MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 814/2008

Margaret Pace u b'digriet tas-16 ta' Marzu, 2012 l-atti gew trasfuzi f'isem Michael Pace, Sandra Pace, Jennifer Camilleri, Josephine Ann *sive* Joann Pace u Mons. George Mifsud ghan-nom u fl-interess ta' l-imsiefra Mary Victoria Cremona minflok il-mejta Margaret Pace u Mons. George Mifsud f'ismu proprio, kif ukoll bhala mandatarju ta' hutu assenti, Dr. Frank Mifsud, u Josephine Suokas
vs
M. Demajo (Holdings) Limited C 2517

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi r-rikorrenti propjetarji tal-fond numru hamsa (5), Frederick Street, Valletta, ottjenew decizjoni mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri), nhar it-13 ta' April, 2007, fl-ismijiet premessi, sabiex is-socjeta` intimata tizgombra mill-fond indikat, sa zmien xahrejn, u dan peress illi l-

istess socjeta`, kienet qieghda tokkupa dan il-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi (ezebita mar-rikors Dok. EC1).

2. Illi fil-fatt, is-socjeta` intimata zgumbrat mill-fond indikat, nhar l-1 ta' Gunju, 2007.

3. Illi fil-kors ta' l-okkupazzjoni ta' l-imsemmi fond, is-socjeta` intimata kkagunat diversi hsarat, fl-istess fond, kif jindika l-Anness rapport tal-Perit Joseph A. Borg Costanzi. (Ezebit mar-rikors Dok. EC2).

4. Illi, inoltre, is-socjeta` intimata, ma hallset l-ebda kumpens ghall-okkupazzjoni, mill-1 ta' Jannar, 2000, 'l quddiem, u dan peress li l-ahhar cedola li giet depozitata l-Qorti, kienet dik numru 1926/1998, relattiva ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar, 1998 sal-31 ta' Dicembru, 1999. (Dok. EC3).

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara lis-socjeta` intimata responsabbli ghad-danni kagunati fil-fond numru hamsa (5), Frederick Street, Valletta, propjeta` tar-rikorrenti, tul l-okkupazzjoni minnha.

2. Tillikwida dawn id-danni, bin-nomina ta' Perit Arkitett, mill-Qorti.

3. Tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas dawn id-danni fl-ammont hekk likwidat, favur ir-rikorrenti.

4. Tiddikjara lis-socjeta` intimata, responsabbli ghall-hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni, ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar, 2000, sal-1 ta' Gunju, 2007.

5. Tillikwida dan il-kumpens, occorendo n-nomina ta' Perit Arkitett, mill-Qorti.

6. Tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas il-kumpens ghall-okkupazzjoni, kif likwidat, favur ir-rikorrenti.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet sad-data tal-pagament effettiv, kontra s-socjeta` intimata, li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti ezebiti mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata li biha esponiet:

1. Illi ghar-rigward l-ewwel paragrafu tar-rikors mahluf il-kumpanija intimata taqbel illi fit-13 t'April, 2007 inghatat id-decizjoni li kopja taghha giet esebita bhala Dokument EC1. Ir-rikorrenti pero` jridu jippruvaw bil-mod li jirrikjedi l-Kap. 12 li huma l-proprjetarji tal-fond 5, Frederick Street, Valletta.

2. Ghar-rigward it-tieni paragrafu tar-rikors mahluf, il-kumpanija konvenuta taqbel mal-kontenut tieghu.

3. Il-fatti msemmija mir-rikorrenti fit-tielet paragrafu tar-rikors guramentat taghhom huma kontestati.

4. Il-fatti msemmija mir-rikorrenti fir-raba' paragrafu tar-rikors guramentat taghhom huma wkoll kontestati.

5. Illi Herman Miceli Demajo jaf personalment bil-fatti hawn esposti.

6. Il-kumpannija intimata eccepiet:

(i). Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw bil-mod li jesigu l-artikoli relevanti tal-Kap. 12 illi huma l-proprjetarji tal-fond 5, Frederick Street, Valletta.

