MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tat-28 ta' Frar, 2014

Appell Civili Numru. 82/2011/1

**Winston Montanaro Gauci f'ismu proprju
u f'isem il-kumpannija Minor Quay Limited**

v.

Tarcisio u Grace konjugi Rapa, ta' Guzman Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li gie pprezentat mill-attur fil-11 ta' Ottubru 2011, li jaqra hekk:
"i. Illi permezz ta' kitba privata tal-ghoxrin (20) ta' Frar tal-elf disa' mija u tnejn u disghin (1992) Winston

Montanaro Gauci intrabat li jbiegh u jittrasferixxi lill-konvenuti Tarcisio Rapa u Grace Rapa parti separata minn kamra allura adebita bhala kcina formanti parti mill-fond numru hamsa u ghoxrin (25) ta’ Triq Marina, Marsalforn, Ghawdex, bil-kejl ta’ madwar erbatax-il metru kwadru (14m.k.) flimkien ma’ spazju li jigi sottopost ghad-dahla ta’ l-ewwel sular ta’ l-istess proprjeta’ kollox kif deskritt ahjar fl-istess kitba u pjanta annessa (Dok A).

“ii. Illi wara li saret din il-kitba, il-konvenuti konjugi Rapa dahlu fil-pussess ta’ dawn l-ambjenti oggett ta’ l-istess konvenju u nkorporawhom mal-proprjeta’ taghhom bin-numru erbgha u ghoxrin (24) tal-istess Triq Marina, Marsalforn, Ghawdex, proprjeta’ li snin ilu giet trasferita lill-kumpanija Ta’ Guzman Limited, li l-unici diretturi, shareholders u rapprezentanti huma l-istess konjugi Rapa.

“iii. Illi skond il-konvenju ta’ bejn Montanaro Gauci u Rapa, il-kuntratt pubbliku relattiv kellu jsir fi zmien xahar minn meta l-konvenuti jottjenu l-permessi sabiex joperaw ‘catering establishment’ mill-fond adjacenti ghal dak ta’ l-attur bin-numru erbgha u ghoxrin (24) ta’ Triq Marina, izda f’kull kaz mhux iktar minn sentejn mid-data tal-kitba, wara liema terminu dik il-kitba kellha titlef kull effett.

“iv. Illi l-konvenuti konjugi Rapa hallew dan il-konvenju jiskadi minghajr ma resqu ghall-att pubbliku relattiv u dan minkejja interpellazzjonijiet ripetuti da parti ta’ l-attur u baqghu jgawdu l-pussess ta’ dawn l-ambjenti a skapitu u bi pregudizzju kbir ghall-esponenti.

“v. Illi per konsegwenza, l-atturipprezenta procedura gudizzjarja bin-numru 81/1994 fejn fost talbiet ohra talab li (a) jigi dikjarat li l-kitba maghmula fl-ghoxrin (20) ta’ Frar ta’ l-elf disa’ mija u tnejn u disghin (1992) tilfet kull effett legali minhabba d-dekorrenza tat-terminu miftiehem; (b) jigi dikjarat li konsegwentement il-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw l-ambjenti inkwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi u (c) sabiex il-konvenuti jigu kkundannati fi zmien qasir u perentorju jizgombraw definittivament minn dawn l-ambjenti.

“vi. Illi din il-kawza giet deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fit-tletin (30) ta’ Mejju tas-sena elfejn u tmienja (2008) fejn it-talbiet tal-esponenti Montanaro Gauci gew milqugha, u din id-decizjoni giet riaffermata permezz tas-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell moghtija fil-hamsa u ghoxrin (25) ta’ Frar tas-sena elfejn u hdax (2011).

