FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR. MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 8 ta' Ottubru, 2020

Rikors Numru: 428/2012 MLF

Fl-atti tal-ittra ufficjali numru 3466/2012, fl-isimijiet:

Il-Kummissarju tal-Artijiet

vs

Margaret Apap

Il-Qorti

1. Rat ir-rikors ta' Margaret Apap fejn esponiet is-segwenti:

1. Illi l-esponenti irceviet l-ittra ufficjali hawn fuq premessa, kopja ta' liema giet annessa bhal dokument 'A' mar-rikors promotur, u qieghda taghmel l-opposizzjoni taghha ghall-istess ai termini tal-Artikolu 466 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi l-pretenzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana ghar-ragunijiet segwenti:

3. Fl-ewwel lok ma jista' jkun hemm l-ebda "*bilanc tal-kera dovuta*" ghaliex l-istess Kummissarju dejjem cahad li l-esponenti kienet tokkupa l-fond b'titolu ta' kera. Il-Kummissarju tal-Artijiet dejjem stqarr li l-okkupazzjoni tal-esponenti kienet b'mera tolleranza u dana proprju sabiex jevita li japplika favur l-esponenti l-*policy* tad-Dipartiment li joffri fond alternattiv lil min igawdi kirja mill-Gvern meta l-Awtoritajiet jigu biex jitterminaw il-kirja.

4. Illi f'dan ir-rigward isir riferenza ghal ilment li l-esponenti kienet resqet quddiem l-Ombudsman (Kaz Nru G 0354) fejn b'decizjoni tat-30 ta' April 2007 l-Ombudsman spjega: "*Id-Dipartiment tal-Artijiet b'mod ragonevoli u buona grazia tieghu informa lill-complaintants ghalkemm ma kienx ser jikkoncedilhom l-estensjoni, kien ser jippermettilhom jibqghu juzaw l-Bar in kwistjoni minn sena ghal sena sakemm il-bini jigi biex jitwaqqa'. Minn dak iz-zmien 'l quddiem il-complainants kienu qed jokkupaw l-fond in kwistjoni bla ebda titolu u b'semplici tolleranza.*' (sottolinjar tar-rikorrenti).

5. Illi fil-fatt il-kirja li kellha l-esponenti kienet giet terminata fis-sena 1996, wara dak in-nhar 'l quddiem qatt ma ntalab xi hlas mill-esponenti hlief wara li kien inhareg l-ordni ta' zgumbrament u giet effettivament zgumbrata fit-3 ta' Awissu 2006.

6. Illi ghalhekk jirrizulta ampjament li ma jista' jkun hemm xejn dovut bhala bilanc ta' kera u fi kwalsiasi kaz kull talba hija llum-il gurnata preskritta kemm bil-preskrizzjoni bienalli a tenur tal-Artikolu 2153 u kemm bil-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur tal-Artikolu 2156(c).

7. Illi fil-fatt, u bla pregudizzju ghall-premess, jigi rilevat li mal-izgumbrament kien ittiehed il-proprjeta` mobbli tal-esponenti li kien fil-fond u kellu valur ta' iktar minn dak pretiz u qatt ma nghata rendikont ta' dan.

8. Illi ghalhekk il-pretenzjoni tal-Kummissarju huwa infondat in kwantu l-ebda ammont ma huwa dovut mill-esponenti.

Ghaldaqstant, Margaret Apap talbet bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kull dikjarazzjoni u provvediment iehor xieraq u opportun:

(1) tiddikjara li l-pretenzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet kif dedotta fl-ittra ufficjali premessa hija infondata; u

(2) tirrevoka u thassar l-effetti kollha tal-istess ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 466 tal-Kap. 12,

Bl-ispejjez.

2. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet fejn espona:

1. Illi l-ammont imsemmi fl-ittra ufficjali datata 4 ta' Dicembru 2012 huwa fil-fatt dovut u dan in vista tas-segwenti kunsiderazzjonijiet:

a. Illi fit-12 ta' Marzu 1986, Margaret Apap inghatat fond fi Triq Tigne ghal skopijiet kummercjali bil-kera annwali ta' €420.68 ghall-perjodu ta' ghaxar snin, liema kera kienet tithallas kull sitt xhur bil-quddiem;

b. Illi qabel ma l-kirja giet fit-tmiemha fis-sena 1996, is-sinjura Apap giet infurmata illi l-kirja ma kinitx ser tiggedded, izda sussegwentament giet ukoll infurmata illi d-Dipartiment tal-Artijiet kien lest li jikkoncedilha tibqa' in okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni sakemm il-bar jigi biex jitwaqqa';

c. Illi s-sinjura Apap kienet mitluba tiffirma dikjarazzjoni li kienet tipprovdi illi hija kienet ser tivvaka il-fond in kwistjoni meta dan ikun mehtieg mill-Awtoritajiet kompetenti izda din id-dikjarazzjoni iffirmata qatt ma waslet ghand dan id-dipartiment;

d. Illi permezz ta' proceduri ta' zgumbrament, is-Sinjura Apap giet zgumbrata mill-fond in kwistjoni fl-10 ta' Awissu 2006, u dan wara li gie intavolat mandat ta' inibizzjoni minn l-istess Margaret Apap sabiex tipprova tfixkel lill-esponent milli jiehu lura l-pussess tal-fond, liema mandat (mandat nru: 1108/06) gie michud;

e. Illi in vista tas-suespost huwa car illi l-ammont pretiz huwa in fatt dovut ghall-ghaxar snin okupazzjoni tas-sinjura Apap kif ser jigi wkoll pruvat fil-mori tal-kawza;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponent jaghmel riferenza ghall-ilment imressaq quddiem l-Ombudsman (Kaz Nru F 0354) u msemmi mis-sinjura Apap fir-rikors taghha. Specifikament, l-esponent jaghmel riferenza ghall-klawzola 9e tad-decizjoni surriferita, fejn intqal hekk '*Id-Dipartiment tal-Artijiet qieghed jitlob pagament, bhala kumpens ghall-okkupazzjoni, da parti tal-complainants tal-Bar in kwistjoni, bejn l-1996 u l-jum meta gew effettivament zgumbrati mill-Bar.* <u>*Legalment jidher illi d-Dipartiment tal-Artijiet hu intitolat ghall-hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni anki meta din tkun fuq semplici tolleranza'*</u> (enfazi tal-intimat);

3. Illi l-attur qieghed jeccepixxi l-preskrizzjoni fuq l-arretrati dovuti, ai termini tal-Artikolu 2156(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, izda l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni pretiza mill-attrici tinvoka l-applikazzjoni tal-Artikolu 2160 tal-istess Kapitolu, li jghid li dawn il-preskrizzjonijiet "*m'ghandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom, meta jinghata lilhom il-gurament, ma jistqarrux li m'humiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-haga gietx imhallsa."* Ghalhekk, is-sinjura Apap jinhtiegilha tixhed dwar il-kwezit pretiz minnha, fejn tikkonferma bil-gurament li m'hijiex debitrici fil-konfront tal-Kummissarju tal-Artijiet, jew li ma tiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa;

Ghaldaqstant, il-Kummissarju tal-Artijiet issottometta illi l-pretensjonijiet tas-sinjura Apap huma infondati fil-fatt u fid-dritt u talab lil din l-Onorabbli Qorti tichad ir-rikors taghha;

Bl-ispejjez kontra d-debitrici Margaret Apap.