(ii). Subordinatament u minghajr pregudizzju r-rikorrenti ghandhom jipprezentaw prospett ta' l-allegati danni u kumpens illi qeghdin jippretendu sabiex il-

kumpanija intimata tkun f'posizzjoni li tiddefendi ruhha sew mill-bidu nett tal-kawza.

(iii). Subordinatament u minghajr pregudizzju l-kumpanija intimata ma kkagunat l-ebda danni lir-rikorrenti.

(iv). Subordinatament u minghajr pregudizzju l-kumpanija intimata m'ghandha taghti l-ebda kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* lir-rikorrenti.

(v). Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista ta' xhieda prezentata mill-kumpanija intimata.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri prezentata fit-23 ta' Jannar, 2012 fol 186 li minghajr ebda pregudizzju ghal kull eccezzjoni ohra t-talbiet ta' l-atturi huma preskritti *ai termini* ta' l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

C. PROVI:

Rat li fis-17 ta' Novembru, 2008 gie nominat il-Perit Godwin Abela biex jaghmel valutazzjoni tal-hsarat.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela li fiha ikkonkluda:

"I. Illi fl-opinjoni tieghu, mill-provi mressqa jirrizulta li r-rikorrenti krew il-fond in kwistjoni lis-socjeta` intimata biex l-istess fond jintuza bhala ufficcju u li dan il-fond kellu jinghata lura f'kundizzjoni tajba; waqt il-kirja il-fond soffra hsarat mill-uzu u nuqqas ta' manutensjoni da parti tas-socjeta` intimata; ghaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti ghandha tigi milqugha.

II. Illi fl-opinjoni tieghu sabiex il-fond jingab f'kundizzjoni xierqa ghall-uzu bhala abitazzjoni jridu jsiru xogholijiet ta' tiswija u restawr, kif elenkati u stmati fit-tabella hawn annessa bhala Dok. A formanti parti integrali ta' din ir-relazzjoni, liema xogholijiet jinvolvu spejjez fl-ammont ta' €41,580 (wiehed u erbghin elf hames mija u tmenin Ewro) eskluz il-VAT; ghaldaqstant it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu milqughin."

In eskussjoni l-Perit Abela specifika li l-kirja saret lis-socjeta` intimata ghalkemm kien hemm zball fil-kitba. Semma li d-differenza fil-prezzijiet setghet tirrifletti zidied li jinkludu wkoll l-inflazzjoni pero` mhux limitatament ghalhekk biss. Zied li hemm xi differenzi mar-rapport tal-Perit Borg Costanzi ghax hemm xi uhud minnhom li mhumiex inkluzi fir-rapport tal-Perit Borg Costanzi fosthom ix-xoghol fuq il-faccata. Id-deterjorazzjoni fuq bini bhal dan in kwistjoni ssir fuq medda twila ta' zmien. Meta ma jkunx hemm manutensjoni regolari din tigri aktar malajr. Il-valuri moghtija mill-Perit Abela huma attwali u cioe` applikabbli fl-2010, biex wiehed jasal ghall-valuri fl-2007 irid jigi applikat bil-kontra l-fattur ta' l-inflazzjoni biex wiehed jasal ghall-valuri ekwivalenti f'dik is-sena.

B'riferenza ghall-eccezzjoni ulterjuri l-Perit Abela semma li jirrizulta mill-provi li s-socjeta` konvenuta kriet il-fond fl-1969 u meta spezzjona l-fond il-Perit Adrian Schinas fl-1982 gja kien ikkonstata li l-fond kellu bzonn xoghol ta' manutensjoni u restawr. Irrizulta wkoll li wara li s-socjeta` konvenuta ma baqghetx tuza l-fond bhala ufficcju fl-2000, bejn is-sena 2000 u l-2007 ma saritx manutensjoni u bhala rizultat zdiedu l-hsarat. Zied li l-Perit Borg Costanzi kien ukoll spezzjoni l-fond fl-1999 u ghamel stima tal-hsarat u xogholijiet rimedjali u jirrizulta li bejn l-1982 u l-1999 kienu zdiedu l-hsarat u l-ispejjez ghax-xogholijiet rimedjali.

