MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 2366/1996/1

Paola Galea, Maria Galea, Victor Galea,
Pacifika mart Salvu Deguara,
Alessia mart John Mary Sciberras,
Joseph Galea u okkorrendo l-istess
Salvu Deguara u John Mary Sciberras.

v.

John Cauchi u b'digriet tat-12 ta' Gunju 1998
giet kjamata fil-kawza Sylvia mart John Cauchi.

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fil-15 ta' Lulju, 1996, li taqra hekk:
"Peress illi b'sentenza moghtija fil-25 ta' April 1996 minn din il-Qorti fl-ismijiet **Paola Galea et vs John Cauchi** (Citazzjoni Nru. 1020/89 JF) il-konvenut gie kkundannat jizgombra mill-fond kummercjali 289B, Main Street, Mosta.

"Peress illi l-ahhar skadenza mhallsa ta' cens kienet sal-31 ta' Dicembru 1984, meta ghalqet il-koncessjoni enfitewtika favur terzi.

"Peress illi wahda mill-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika kienet li fl-gheluq taghha l-post kellu jirriverti lill-atturi "*zgumbrat minn kull inkwilin*", liema kundizzjoni giet assunta mill-konvenut.

"Peress illi, kif jirrizulta mis-sentenza fuq imsemmija, sentejn qabel l-gheluq tac-cens, l-istess konvenut kera l-fond minghand terzi b'ammont li kien inqas mill-ammont tac-cens, jigifieri bil-kera ta' Lm140 meta c-cens kien Lm146.

"Peress illi bl-imgieba tieghu l-konvenut ikkawza danni lill-atturi konsistenti f'danni ghall-okkupazzjoni u telf ta' qliegh, u dan peress illi huwa baqa' jokkupa l-fond avolja c-cens kien ghalaq.

"Peress illi c-cavetta tal-imsemmi fond giet irritornata lill-atturi fl-4 ta' Lulju 1996 wara li gie esegwit il-mandat ta' zgumbrament numru 3489/96 in forza tal-precitata sentenza.

"Jghid il-konvenut ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

"1. Tiddikjarah responsabbli ghad-danni kollha konsegwenzjali kawzati minnu lill-atturi.

"2. Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-atturi.

"3. Tikkundannah ihallas id-danni kollha likwidati mill-Qorti.

“Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta’ Sekwestru u Qbid ipprezentati kontestwalment, u bl-imghax skond il-ligi.

“Il-konvenut huwa ngunt ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut (fol. 11) li in forza taghha eccepixxa:

“1. Illi preliminarjament, l-azzjoni attrici hija rrita peress illi l-gudizzju ma huwiex integru *stante* illi tali kawza kellha ssir kontra John Cauchi u martu li fihom konguntement hija vestita r-rapprezentanza tal-komunjoni tal-akkwisti fil-gudizzju;

“2. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma preskritti mill-preskrizzjoni ta’ sentejn;

“3. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, il-kawzali illi fuqhom qed jibbazaw ruhhom l-atturi ma jaghtu lok ghal ebda danni.

“4. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, jekk kien hemm lok ta’ danni, dawn responsabbli ghalihom minn ikkonceda l-fond lill-konvenut u mhux l-istess konvenut.”

Rat li b’digriet moghti mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta’ Gunju, 1998, giet imsejha fil-kawza Sylvia mart John Cauchi;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamata in kawza Sylvia Cauchi (fol. 29) li in forza taghha eccepiet:

“1. Illi preliminarjament il-konvenut u l-eccipjenti kjamata in kawza ma humiex il-legittimi kontradittturi f’din il-kawza peress illi r-relazzjoni guridika tal-attur kienet dik bejnhom u bejn l-utilisti li krew il-fond lill-konvenut.

“2. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, it-talbiet attrici huma preskritti bil-preskrizzjoni ta’ sentejn.”