3. Semghet ix-xhieda, rat id-dokument u l-atti kollha ipprezentati.

4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet u semghet it-trattazzjoni finali tal-avukati difensuri taghhom.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

5. Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

1. Permezz ta' skrittura datata 12 ta' Marzu 1986, il-Kummissarju tal-Artijiet ikkonceda lil Margaret Apap b'titolu ta' kera ghal skopijiet kummercjali l-fond fi Triq Tigne, Sliema versu l-hlas ta' kera annwali ta' Lm180, u dan ghal perjodu ta' ghaxar snin li beda ghaddej mill-11 ta' Marzu 1986.[1]

2. B'ittra datata 8 ta' Frar 1996, il-Kummissarju intimat informa lir-rikorrenti li l-kirja kienet ser taghlaq fl-10 ta' Marzu 1996 u li din il-kirja ma kinitx ser tiggedded u irrifondilha s-somma ta' Lm56.16 li kienet thallset zejda.[2] Madankollu, permezz ta' ittra ohra datata 13 ta' Marzu 1996, il-Kummissarju intimat infurma lir-rikorrenti li kien ser ihalliha in okkupazzjoni tal-fond sakemm dan jigi biex jitwaqqa'.[3]

3. Fis-17 ta' Mejju 2006 il-Kummissarju intimat hareg Ordni ta' Zgumbrament a tenur tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta[4] fejn infurmaha li kellha tliet gimghat zmien sabiex tizgombra mill-fond u li fin-nuqqas li taghmel dan, l-oggetti kollha li kien hemm fil-fond kienu ser jitnehhew a spejjez taghha. Din il-Ordni giet ikkunsinnata lir-rikorrenti fid-19 ta' Gunju 2006.[5] L-izgumbrament gie esegwit fit-3 ta' Awwissu 2006.[6]

4. Il-Kummissarju intimat baghat diversi ittri lir-rikorrenti li permezz taghhom interpellaha ghall-hlas ta' Lm1,881.70 (ekwivalenti ghal €4,383.18) bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* ghall-perjodu mill-11 ta' Marzu 1996 sal-10 t'Awwisu 2006.[7] Ma huwiex kontestat li matul il-perjodu ta' okkupazzjoni, il-Kummissarju intimat qatt ma talab lir-rikorrenti thallas ebda ammont bhala kumpens.

---

[1] Ara l-iskrittura ta' kera datata 12 ta' Marzu 1986 a *fol.* 44 tal-process.
[2] Ara l-ittra datata 8 ta' Frar 1996 a *fol.* 27 tal-process.
[3] Ara l-ittra datata 13 ta' Marzu 1996 a *fol.* 33 tal-process.
[4] Imhassar permezz tal-Att XVII tal-2017.
[5] Ara l-Ordni ta' Zgumbrament a *fol.* 35 u 84 tal-process, u r-riferti a *fol.* 85 tal-process.
[6] Ara x-xhieda ta' Frank Mizzi a *fol.* 64 tal-process.
[7] Ara l-ittri a *fol.* 46, 47 u 48 tal-process.

5. Fil-5 ta' Dicembru 2012, il-Kummissraju intimat intavola ittra ufficjali a tenur tal-Artikolu 466 tal-Kodici ta' Procedura Civili u li permezz taghha interpella lir-rikorrenti sabiex thallsu s-somma ta' €4,383.18 bhala bilanc ta' kera dovuta fuq il-fond de quo ghall-perjodu mill-11 ta' Settembru 1996 sal-10 ta' Marzu 2007.[8]

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

6. Permezz ta' dawn il-proceduri r-rikorrenti qeghda titlob illi din il-Qorti tiddikjara li l-pretensjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet kif dedotta fl-ittra ufficjali *de quo* hija nfondata u li l-effetti tal-istess ittra ufficjali ghandhom jigu revokati u mhassra. Fost ir-ragunijiet indikati fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tikkontendi li t-talba tal-Kummissarju intimat hija kolpita bil-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2153 u l-Artikolu 2156(c) tal-Kodici Civili. Ghalhekk huwa opportun li din il-Qorti tikkunsidra u tiddeciedi l-ewwel dan l-aggravju tar-rikorrenti, ghaliex jekk dan jirrizulta fondat ma jkunx hemm lok biex din il-Qorti tindaga l-aggravji tar-rikorrenti fil-mertu.