Gie prezentat affidavit tal-Mons. George Mifsud fejn issemma li hu flimkien ma' hutu Margaret Pace, u Dr. Frank Mifsud, u Josephine Suokas, huma proprjetarji tad-dar bin-numru 5, Frederick Street, Valletta. Illi din id-dar, kienet proprjeta` ta' l-ahwa Mifsud, u cioe`, Carmelo Mifsud, Giuseppe Mifsud, Enrico Mifsud (missier l-atturi f'din il-kawza), u Vincenza Maria, lkoll ahwa Mifsud, ulied il-mejjet Grazio Mifsud, fost assi ohrajn, fi kwota ta' kwart (1/4) indiviz kull wiehed, illi akkwistawha permezz ta' kuntratt datat 16 ta' Lulju, 1914, ghand in-Nutar Paolo Carbonaro, minghand Cristina Clinchant, u Zefirino Clinchant. Illi permezz ta' divizjoni li saret nhar it-22 ta' Dicembru, 1927, ghand in-Nutar Angelo Cachia, bejn l-

ahwa Mifsud, id-dar numru 5, Frederick Street, il-Belt Valletta giet assenjata lill-Enrico Mifsud, missier l-atturi f'din il-kawza. Enrico Mifsud miet nhar it-30 ta' Gunju, 1960, u halla bhala eredi, lill-erba' uliedu, Frank, George, Margaret, u Joyce, (l-atturi f'din il-kawza) liema proprjeta` fil-fatt giet denunzjata nhar it-3 ta' Awissu, 1960, (Denunzja numru 1610).

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti fil-qosor:

Ir-rikorrenti jppremettew li huma proprjetarji tal-fond 5, Frederick Street, Valletta u ottenew decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell (sede Inferjuri) tat-13 ta' April, 2007 sabiex is-socjeta` intimata tizgombra mill-fond u fil-fatt zgumbrat fl-1 ta' Gunju, 2007. Ir-rikorrenti jsostnu li s-socjeta` intimata kkagunat diversi hsarat fl-imsemmi fond *oltre* li ma hallsitx kumpens ghall-okkupazzjoni mill-1 ta' Jannar, 2000 'l quddiem minhabba li l-ahhar cedola depozitata l-Qorti kienet il-1926/1998.

D2. Titolu tar-rikorrenti:

Mill-affidavit tal-Mons. George Mifsud (Dokument GM1) a fol 57 tal-process jirrizulta kif il-fond *de quo* gie ghand ir-rikorrenti u min huma l-proprjetarji.

L-intimata kkontendiet:
"li mill-atti ma jirriżultax li ġie eżebit it-testment ta' Enrico Mifsud, u lanqas ma ġew eżebiti r-riċerki testamentarji tiegħu. Minħabba dan in-nuqqas, ma jistax jitqies li ġie ippruvat it-titolu ta' l-atturi fuq il-fond mertu tal-kawża."

Illi l-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni ta' l-intimata u thoss li hemm provi sufficjenti mill-affidavit u dokumenti biex tasal ghall-konkluzjoni li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond *de quo*. Is-sottomissjonijiet ta' l-intimata huma suppozizzjonijiet u ma jikkostitwux il-prova necessarja. Ghalhekk tichad din l-eccezzjoni.

D3. Preskrizzjoni:

Permezz ta’ eccezzjoni ulterjuri l-intimata ssollevat il-preskrizzjoni ta’ l-azzjoni bazata fuq l-artikolu 2153 tal-Kap 16. Dan l-artikolu jghid:
“L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b’reat taqa’ bi preskrizzjoni bl-eghluq ta’ sentejn”.