“vii. Illi l-esponenti baqghu minghajr il-pussess ta’ l-ambjenti fuq deskritti ghaz-zmien kollu li fih kienu ghaddejjin il-pendenzi gudizzjarji msemmija u dana minkejja li kien ferm car u evidenti li l-konvenuti kienu qed jokkupaw dawn l-ambjenti llegalment, vessatorjament u b’mod abbuziv. Inoltre’, l-esponenti Montanaro Gauci kellu anke jipprezenta mandat ta’ zgumbrament fil-konfront tal-konjugi Rapa sabiex dawn jizgumbraw mill-ambjenti.

“viii. Illi konsegwenza ta’ hekk, l-esponenti sofrew ammont kbir ta’ danni, fosthom telf ta’ negozju u profitt kif ukoll tnaqqis fl-avvjament tan-negozju taghhom.

“ix. Illi l-esponenti nterpellaw lill-konvenuti sabiex ihallsu dawn id-danni izda dawn baqghu nadempjenti.

“x. Illi Minor Quay Limited giet inkluza f’din il-kawza stante li hija kienet ghal diversi snin l-utilista’ ta’ l-ambjenti mertu ta’ din il-kawza.

“xi. Illi l-esponenti jafu dawn il-fatti kollha personalment.

“Ghaldaqstant, l-esponenti filwaqt illi jaghmlu riferenza ghal dak kollu fuq premess jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

“1. Tiddikjara lill-konvenuti solidalment bejniethom jew min minnhom responsabbli ghar-rizarciment tad-danni sofferti minnhom in vista ta’ l-okkupazzjoni llegali, vessatorja u abbuziva tal-konvenuti ta’ l-ambjenti fuq deskritti;

“2. Tillikwida dawn id-danni sofferti mill-atturi kif premess;

“3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju jhallsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat.

“Bl-ispejjez kontra taghhom inkluzi dawk tal-mandat ta’ sekwestru ipprezentat kontestwalment ma’ din il-kawza, tal-ittri ufficjali fosthom dawk ipprezentati f’Lulju 2011 u Settembru 2011 u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni.

“Il-konvenuti huma mharrka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qed jigu ngunti.”

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:
“1. Illi l-konvenuti qatt ma kellhom x’jaqsmu mal-kumpanija Minor Quay Limited u ghalhekk ghandhom jigu mehlusin mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront taghha u fi kwalunkwe kaz din il-kumpanija ma sofriet l-ebda danni.

“2. Illi l-azzjoni attrici hija preskritta permezz tal-artiklu 2153 tal-Kodici Civili.

“3. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-ewwel talba tal-atturi – it-talbiet l-ohrajn huma sempliciment konsegwenzjali ghaliha – ghad-danni in vista tal-‘okkupazzjoni llegali, vessatorja u abbuziva tal-konvenuti tal-ambjenti fuq deskritti’ tul il-proceduri gudizzjarji msemmija fir-rikors guramentat taghhom – ma hija sostnuta minn ebda fatt. L-atturi, fil-premessi tar-rikors guramentat, imkien ma jgibu raguni in sostenn ta’ din it-talba. Sempliciment isemmu l-fatt ta’ okkupazzjoni tul kawza li fethu l-atturi stess u li l-konvenuti fiha sfaw sokkombenti. Li wiehed jiddefendi kawza huwa dritt fundamentali, anke jekk wiehed jitlifha, u ghalhekk it-telf m’ghandux isarraf f’azzjoni ghad-danni, ghax min jezercita dritt legittimu – f’dan il-kaz id-dritt li jiddefendi ruhu f’kawza kontra l-pretenzjonijiet tal-atturi – ma jhallasx ghad-danni li jista’ jikkawza lil haddiehor waqt l-ezercitu ta’ dan il-jedd.

“4. Illi kull m’ghamlu l-eccipjenti kien li ezercitaw id-dritt taghhom li jiddefendu ruhhom f’kawza stitwita kontrihom. Ta’ dan ma jistghux jigu responsabilizzati ghad-danni.

“5. Illi jinkombi fuq l-atturi li jgibu prova li l-konvenuti abbuzaw mid-dritt taghhom li jiddefendu ruhhom.