Il-Preskrizzjoni ai Termini tal-Artikolu 2153 u 2156(c) tal-Kodici Civili

7. Ir-rikorrenti ressqet l-aggravju li l-pretensjoni tal-Kummissarju intimat hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 u 2156(c) tal-Kodici Civili. Il-Kummissarju intimat laqa' ghal dan l-aggravju billi eccepixxa li l-preskrizzjoni sollevata tinvoka l-applikazzjoni tal-Artikolu 2160 tal-Kodici Civili.

8. L-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili jipprovdi li "*L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn*". Huwa evidenti kemm mill-ittra ufficjali tal-5 ta' Dicembru 2012 u anke mill-provi prodotti li l-pretensjoni tal-Kummissarju intimat ma hijiex ghall-*"hsarat mhux ikkagunati b'reat"*, izda ghall-hlas ta' bilanc ta' kera jew aktar korrettement ghal kumpens ghal okkupazzjoni ta' fond fuq mera tolleranza, ghax kien il-Kummissarju intimat stess li volontarjament ippermettilha

[8] Ara kopja tal-ittra ufficjali a *fol.* 3 tal-process.

tibqa' tokkupa l-fond bla titolu sakemm jghidilha hu. Ghalhekk il-preskrizzjoni ta' sentejn kif kontemplata fl-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili ma tapplikax ghal dan il-kaz.

9. Ir-rikorrenti issostni wkoll li l-pretenzjoni tal-Kummissarju hija preskritta b'applikazzjoni tal-Artikolu 2156(c) tal-Kodici Civili. Fir-risposta tieghu, il-Kummissarju intimat ghazel li jiddefendi ruhu kontra dan l-aggravju tar-rikorrenti billi invoka l-applikazzjoni tal-Artikolu 2160 tal-Kodici Civili. Qabel l-emendi li gew introdotti bl-Att Numru I tal-2017, dan l-artikolu kien jipprovdi hekk: *"Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-Artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'ghandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom, meta jinghata lilhom il-gurament, ma jistqarrux li m'humiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-haga gietx imhallsa*." Ghalhekk b'applikazzjoni tal-Artikolu 2160 qabel l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi, kien jinkombi fuq min jippretendi l-hlas l-oneru li jsejjah lil min jecepixxi l-preskrizzjoni u jitolbu jiehu l-gurament decizorju. Bl-emenda li saret bl-Att I tal-2017 u li dahlet fis-sehh fit-13 ta' Jannar 2017, il-legislatur ittrasferixxa dan l-obbligu ghal fuq min iressaq l-eccezzjoni li issa ghandu l-obbligu li jiehu l-gurament minn jeddu ghaliex fin-nuqqas ma jkunx jista' jibbenefika mill-preskrizzjonijiet indikati fl-imsemmi Artikolu.

10. Il-Qorti tosserva li ghalkemm l-Artikolu 2160 jitratta l-procedura li tirregola l-preskrizzjoni, din id-disposizzjoni ma hijiex ta' semplici procedura izda hija marbuta mad-dritt sostanzjali, ghaliex minnha jiddependi jekk jiskattax id-dritt tal-preskrizzjoni. Tant hu hekk illi dan l-Artikolu jifforma parti mill-Kodici Civili u mhux mill-Kodici ta' Procedura. Dwar jekk l-emendi ghal dan l-artikolu introdotti bl-Att I tal-2017 japplikawx ghall-eccezzjonijiet sollevati qabel id-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi, fis-sentenza fl-ismijiet **Sergio Manche vs Carmel sive Charles Grech** deciza fil-5 ta' Ottubru 2018, il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk:

11. *"Qabel ma tqis l-aggravju mressaq fir-rikors tal-appell il-qorti sejra tqis aggravju gdid imressaq mill-attur waqt is-smigh tal-appell, viz. illi meta ressaq l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni l-konvenut ma tax il-gurament li jrid l-art. 2160 tal-Kodici Civili.*