Rat li b'nota ipprezentata fis-26 ta' Frar, 1999 (fol. 32), mill-konvenut u l-kjamata in kawza gie indikat l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili bhala l-artikolu li abbazi tieghu eccepew il-preskrizzjoni ta' sentejn;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar, 2008, li in forza taghha ddecidiet il-kawza:
"... ... ... billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tal-kjamata in kawza nkluz li tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mressqa mill-istess abbazi tal-**artikolu 2153 tal-Kap 16**, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

"1. Tiddikjara lill-konvenut John Cauchi u lill-kjamata in kawza Sylvia Cauchi bhala responsabbli ghad-danni kollha kkawzati minnhom lill-atturi minhabba l-agir taghhom kif indikat fic-citazzjoni attrici kif deciz f'din id-decizjoni.

"2. Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-atturi fl-ammont ta' tnejn u sebghin elf, erba' mija u sebgha u sebghin Ewro u wiehed u sittin centezmu [€72,477.61] (Lm31,114.64).

"3. Tikkundanna lil konvenut John Cauchi u lill-kjamata fil-kawza Sylvia Cauchi sabiex ihallsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat ta' tnejn u sebghin elf, erba' mija u sebgha u sebghin Ewro u wiehed u sittin centezmu [€72,477.61] (Lm31,114.64) *in linea* ta' danni.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenut u l-kjamata in kawza, inkluzi dawk tal-mandati ta' sekwestru u qbid ndikati fic-citazzjoni attrici u bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi din il-kawza li giet istitwita wara li b'sentenza moghtija fil-25 ta' April 1996 fl-ismijiet "Paola Galea et vs John Cauchi" (Citaz. Numru 1020/89) fejn iddikjarat li l-atturi f'dik il-kawza ma kinux tenuti li jirrispettaw il-lokazzjoni tal-5 ta' Jannar 1982 *stante* li tali lokazzjoni ma saritx taht kondizzjonijiet gusti u ghalhekk ordnat lill-konvenut ordnat

jizgombra mill-fond hemm indikat il-hanut 289B, Main Street, Mosta.

“Illi fil-fatt f’din il-kawza l-atturi qed isostnu li cens li kien hemm fuq l-istess hanut ghalaq fil-31 ta’ Dicembru 1994, u minkejja li l-istess post kellu jinghata lilhom lura minghajr inkwilin, il-konvenut odjern sentejn qabel kien kera l-istess fond minghand terzi b’kera inqas mic-cens li kien hemm impost fuq l-istess fond, u b’hekk b’dik il-kirja u bl-imgieba tieghu kif jirrizulta mis-sentenza hawn citata, l-istess konvenut ikkawza danni lill-istess atturi, kemm minhabba li l-istess baqa’ jokkupa l-istess fond u f’telf ta’ qliegh u dan peress li l-konvenut baqa’ jokkupa l-istess fond ghalkemm ic-cens kien ghalaq u hekk baqghet is-sitwazzjoni sakemm l-istess giet irritornata lill-atturi fl-4 ta’ Lulju 1996 wara li gie esegwiet il-mandat ta’ zgumbrament 3489/96 wara l-istess sentenza u b’hekk l-atturi talbu li l-konvenut jigi ddikjarat responsabbli ghad-danni kollha, u li l-istess danni jigu likwidati u d-danni hekk likwidati jigu mhallsa lill-atturi mill-konvenut.

“Illi l-konvenut ressaq erba’ eccezzjonijiet fejn jigi nnutat li l-ewwel wahda giet sorvolata minhabba li giet kjamata in kawza mart il-konvenut. Fit-tieni eccezzjoni tieghu, il-konvenut eccepixxa li t-talbiet attrici huma preskritti bid-dekors ta’ sentejn. Fit-tielet eccezzjoni tieghu sostna li l-kawzali li fuqhom ibbazaw ruhhom l-atturi ma jaghtu lok ghal ebda danni. Fl-ahharnett eccepixxa li jekk kien hemm lok ta’ danni, dawn huma responsabbli ghalihom min ikkonceda l-fond lill-konvenut u mhux il-konvenut.

“Illi l-kjamata in kawza Sylvia Cauchi eccepiet li hija u zewgha mhumiex il-legittimi kontraditturi peress li r-relazzjoni guridika tal-atturi kienet bejnhom u bejn l-utilista li krew il-fond lill-konvenut. Fit-tieni eccezzjoni taghha hija qajmet il-preskrizzjoni ta’ sentejn.