“6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinkombi fuq l-atturi jressqu l-prova tad-danni minnhom allegati u okkorrendo li ghamlu minn kollox biex jimminimizzaw kwalunkwe dannu.

“7. Illi porzjon diviza sostanzjali mill-kcina inkwistjoni mhix proprjeta’ tal-atturi.

“8. Illi l-konvenuti kellhom titlu ta’ kirja fuq il-kcina *de quo.* Il-konvenju tal-20 ta’ Frar 1992 dwar il-kcina kien jinkludi r-rinunzja ta’ kirja li l-konvenut kellu fuq il-fond tal-attur u t-tpacija ta’ Lm10,000 (fil-fatt il-konvenut kien hallas ferm iktar) kera tal-istess kcina mhallsa ghal 5 snin bil-quddiem (sal-1997). Kien l-attur li naqas li jersaq ghall-kuntratt, filwaqt li l-konvenuti onoraw l-obbligi kollha minnhom assunti fuq l-imsemmi konvenju. Galdarba l-kuntratt ma giex ippubblikat, il-kirja tal-konvenuti tat-22 t’April 1989 tal-fond tal-attur inkluza l-kcina baqghet veljanti. Altru milli l-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw il-kcina minghajr titlu jew abbuzivament.

“9. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

“Salvi eccezzjonijiet ohrajn u bl-ingunzjoni minn issa tal-atturi ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta ulterjuri tal-konvenuti li in forza taghha eccepew:

“1. Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili, u subordinatament ghall-istess, il-konvenuti jridu jressqu l-preskrizzjoni a tenur tal-artiklu 2156(f) tal-istess Kodici.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, fit-13 ta' Marzu, 2013, li in forza taghha
"Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi billi tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti abbazi tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kap 16; kif ukoll tichad l-eccezzjoni ulterjuri abbazi tal-preskrizzjoni sollevata a tenur ta' l-artikolu 2156(f) tal-Kap 16.

"Bl-ispejjez ikunu a karigu tal-konvenuti."

Dik il-Qorti tat din is-sentenza preliminari taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi l-azzjoni odjerna promossa mill-atturi tirrigwarda talba ghal danni ghall-allegata okkupazzjoni bla titolu da parti tal-konvenuti ta' parti minn fond ta' l-atturi.

"Illi l-kwistjonijiet bejn Winston Montanaro Gauci u l-konvenuti Rapa jirrisalu ghal diversi snin.

"Fil-qosor hafna dak li wassal ghall-vertenza odjerna huwa s-segwenti:

(i) "Il-fond numru 25, Triq Marina, Marsalforn jappartjeni lill-attur filwaqt li l-fond numru 24 kien jappartjeni lill-konvenuti Rapa u gie trasferit lil Guzman Limited.

(ii) "In forza ta' skrittura privata tal-20 ta' Frar 1992, Winston Montanaro Gauci intrabat li jbiegh lill-konvenuta Grace Rapa *' a divided and separate part of the room which is presently being used as a kitchen of the said Republic Restaurant at 25, Marina Street, Marsalforn'.*

(iii) "Kien hemm terminu miftiehem li fih kellu jsir l-att pubbliku relattiv li kien ta' xahar mill-hrug tal-permessi relattivi ta' l-ikel fuq il-fond kontigwu numru 24 izda f'kull kaz it-terminu ma kellux jeccedi sentejn mid-data ta' l-iskrittura, u fin-nuqqas li kien ikun sar l-att pubbliku ta' trasferiment ta' l-ambjenti, l-iskrittura kellha titqies li

spiccawlha l-effetti taghha u l-kontendenti kienu jirrivertu ghall-posizzjoni legali taghhom antecedenti l-iskrittura.

(iv) “Mill-istess skrittura jirrizulta li fit-22 ta’ April 1989 kienet giet redatta skrittura privata konsistenti f’kuntratt ta’ kera li sar bejn l-attur Winston Montanaro Gauci u l-konvenuta Grace Rapa li permezz taghha Winston Montanaro Gauci *‘had granted by title of lease to the purchaser the business concern, comprising goodwill, licenses, and permits of the restaurant styled ‘Republic Restaurant’ at ground floor level 25 Marina Street, Marsalforn’.* Din il-kirja saret ghall-perjodu ta’ disa’ snin.