12. *Dan l-aggravju huwa hazin. Il-htiega li min iressaq eccezzjoni ta' preskrizzjoni jaghti wkoll il-gurament li jrid l-art. 2160 iddahhlet bis-sahha ta' emendi maghmula bl-art. 4 tal-Att I tal-2017 u bl-art. 8 tal-Att VIII tal-2017. Meta l-konvenut ressaq l-eccezzjoni fit-*

twegiba tieghu ipprezentata fl-20 ta' Jannar 2012 din l-emenda ma kinitx fis-sehh u ghalhekk ma kienx hemm il-htiega tal-gurament. Huwa minnu li l-kawza ghadha ma nqatghetx, u illi ligijiet procedurali japplikaw minnufih, ukoll ghal kawzi li jkunu nbdew qabel ma tkun saret l-emenda ghal-ligi procedurali izda jkunu ghadhom pendenti, izda dan ma jolqotx jeddijiet sostantivi gà miksuba, bhal ma hu l-helsien minn dejn li jkun gà nkiseb meta l-ligi l-gdida tidhol fis-sehh. Fil-kaz tallum, jekk tassew l-azzjoni tal-attur kienet waqghet bi preskrizzjoni meta tressqet l-eccezzjoni relattiva, l-eccezzjoni ma tintlaqatx b'emendi li jsiru wara."

13. Meta dan l-insenjament jigi applikat ghall-kaz *de quo*, jirrizulta mill-atti li r-rikors odjern, fejn gie mressaq l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, gie intavolat fit-12 ta' Dicembru 2012. Jirrizulta wkoll li fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2016, saret it-trattazzjoni finali tal-partijiet u r-rikors odjern gie differit ghad-decizjoni. Ghaldaqstant huwa evidenti illi meta l-emenda ghall-Artikolu 2160 dahlet fis-sehh fit-13 ta' Jannar 2017, din l-emenda ma saritx applikabbli b'mod retroattiv, u ghalhekk il-ligi applikabbli hija dik vigenti qabel l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi.

14. Minn dan isegwi li lanqas iz-zieda tat-terminu preskrittiv minn hames snin ghal ghaxar snin, f'kazijiet meta l-hlasijiet ikunu dovuti lill-Gvern ta' Malta (ukoll introdotta permezz tal-Att Nru I tal-2017) ma tapplika ghall-kaz odjern.

15. Sabiex tiddetermina jekk il-preskrizzjoni skond l-Artikolu 2156(c) tal-Kodici Civili tistax tigi milqugha, huwa necessarju li din il-Qorti tezamina fl-ewwel lok jekk gietx segwita l-procedura mahsuba fl-Artikolu 2160 tal-Kodici Civili, u cioe` jekk waqt il-proceduri il-Kummissarju intimat tax il-gurament lir-rikorrenti u f'dak il-kaz jekk ir-rikorrenti stqarritx li mhijiex debitrici, jew li ma tiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa. Fil-kaz odjern, ir-rikorrenti xehdet in kontro-ezami waqt is-seduta tad-19 ta' Mejju 2014 fejn ghall-mistoqsija jekk kinitx ippruvat thallas ghall-perjodu mill-1996 sal-2006, hija wiegbet hekk: *"Ehe, dejjem lil Mamo. Bqajna, jghidulna imma ma jaccettawx kera jigifieri"*. Iktar tard fl-istess seduta, hija regghet ikkonfermat li ippruvat thallas il-kera ta' dawk l-ghaxar snin li ghamlet zejda.[9]

[9] Ara x-xhieda in kontro-ezami tar-rikorrenti a *fol.* 59 tal-process, kif ukoll a fol 60 tal-process.

16. F'dan ir-rigward, fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit & Cachia Trading Co. Ltd et vs Francis Mizzi** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)[10] fis-7 ta' Dicembru 2005, gie ritenut hekk:

