MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2012

Appell Civili Numru. 449/2004/1

Helen armla tal-President tal-Qorti tal-Appell Dottor Carmelo Schembri u John, Robert, David, Joseph, Mario, Michael, Rosanne mart Herbert Scerri minnhu legalment separata illum iggib il-kunjom Schembri, Lucia mart Stephen Dimech, Connie mart Stefan Grech, Christine mart Robert Pace u Angela mart David Cassar Borg – ilkoll ahwa Schembri

v.

Anthony George Zahra ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` "Alpine Travel Limited"

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni li pprezentaw l-atturi fis-17 ta’ Gunju 2004, li jaqra hekk:

“Peress illi b' sentenza ta’ din il-Qorti tas-26 ta’ Mejju 2000 fil-kawza fl-ismijiet fuq premessi is-socjeta' konvenuta giet kundannata tizgombra mill-fond kumercjali bla numru f’Bisazza Street, Sliema proprjeta' tal-atturi; illi b’sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta’ Mejju, 2003 din il-Qorti cahdet l-appell u konfermat is-sentenza appellata; illi sussegwentement is-socjeta' konvenuta istitwit proceduri ta' ritrattazzjoni biex tipprova thassar is-sentenza fuq imsemmija moghtija mill-Qorti tal-Appell u din il-Qorti b' sentenza moghtija fl-14 ta' Mejju 2004 cahdet it-talbiet tas-socjeta' ritrattandi; illi nonostante dawn it-tliet sentenzi kontra taghha is-socjeta' konvenuta baqghet tirrifjuta li tivvaka l-fond imsemmi u sal-lum zammithu maghluq u pprivat lill-atturi milli jiehdu pussess tal-istess fond bi pregudizzju u danni serji ghalihom; illi mill premess u senjatament mill-fatti kif jirrizultaw mill-processi tas-sentenzi imsemmija is-socjeta' konvenuta baqghet tokkupa l-fond imsemmi minghajr titolu legali mill-1 ta' Marzu, 1994 meta giet rifjutata l-kera u giet intavolata l-kawza ghar izgumbrament tal-imsemmija socjeta' konvenuta w il-Qorti ddikjarat xolta l-lokazjoni tal-fond imsemmi; illi l-atturi ghandhom dritt jitolbu kumpens ghal okkupazzjoni llegali w illecita tal-imsemmi fond kummercjali u dana ghal perjodu l-1 ta’ Marzu, 1994 sat- 3 ta' Gunju, 2004 gurnata tal-effettiv zgumbrament;

“Tghid is-socjeta' konvenuta ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

“1) tiddikjara u tiddeciedi lli ghar-ragunijiet fuq esposti s-socjeta’ konvenuta ghandha' thallas kumpens ghal-okkupazzjoni llegali w illecita tal-fond kummercjali imsemmi f’Bisazza Street, Sliema ghal perjodu l-1 ta' Marzu, 1994 sat- 3 ta' Gunju, 2004 data tal- zgumbranient effettiv;

“2) tillikwida il-kumpens ghal imsemmija okkupazzjoni;

“3) tikkundanna lill-istess socjeta' konvenuta thallas lill-atturi l-ammont hekk likwidat.

“Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-Mandat ta' Zgumbrament ta’ l-10 ta' Mejju, 2004 kontra s-socjeta' konvenuta li hija ingunta ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

“Illi l-preskrizzjoni ta’ sentejn ghat-tenur tal-Artikolu 2153 tal-kodici Civili u dik ta’ hames snin ghat-tenur tal-artikolu 2156 tal-istess Kodici.

“Illi l-fatt li l-kirja ghandha tigi intiza m’hix terminata qabel l-kawza intenata mill-atturi ghaddied in gudikat, u sa dak id-data l-konvenuti ddepositaw fir-registru tal-Qorti l-kera li kienet dovuta u ghalhekk ma ghandhom jaghtu xejn;

“Illi ma kien hemm l-ebda okkupazzjoni llegali jew illecita tal-fond de quo mill-kovenuti;

“Illi fi kwalsijasi kaz il-kumpens pretiz mill-atturi huwa eccessiv;

“Illi fi kwalsijazi kaz is-sentejn citati mill-atturi giet ottenuta bi ksur tad-dritt ghall smiegh xieraq tal-konvenuti u dwar dan il-konvenuti jirriservaw kull dritt lillhom spettanti.

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza preliminari moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta’ April 2005, li in forza taghha cahdet l-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta` konvenuta, bl-ispejjez kontra taghha, u ddifferiet il-kawza ghal kontinwazzjoni tas-smiegh tal-provi fuq il-meritu;

Dik il-Qorti tat dik is-sentenza wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"L-atturi huma propjetarji ta' fond kummercjali bla numru f'Bisazza Street, Tas-Sliema liema fond kien mikri lis-socjeta' konvenuta. B'sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju 2000 is-socjeta' konvenuta giet ikkundannata tiizgombra minn dan il-fond u l-imsemmija sentenza giet konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju 2003. Sussegwentement is-socjeta' konvenuta ntavolat proceduri ta' ritrattazzjoni sabiex tipprova thassar is-sentenza ta' zgumbrament izda permezz ta' sentenza moghtija fl-14 ta' Mejju 2004 it-talbiet tas-socjeta' ritrattandi gew michuda. Is-sentenza tas-26 ta' Mejju 2000 iddikjarat xjolta il-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni.

"Talba ta' l-atturi

"Permezz tal-kawza odjerna l-atturi qeghdin jikkontendu li ghandhom dritt ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u illecita tal-fond da parti tas-socjeta' konvenuta u dan ghall-perijodu mill-1 ta' Marzu 1994, u cioe' id-data li fiha giet intavolata l-kawza ghall-izgumbrament, sat-3 ta' Gunju 2004, id-data tal-effettiv zgumbrament.

"Kontestazzjoni - Preskrizzjoni

"Is-socjeta' konvenuta min-naha l-ohra qed teccepixxi li t-talbiet attrici huma preskritti ai termini tal-Artikoli 2153 u u 2156 tal-Kap. 16 tal-Ligjiet ta' Malta.