(v) “Il-ftehim ma giex onorat. L-attur Winston Montanaro Gauci pprezenta procedura gudizzjarja bin-numru 81/1994 fejn talab li (a) jigi dikjarat li l-kitba maghmula fl-20 ta’ Frar 1992 tilfet kull effett legali; (b) jigi dikjarat li l-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw l-ambjenti inkwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi u (c) sabiex il-konvenuti jigu kkundannati jizgumbraw.

(vi) “Din il-kawza giet finalment deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fil-25 ta’ Frar 2011.

(vii) “L-atturi jsostnu li huma baqghu minghajr pussess ta’ l-ambjenti mertu tal-vertenza odjerna ghaz-zmien kollu li fih kienu ghaddejjin il-proceduri gudizzjarji. Ghalhekk fethu l-proceduri odjerni ghar-rizarciment tad-danni sofferti minnhom allegatament in vista ta’ l-okkupazzjoni llegali tal-konvenuti ta’ l-ambjenti inkwistjoni.

(viii) “Il-konvenuti jopponu t-talbiet attrici u ressqu diversi eccezzjonijiet fosthom eccezzjonijiet li t-talbiet attrici huma preskritti.

“Illi din is-sentenza hija infatti limitata ghal decizjoni fuq zewgt eccezzjonijiet imressqa mill-konvenuti senjatament dawk tal-preskrizzjoni.

“**<u>It-Tieni Eccezzjoni</u>**

“Illi fit-tieni eccezzjoni taghhom il-konvenuti eccepew illi l-azzjoni attrici hija preskritta permezz tal-artiklu 2153 tal-Kodici Civili.

“Illi dan l-artikolu jipprovdi li:

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

“Hawnhekk bizzejjed issir referenza ghas-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet **Helen Schembri et vs Anthony George Zahra noe**[1] fejn gie ritenut:

‘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 ghall-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 ghall-okkupazzjoni llegali.

“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 ghall-hlas ghall-okkupazzjoni llegali 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)’.*

---

[1] App Civ Nru: 449/2004 deciz fit-28 ta’ Settembru 2012

“Ghalhekk din l-eccezzjoni hija michuda.

“**<u>Eccezzjoni Ulterjuri</u>**

“Illi l-konvenuti eccepew ukoll l-eccezzjoni ulterjuri konsistenti fil-preskrizzjoni skont l-artikolu 2156(f) tal-Kap 16 li hija dik ta’ hames snin. Din il-preskrizzjoni tapplika ghall-*‘azzjonijiet ghall-hlas ta’ kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa’, skond din il-ligi jew ligijiet ohra, taht preskrizzjonijiet qosra, jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku’.*

“Illi jinsab illum assodat fil-gurisprudenza li huwa proprju dan l-artikolu li japplika meta azzjoni titratta dwar talba ghall-hlas ghall-kumpens ta’ okkupazzjoni llegali.

“Il-kwistjoni li tqum hija minn meta jibda jiddekorri dan it-terminu. Hekk kif gie deciz diversi drabi u dan a tenur ta’ l-artikolu 2137 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, tali perjodu jibda jghaddi minn dakinhar li l-azzjoni relattiva tkun tista’ tigi ezercitata.