17. *"Il-konvenut ex confessis jammetti li huwa ma hallasx u offra l-ispjegazzjoni tieghu ghal dan in-nuqqas ta' pagament, allavolja ma ntalbet ebda raguni minghandu dwar dan. Biex wiehed jissellef mis-sentenza fl-ismijiet "Dr. Toni Abela nomine -vs- Maurice Vassallo", Appell, 19 ta' Mejju 2000, "li kieku l-konvenut xehed li m'ghandux jaghti flus lill-attur nomine u lanqas jiftakar li ghandu jtih, u waqaf hemm bla htiega ta' spjegazzjoni ulterjuri, allura l-eccezzjoni tieghu kienet certament tregi imma hawn si tratta ta' persuna li qeghda tistqarr bic-car bil-gurament taghha li ma hallsitx. Kwindi lanqas hu kaz li l-konvenut 'ma jiftakarx' li ghandu jaghti xi haga ghax hu jiftakar li ma hallas qatt";*

18. *Anke jekk il-fattispeci kienu distinti, jghodd ghall-kaz dak stabbilit fid-decizjoni a Vol. XXXVII P I p 307, u cjoe, illi "ghall-azzjoni tal-kreditur ma tibqax opponibbli l-preskrizzjoni, jekk id-debitur b'att tieghu spontaneu ta' assunzjoni ta' certu sistema ta' difiza, ipoggi ruhu fi stat ta' fatt li jirrendi nkompatibbli l-posizzjoni guridika tieghu mal-prezunzjoni kostitwenti l-fondament tal-preskrizzjoni u l-forma permessa mil-ligi lill-kreditur biex jikkumbatti dik l-istess preskrizzjoni".*

19. Fl-opinjoni ta' din il-Qorti, ix-xhieda moghtija in kontro-ezami mir-rikorrenti hija ammissjoni li hija kellha thallas lill-Kummissarju konvenut ghall-perjodu ta' ghaxar snin zejda li hija ghamlet tokkupa l-fond in kwistjoni. Fit-twegiba taghha, ir-rikorrenti ma qalitx li mhijiex debitrici jew li ma tiftakarx jekk hallsitx, izda li kull meta ippruvat thallas, il-hlas ma kienx jigi accettat. Ghaldaqstant ladarba dan kien il-kaz, b'applikazzjoni tal-Artikolu 2160 il-Qorti tqis li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2156(c) sollevata mir-rikorrenti ma tistax tigi milqugha.

<u>*Il-Mertu*</u>

[10] *Per* Imhallef Philip Sciberras.

20. Dawn huma proceduri intavolati mir-rikorrenti taht l-Artikolu 466(2) tal-Kodici ta' Procedura Civili, li jaghti lid-debitur li jkun gie notifikat b'ittra ufficjali minn Kap ta' Dipartiment tal-Gvern, ir-rimedju li jitlob lill-Qorti tiddikjara li t-talba maghmula f'dik l-ittra ufficjali hija infondata. Fir-rikors promotur taghha, ir-raguni li tat ir-rikorrenti sabiex tikkontesta l-pretensjoni tal-Kummissarju intimat, ghajr dik tal-preskrizzjoni li diga` giet deciza fl-ewwel parti ta' din id-decizjoni, hija li ma jista' jkun hemm ebda *"bilanc tal-kera dovuta"* ghaliex fil-fatt l-istess Kummissarju intimat dejjem stqarr li l-okkupazzjoni tal-esponent kienet b'mera tolleranza.

21. Hija l-fehma ta' din il-Qorti illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-ammont pretiz mill-Kummissarju intimat ma huwa xejn hlief kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* ghall-perjodu li jeccedi l-ghaxar snin, u cioe` mill-11 ta' Marzu 1996 sal-10 ta' Awwisu 2006. Ma huwiex kontestat li r-rikorrenti qatt ma ghamlet ebda hlas fir-rigward tal-okkupazzjoni tal-fond matul dan il-perjodu.