"Is-socjeta' konvenuta tikkontendi li in kwantu it-talba attrici hija wahda bazata fuq danni in eccess tal-kera allura din it-talba hija preskrtitta bil-perijodu ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 u huwa biss jekk it-talba ghad-danni hija ghall-ammont dovut bhala kera li l-preskrizzjoni tkun ta' hames snin.

"KONSIDERAZZJONIJIET

"Ghalkemm fin-Nota tal-Eccezzjonijiet taghha is-socjeta' konvenuta ma tispecifikax taht liema sub-inciz tal-Artikolu 2156 hija qed teccepixxi il-preskrizzjoni, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha hija taghmel referenza ghas-subinciz (c) ta' l-imsemmi artikolu. Mid-dicitura tac-

citazzjoni jirriuzuta car li t-talba attrici tirrigwarda kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u illecita. L-Artikolu 2156(c) jolqot azzjonijiet ghall-hlas ta' kera u peress li l-atturi qed jitolbu kumpens ghall-okkupazzjoni illegali jidher car li din il-preskrizzjoni m'hijiex applikabbli ghall-kaz odjern.

"Il-Qorti jidrilha li l-anqas il-preskrizzjoni ai termini ta' l-artikolu 2153 ma hija applikabbli ghall-kaz odjern u f'dan ir-rigward taghmel referenza ghal sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta tat-3 ta' Ottubru 2002 fil-kawza fl-ismijiet 'Patrick Staines noe vs Charles u Emanuel Falzon noe' (Citazzjoni Numru 1316/1993TM) fejn gie deciz li l-preskrizzjoni ta' sentejn m'hijex applikabbli ghal azzjonijiet fejn ikun qed tintalab hlas ghall-okkupazzjoni legali. Inoltre issir referenza wkoll ghal sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta tal-31 ta' Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet 'Perit Edwin Calleja pro et niomine vs Joseph Said et' (Citazzjoni Numru 357/1999) fejn gie stabbilit li l-preskrizzjoni applikabbli ghal talbiet ghall-hlas ghall-okupazzjoni illegali hija dik stipulata fis-subinciz (f) ta-Artikolu 2156. F'din l-ahhar sentenza gie stabbilit ukoll li l-preskrizzjoni tibda tiddekorri minn dakinhar li l-azzjoni tista' tigi ezercitata – "L-Artikolu 2137 tal-Kap. 16 jistabilixxi li l-perijodu ta' preskrizzjoni ma jibdiex jiddekorri hlief minn dakinhar li l-azzjoni relattiva tkun tista' tigi ezercitata (ara Laurent Diritto Civle Vol. 22 para. 16). Ghalhekk il-Qorti trid tara meta twieldet l-obbligazzjoni tal-konvenut li jhallas il-kumpens ghall-okkupazzjoni tieghu tal-fond in kwistjoni u meta twieled ir-relattiv dritt ta' l-attur biex jagixxi kontra tieghu fuq dina l-kawzali".

"Is-socjeta' konvenuta tikkontendi li l-preskrizzjoni tibda tiddekorri mill-gurnata li saru l-fatti li taw lok ghad-danni u li l-atturi ma kellhomx ghalfejn jistennew is-sentenza ghall-izgumbrament sabiex jiddeducu t-talba taghhom ghad-danni. Id-dritt tas-socjeta attrici ghad-danni ma jitwieldex mill-accertament gudizzjarju tal-fatt li ta' lok ghall eventwali zgumbrament imma mill-fatt innifsu li ta lok ghall dak liz-zgumbrament.

"L-atturi min-naha l-ohra jikkontendu li l-preskrizzjoni tibda tiddekorri mid-data li fiha inghatat is-sentenza fejn giet

michuda t-talba tas-socjeta' konvenuta ghar-ritrattazzjoni tas-sentenza fejn giet milqugha t-talba attrici ghall-izgumbrament.

"Fis-sentenza tal-3 ta' Ottubru 2003 hawn fuq citata (Perit Edwin Calleja pro et noe vs Joseph Said et) gie deciz li l-attur f'dik il-kawza ma setghax jitlob kumpens jew jaccetta kera sakemm il-proceduri ta' zgumbrament kienu ghadhom pendenti u li l-preskrizzjoni kwinkwennali bdiet tiddekorri mid-data li fiha s-sentenza ta' zgumbrament ghaddiet in gudikat.

"Fil-kaz odjern is-sentenza ta' zgumbrament ghaddiet in gudikat fil-mumnet li fiha giet michuda t-talba tal-s-socjeta' konvenuta ghar-ritrattazzjoni, u cioe' fl-14 ta' Mejju 2004. Dan id-dritt ma setghat jigi ezercitat qabel il-Qorti tiddetermina definittivament meta s-socejta konvenuta kienet tilfet id-dritt li tibqa tokkupa l-fond legalment. Il-kawza odjerna giet intavolata fis-17 ta' Gunju 2004 u ghalhekk it-talba attrici m'hijex preskritta."

Rat is-sentenza fil-meritu li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Marzu 2009, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

"Tilqa' l-ewwel talba attrici limitatament ghall-perjodu mill-1 ta' Lulju 2003 sat-3 ta' Gunju 2004, u tichad l-istess talba ghall-perjodu mill-1 ta' Marzu 1994 sat-30 ta' Gunju 2003.

"Tilqa' t-tieni talba attrici u tillikwida l-ammont dovut bhala kumpens fis-somma ta' sebat' elef u zewg liri Maltin u tnejn u sittin centezmu (Lm7,002.62).

"Tilqa' t-tielet talba attrici u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' sebat' elef u zewg liri Maltin u tnejn u sittin centezmu (Lm7,002.62), bl-imghax legali mit-3 ta' Gunju 2004.

"L-ispejjez in kwantu ghal dawk relatati ma' l-ewwel eccezzjoni jithallsu skond is-sentenza tad-29 t'April 2005.