“Kif inghad fis-sentenza **Id-Direttur tal-Artijiet vs Alfred Baldacchino et**[2]

*“tali eccezzjoni ma tistax tigi milqugha anke jekk jigi koncess li tali eccezzjoni hija applikabbli ghall-kaz in dezamina **(“Donald Manche’ nomine vs Joseph Said”** (P.A. (PS) – 28 ta’ Mejju 2003) u dan peress li l-attur ma setax jipprocedi ghall-azzjoni ta’ danni jew kumpens qabel ma jigi determinat bi proceduri dwar ad hoc li min ikun qieghed allegatament jokkupa fond mertu tal-kawza jkun qed jaghmel dan illegalment, u allura sakemm l-istess proceduri huma pendenti, l-attur ma setax jitlob ghad-danni. Minn dan isegwi illi fil-mument illi tali proceduri jghaddu in gudikat jidhlu fis-sehh kemm id-dritt tas-sid li jagixxi kontra t-terz li jkun gie dikjarat li okkupa fond illegalment ghall-kumpens kif ukoll l-obbligu ta' min ikun*

[2] Cit Nru: 869/2007RCP deciza fit-30 ta’ Novembru, 2011

gie kkundannat li okkupa fond illegalment li jikkumpensa lis-sid ghall-okkupazzjoni tieghu kontra l-ligi u dan kollox kif inghad fis-sentenzi fl-ismijiet ***"Il-Perit Edwin Calleja pro. et. noe. vs Joseph Said"*** *(P.A. – 31 ta' Ottubru 2003) u dik fl-ismijiet* ***"Helen Schembri et. vs. Anthony George Zahra noe"*** *(P.A. 27 ta' Marzu, 2009) u dan ghaliex l-obbligazzjoni tal-konvenut li jhallas il-kumpens ghall-okkupazzjoni tieghu tal-fond twieldet proprju minn tali determinazzjoni gudizzjarja u cjoe' f'dan il-kawza odjerna* ***("Albert Mizzi nomine vs Anthony Cauchi et"*** *(A.C. – 23 ta' Settembru 2009); u* ***"Paul Bugeja vs Jane Sheehan et"*** *(A.C. – 5 ta' April 1993) fejn inghad li:-*

"Ghal dak li jikkoncerna d-dekorriment taz-zmien ta' preskrizzjoni, dan fil-kaz hawn ikkontemplat, ma setax jghaddi hlief mid-data tad-definizzjoni tal-azzjoni li stabilita l-ezistenza tal-okkupazzjoni bla titolu u ordnat l-izgumbrament. Kif inhu maghruf, fl-ordinament taghhna l-principju "contra non volentam agere non currit praescriptio" issib applikazzjoni fil-kazijiet ta' sospensjoni, jew f'dawk fejn, eccezzjonalment, il-ligi tikkoncedi rilevanza lil certi ostakoli materjali ghall-ezercizzju tad-dritt…. Anke hawn il-gurisprudenza taghna linearment issostni illi jekk l-ezercizzju tal-azzjoni jiddependi mill-ezitu ta' gudizzju iehor, kif hekk inhu hawn ukoll, il-pendenza ta' dak il-gudizzju l-iehor jikkostitwixxi mpediment legittimu ghall-ezercizzju tad-dritt u jissosspendi l-preskrizzjoni".

"Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza succitata fl-ismijiet **Helen Schembri et vs Anthony George Zahra noe.** Il-Qorti ta' l-Appell irriteniet hekk:

"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 stabbilit 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 stabbilit 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 ghall-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 mpedimenti li jaghmluha mpossibli, 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 ghall-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'.*

"F'dan il-kaz it-talba ghal ritrattazzjoni mressqa mill-konvenuti giet deciza fil-11 ta' Ottubru 2011. L-attur kellu jitlob il-hrug ta' mandat ta' zgumbrament fil-konfront tal-konvenuti Rapa li intlaqa' minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fl-4 ta' April 2011 u li gie notifikat lill-istess konvenuti fil-5 ta' April 2011. Din il-kawza giet istitwita fil-11 ta' Ottubru 2011 u ghalhekk m'hemm l-ebda dubju li

giet istitwita entro t-terminu ta’ hames snin preskritt mil-ligi.