Il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fis-6 ta’ Mejju, 2010 (Rikors Nru.: 546/08FS) fl-ismijiet **Eleni Papadopoulou bhala mandatarja specjali f’isem u ghan-nom tas-socjetajiet Ferrum Shipping Co. Ltd (C20121), Eridan Shipping Limited (C14646), Kama II Shipping Co. Ltd (C18129) u Antarus Shipping Co. Ltd (C20122) vs Direttur Generali ta’ l-Artijiet u Registru Pubbliku et** fejn intqal:
“***L-azzjoni attrici u l-preskrizzjoni applikabbli:***
...L-artikoli relevanti tal-Kap 16 huma l-artikoli 1031, 1032 u 1045.
1031 “Izda kull wiehed iwiegeb ghal hsara li tigri bi htija tieghu.”
Art. 1032 (1) “Jitqies fi htija kull min fl-ghemil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta’ missier tajjeb tal-familja.”
(2)“Hadd ma jwiegeb, fin-nuqqas ta’ dispozizzjoni espressa tal-ligi, ghal hsara li tigri, minhabba nuqqas ta’ prudenza, ta’ diligenza jew ta’ hsieb fi grad akbar.”

Art 1045 (1) Il-hsara li l-persuna responsabbli ghandha twiegeb ghaliha, skond id-disposizzjonijiet ta’ qabel, hija t-telf effettiv li l-eghmil taghha jkun gieb direttament lill-parti li tbati l-hsara, l-ispejjez li din il-parti setghet kellha taghmel minhabba l-hsara, it-telf tal-paga jew qligh iehor attwali, u t-telf ta’ qligh li tbati ’l quddiem minhabba inkapacità ghal dejjem, totali jew parzjali, li dak l-eghmil seta’ jgib.

(2) Is-somma li ghandha tigi moghtija ghal din l-inkapacità tigi stabbilita mill-qorti, wara li tqis ic-cirkostanzi tal-kaz, u, b’mod partikolari, ix-xorta u grad ta’ inkapacità ikkagunata, u l-kondizzjoni tal-parti li tbati l-hsara.”

L-artikolu 2153 tal-Kodici Civili jghid li:

"L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn".

Dan l-artikolu li precedentement kien l-artikolu 2258 jirrigwarda danni derivanti minn htija jew "*culpa*" extra kontrattwali kif imsejha komunement "*Culpa Aquiliana*". Din hija applikabbli ghal danni li jitnisslu minn delitti fis-sens civili u kwazi delitti. Skond il-gurisprudenza taghna din il-preskrizzjoni tibda tghaddi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu u minnha jidderiva d-dannu u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Xuereb vs Nutar Emanuel Agius** deciza fil-31 ta Ottubru 1959 moghtija minn din il-Qorti kif diversament preseduta (Imh. Dr. A. V. Camilleri) XLIII-II- 789, il-Qorti rriteniet illi dawn id-danni li talvolta jistghu jigu reklamati a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kap 16 ghandhom ikunu danni li jirrizultaw minn htija ossia kolpa extra-kontrattwali u hu mehtieg li l-vjolazzjoni ma jkollhiex ebda rapport dirett mal-kuntratt pre-ezistenti.