22. Ghal Qorti huwa evidenti li l-Kummissarju intimat *qua* s-sid tal-fond ghandu kull jedd jitlob kumpens ghaz-zmien li hu ippermetta, anke jekk fuq semplici tolleranza, li l-gid tieghu baqa' mizmum mir-rikorrenti. Il-fatt li fl-ittra tat-13 ta' Marzu 1996 il-Kummissarju intimat infurma lir-rikorrenti li setghet tibqa' tokkupa l-fond sakemm jigi biex jitwaqqa', ma jfissirx li kien qieghed jirrinunzja ghall-jedd tieghu li jitlob kumpens ghal dik l-okkupazzjoni. Tenut kont li l-kumpens mitlub jista' jitqabbel mal-kera li seta' jircievi kieku l-fond kien effettivament mikri lil haddiehor, lanqas ma jista' jinghad li l-ammont pretiz mill-Kummissarju intimat huwa wiehed esagerat. Dan ghaliex fir-realta` l-ammont pretiz huwa kumparabbli mal-hlas li kienet taghmel ir-rikorrenti bhala kera matul il-perjodu tal-kirja, u cioe` Lm180 (jew €419.29) ghal kull sena ta' okkupazzjoni. Illi meta l-Qorti tqis dan kollu u l-fatt li matul dan iz-zmien ir-rikorrenti baqghet tgawdi mill-uzu ta' dan il-fond, il-kumpens mitlub huwa wiehed ragonevoli. In oltre, fir-rikors promotur, ir-rikorrenti lanqas taghmel l-icken sottomissjonijiet li l-ammont pretiz mill-Kummissarju intimat huwa wiehed eccessiv.

23. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-fatt li fl-ittra ufficjali *de quo* il-Kummissarju intimat indika li l-ammont minnu pretiz kien jirraprezenta "bilanc tal-kera dovuta" u mhux kumpens ghall-perjodu ta' okkupazzjoni b'mera tolleranza, ma jbiddel xejn mill-fatt li

l-Kummissarju intimat ghandu l-jedd li jesigi hlas ghall-perjodu ta’ din l-okkupazzjoni. Huwa rilevanti li dan in-nuqqas ta’ precizjoni dwar in-natura tal-ammont minnu pretiz, kif ukoll bi zvista d-dati meta bdiet u ntemmet l-okkupazzjoni gew indikati fl-ittra ufficjali bhala *“mill-11 ta’ Settembru 1996 sal-10 ta’ Marzu 2007”* bl-ebda mod ma zvijjaw lir-rikorrenti ghax id-dettalji kontenuti fl-ittra ufficjali ma setghux ma jurux lir-rikorrenti l-fatti li a bazi taghhom il-Kummissarju intimat kien qed jaghmel il-pretensjoni tieghu. Lanqas jista’ jinghad li dawn id-difetti b’xi mod ippregudikaw lir-rikorrenti fid-difiza taghha f’dawn il-proceduri kontra l-pretenzjoni tal-Kummissarju intimat.

24. Ghaldaqstant din il-Qorti ma tistax tiddikjara it-talba maghmula minnu fl-ittra ufficjali in dizamina bhala wahda infondata, kif jipprevedi l-Artikolu 466(2) tal-Kodici ta’ Procedura Civili.

25. Finalment, fir-rikors promotur ir-rikorrenti sostniet li meta sar l-izgumbrament taghha mill-fond *de quo*, kienet ittiehdet proprjeta` mobbli li l-valur taghha jeccedi l-ammont pretiz mill-Kummissarju intimat. F’dan ir-rigward il-Qorti tirrileva li fl-ewwel lok, jirrizulta li l-izgumbrament forzuz sehh ghaliex minkejja li debitament notifikata bl-Ordni ta’ Zgumbrament, ir-rikorrenti ghazlet li tinjora dik l-ordni. Fit-tieni lok, ma jirrizultax li r-rikorrenti interpellat lill-Kummissraju intimat sabiex tinghata lura din il-proprjeta` mobbli. Fit-tielet lok, id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti li l-valur ta’ din il-proprjeta` mobbli kienet ta’ madwar Lm3,000 ma giet sopportata minn ebda prova dokumentarja, jew ghall-inqas prova indipendenti.

Konkluzjoni

26. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti:

1. tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tar-rikorrenti taht l-Artikolu 2153 u 2156(c) tal-Kodici Civili;

2. tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti fir-rikors promotur;

3. tordna li l-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu subiti interament mir-rikorrenti.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur