MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MICALLEF JOSEPH R.

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2002

Citazzjoni Numru. 1603/2001/3

John BUĠEJA

vs

Joseph GAUĊI

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-3 t'Ottubru, 2001, li bih l-attur ippremetta:

Illi l-attur huwa l-proprjetarju ta' biċċa art li tinsab il-Mosta fi Triq Santa Margerita kantuniera ma' Triq il-Kostituzzjoni liema art kienet ġiet akkwistata in forza ta' kuntratt pubbliku atti Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat 22 ta' Novembru tas-sena 1976, u liema kuntratt u pjanta relattiva qed jiġi hawn annessi markati Dok. A u Dok. B;
Illi s-soċjeta' konvenuta, bħala proprjetarja tal-art adjaċenti għal dik tal-attur, fil-kors ta' żvilupp u kostruzzjoni tal-istess okkupat parti mill-art appartanenti lill-istess attur;

Illi tali aġir jagħti lok ta' kumpens a favur ta' l-attur mis-soċjeta' konvenuta ai termini tal-artikolu 571 Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi s-soċjeta' konvenuta kienet ġiet interpellata inutilment għal diversi drabi anke permezz ta' ittra uffiċjali datata 27 t'April 2001;

Għalhekk l-attur talab lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta hija responsabbli fil-konfront tal-attur biex tħallsu dak l-ammont ta' kumpens fissat minn din il-Qorti għall-okkupazzjoni ta' l-art tiegħu prevja dikjarazzjoni okkorrendo li l-istess biċċa art de quo u l-benefikati ta' fuqha jiġu konfermati bħala proprjeta tal-istess soċjeta' konvenuta ai termini tal-artikolu 571 Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiġi likwidata dik is-somma ta' kumpens dovuta lill-attur okkorrendo permezz ta' periti nominandi ai termini tal-artikolu fuq ċitat;

3. Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tħallas lill-attur dik is-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta li minn issa qed tiġi nġunta għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-attur, flimkien maż-żewġ (2) dokumenti mehmużin magħha;

Rat in-Nota mressqa fil-5 ta’ Diċembru, 2001, li biha l-kumpannija mħarrka Jupiter Co Limited eċċepiet:

1. Illi preliminarjament is-soċjeta' konvenuta m'hijiex il-leġittimu kontradittur u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess kwalsiasi talba għall-ħlas ta' kumpens għat-tenur tal-

artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) hija preskritta għat-tenur tal-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-attur irid jagħti prova li huwa proprjetarju tal-art meritu tal-kawża u li jezistu l-elementi kkontemplati fl-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16);

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u f'kull każ hemm lok għall-preskrizzjoni kkontemplata fl-artikolu 2140 tal-KodiċI Ċivili (Kap. 16);

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż kontra l-attur li huwa minn issa nġunt in subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-kumpannija mħarrka;

Rat in-Nota mressqa mill-kumpannija mħarrka fil-15 ta' Jannar, 2002[1], flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Rat id-Degriet tagħha tat-23 ta' Jannar, 2002[2], fuq talba magħmula mill-attur b'rikors imressaq minnu fit-22 ta' Jannar, 2002, li bih ordnat li jsiru bidliet fl-atti tal-kawża;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-20 ta' Frar, 2002, li fih ġiet irtirata l-ewwel eċċezzjoni;

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrek fit-12 t'April, 2002[3], bl-affidavit bix-xhieda tiegħu;

Rat in-Nota mressqa mill-attur fis-17 t'April, 2002[4], bl-affidavit bix-xhieda tiegħu;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar it-tieni eċċezzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

---

[1] Paġġ. 14-8 tal-proċess
[2] Paġ. 20 tal-proċess
[3] Paġġ. 29 sa 32 tal-proċess
[4] Paġġ. 33-5 tal-proċess

Rat id-Degrieti tagħha tat-23 t'April, 2002, u tas-27 ta' Ġunju, 2002, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għall-ħlas ta' kumpens għal teħid ta' art mill-imħarrek waqt li kien qiegħed jibni sit biswit l-art tal-attur;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi qal li l-attur naqas li jressaq it-talba tiegħu fiż-żmien li kienet tagħtih il-liġi. Huwa jgħid li kull kumpens li l-attur sata' kellu jedd għalih messu talbu fi żmien ħames snin. Minbarra dan, hu jżid jgħid ukoll li l-art li l-attur jgħid li kienet tiegħu għaddiet għand l-imħarrek bis-saħħa ta' l-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin;

Illi din is-sentenza qegħda tingħata dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin;
Illi, mill-atti tal-kawża jirriżultaw dawn il-provi. F'Novembru tal-1976, l-attur kiseb żewġ (2) porzjonijiet art, dak iż-żmien fil-limiti tal-Mosta, mingħand Antonio Cassar[5] li, min-naħa tiegħu, kien kisibhom b'kuntratt xahar qabel. L-imħarrek kiseb żewġ (2) porzjonijiet art, dak iż-żmien ukoll fil-limiti tal-Mosta, mingħand il-kumpannija A & J Co Limited, b'kuntratt tal-11 t'Ottubru, 1988[6]. L-imħarrek jgħid li l-bini kien bdih fl-1987, u kien bena wkoll fuq l-art li kiseb fl-1988, qabel ma kien kisibha, meta kien għadu mwiegħed il-bejgħ tagħha fuq il-konvenju. F'Diċembru tal-1991, l-attur bagħat ittra legali lill-imħarrek[7] biex javżah li kien qiegħed jippretendi ħlas ta' kumpens talli l-imħarrek kien baqa' dieħel fuq l-art tal-attur hu u għaddej bil-bini tal-art tiegħu. L-imħarrek jiċħad li qatt waslitlu ittra bħal dik[8]. Huwa jgħid li l-ewwel darba li l-attur kellmu kien fl-2001, u wara li ċaħad li għandu jagħtih xi kumpens, jiftakar li rċieva ittra uffiċjali mingħand l-attur f'April tal-2001. L-attur jgħid li ntebaħ bl-invażjoni fuq l-art tiegħu bil-bini li

[5] Dok "A", f'paġġ. 4-5 tal-proċess
[6] Dok "JG2", f'paġġ. 25-8 tal-proċess
[7] Dok "JG1", f'paġ 24 tal-proċess
[8] Affidavit ta' Joseph Gauċi 2.4.2002, f'paġ. 31 tal-proċess

għamel l-imħarrek fl-1991, u kien qabbad avukat biex jiktiblu ħalli jħallsu l-kumpens[9]. Baqa' jipprova jasal mal-imħarrek barra l-Qorti, imma meta ra li ma seħħlux, beda jieħu proċeduri bil-Qorti kontrih. Il-kawża nfetħet fit-3 t'Ottubru, 2001;

Illi l-imħarrek jgħid li l-azzjoni tal-attur messha saret fi żmien ħames snin minn dakinhar li l-attur jgħid li saret l-invażjoni tal-art tiegħu. L-imħarrek jibni l-eċċezzjoni tiegħu fuq dak li jipprovdi l-artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. L-attur jisħaq li dak l-artikolu ma japplikax għaliex hemm kuntratti li juru meta nkisbet l-art u għalhekk jgħid li l-kreditu illi hu għandu kontra l-imħarrek "jirriżulta minn att pubbliku";

Illi l-attur qiegħed isejjes l-azzjoni tiegħu fuq l-artikolu 571 tal-Kap 16. Dan l-artikolu jagħti lil sid li l-ġar tiegħu ikun okkupalu biċċa minn ġidu b'bona fidi u bena fuqha d-dritt li jitlob lill-ġar lħallsu kumpens għal dik l-okkupazzjoni u għal xi ħsara li tkun saret. Tajjeb li jingħad li l-obbligu tal-ġar li jkun okkupa l-art tas-sid u bena fuqha huwa wieħed ta' ħlas u skond il-liġi d-danni, f'każ ta' ħlas, jistgħu jkunu biss l-imgħaxijiet legali li jgħaddu minn meta l-ħlas ikun dovut[10]. Il-ħlas, f'każ bħal dan, huwa dovut u l-obbligazzjoni tissokta minn mindu ssir l-okkupazzjoni għaliex huwa minn dak inhar li s-sid jibda jbati d-danni[11]. Minbarra dan, l-obbligu tal-ħlas jitnissel mill-fatt innifsu tal-okkupazzjoni[12], minbarra li hija eċċezzjoni għar-regola li min hu sid l-art hu wkoll sid tal-arja ta' fuqha u ta' taħtha[13];

Illi l-Qorti, fid-dawl ta' dan kollu, issib li ma tistax taqbel mas-sottomissjoni maħmula mill-abbli difensur tal-attur waqt it-trattazzjoni tal-għeluq fis-sens li ż-żmien tal-preskrizzjoni huwa wieħed ta' tletin sena, minħabba li hemm il-kuntratti. Dan l-argument ma jgħoddx, għaliex l-azzjoni li fuqha ressaq il-kawża tiegħu m'hijiex mibnija fuq obbligazzjoni jew patt kuntrattwali li sar bejn il-partijiet f'din

[9] Affidavit ta' John Buġeja 17.4.2002, f'paġġ. 34-5 tal-proċess
[10] Art. 1139 tal-Kap 16
[11] Ara P.A. **10.11.1999** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi et noe vs Spiteri et*** (Kollez. Vol: **LXXXIII.iii.273**)
[12] Ara Pescatore u Ruperto <u>*Codice Civile Annotato*</u>, 7[a] Edizz., par. 938, paġ. 715
[13] Art. 323 tal-Kap 16

il-kawża. Il-kuntratti esebiti juru t-titolu li l-partijiet seta' kellhom dwar l-art rispettiva tagħhom. Għalhekk, ma jistax jingħad li b'daqshekk biss l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva mqanqla mill-imħarrek tiġi fix-xejn;

Illi jibqa' żewġ konsiderazzjonijiet oħrajn li jmisshom isiru. L-ewwel waħda hija li l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak inhar li l-azzjoni setgħet tiġi eżerċitata[14]. L-awturi Baudry-Lacantinerie u Tissier jgħallmu li: *"Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui e' nato il diritto o l'azione che e' destinata ad estinguere. . ."*[15]. Iżjed 'il quddiem iżidu jgħidu illi *"La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali non decorre evidentemente se non dopo il verificarsi dell'evento che fa nascere il diritto rimasto fin allora puramente eventuale"* [16];

Illi ġie stabilit ukoll li, għall-finijiet tal-artikolu 2137, iż-żmien li fih l-azzjoni għandha tinbeda tiddependi minn ċirkostanzi oġġettivi u mhux minn x'jaħseb l-imġarrab, u li, ċertament, in-nuqqas ta' għarfien tal-liġi m'huwiex raġuni tajba biex jingħad li l-azzjoni ma setgħetx issir qabel[17];

Illi marbut ma' dan il-prinċipju hemm l-obbligu li l-Qorti dejjem u f'kull każ trid tistħarreġ u tindaga minn liema data dik il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabilixxi dik id-data, jkollha tiċħad l-eċċezzjoni[18];

Illi t-tieni konsiderazzjoni hi li, minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 2111 tal-Kap 16, il-Qorti hija marbuta li tqis biss il-preskrizzjoni speċifika mressqa mill-imħarrek u ma tistax minn rajha tqis li jeżisti terminu preskrittiv ieħor (ukoll jekk dan jeżisti), għaliex, jekk isir dan, il-Qorti tkun qegħda tindaħal u "*tissupplixxi għall-parti eċċipjenti f'materja odjuża li fiha ma tistax tieħu inizzjattiva*"[19];

---

[14] Art. 2137 tal-Kap 16
[15] Cfr. *Trattato Teorico-Pratico di* Diritto Civile: Della Prescrizione Cap XII, par 364 pag. 279
[16] *Op. Cit*. Par 393bis, pag 306
[17] Ara P.A. **25.4.1964** fil-kawza fl-ismijiet ***Alfred Delia vs John Testaferrata Abela*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii.959**)
[18] App. Ċiv. **5.4.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Quintano vs Calleja et***
[19] App. Ċiv. **11.5.1956** fil-kawża fl-ismijiet ***Cali vs Galea*** (Kollez. Vol: **XL.i.166**)

Illi l-Qorti tqis li l-artikolu 571 jirreferi għal żewġ għamliet ta' ħlas dovuti lis-sid mill-ġar: l-ewwel għamla hija l-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u t-tieni waħda hija r-risarċiment tal-ħsara. Jidher għalhekk, li l-għamla ta' ħlas imsemmi fl-artikolu 571 huwa wieħed maħsub biex jikkumpensa lis-sid għat-telf li jkun ġarrab bl-okkupazzjoni mwettqa mill-ġar. Hemm, fi kliem ieħor, l-element tad-danni;

Illi, għall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-liġi tagħraf tliet għamliet ta' azzjoni għad-danni, u jiġifieri: (a) azzjoni dwar ħsarat imnissla minn għamil li jikkostitwixxi reat, f'liema każ, iż-żmien tal-preskrizzjoni huwa dak imfisser mil-liġi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat; (b) azzjoni għall-ħsarat imnisslin minn delitt jew kważi-delitt (l-hekk msejħa *culpa aquiliana*), f'liema każ il-preskrizzjoni hija ta' sentejn (prinċipju rifless fl-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili); u (ċ) azzjoni għall-ħsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' obbligazzjoni li mhix imfissra f'att pubbliku, f'liema każ il-preskrizzjoni hija dik ta' ħames snin[20];

Illi, għalhekk, il-preskrizzjoni ta' sentejn imsemmija fl-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, minbarra li ma tapplikax għall-ħsara maħluqa minn għamil li jikkostitwixxi reat, lanqas ma tapplika fejn l-allegata ħsara titnissel minn ksur ta' patt kuntrattwali jew obbligazzjoni li tixbahha[21];

Illi jekk wieħed japplika l-prinċipji hawn fuq imsemmija għandu jsib li l-kreditu li jippretendi l-attur jista' jaqa' sewwasew taħt id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2156(f), għalkemm mhux eskluż l-aspett ta' ħsara extra-kuntrattwali li setgħet ġiet imwettqa bl-okkupazzjoni min-naħa tal-imħarrek. Jekk wieħed jifhem il-ħtija akwiljana bħala ksur tal-obbligu li wieħed ma jagħmilx ħsara lil ħaddieħor (*neminem laedere*) kif oppost għall-ħtija kuntrattwali bħala ksur tal-obbligu li twettaq, jista' jasal biex jilmaħ fl-att tal-okkupazzjoni tixbihat ta' ħtija akwiljana wkoll. Imma, kif ingħad b'awtorita', jista' dejjem ikun

[20] Ara, per eżempju, App. **27.4.1953**, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Micallef nomine vs Carmelo Cassar*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.140**)
[21] Ara P.A. **9.1.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Stivala vs Prof. Joseph Colombo*** (Kollez. Vol: **XXXVII.ii.622**)

hemm jedd ta' azzjoni kemm akwiljana u kif ukoll kuntrattwali imnissla mill-istess fatt[22];

Illi, effettivament, f'din il-kawża, id-diffikulta' maħluqa dottrinalment bejn il-preskrizzjoni akwiljana u dik "kuntrattwali" ma tagħmel l-ebda effett prattiku, ukoll għaliex l-imħarrek qiegħed iressaq l-itwal minnhom it-tnejn. Jekk wieħed iqis x'ħareġ mill-provi, isib li l-imħarrek ilu aktar minn għaxar snin li għamel ix-xogħol li l-attur qiegħed jippretendi li jiġi kumpensat minħabba fih f'din l-azzjoni; isib ukoll li l-attur kien jaf li saru tali xogħlijiet; u jsib ukoll li l-attur ma jidher li għamel xejn biex iwaqqaf, b'xi mod imfisser mil-liġi[23], iż-żmien li kien għaddej favur l-imħarrek;

Għalhekk, issib li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqanqla mill-imħarrek hija fondata u, fuq kollox, debitament sostnuta mill-provi fl-atti;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-imħarrek Joseph Gauċi u tiddikjara li l-attur naqas li jressaq l-azzjoni tiegħu fi żmien utli mogħti lilu mil-liġi;

Tiċħad għalhekk it-talbiet tal-attur; u

Tikkundanna lill-attur iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.,

---

[22] P.A. **18.8.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Spiteri pro et noe vs Castle*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii.1027**)
[23] Artt. 2128, 2131, 2133 jew 2134 tal-Kap 16

28 ta' Novembru, 2002

Charles Falzon,
Deputat Reġistratur,
28 ta' Novembru, 2002