“Ghalhekk anki din l-eccezzjoni ulterjuri qeghda tigi michuda.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:
“… … … thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija fit-13 ta’ Marzu 2013 mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri – Rikors guramentat Numru 82/2011 fl-ismijiet Winston Montanaro Gauci f’ismu proprju u f’isem il-kumpanija Minor Quay Limited v. Tarcisio u Grace konjugi Rapa, Ta’ Guzman Limited u minflok tilqa’ t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u fin-nuqqas li taghmel dan tilqa’ l-eccezzjoni ulterjuri b’dan li tiddikjara li t-terminu tal-preskrizzjoni beda jghaddi mid-data li fiha l-konvenju gia` pattwit bejn il-partijiet tilef il-validita` tieghu. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi a kariku tal-atturi appellati.”

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi qalu li l-appell odjern ghandu jigi respint, bl-ispejjez kollha kontra l-istess appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi f’din il-kawza, l-atturi qed jitolbu kumpens bhala danni ghall-okkupazzjoni ta’ kamra f’Marina street, Marsalforn. Kien hemm ftehim li din il-kamra tigi trasferita lill-konvenuti, pero` l-kuntratt definittiv ma sarx, u saret kawza, deciza finalment minn din il-Qorti fil-25 ta’ April 2011, fejn giet ordnata l-izgumbrament tal-konvenuti mill-kamra in kwistjoni; il-konvenuti kienu hadu pussess tal-kamra bis-sahha tal-konvenju li kellhom mal-atturi. Kontra talba ghall-hlas ta’ kumpens ghall-okkupazzjoni, il-konvenuti eccepew in linea preliminari l-preskrizzjoni ta’ sentejn ai terminu tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili u

alternattivament il-preskrizzjoni ta’ hames snin ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-istess Kodici.

L-ewwel Qorti cahdet iz-zewg eccezzjonijiet, fil-waqt li l-konvenuti qed jappellaw u jissottomettu li l-azzjoni hi preskritta a bazi ta’ wahda jew ohra tat-termini ta’ preskrizzjoni sollevati.

Fil-kuntest tal-preskrizzjoni ta’ sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, il-gurisprudenza tghid li l-preskrizzjoni ta’ sentejn m’hijiex applikabbli ghall-azzjonijiet fejn ikun qieghed jintalab hlas ghall-okkupazzjoni. Ghal dan din il-Qorti jidhrilha li ma ghandha taghmel xejn aktar hlief li tirreferi ghas-sentenza taghha ricensuri fil-kawza fl-ismijiet **Schembri v. Zahra**, deciza fit-28 ta’ Settembru, 2012, fejn b’riferenza ghall-gurisprudenza anterjuri, dan il-principju gie konfermat. L-okkupazzjoni tal-konvenuti tal-fond in kwistjoni ma kienetx wahda sa mill-bidu nett illegali, ghax il-pussess inghata lilhom wara l-iffirmar ta’ konvenju u in anticipazzjoni ghall-iffirmar tal-kuntratt definittiv. L-arrangament ovvjament kien li jekk il-kuntratt, ghar-raguni, ma jsirx, kollox jerga’ ghall-*istatus quo ante*, u z-zamma tal-pussess mill-konvenuti sar bi ksur ta’ dan l-arrangament, li jwassal allura ghall-inapplikabbilita` tal-preskrizzjoni a bazi ta’ dan l-artikolu. Kif qalet il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Cassar Pullicino noe v. Xuereb noe et**, deciza fit-3 ta’ Lulju, 2003, “*biex il-kolpa ma tkunx kuntrattwali, jehtieg li dik il-kolpa ma jkollhiex rapport dirett mal-kuntratt pre-ezistenti*”. F’dan il-kaz, l-okkupazzjoni kienet konsegwenza ta’ konvenju bejn il-partijiet, u hu minhabba l-kontinwazzjoni ta’ din l-okkupazzjoni allegatament bla titolu, li l-atturi ressqu din il-kawza. It-talba ghad-danni ma tistax, ghalhekk, titqies wahda akwiljana.