Fis-sentenza msemmija jinghad:
"Illi skond il-gurisprudenza taghna, l-artikolu nvokat u l-preskrizzjoni opposta msemmija fih jirrigwardaw danni derivanti minn htija jew "*culpa*" extra-kontrattwali, jew, kif tissejjah komunement, "*Culpa Aquiliana*". Fi kliem iehor, hija applikabbli ghad-danni li jitnisslu minn delitti fis-sens civili u kwazi-delitti (ara Appell "**J. Camilleri vs Dr. Frendo**", 22 ta' Frar 1889; Vol. XII, pag. 144: Kummerc "**Calafato vs Muscat**", 5 ta' Frar 1893; Vol. XV pag. 44; P.A. Civili "**Similiana vs Fenech**", 14 ta' Frar 1900, Vol. XVII, p. 180; Appell "**Scicluna vs Trany**", 22 ta' Gunju 1900, Vol. XVI, P.I. pag. 151; Kummerc "**Attard vs Zerafa**", 24 ta' April 1906, Vol. XIX-III-106; Appell "**Dr. Buhagiar vs De Nicola**", 30 ta' Jannar 1911, Vol. XXI-I-529; Appell "**Dr. Galea Naudi vs Zammit**", 9 ta' Marzu 1925, Vol. XXVI-I-54; P.A. Civili "**Vella vs Fenech**", 7 ta' Dicembru 1927, Vol. XXVI-II-515; Appell "**Tonna vs Smith**", 7 ta' Novembru 1932, Vol. XXVIIII-I-726; u ohrajn);

Illi jinghad ukoll li tant id-dottrina kemm il-gurisprudenza lokali stabbilew li din il-preskrizzjoni tibda tghaddi u timxi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu li minnu jidderiva d-dannu u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih (ara Appell 30 ta' Mejju 1952, "**Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle McCance**", Vol. XXXVI-I-133; Appell 22 ta' Gunju 1900, "**Scicluna *nomine* vs Trany *nomine et***" fuq citata; Kummerc 31 ta' Jannar 1935, "**Michele Mifsud vs Eugenia Buhagiar**", Vol. XXIX-III-92; **Pugliese, Parte II, La Prescrizione Estintiva, para. 63; Laurent, Dto. Civile, Vol. XXXII, para. 15; Baudry, Vol. XXVIII, Prescrizione, para. 380**)…"

Ara wkoll f'dan is-sens LFS: **Maltacom p.l.c. vs Mizzi Alfred et** 1/6/04.

Fil-kawza fl-ismijiet **Gaetano Spiteri *pro et noe* vs Thomas Castle** deciza minn din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Dr. Caruana Curran fit-18 ta' Awissu 1965 XLIXII-1027 il-Qorti ghamlet id-distinzjoni dwar il-preskrizzjoni ta' sentejn meta d-danni jidderivaw mill-*culpa aquiliana* jew mill-kwazi delitt ghall-preskrizzjoni ta' hames snin meta d-danni jidderivaw mill-*culpa* kontrattwali.

"Il-*culpa* kontrattwali tirrikorri meta d-dannu jigi kagunat f'rapport extra-kontrattwali, cioe` tillimita ruhha ghall-fatt tal-bniedem bhala ksur **tad-dover ta' protezzjoni** jew tad-dover generali tan-*neminem laedere* kombinat man-negligenza taht l-artikolu 1075, 1076 tal-Kodici mentri l-kolpa jew responsabbilta` kontrattwali tirrisali ghall-kuntratt u hija fundata fuq il-vjolazzjoni **tad-dover tal-prestazzjoni** li l-obbligat ghandu favur il-parti l-ohra… Illi a propozitu ta' dana l-Onor. Qorti tal-Appell fi zmien aktar recenti (**Busuttil vs Schembri** 19 ta' Frar 1954 Vol XXXVIII-I-II pagna 292) waqt li kkonfermat id-distinzjoni fuq imsemmija ghallmet ukoll li huwa veru li mhux kull vjolazzjoni tad-dritt ta' haddiehor fl-adempiment ta' kuntratt tikkostitwixxi kolpa kontrattwali, izda ziedet li biex il-kolpa ma tkunx kontrattwali jehtieg li ma jkollhiex rapport mal-kuntratt pre-ezistenti, u ghalhekk jiddependi mic-cirkostanzi, il-gudizzju jew il-kolpa li wiehed mill-kontraenti jaddebita lill-iehor hijiex kontrattwali jew ***aquiliana*** u l-

konkluzjoni taghha (il-kaz kien ta’ bini hazin ta’ hajt minn appaltatur) kienet li l-kolpa fil-prezenza ta’ kuntratt, tista’ tkun ***aquiliana*** biss meta l-fatt ikun indipendenti u awtonomu mir-rapport kontrattwali”.