"L-ispejjez rimanenti jithallsu fi kwoti ta' tliet partijiet minn erbgha (3/4) mill-atturi u l-kwota ta' parti minn erbgha (1/4) mis-socjeta` konvenuta."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Okkupazzjoni illegali u illecita

"Il-Qorti trid tezamina jekk il-konvenuti ezercitawx id-dritt taghhom li jikkontestaw it-talba ta' l-atturi fil-limiti xierqa li trid il-ligi. L-Artikolu 1030 tal-Kodici Civili. (Kap.16) jipprovvdi li *Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu* ***fil-qies*** *li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dan l-uzu.*

"Sabiex dan id-dritt ma jaghtix lok ghad-danni irid jghaddi mit-test ta' arbitrarjeta' jew kappriciosita' tal-pretensjoni ta' dak li jkun. Id-dritt tas-sid li jigi indennizzat ghall-okkupazzjoni tal-fond mit-terz pussessur jiskaturixxi appena dan jigi definit li hu pussessur ta' mala fidi. Il-principju hu li hadd m'ghandu dritt jivvantaggja ruhu minn hwejjeg haddiehor minghajr ma jhallas kumpens misthoqq u adekwat izda dan il-principju hu temperat fil-kaz ta' pussessur in bona fede. (Cini vs Cini Appell 28/1/2000).

"Meta pussessur jigi definit in mala fede, ikun hemm lok ghall-kumpens in linea ta' danni. Jippossjedi in buona fede meta dak li jkun jippossjedi ma jkunx jaf li qed jilledi d-drittijiet ta' haddiehor. L-artikolu 531(1) tal-Kap. 16 ighid li: "*Persuna li, ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa, tahseb li l-haga li tippossjedi hija taghha, hija pussessur ta' bona fidi".*

"Fil-kaz in ezami din il-Qorti hija tal-fehma illi l-pretensjoni ta' l-atturi illi jinghataw kumpens kif qed jitolbuh ma tistax tintlaqa ghal kollox. Sal-mument meta l-kuntratt ta' lokazzjoni gie xjolt, is-socjeta` konvenuta kellha kull dritt illi tibqa' tokkupa l-fond imsemmi. Ix-xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet ghadda in gudikat fit-30 ta' Mejju 2003 meta l-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Qorti Prim Awla. Dana wkoll wara li t-talba tas-socjeta` konvenuta ghat-twaqqif tal-ezekuzzjoni ta' din

is-sentenza giet michuda, kif spjegat izjed qabel. Il-proceduri ta' ritrattazzjoni mhumiex appell.

"Ghalhekk sal-jum tax-xoljiment ta' l-istess kuntratt, is-socjeta` konvenuta ma kienitx qieghda tokkupa l-fond imsemmi illegalment. Hi ma kienitx qed tagixxi kapriccosament meta kienet qed tfittex id-drittijiet taghha jew ghamlet hekk biex itawwal. Fil-kawza l-ohra l-konvenuti kienu qed jikkontestaw it-talba attrici ghaz-zgumbrament billi huma kienu qed isostnu li ma kienux konxji li t-tibdil minimu li ghamlu fil-lokal kien se jwassal eventwalment ghax-xoljiment tal-lokazzjoni u anke in vista ta' diversi sentenzi fejn saru alterazzjonijiet izjed gravuzi minghajr ma giet sofferta tali konsegwenza.

"Ghalhekk is-socjeta konvenuta m'ghandiex thallasx kumpens ghal okkupazzjoni illegali u illecita tal-fond, kif inhi dedotta t-talba attrici. Inoltre l-Qorti tal-Appell ikkonfermat it-terminu ta' xahar mid-data tas-sentenza bhala zmien li fih is-socjeta` konvenuta kellha tizgombra l-fond. Matul dan ix-xahar ukoll ma jirrizultax illi l-okkupazzjoni tal-fond da parti tas-socjeta` konvenuta kienet wahda illecita.

"Ghalhekk it-talba ta' l-atturi ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni illecita mill-1 ta' Marzu 1994 sat-30 ta' Gunju 2003 ma tistax tigi milqugha stante illi ma jirrizultax illi s-socjeta` konvenuta kienet qieghda tokkupa l-fond b'mod illegali jew illecitu fil-perjodu indikat.

"Kumpens

"L-atturi jibqalhom id-dritt li ghal dan il-perjodu jircievu l-kera tal-fond, kif miftiehem bejn il-partijiet u cioe` bir-rata ta' Lm3 kuljum. Jirrizulta illi s-socjeta` konvenuta effettivament kienet qed tiddepozita l-kera dovuta fil-Qorti li l-atturi issa jisghtu jizbankaw sabiex jircievu l-kera misthoqqa ghall-perjodu fejn is-socjeta` konvenuta kienet qed tokkupa l-fond legalment. Dana l-ammont jista' jigi zbankat minghajr ebda tnaqqis stante li kemm il-Prim Awla kif ukoll il-Qorti ta' l-Appell taw ragun lill-atturi.

“Qed tigi pero` akkolta t-talba ta’ l-atturi biss ghall-perjodu mill-1 ta’ Lulju 2003 sat-3 ta’ Gunju 2004 stante illi f’dan il-perjodu s-socjeta` konvenuta okkupat il-fond minghajr titolu validu fil-ligi u ghaldaqstant illegalment. Sid ta’ fond okkupat illegalment ghandu dritt ta’ kumpens ghall-istess okkupazzjoni. Dan mhux necessarjament ikun ekwiparat mal-kera precedenti mhallsa, izda jista’ jkun il-kera li l-istess fond seta’ jattira fuq is-suq dak iz-zmien. Fil-kaz fejn sid il-kera jkun intenzjonat li jbiegh il-fond u dana l-bejgh jigi ostakolat bl-agir tal-persuna li tibqa’ tiddetjeni l-fond, id-danni jistghu jkunu ben oltre l-valur lokatizzju tal-fond, jista’ per ezempju, jkun hemm dritt ta’ kumpens minhabba li l-bejgh jigi sfrattat u jinbiegh bi prezz anqas.

“Ai fini ta’ likwidazzjoni tal-kumpens dovut ghal dan il-perjodu, il-Qorti ser taddotta il-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit AIC Joseph Ellul Vincenti fir-rapport tieghu esebit. Dan jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond ghas-sena 2003 bhala tmint’elef tlett mija u erbgha u tletin Lira Maltija (Lm8,334) filwaqt illi ghas-sena 2004 il-valur huwa ta’ tmint’elef seba’ mija wiehed u hamsin lira Maltija (Lm8,751).

“Il-Qorti tikkalkula illi mija erbgha u tmenin jum (184) fis-sena 2003 bir-rata ta' Lm8,334 *per annum* jew Lm22.83 kuljum jammontaw ghal erbat'elef u mitejn Lira Maltija tnejn u sebghin centezmu (Lm4,200.72). Filwaqt illi mija hamsa u hamsin (155) jum fis-sena 2004 bir-rata ta’ Lm8,751 *per annum* jew Lm23.98 kuljum jammontaw ghal tlett’elef seba’ mija u sittax-il Lira Maltija u disghin centezmu (Lm3,716.90). It-total huwa ta’ sebat’ elef disa’ mija u sbatax-il Lira Maltija tnejn u sittin centezmu (Lm7,917.62).

“Mid-dokument immarkat TSG1 (fol.22) jirrizulta illi fil-perjodu bejn l-1 ta’ Lulju 2003 sat-3 ta’ Gunju 2004 l-ammont ta’ kera depozitat il-Qorti mis-socjeta` konvenuta kien jammonta ghal disa’ mija u hmistax-il Lira Maltija (Lm915). Il-kontenut ta’ dana d-dokument ma gie bl-ebda mod kontestat mill-atturi. Dan l-ammont ghandu jitnaqqas mit-total likwidat u ghaldaqstant il-bilanc wara dan it-

tnaqqis huwa ta' **sebat' elef u zewg liri Maltin u tnejn u sittin centezmu (Lm7,002.62)**.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi s-sentenza li tat il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta’ Marzu 2000, tigi revokata billi jigu milqugha t-talbiet tal-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` konvenuta.

Rat ir-risposta tal-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li l-appell tal-atturi jigi dikjarat null u, f’kull kaz, michud bl-ispejjez kontra taghhom;

Rat li s-socjeta` konvenuta ipprevalixxiet ruhha mill-appell principali tal-atturi biex tressaq appell incidentali fil-konfront tal-ewwel sentenza tad-29 ta’ April 2005, kif ukoll mis-sentenza finali fuq il-meritu tas-27 ta’ Marzu 2009, u ghar-ragunijiet minnha premessi talbet li:

“...l-appell tal-atturi ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra taghhom u jitlob ukoll li l-precitata sentenza tad-29 ta’ April 2005 tigi revokata u b’hekk din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi billi tilqa’ l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti, u tirriforma s-sentenza tal-Onorabbli Prim’ Awla tal-Qorti Civili tas-27 ta’ Marzu 2009, billi tikkonferma inkwantu cahdet l-istess talba tal-atturi ghall-perjodu mill-1 ta’ Marzu 1994 sat-30 ta’ Gunju 2003, u tirrevoka inkwantu laqghet l-ewwel talba attrici limitatament ghall-perjodu mill-1 ta’ Lulju 2003 sat-3 ta’ Gunju 2004 u tirrevoka wkoll fil-kumplament ghajr dak li jinghad hawn fuq ghandu jigi konfermat u b’hekk tiddeciedi billi tichad it-talbiet kollha tal-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.”

Rat ir-risposta tal-atturi appellanti ghall-appell incidentali tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet illi l-appell taghha ghandu jigi milqugh billi t-talbiet taghhom kif dedotti jigu milqugha u l-appelli incidentali tas-socjeta` konvenuta michuda bl-ispejjez.

Rat li fl-udjenza tal-5 ta' Gunju 2012, quddiem din il-Qorti, is-socjeta` konvenuta ddikjarat li ma kienitx qed tinsisti aktar fuq l-eccezzjoni preliminari taghha marbuta man-nullita` tal-appell;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li waslu ghal din il-kawza ma humiex komplikati u din il-procedura hija straxxitu ta' kawza ohra bejn l-istess partijiet (Citazzjoni numru 256/94), deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 2003, li in forza taghha giet milqugha talba tal-istess atturi odjerni biex is-socjeta` konvenuta tigi zgumbrata minn fond f'Bisazza Street, Sliema, peress li kisret kundizzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni li s-socjeta` konvenuta kienet dgawdi fuq dan il-fond. F'dawk il-proceduri kien gie dikjarat illi l-lokazzjoni "hija xolta minhabba l-ksur da parti tal-konvenut nomine tal-obbligu impost fuqu li ma jaghmilx alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat". Is-socjeta` konvenuta irrilaxjat il-fond a favur l-atturi fit-3 ta' Gunju, 2004, u l-atturi qed jitolbu kumpens sa dakinhar ghall-okkupazzjoni illegali mill-1 ta' Marzu 1994, meta giet irrifjutata l-kera u giet intavolata l-kawza ghal izgumbrament fuq imsemmija.

Is-socjeta` konvenuta eccepiet, in linea preliminari, il-preskrizzjoni tal-azzjoni skont l-Artikolu 2153 u 2156(c) tal-Kodici Civili. Fir-rikors tal-appell incidentali issollevat ukoll il-preskrizzjoni skont l-Artikolu 2156(f) tal-istess Kodici Civili. L-Artikolu 2153 jistabilixxi preskrizzjoni ta' sentejn "ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat", l-Artikolu 2156(c) jistabilixxi preskrizzjoni ta' hames snin "ghall-hlas ta' kera ta' bini", waqt li l-Artikolu 2156(f) jistabilixxi l-istess terminu ta' hames snin "ghall-hlas ta' kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra".