Fir-rigward tal-preskrizzjoni ta’ hames snin ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili, il-gurisprudenza hi konformi li, fil-fatt, huwa dan it-terminu applikabbli ghall-kaz. Il-kwistjoni, f’dan il-kaz, hija jekk dan it-terminu kienx sospiz tul iz-zmien li hadu dawn il-qrati sakemmm iddecidew il-fatt li l-okkupazzjoni tal-fond kien minghajr ebda titolu. Tezisti gurisprudenza li tghid li, f’kazijiet simili,

id-dekorriment taz-zmien ta' preskrizzjoni ma setax jghaddi hlief mid-data tad-definizzjoni tal-azzjoni li stabbiliet l-ezistenza tal-okkupazzjoni bla titolu. Il-konvenuti appellanti, gustament fil-fehma ta' din il-Qorti, jikkritikaw din il-linja gurisprudenzjali. Fi studju interessanti u ta' min ifahhru, l-appellanti, tramite l-avukat taghhom, urew kif l-istitut *contra non valentum agere non currit praescripto* kellu origini enigmatika u dam ma gie accettat fi Franza (li ghandhom Kodici Civili jixbah lil taghna, il-Kodici Napuljun), u meta gie eventwalment accettat, inghata interpretazzjoni stretta, u meqjus li jkun applikabbli biss bhala eccezzjoni limitata ghar-regola li z-zmien tal-preskrizzjoni jibda jghaddi minn dak inhar li sehh l-fatt in kwistjoni. Hawn Malta dan il-principju huwa wkoll accettat, pero`, kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Xuereb v. Zammit**, deciza fid-9 ta' Marzu, 1994, il-preskrizzjoni tkun sospiza biss fejn sentenza tal-Qorti <u>tohloq</u> id-dritt tal-azzjoni, u mhux fejn sempliciment <u>tiddikjara</u> l-ezistenza ta' fatt, u cioe`, tistabbilixxi x'kienet il-posizzjoni guridika korretta qabel ma beda l-procediment.

F'dan il-kaz, din il-Qorti, fis-sentenza taghha tal-25 ta' Frar, 2011, ma holqot ebda dritt, izda stabbiliet li meta skada l-konvenju, il-konvenuti ma kellhomx jibqghu aktar fil-pussess tal-fond in kwistjoni. Dan fehmitu l-ewwel Qorti u approvatu, u fil-fatt, l-ewwel Qorti <u>ma qaletx</u> li f'dan il-kaz japplika l-principju *contra non valentem agere non currit praescriptio*, izda irreferiet ghal principju iehor, u cioe`, li meta jkun kaz ta' danni li jimmaturaw perjodikament, iz-zmien tal-preskrizzjoni ma jghaddix qabel ma l-istess danni jigu definiti. Hekk qalet din il-Qorti fil-kaz ta' **Schembri v. Zahra**, aktar qabel imsemmija. Din il-Qorti, wara li spjegat kif u meta ghandu japplika l-principju imsemmi, kompliet hekk:

"*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, … … …"

Huwa dan il-principju, li hu indipendenti mill-principju l-iehor *contra non valentem agere non currit praescriptio*, li l-ewwel Qorti qieset qabel ma cahdet l-eccezzjoni ulterjuri ta' preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156(f). Sakemm il-konvenuti baqghu fil-post, it-terminu ta' preskrizzjoni kien qed jigi kontinwament "interrot", u dan sakemm sehh l-izgumbrament b'konsegwenza ta' mandat ta' zgumbrament notifikat lill-istess konvenuti fil-5 ta' April, 2011. Il-kliem li uzat l-ewwel Qorti forsi ma kienx preciz, pero` f'kull kaz din il-Qorti tara li l-eccezzjoni ulterjuri a bazi tat-terminu ta' hames snin ma tistax tigi milqugha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez relattivi jithallsu mill-konvenuti appellanti in solidum.

L-atti qed jigu rinvjati lill-ewwel Qorti sabiex din tkompli tisma' l-kaz.

< Sentenza Finali >

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