Ara f’dan is-sens ukoll sentenza Prim’Awla 21/06/02 **Santonocito vs Grech**, **Busuttil vs Schembri** Appell 19/02/54, **La Rosa De Cristoforo vs Rouselle** Qorti ta’ l-Appell 17/02/36.

Wiehed ghalhekk irid jara jekk id-danni derivanti humiex kontrattwali jew extra-kontrattwali. Biex tkun applikabbli l-*culpa aquilina* u l-preskrizzjoni relattiva hemm bzonn li l-htija ma jkollha ebda rapport dirett mal-kuntratt ezistenti. Meta jkun hemm inadempjenza jew twettiq hazin ta’ l-obbligi emergenti minn ftehim ma tkunx applikabbli l-*culpa aquiliana*. Ta min isemmi li danni maghmulin minn inkwilin gewwa fond hija suggetta ghall-preskrizzjoni tal-hames snin billi torigina bhala rizultat ta’ kuntratt.

Ukoll fil-kaz tal-*culpa aquiliana* tiddekorri minn meta gara l-fatt illecitu u mhux mill-jum minn meta l-parti leza ssir taf bil-fatt. Fil-kaz tal-preskrizzjoni fuq agir ta’ ksur ta’ kuntratt il-preskrizzjoni tibda tiddekorri minn meta l-azzjoni setghet giet ezercitata.

Ukoll, il-preskrizzjoni fost ragunijiet ohra tinkiser ukoll b’att gudizzjarju prezentat fl-isem tas-sid jew tal-kreditur innotifikat lill-parti li kontra taghha wiehed irid ma jhallix timxi l-preskrizzjoni u li minnu jkun jidher car illi s-sid jew il-kreditur bi hsiebhom izommu l-jedd taghhom (Artikolu 2128 tal-Kodici Civili).

L-artikolu applikabbli ghall-kaz in ezami minhabba n-natura tal-kaz huwa l-artikolu 2153 ....

... Din il-Qorti ma taqbilx mat-tezi tar-rikorrenti dwar il-preskrizzjoni. It-test huwa wiehed oggettiv u mhux suggettiv u cioe` d-dritt ta’ l-azzjoni ghall-attur, b’mod li l-principju Ruman *contra non valentem agere non currit prescriptio* jsib applikazzjoni biss fejn il-ligi tippermetti dan minhabba ostakoli materjali, bhal fil-kaz ta’ vjolenza li

tivvizzja l-kunsens dipendenti mill-mument minn meta tieqaf il-vjolenza jew mill-kxif ta' eghmil doluz, kawza falza jew zball (Kap 16 art 1223). Il-Qorti tirreferi ghall-artikolu 2137 tal-Kap 16 li jipprovdi:
"Bla hsara ta' dispozizzjonijiet ohra tal-ligi l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata, minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss."

Ara f'dan ir-rigward, **Micallef vs Agius**, Appell, 6 ta' Ottubru 2000; u **Attard vs Fenech**, Appell Kummercjali, 15 ta' Frar 1965.

Japplika wkoll il-principju li l-preskrizzjoni ma tiddekorrix meta persuna tkun impeduta jew imwaqqfa milli tagixxi fil-kaz fejn l-ezercizzju ta' azzjoni processwali tkun necessarjament tiddependi minn pronunzjament iehor u allura ma jistax jiddekorri l-perjodu preskrittiv (**Xuereb vs Zammit**, Appell Kummercjali, 9 ta' Marzu 1994), u dik kwotata mir-rikorrenti fin-nota taghhom **Kuludrovic vs Muscat**, Appell Kummercjali, 1 ta' Gunju 1959). Izda f'dawn l-ahhar kazijiet kien hemm il-prezenza ta' impediment legali a distinzjoni ta' dak odjern. Fl-ahhar kaz kienet ezaminata talba minn kerrej kontra sid il-kera li hallas kera zejda u talab rifuzjoni in segwitu ta' l-iffissar tal-kera gusta. F'dak il-kaz l-inkwilin qatt ma seta' jitlob hlas lura ta' kera zejda qabel ma din stess giet iffissata ...

... Fatt lampanti huwa li apparti tant kunsiderazzjonijiet ohra ma kien hemm xejn xi jzomm lir-rikorrenti milli jibaghtu ittra ufficjali (debitament notifikata) u b'hekk ma tiddekorrix il-preskrizzjoni, anke jekk hassew li kien utli li qabel ma jintavolaw il-kawza odjerna jikkonkludu proceduri ohra."

Minn dan kollu jemergu dawn il-konkluzjonjiet:
o Illi hemm tliet xorta ta' danni, wahda derivanti minn delitt veru u propju fejn [fejn il-preskrizzjoni hija dik ta' l-azzjoni kriminali], dawk derivanti minn ħtija akwiljana [fejn il-preskrizzjoni hija dik ta' sentejn] u dawk derivanti minn inadempjenza kontrattwali [fejn il-preskrizzjoni hija

dik ta' ħames snin] (**Perit Arkitett Joseph Barbara et vs Segretarju tal-War Damage Commission**, Prim'Awla, 15/10/2003).

o Illi l-azzjoni odjerna ghal rizarciment ta' danni subiti.

o Illi bejn ir-rikorrenti u l-intimata kumpanija ma ezistiet qatt ebda relazzjoni kontrattwali.

o Illi ghalhekk il-preskrizzjoni applikabbli hija dik taht il-Kap 16 artikolu 2153, li hija ta' sentejn.

o Illi din il-preskrizzjoni tibda tghaddi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu u minnha jidderiva d-dannu u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih.

o Illi fil-kaz in ezami ma kien hemm ebda ittra ufficjali jew att iehor li bih giet interrotta l-preskrizzjoni. Infatti ma rrizultax li s-sid b'xi mod zamm il-jedd tieghu.

o Il-Qorti tirreferi ghall-artikolu 2128 tal-Kap 16 li jghid:
"Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll b'kull att gudizzjarju pprezentat fl-isem tas-sid jew tal-kreditur, innotifikat lill-parti li kontra taghha wiehed irid li ma jhallix timxi l-preskrizzjoni, u li minnu jkun jidher bic-car li s-sid jew il-kreditur bi hsiebhom izommu l-jedd taghhom."

o Il-hsarat saru matul il-kors tal-kirja kollha u l-Perit Abela semma li l-hsarat jaccelleraw jekk ma ssirx il-manutensjoni regolari.

o L-azzjoni attriċi setgħet ġiet eżerċitata ferm u ferm qabel sentejn mill-jum li fih fil-fatt ġiet intavolata din il-kawża. Irrizulta li l-hsarat saru matul is-snin, minn Dicembru 1982 u baqghu dejjem jaccelleraw. Ma kien hemm xejn x'jostakola lir-rikorrenti milli jipprocedu fuq il-hsarat li kienu graw sa dak iz-zmien.

o Illi l-kawża odjerna ġiet preżentata fil-11 ta' Awissu 2008 u ghalhekk hsarat kawzati qabel il-11 ta' Awissu, 2006 huma preskritti.

o Illi s-socjeta` intimata zgumbrat mill-fond indikat fl-1 ta' Gunju, 2007. Dan ifisser li r-rikorrenti jistghu jfittxu fuq hsarat ghall-perjodu mill-11 ta' Awissu, 2006 sal-1 ta' Awissu, 2007 ossija kwazi sena.

o A bazi ta' dan li ntqal hawn fuq u tar-rapport tal-Perit Abela l-Qorti tistabbilixxi arbitrio boni viri l-*quantum* tal-hsarat li ma humiex preskritti fl-ammont ta' €2,000.

<u>D4. Kumpens ghall-okkupazzjoni minghajr titolu:</u>

Din il-Qorti kif presjeduta fil-kawza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara vs Nathalie Scicluna** (61/09FS) deciza fit-18 ta' Mejju, 2012 qalet:

"Infatti irrizulta li r-rikorrenti gew imcahhda ingustament ghal dan iz-zmien kollu mill-pussess vakanti tal-fond taghhom. Ghalhekk jifdal li jigi likwidat id-dannu effettivament subit mir-rikorrenti. Jinghad ukoll li f'kazijiet bhal dan meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bhala danni soltu li jigu kalkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (**Staines *noe* vs Amato *et***, PA deciza fit-28 ta' Mejju, 1999), kif ukoll li dan mhuwiex necessarjament ekwiparat mal-kera precedentement imhallsa izda ghal kull kera li l-istess fond seta' jattira skond is-suq (**Vincent Curmi *noe* vs John Bosco Bonaci**, PA deciza fit-30 ta' Ottubru, 2008)..."

Fil-kaz in ezami, dwar il-kumpens ghall-okkupazzjoni mill-1 ta' Jannar, 2000, sal-1 ta' Gunju 2007, din ghandha tigi kalkulata fuq l-ahhar rata ta' kera stabbilita u cioe` ta' elf mija u erbgha u sittin Ewro u tmienja u sittin centezmi (€1164.68), (qabel Lm500), fis-sena, u ghalhekk l-ammont likwidat ghandu jkun fis-somma ta' €1164.68 × 7 (1 ta' Jannar 2000 sal-31 ta' Dicembru 2006) = €8152.80, u €1164.68 ÷ 12 = €97.05 (fix-xahar), × 5 (1 ta' Jannar 2007 sa l-1 ta' Gunju 2007) = €485.28, b'hekk fis-somma totali ta' €8638.08, bhala kumpens ghall-okkupazzjoni mill-1 ta' Jannar 2000, sal-1 ta' Gunju, 2007.

Dwar dan l-aspett, fin-nota ta’ osservazzjonijiet a fol 217 il-kumpanija intimata sostniet li t-talbiet għall-ħlas ta’ kumpens għall-okkupazzjoni huma wkoll preskritti u dan minhabba l-artikolu 2156(f). Izda l-Qorti tirrileva li hi m’ghandha ebda eccezzjoni bazata fuq dan l-artikolu ghalkemm ben konxja li tali eccezzjoni tista’ anke tinghata fi grad ta’ appell. Peress li m’ghandhiex tali eccezzjoni mhix sejra tindaga dwar l-applikabilita` *o meno* ta’ l-istess artikolu u ghal liema snin. Issemma li d-ditta intimata kienet giet xolta izda dana fin-nota ta’ osservazzjonijiet u mhux fl-eccezzjonijiet.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi wara li laqghet parzjalment l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni bazata fuq l-artikolu 2153 tal-Kap 16, izda cahdet l-eccezzjonijiet l-ohra, tiddikjara lis-socjeta` intimata responsabbli ghad-danni izda kif fuq spjegat taht “D3” fl-ammont ta’ €2,000.

Tillikwida d-danni ta’ okkupazzjoni minghajr titolu tal-fond *de quo* fl-ammont ta’ €8638.08 u tiddikjara lis-socjeta` intimata responsabbli ghal dan il-hlas.

Tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas l-ammonti (€2,000 u €8638.08) hawn fuq imsemmija.

Minhabba n-natura tal-kaz spejjez bin-nofs.

< Sentenza Finali >

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