L-ewwel Qorti sabet li l-preskrizzjoni applikabbli ma kienitx wahda minn dawk sollevati f'dak l-istadju, u obiter qalet li

l-preskrizzjoni applikabbli kienet dik stabbilita` fl-Artikolu 2156(f). Is-socjeta` konvenuta, kif inghad, f'dawn il-proceduri hadet l-imbekkata tal-ewwel Qorti u ssolevat ukoll il-preskrizzjoni fit-terminu ta' dan l-artikolu; hi pero`, baqghet tinsisti li dak korrettament applikabbli ghal kaz ghandu jkun dak ta' sentejn ghat-tenur tal-Artikolu 2153. Is-socjeta` konvenuta ma baqghetx tinsisti fuq il-preskrizzjoni ta' hames snin fit-termini tal-Artikolu 2156(c) wara li osservat li "l-azzjoni tal-atturi ma hijiex wahda ghal hlas tal-kera, kif sewwa ikkonkludiet l-ewwel Onorabbli Qorti".
Din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li talba ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni ma tinkwadrax ruhha f'talba ghal hlas ta' danni mhux naxxenti minn reat kriminali, peress li l-pretensjoni attrici mhix naxxenti minn delitt jew kwazi-delitt, izda rizultat tar-relazzjoni kuntrattwali li kienet tezisti bejniethom. Il-kumpens li qed jitolbu l-atturi jitnissel minn ksur ta' patt kuntrattwali, u mhux minn ghemil li ma jsibx il-fonti tieghu f'kuntratt mehtieg biex dak l-agir jitqies bhala delitt jew kwazi-delitt.

Kif qalet ukoll din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza **Dalli v. Monomark Developments Ltd**, deciza fit-13 ta' Marzu 2009:

*"Bl-eccezzjoni ulterjuri taghha s-socjeta` konvenuta tissottometti illi l-azzjoni hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili. Kif insenjat mill-gurisprudenza "la prescrizione biennale stabilita dall'articolo 1917 dell'ordinanza VI del 1868 (korrispondenti ghall-Artikolu 2153, Kapitolu 16) non riguarda le azioni di risarcimento di danni derivate da dolo e colpa contrattuale" ("**Dr. Carlo Galea Naudi -vs- Negte. Salvatore Zammit**", Appell Civili, 9 ta' Marzu, 1925), izda "hi applikabbli ghad-danni extra-contrattuali jigifieri li gejjin mhux minn inadempjenza ta' obbligazzjoni imma ex delicto vel quasi" ("**Negte. Salvatore La Rosa De Cristoforo nomine -vs- Henri Rouselle nomine**", Appell Kummercjali, 17 ta' Frar, 1936)."*

Ghalhekk il-preskrizzjoni ta' sentejn imsemmija fl-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, minbarra li ma tapplikax ghall-hsara

mahluqa minn ghemil li jikkostitwixxi reat, lanqas ma tapplika fejn l-allegata hsara titnissel minn ksur ta' patt kuntrattwali jew obbligazzjoni li tixbaha (**Stivala v. Colombo**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Jannar 1953).

Kull hsara li ggarrab persuna minn ghemil jew nuqqas ta' haddiehor waqt it-twettieq ta' kuntratt jikkostitwixxi htija kuntrattwali, filwaqt li hija htija akwiljana meta jigi ppruvat li l-ghemil li kkawza l-hsara jkun ghal kollox mifthum u awtonomu mir-rabta kuntrattwali. F'dan il-kaz, il-kumpens qed jintalab ghax l-inkwilin, is-socjeta` konvenuta, kiser patt kuntrattwali u baqa' in okkupazzjoni tal-fond mikri lilu nonostante dan il-ksur; dan, allura, mhux kaz ta' danni akwiljani.

Kif intqal mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Catania v. Abela**, deciza fis-27 ta' Jannar 2009, f'kawza ta' din ix-xorta:

"Illi cioe` nonostante il-Qorti tiddikjara illi l-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap.16 mhijiex applikabbli ghal kaz odjern peress illi kif gie deciz minn din il-Qorti permezz ta' sentenza tat-3 ta' Ottubru 2002 fil-kawza fl-ismijiet 'Patrick Staines noe vs Charles u Emanuel Falzon noe' il-preskrizzjoni ta' sentejn mhijiex applikabbli ghall-azzjonijiet fejn ikun qieghed jintalab hlas ghal okkupazzjoni illegali.

"Il-Qorti tirreferi ukoll ghal sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Perit Edwin Calleja pro et noe vs Joseph Said et fejn gie deciz illi l-peskrizzjoni applikabbli ghal hlas ghall-okkupazzjoni illegali hija dik stipulata fis-subinciz (f) tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16. Ghalhekk il-preskrizzjoni applikabbli f'dan il-kaz hija dik ta' hames snin ai termini ta' l-artikolu 2156(f) tal-Kap. 16."

(ara wkoll **Malta Development Corporations v. Crafts Creations**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Ottubru 2002, **J.M.V. Holding Ltd v. Karina Holdings Ltd et**, deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2007 u

Id-Direttur tal-Artijiet v. Baldacchino, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru 2011).

Stabbilit, mela li ghall-azzjoni attrici japplika t-terminu ta' hames snin skont l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili, irid jigi ezaminat minn meta jibda jiddekorri l-perjodu preskrittiv. Is-socjeta` konvenuta tissottometti li l-perjodu preskrittiv jibda jiddekorri mid-data li fih avvera ruhu d-dannu. L-ewwel Qorti ma accettatx din is-sottomissjoni u qalet li l-perjodu jibda jiddekorri minn meta giet definittavament deciza li ghandu jkun hemm lok ghall-izgumbrament - data li hi stabbiliet bhala l-14 ta' Mejju 2004, meta din il-Qorti cahdet it-talba tas-socjeta` konvenuta ghar-ritrattazzjoni tas-sentenza li kienet tat precedentement fit-30 ta' Mejju 2003. A bazi ta' din is-sejba, l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni peress li din il-kawza giet istitwita fis-17 ta' Gunju 2004, zgur entro t-terminu ta' hames snin mid-data stabbilita mill-ewwel Qorti.

Din il-Qorti ghandha r-riservi taghha fuq dan il-hsieb tal-ewwel Qorti, u dan peress li l-effetti tas-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Mejju 2003, joperaw *ex tunc*, fis-sens li s-sentenza stabbiliet stat ta' fatt (ksur ta' kundizzjoni kuntrattwali) li kien jezisti zgur fit-18 ta' Frar 1994, meta nfethet il-kawza l-ohra; mill-atti tal-kawza l-ohra, fil-fatt, jirrizulta li x-xoghlijiet strutturali u allura l-ksur kuntrattwali sar fl-1993, u hu dan il-fatt li gie stabbilit mill-Qorti (ara **Mizzi noe v. Cauchi**, deciza minn din il-Qorti fit-23 ta' Settembru 2009).

Meta talba ghal hlas tad-danni setghet issir, izda ma saritx, f'kawza li decizjoni fuq il-meritu taghha tkun dipendenti dik it-talba, wiehed ma jistax jghid li kien "oggettivament impedut" milli jitlob id-danni ghax kien qed jistenna l-ezitu tal-ewwel kawza. Kif jghid il-Giorgi fit-"Trattato delle Obbligazioni" (Vol. viii pag. 444 para. 281), ikun hemm impediment oggettiv:

"quando l'azione sperimentata tende a constatare un diritto per servire di base ad un altro diritto, il quale non puo` essere frattanto esercitato nemmeno con domanda sussidiaria, o come dicono i curiali, per mezzo di

conclusioni subordinati … pero` non basta che il diritti siano incompatibili e l'uno debba risultare quale conseguenza dell altro, se il giudice adito sia competente su entrambi: perche` allora l'attore puo` formulare conclusioni subordinate. Ad esempio, chi domanda l'adempimento di una obligazione "in forma specifica" non e dispensato dal domandare il risarcimento per equipollens col mezzo di conclusioni subordinate."

F'dan il-kaz, l-atturi setghu facilment ressqu talba sussidjarja ghad-danni ossija kumpens ghall-okkupazzjoni fil-kawza li fethu ghall-izgumbrament, u tali domanda kienet tkun konsegwenzjali ghal dik precedenti li l-okkupazzjoni kienet wahda abbuziva.

Hawnhekk pero`, huma applikabbli principji ohra, u dan peress li jezistu sitwazzjonijiet ta' certi impedimenti li jaghmluha impossibli, jew difficli, ghall-ezercizzju tal-azzjoni li tkun, mill-parti. Dan jokkorri, perezempju, meta l-ammont ta' hsara jiehu tul ta' zmien biex jigi determinat, ghax il-"hsara" tirrepeti ruhha kultant zmien. Ma tistax tinbeda kawza biex fiha jintalab kumpens ghal hsarat li ghadhom ma gewx kristalizzati, u l-ebda zmien ta' preskrizzjoni ma jista' jitqies li jghaddi sakemm, fil-fatt, il-hsara tibqa' tiggrava (ara, perezempju, il-kaz **Micallef v. Direttur tax-Xoghlijiet**, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Frar 2001). Din il-Qorti, f'sentenza ricensuri moghtija fis-26 ta' Gunju 2009, fil-kawza fl-ismijiet **Muscat et v. Muscat Scerri et** kienet osservat hekk f'kuntest simili:

"………kif qalet ukoll il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza ***Portelli v. Attard****, deciza fl-20 ta' Marzu 1997, meta d-danni ma jigux determinati f'mument wiehed, izda jibqghu javveraw ruhhom tul iz-zmien, b'mod li jista' jinghad li l-hsara qeghdha kontinwament issir, kif jidher li qed jigri f'dan il-kaz, it-terminu ta' preskrizzjoni jkun kontinwament qed jigi "interrot", u dan it-terminu ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli ssir."*

jew fil-kaz tal-lum, minn meta ssir il-konsenja tac-cwievet jew l-izgumbrament effettiv, u cioe`, 3 ta' Gunju 2004, ftit

jiem qabel il-ftuh ta’ din il-kawza (ara wkoll **Galea v. Cauchi**, deciza minn din il-Qorti fis-26 ta’ Marzu 2010). Ma jistax, ghalhekk, jinghad li l-azzjoni attrici hi preskritta.

Ghalhekk l-appell incidentali tas-socjeta` konvenuta relattivament ghas-sentenza tad-29 ta’ April 2005, qed jigi michud, u michuda wkoll l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2156(f) sollevata fl-istadju tal-appell.

Ghar-rigward l-appelli fil-meritu, z-zewg partijiet ma qablux maz-zmien li ghalih l-ewwel Qorti ffissat kumpens. L-ewwel Qorti ddecidiet li sa xahar wara s-sentenza ta’ din il-Qorti (li nghatat fit-30 ta’ Mejju 2003 b’xahar zmien ghall-izgumbrament), ma setax jinghad li s-socjeta` konvenuta kienet in okkupazzjoni illegali u illecita tal-fond, u peress li kienet in buona fede ma tistax tkun responsabbli ghal hlas ta’ kumpens oltre l-kera li hallset; dik il-Qorti tal-kumpens mill-1 ta’ Lulju 2003, sat-3 ta’ Gunju 2004. L-atturi appellaw u qed jghidu li ghandu jithallas kumpens zgur mis-26 ta’ Mejju 2000, data tas-sentenza tal-ewwel Qorti fil-proceduri l-ohra li ddikjarat ix-xoljiment tal-lokazzjoni. Bis-sentenza li tat din il-Qorti fit-30 ta’ Mejju 2003, dik is-sentenza in prim istanza giet semplicement konfermata.

L-atturi jinsistu anzi li l-kumpens ghandu jinghata mill-jum li waqfu jircievu l-kera, u li l-istima lokatizja tigi varjata ’l fuq. Is-socjeta` konvenuta, min-naha l-ohra, qed tissottometti li hi kienet in bona fede sal-14 ta’ Mejju 2004, data li fiha din il-Qorti cahditilha talba ta’ ritrattazzjoni, u allura il-kumpens irid jithallas minn dakinhar sat-3 ta’ Gunju 2004; qed tissottometti wkoll li l-kumpens ghandu jkun relatat mal-kera patwita u mhux a bazi ta’ stima peritali.

Fuq dawn l-appelli, din il-Qorti tibda biex tissotolinea li bid-decizjoni li taw il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta’ Mejju 2000, u din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 2003, fil-kawza l-ohra gie deciz hekk dwar ix-xoljiment tal-kirja:

“tiddikjara li l-iskrittura ta’ lokazzjoni tal-15 ta’ Dicembru 1969, hija xolta minhabba l-ksur da parti tal-konvenut

nomine tal-obbligu impost fuqu li ma jaghmilx alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat."

Il-kirja, allura giet xolta u mhux terminata. Ix-xoljiment sar minhabba kundizzjoni rizoluttiva tacita implicita f'kull kuntratt bilaterali a tenur tal-Artikolu 1068 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jghid li din il-kundizzjoni tavvera ruhha "fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha". F'dan il-kaz, gie deciz li s-socjeta` konvenuta naqset milli tonora kundizzjoni fil-kuntratt lokatizzju, u l-Qorti ordnat il-hall tal-kuntratt *ai termini* tal-Artikolu 1069 tal-istess Kodici. Issa, skont l-Artikolu 1061(1) tal-istess Kodici il-kundizzjoni, meta sehh, "ghandha effett retroattiv", u aktar preciz, l-Artikolu 1066(1) jghid li meta sehh kundizzjoni rizoluttiva "terga' tqieghed il-hwejjeg fl-istess stat bhal kieku l-obbligazzjoni ma kienet giet qatt maghmula." Darba, allura, f'dan il-kaz, sehhet kundizzjoni rizoluttiva (ghalkemm tacita), u l-Qorti xoljiet il-kirja, jsegwi li l-istess kirja ghandha titqies li qatt ma giet maghmula.

Fil-kawza **Bellia v. Bellia**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Mejju 1958, il-Qorti qalet hekk dwar l-effetti ta' kundizzjoni rizoluttiva meta din tavvera ruhha:

"Issa, fost ir-ragunijiet preveduti mil-ligi ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratti hemm il-kundizzjoni rizoluttiva tacita kontemplata fl-Art. 1111 tal-Kodici Civili, fil-kaz li wahda mill-partijiet tkun inadempjenti (Borsari, Commento Cod. Civ. Ital. Art. 1123, § 3007). Izda l-kuntratt ma jinhalx 'ipso jure'; u l-Qorti tista' taghti skont ic-cirkostanzi, zmien xieraq lill-konvenut inadempjenti biex ikompli l-obligu tieghu. Difatti, ir-rizoluzzjoni ta' kuntratt hija haga serja, u jista' jkollha konsegwenzi anki dizastruzi ghall-kontraenti; ghaliex, kif jinnota Marcade`:- "Prevocare una convenzione significa annientarla retroattivamente, come se non fosse mai stata" (Cod. Napol. Art. 1134, § 464). Ghaldaqstant hemm bzonn li l-inadempiment ikun gravi u proporzjonat ghall-gravita` tal-konsegwenzi derivanti minn dik ir-rizoluzzjoni (Fadda. Giurisp. Cod. Civ. Ital. Art. 1165, § § 236 u 239)." (sottolinear ta' din il-Qorti)

Issa f'dan il-kaz, meta giet mitluba l-hall tal-kuntratt ta' lokazzjoni, ma nghatatx il-*purgazione della mora*, anke ghaliex, kif irrimarkat din il-Qorti fis-sentenza tal-31 ta' Ottubru 2008 meta cahdet talba ghar-ritrattazzjoni, dan il-privilegg ma giex mitlub mis-socjeta` inkwilina. Il-Qorti pprocediet ghax-xoljiment tal-lokazzjoni ghax qieset li l-inadempiment kien gravi bizzejjed li hekk jimmerita li jigri. Darba gara hekk, il-kuntratt giet annientat retroattivament.

Hekk ukoll, fil-kawza **Falzon v. Micallef**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Mejju 1955, gie osservat hekk in propozitu:

"Illi r-rizoluzzjoni tal-bejgh iggib maghha li l-kontraenti ghandhom jigu mqeghda fil-pozizzjoni anterjuri ghall-kuntratt, u jirrestitwixxu lill-xulxin dak kollu li jkunu rcevew bis-sahha u in konsegwenza tal-bejgh. Ir-rizoluzzjoni ghandha effett retroattiv, u, kif jinnota Giorgi, "la sentenza che dichiara risoluto il contratto riconosce uno stato giuridico pre-esistente, e cancellando tutte le conseguenze del contratto opera 'ex tunc', non gia` 'ex nunc', l'annichilimento del contratto medisimo" (Obbligazioni Vo. IV, § 218). Ghalhekk kull parti ghandha tkun restitwita "in pristinum"; ghaliex, kif josserva Luigi Mosco fil-Monografija tieghu "la Risoluzione del Contratto per Inadempimento" (pag. 275), "il permanere delle prestazioni nel patrimonio degli accipienti risulta sfornito di causa". U dan ir-rifless huwa necessarjament applikabbli anke ghall-venditur, f'kaz ta' bejgh; ghaliex anzi, kif jinnota Pacifci Mazzoni, "il venditore e` primieramente tenuto a restituire la parte di prezzo che avesse ricevuto, e che dopo la risoluzione non avrebbe piu` titolo per ritenere" (Vendita Vol. II, § 31)."

Tal-istess veduta huwa r-Ricci ("Corso Teorico Pratico di Diritto Civile" Vol. VI, para 120) li jsostni illi *"il verificarsi della condizione risolutiva fa si che il contratto s'abbia a ritenere come non avvenuto, e che percio` la cosa non abbia mai cessato di appartenere a chi l'ha ceduta"*. Illum, il-Kodici Civili Taljan il-gdid jipprovdi, fl-Artikolu 1360, li f'kaz ta' kuntratti *"ad esecuzione contunuata o periodica"*, il-kundizzjoni ma jkollhiex effett retroattiv,

pero`, il-Kodici Malti ma giex emendat u ghadu jzomm mal-principju generali li, avverata l-kundizzjoni, l-effett tax-xoljiment huwa wiehed retroattiv. Kwindi, kummenti minn awturi Taljani moderni, ftit ghandhom rilevanza ghax-xenarju Malti.

Issa, f'dan il-kaz, l-atturi jghidu li huma "mhux qeghdin jitolbu kumpens retroattivament ghad-data tal-kuntratt tal-lokazzjoni", u fil-verita` dan difficli setghu jaghmluh meta zammew il-kera mhallsa sal-ahhar ta' Frar 1994! Huma qed jitolbu kumpens minn meta bdew jirrifjutaw il-kera, u cioe`, mill-1 ta' Marzu 1994, sat-3 ta' Gunju 2004, il-gurnata tal-effettiv zgumbrament. Il-Qorti tara li, fid-dawl tal-principji aktar qabel esposti, l-atturi ghandhom ragun.

Dwar kif ghandu jinhadem il-kumpens ghal dawn l-10 snin u 3 xhur, l-ewwel Qorti mxiet fuq valur lokatizzju kif stabbilit minn perit tekniku minnha mahtur. L-atturi jghidu li dawn l-istejjem ma jiehdux in konsiderazzjoni l-uzu li kien isir mill-fond, l-ambjent u konsiderazzjonijiet ohra marbuta mal-lok tal-fond. Is-socjeta` konvenuta tissottometti li l-kumpens ghandu jigi bazat fuq il-kera konvenuta.

F'sitwazzjoni simili, il-prassi tal-qrati taghna hi l-kumpens ghall-okkupazzjoni jigi kkalkulat a bazi tal-kera kif miftiehma bejn il-partijiet jew a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond (ara, bhala ezempju, il-kawza **Staines noe v. Amato et**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Mejju 1999, **Olivieri v. Vella**, deciza mill-istess Qorti fil-21 ta' Novembru 2003 u **Madame X Ltd v. Attard et**, deciza mill-istess Qorti fil-25 ta' Mejju 2010). F'kull kaz, dan mhux l-uniku kriterju li jista' jigi kkunsidrat ghaliex dak li huwa essenzjali huwa li jrid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens misthoqq u zgur m'hemmx lok ghal spekulazzjonijiet dwar x'seta' gara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jgib is-suq.

Din il-Qorti tinnota zewg aspetti li huma ta' rilevanza ghal kaz. Fl-ewwel lok, meta saret il-kirja ta' lokazzjoni tal-fond ghal uzu kummercjali fl-1969, il-lokaturi kienu jafu li, skont kif kienet il-ligi dak iz-zmien, l-inkwilin kien protett fl-

okkupazzjoni tal-fond bil-ligijiet specjali tal-kera, u li ghalkemm setghu jipprovdu ghall-awmenti periodici tal-kera, dan ma ghamlhux, u anzi qablu li l-kirja setghet tiggedded minn sena ghal ohra *"under the same conditions"*, fosthom kera ta' Lm3 kuljum. Fit-tieni lok, ghalkemm l-atturi gabu prova teknika tal-valur lokatizzju tal-fond ghas-snin mill-2000 sal-2004, ma ressqu ebda prova ta' telf ta' kirjiet tul iz-zmien inkwistjoni. Ma kienx bizzejjed ghall-atturi li juru kemm kien il-valur lokatizzju tal-fond fiz-zminijiet rilevanti, izda kellhom juru wkoll li effettivament tilfu kirjiet minhabba l-agir tas-socjeta` konvenuta. Il-Qorti ma tistax tispekula u tghid illi li ma kienx ghal agir tas-socjeta` konvenuta, l-atturi kienu zgur jikru l-fond ghaz-zmien kollu rilevanti u dan zgur bil-kera li stabilixxa l-perit tekniku. Kien obbligu tal-atturi li jressqu din il-prova, izda naqsu li jaghmluha, u ghalhekk, *imputet sibi*.

Il-Qorti tara li, ghalhekk, il-kumpens ghal 10 snin u 3 xhur li s-socjeta` konvenuta damet in okkupazzjoni bla titolu ghandu jinhadem a bazi tar-rata ta' kera miftiehma bejn il-partijiet u cioe` Lm3 kuljum, jew Lm1,095 fis-sena, li jgib total ta' Lm11,223.75 ossija €26,144.30. Il-hlas ghandu jsir shih u direttament mis-socjeta` konvenuta lill-atturi, inattez id-depoziti tal-kera li saru taht l-awtorita` tal-Qorti, li jistghu jigu irtirati mid-depozitant, is-socjeta` konvenuta.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell principali tal-atturi u l-appelli incidentali tas-socjeta` konvenuta f'dan is-sens:

(i) Fl-ewwel lok tichad l-appell incidentali tas-socjeta` konvenuta relatata mas-sentenza li tat l-ewwel Qorti fid-29 ta' April 2005, tikkonferma l-istess u tichad l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata fl-istadju ta' appell a bazi tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili;

(ii) Fit-tieni lok, tilqa' in parte l-appell incidentali tas-socjeta` konvenuta relatata mas-sentenza li tat l-ewwel Qorti fis-27 ta' Marzu 2009, fis-sens biss li tiddikjara l-kumpens ghall-okkupazzjoni illegali ghandu jinhadem fuq il-bazi tal-kera miftiehma ta' Lm3 kuljum; u

(iii) Fit-tielet lok, tilqa’ in parte l-appell incidentali tal-atturi billi tirriforma s-sentenza li tat l-ewwel Qorti fis-27 ta’ Marzu 2009, billi tilqa’ l-ewwel talba attrici kif dedotta, u mhux biss fil-limiti li laqghetha l-ewwel Qorti, u ghal fini tat-tieni u t-tielet talba tvarja wkoll il-kumpens li s-socjeta` konvenuta ghandha thallas lill-attur billi tiffissah fis-somma ta’ €26,144.30 (u cioe`, Lm11,223.75 flok Lm7,002.62 li ffissat l-ewwel Qorti), bl-imghax legali mill-1 ta’ Marzu 1994, sal-pagament effettiv stante n-natura kummercjali tal-obbligazzjoni.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk in prima istanza, jithallsu kwantu ghal dawk marbuta mas-sentenza tal-ewwel Qorti tad-29 ta’ April 2005, mis-socjeta` konvenuta, u l-ispejjez l-ohra jithallsu kwantu ghal terz ($^{1}/_{3}$) mill-atturi u zewg terzi ($^{2}/_{3}$) mis-socjeta` konvenuta, b’dan li l-ispejjez relatati mal-perizja teknika ghandhom jithallsu kollha mill-atturi.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------