“Illi jirrizulta mill-provi prodotti li permezz ta’ kuntratt pubbliku datat 26 ta’ Dicembru 1967 il-hanut 289B, Main Street, Mosta kien gie moghti b’titolu ta’ cens temporanju ghal sbatax-il sena lil Francesco Saverio Galea liema cens kien jiskadi fil-31 ta’ Dicembru 1984. Dan il-fond

inghata b'kera lil Raymond Galea, li min-naha tieghu ceda l-istess kirja lill-konvenut bi skrittura datata 31 ta' Dicembru 1981 kif emendata bi skrittura datata 5 ta' Jannar 1982 (fol. 141), u jidher li dan sar *verso* l-kera ta' €326.11 (Lm140) fis-sena kif jirrizulta anke mis-sentenza fl-ismijiet premessi citata fic-citazzjoni attrici tal-25 ta' April 1996.

"Illi dan il-ftehim sar mal-konvenut minkejja li kien jaf li l-post kien qieghed b'titolu ta' cens li kien wasal biex jaghlaq, (u dan kif ammess fl-affidavit ta' missier il-konvenut Joseph Cauchi tas-27 ta' Jannar 2004 (fol. 191)), u ghalhekk baqa' fil-post sad-data ndikata fic-citazzjoni attrici u l-fond gie rritornat lura lill-atturi biss wara l-imsemmija sentenza citata bejn il-partijiet li fiha gie ddikjarat li bil-lokazzjoni li saret lill-konvenut, l-atturi f'dik il-kawza (u llum atturi f'din il-kawza) sabu ruhhom b'post lokat lill-terzi (il-konvenut) b'kera inferjuri anke ghac-cens stipulat fis-sena 1969 u bi dritt ta' sullokazzjoni jew twellija f'idejn l-inkwilin, u li dawn ic-cirkostanzi u kondizzjonijiet lokatizzji huma kollha a detriment tas-sidien u *"zgur ma jistghux jitqiesu li kienu gusti u tajbin fil-konfront taghhom".*

"Illi b'konsegwenza ta' dan gie ddikjarat li ghalkemm l-istess lokazzjoni kienet valida u allura l-konvenut kien qed jokkupa l-istess fond b'titolu validu fil-ligi, izda gie ddikjarat li l-atturi m'ghandhomx jigu mgeghla jirrispettaw il-lokazzjoni tal-5 ta' Jannar 1982 peress li din ma saritx taht kondizzjonijiet gusti u ghalhekk il-Qorti kkundannat lill-konvenut sabiex jizgombra mill-istess fond fi zmien xahrejn mid-data tal-istess sentenza.

"Illi fl-4 ta' Lulju 1996 il-fond gie ghand l-atturi u saret din il-kawza fil-15 ta' Lulju 1996 u dan kollu jirrizulta mill-affidavits tal-atturi Joseph u Victor Galea (a fol.16 *et seq* tal-process), liema xhieda fil-verita` ma giet bl-ebda mod kontradetta, anzi jinghad li missier il-konvenut jikkonferma dan, u jsostni li l-atturi qatt ma accettaw ebda kera u saru diversi kawzi sabiex il-konvenut jigi zgumbrat mill-istess fond, u jghid li baqghu sejrin hekk *"sa Gunju 1996 jigifieri sakemm gejna zgumbrati mill-hanut mill-Qorti"* (fol. 191). Fil-fatt fic-citazzjoni attrici jinghad li c-cwievet tal-fond gew

ghand l-atturi fl-4 ta' Lulju 1996 wara li din is-sentenza ghaddiet in gudikat, u wara l-ispedizzjoni ta' mandat ta' zgumbrament.

"Illi dwar danni l-atturi xehdu li l-ahhar skadenza mhallsa ta' cens kienet sal-31 ta' Dicembru 1984 meta ghalqet il-koncessjoni enfitewtika favur terzi. Huma jsostnu li dan il-hanut taz-zraben qieghed fil-qalba tal-Mosta fil-pjazza ewlenija tal-lokalita` u huma jikkalkulaw id-danni li soffrew fl-ammont ta' €93,174.94 (Lm40,000) u dan peress li l-konvenut baqa' jokkupah meta ma kellu l-ebda jedd sakemm gie zgumbrat b'sentenza tal-Qorti. Huma jsostnu li tilfu hafna nteressi matul il-kors tas-snin ghax l-investiment taghhom ma kienx qed jirrendi.

"Illi l-konvenut u l-kjamat in kawza ikkonfermaw li l-hanut in kwistjoni kien armat ghall-bejgh taz-zraben li kienu moghtija lilhom *"on a consignment basis".* Illi fix-xhieda tieghu l-konvenut qal li min krielu kien qallu kemm kien fadallu cens il-hanut (a fol.40 tal-process) u li l-avukat tieghu ta' dak iz-zmien kien ra l-kuntratt tac-cens u flimkien kienu ddiskutew il-kundizzjonijiet tac-cens in kwistjoni (a fol.40 u 41 tal-process). Dan huwa kkonfermat mix-xhieda ta' Joseph Cauchi li sostna li qabel ma' ibnu ha l-hanut b'kera huma kienu hadu parir legali peress li c-cens kien wasal biex jiskadi.

Illi stabbiliti dawn il-fatti din il-Qorti issa ser tikkonsidra t-tieni eccezzjoni tal-konvenut u tal-kjamata fil-kawza fejn eccepew rispettivament li t-talbiet attrici huma preskritti mill-preskrizzjoni ta' sentejn. Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-atturi sostnew li l-konvenut ma ndikax l-artikolu li abbazi tieghu l-preskrizzjoni giet eccepita u li inoltre' l-kawza mhiex preskritta ghax kienu ghaddejjin proceduri biex jigi dikjarat li l-konvenut qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

"Illi huwa minnu li l-artikolu ta' preskrizzjoni ma ssemmiex specifikatament fin-noti ta' eccezzjonijiet rispettivi tant li dan gie rrilevat fil-verbal datat 19 ta' Frar 1999 (a fol. 31) fejn proprju nghad li l-konvenut u l-kjamat in kawza ma ndikawx liema preskrizzjoni qed jissollevaw. Izda

sussegwentement fis-26 ta' Frar 1999 il-konvenut u l-kjamata in kawza pprezentaw nota fejn indikaw li l-artikolu kien l-**artikolu 2153 tal-Kodici Civili** (a fol. 32 tal-process).

"Illi f'dan il-kuntest jinghad li huwa principju llum stabbilit li jekk l-eccipjent ma jispecifikax liema preskrizzjoni qed jinvoka l-Qorti ma tistax tikkonsidraha u dan ghaliex altrimenti l-Qorti tkun qed tissupplixxi ghall-parti eccipjenti f'materja odjuza li fiha ma tistax tiehu inizjattiva (A.C. **R. Cali vs Perit Galea** - 11 ta' Mejju, 1956 - Vol.XL p.1 p.166); **Air Malta plc vs Via Holidays and Travel Limited** (P.A. (GV) – 29 ta' Jannar 2002) tant li fis-sentenza fl-ismijiet **Henry P.Cole vs Salvatore sive Sammy Murgo** (P.A. - 10 ta Lulju 2003) gie deciz:-

"*"L-imsemmija l-ewwel eccezzjoni, rigwardanti l-preskrizzjoni, ma tista' qatt tigi akkolta, peress li l-konvenut naqas li jindika l-artikolu tal-ligi li fuqu huwa qed jibbaza din l-istess eccezzjoni tieghu."*

"Illi tal-istess portata hija s-sentenza **Margaret Camilleri et vs The Cargo Handling Co Ltd** (P.A. – 3 ta' Ottubru 2003) fis-sens li:-

"*"Kwantu ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni huwa principju assodat fil-gurisprudenza illi l-Qorti ma tistax ex officio taghti effett ghall-preskrizzjoni jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata f'forma specifika. Ara decizjonijiet a **Vol.XXXIII P1 p481** u **Vol. XLI P1 p178.** Effettivament is-socjeta' konvenuta ma specifikat l-ebda artikolu tal-ligi li jghodd ghal kaz, kif hekk irid l-Artikolu 2111 tal-Kodici Civili;"*

"Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami jirrizulta li ghalkemm il-konvenut u l-kjamata in kawza ma ndikawx l-artikolu ta' preskrizzjoni fin-noti tal-eccezzjonijiet rispettivi taghhom, izda dan sussegwentement sar minnhom permezz ta' nota datata 26 ta' Frar 1999 fejn appuntu gie indikat li l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni taghhom hija dik a tenur tal-**artikolu 2153 tal-Kap 16** u allura ma hemm l-ebda dubju li effettivament l-istess konvenut u kjamata fil-

kawza ndikaw l-artikolu li kienu qed jibbazzaw l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni fuqu u dan konformi ma' gurisprudenza konstanti. Din il-Qorti thoss li f'dan il-kaz il-vot tal-ligi ghall-indikazzjoni tal-artikolu li *a tenur* tieghu l-konvenut u l-kjamata fil-kawza kienu qed jibbazaw l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni taghhom gie sodisfatt u dan permezz tal-istess nota ndikata. Dan huwa msahhah anke b'dak li sehh fil-kawza fl-ismijiet **Helen Schembri et vs Anthony George Zahra noe** (P.A. (GV) – 29 ta' April 2005) fejn sahanistra l-Qorti hadet in konsiderazzjoni l-preskrizzjoni anki jekk is-sub-artikolu gie ndikat specifikatament fin-nota ta' sottomissjonijiet.

"Illi issa ghar-rigward tal-preskrizzjoni applikabbli ghall-kaz in ezami jirrizulta li l-ligi taghraf tliet ghamliet ta' azzjoni ghad-danni, u jigifieri:- (a) azzjoni dwar hsarat imnissla minn ghemil li jikkostitwixxi reat, f'liema kaz, iz-zmien tal-preskrizzjoni huwa dak imfisser mil-ligi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat; (b) azzjoni ghall-hsarat imnisslin minn delitt jew kwazi-delitt ('l hekk imsejha *culpa aquilina*), f'liema kaz il-preskrizzjoni hija ta' sentejn principju rifless fl-**artikolu 2153 tal-Kodici Civili**; u (c) azzjoni ghall-hsarat imnissla min-nuqqas ta' twettieq ta' kuntratt li mhux imfisser f'att pubbliku, f'liema kaz il-preskrizzjoni hija dik ta' hames snin (A. C. **Micallef noe vs Cassar** 27 ta' April 1953 - Vol. XXXVII.i.140); **John Bugeja vs Joseph Gauci** P.A. (JRM) – 28 ta' Novembru 2003).

"Illi, 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 (P.A. **Stivala vs Colombo** - 9 ta' Jannar 1953 - Vol:XXXVII.ii.622). Illi jinghad ukoll li f'kaz li jigi allegat li l-hsara tnisslet minn nuqqas ta' xi parti li twettaq l-obbligazzjonijiet taghha fuq kuntratt, iz-zmien tal-preskrizzjoni ta' hames snin jibda ghaddej minn dak inhar li ssehh il-hsara (A.C. **Buhagiar noe vs Denicola noe et** 30 ta' Jannar 1911 - Vol: XX1.i.51), u mhux minn dak inhar li l-imgarrab intebah bil-hsara li gratlu (A. C. **Cordina vs Galea** 28 ta' Gunju 1957 - Vol:XLI.i.440).

"Illi minhabba li l-preskrizzjoni mressqa mill-konvenut u l-kjamata fil-kawza hija wahda estintiva tal-azzjoni attrici (almenu f'dik il-parti li tirrigwarda l-likwidazzjoni tad-danni), jidhol fis-sehh il-principju li z-zmien preskrittiv jghaddi biss minn dak inhar li jkun tnissel id-dritt jew setghet tinbeda l-azzjoni meqjusa biex thares dak id-dritt. Dan il-principju huwa mibni fuq il-massima li *"actioni non natae non praescribitur"*. (P.A. (JRM) **Raymond Grech et vs Stefan Borg** - 14 ta' Gunju 2001).

"Illi l-awturi ***Baudry-Lacantinerie u Tissier*** f' dan ir-rigward josservaw 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…". Izjed 'il quddiem izidu jghidu 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"*

"Illi gie stabbilit ukoll li, ghall-finijiet tal-**artikolu 2137**, iz-zmien li fih l-azzjoni ghandha tibda tiddependi minn cirkostanzi oggettivi u mhux minn x'jahseb l-imgarrab, u li, certament, in-nuqqas tal-gharfien tal-ligi m'huwiex l-ewwel raguni valida biex jinghad li l-azzjoni ma setghetx issir qabel. Fil-fatt inghad li l-impossibilita` li wiehed jagixxi trid tkun impossibilita` indipendenti mill-volonta` tieghu, dovuta ghall-kawza estranea, li huwa ma setax jirrimwovi. Is-semplici njoranza tad-dritt, fiha nfisha, mhix impediment ta' din ix-xorta. (**Diego Attard et nomine vs Angelo Fenech** – A.K. – 15 ta' Frar 1965).

"Illi ghalhekk isegwi li kull hsara li ggarrab persuna minn ghemil jew nuqqas ta' haddiehor waqt it-twettieq ta' kuntratt tikkostitwixxi htija kuntrattwali, fil-waqt li hija htija akwiljana meta jigi ppruvat li l-ghemil li kkawza l-hsara jkun ghal kollox mifthum u awtonomu mir-rabta kuntrattwali.

"Illi hija x'inhi il-preskrizzjoni nvokata mill-konvenut, jaqa' dejjem fuq l-Qorti li tqis minn liema data tali preskrizzjoni bdiet ghaddejja, u l-elezzjoni ghandha tigi michuda jekk mill-provi mressqin jew mill-atti tal-process dik id-data ma tkunx tista' tigi stabbilita`;" (P.A. (JRM) **John Bugeja vs Joseph Gauci** – 28 ta' Novembru 2002); P.A. (JRM) – 14 ta' Gunju 2001; (P.A. (JRM) **Joseph Grech vs Ivan Mifsud et** – 1 ta' April 2003).

"Illi ovvjament it-tip ta' preskrizzjoni li tapplika ghall-kaz in partikolari tiddependi fuq l-azzjoni li tkun giet proposta (P.A. (JRM) **Peter Montebello vs Peter Montebello nomine et** – 25 ta' Settembru 2003); A.C. **Guido Vella vs Emmanuel Cefai** – 5 ta' Ottubru 2001); u **Eric Busuttil vs Danuta Komarzynic Busuttil** – A.C. – 7 ta' Ottubru 1997) fejn inghad li:-

"*"Ghandu jinghad li l-kriterju li ghandu jigi adottat biex tigi stabbilita x'inhi l-azzjoni huwa dak li tigi identifikata t-talba dedotta fl-att tac-citazzjoni".*

"Illi fil-kaz odjern din il-Qorti thoss li l-azzjoni attrici hija azzjoni ta' danni naxxenti minn delitt (*culpa aquiliana)* u dan peress li dak li l-atturi qed jallegaw huwa li d-danni sofferti kienu rizultat tal-fatt li l-konvenut dahal fil-kuntratt ta' kera ndikat ma' terzi, kuntratt li gie ddikjarat b'sentenza citata tal-Qorti li kien dannuz ghall-atturi, minhabba li kellu kondizzjonijiet li jippregudikaw l-interessi attrici ghaliex ma kienux gusti u tajbin fil-konfront taghhom, tant li gie deciz li l-istess kuntratt ta' lokazzjoni ma kienx jorbot lill-atturi, b'dan ghalhekk li minhabba tali kontrattazzjoni *da parte* tal-konvenut flimkien mal-fatt li l-istess konvenut baqa' jokkupa l-istess fond *de quo* mid-data meta ghalaq ic-cens fil-31 ta' Dicembru 1984 sad-data meta effettivament l-istess fond gie ritornat lill-atturi, kien nociv ghall-atturi u kkawza danni lill-istess.

"Illi ma hemm l-ebda dubju li l-atturi qatt ma kellhom relazzjoni kontrattwali mal-konvenut u allura d-danni huma tan-natura hawn indikata u allura l-**artikolu 2153** japplika ghall-kaz in ezami.

"Illi dan il-kaz huwa differenti minn dak indikat fil-kawza fl-ismijiet **Patrick Staines noe vs Charles Falzon et noe** (P.A. (TM) – 3 ta' Ottubru 2002) fejn b'referenza ghall-**artikolu 2153 tal-Kodici Civili** inghad li dan jirreferi ghall-azzjoni ghad-danni mhux naxxenti minn reat kriminali, u ma japplikax ghall-kawza fejn hemm talba ghall-hlas ta' okkupazzjoni illegali fejn skond s-sentenza **Helen Schembri et vs Anthony George Zahra noe** fejn hemm tali talba huwa applikabbli l-**artikolu 2156 (f) (Perit Edwin Calleja pro et noe vs Joseph Said et** (P.A. (GV) – 31 ta' Ottubru 2003) u dan peress li f'dawn il-kawzi kollha kienet qed jigu trattati talbiet ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni illegali, mentri f'din il-kawza it-talba hija wahda ta' danni.

"Illi pero` ghalkemm il-preskrizzjoni citata hija dik applikabbli ghall-kaz in ezami, jonqos li wiehed jara jekk tali preskrizzjoni iddekorrietx ghaliex huwa principju rikonuxxut li l-preskrizzjoni tal-azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata u dan ukoll skond l-**artikolu 2173 tal-Kap 16**. Dan jiddependi mill-*fattispecie* tal-kaz u din il-Qorti thoss li f'dan il-kaz partikolari l-istess azzjoni attrici ma kienx possibbli li tigi proposta qabel ma jkun hemm pronunzjament gudizzjarju dwar jekk il-lokazzjoni li dahal il-konvenut fiha ma' terzi, lokazzjoni li wasslet sabiex il-konvenut baqa' jokkupa l-post *de quo* mid-data tal-gheluq tal-kuntratt ta' cens sad-data meta effettivament l-istess fond gie rilaxxat favur l-atturi, kenitx torbot lill-atturi, dikjarazzjoni gudizzjarja li sehhet biss bis-sentenza citata **Paola Galea et vs John Cauchi** (P.A. (JF) – 25 ta' April 1996) u fejn fl-istess sentenza gie ddikjarat li l-atturi mhux tenuti josservaw il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni li dahal fiha l-konvenut u dan peress li din kienet dannuza fil-konfront taghhom ghaliex ma kellhiex kundizzjonijiet gusti u kien ghalhekk mill-istess data li l-atturi setghu jagixxu kontra l-konvenut ghad-danni.

"Illi dan huwa konformi mal-principju *"contra non valentem agere non currit praescriptio"* li gie milqugh mill-gurisprudenza taghna peress li jaghti lok ghall-konservazzjoni tal-jedd kontra l-estinzjoni tal-azzjoni fil-kaz ta' impediment ta' dritt u dan jissuccedi fil-kaz fejn l-azzjoni gudizzjarja li tkun qed tigi ezaminata biex jigi

stabbilit jekk hemmx preskrizzjoni jew le, tkun necessarjament tiddependi minn pronunzjament gudizzjarju iehor, li sakemm ma jigix pronunzjat, ma jippermettix li l-perkors tal-perjodu preskrittiv jibda' u jibqa' miexi (**Caterina Gerada et vs Dr. Antonio Caruana nomine** A.K. 30 ta' Mejju 1969; **Bartolomeo Xuereb vs Carmelo Zammit** A. K. 9 ta' Marzu 1994; **P.L. John Privitera nomine vs P.L. Ivo Galea et** – A.C. l-1 ta' Dicembru 2000); u **Mario Testa vs Alfred Theuma et** (A.I.C. (PS) – 12 ta' Mejju 2003).

"Illi f'dan il-kaz fil-fatt qed jirrizulta li jezistu wkoll l-elementi ndikati fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kaz **Michael Vella vs Andrew Camilleri** (A.C. – 28 ta' Novembru 2003) fejn inghad li dan il-principju japplika u allura ma hemmx dekors ta' preskrizzjoni meta t-talba gudizzjarja ma setghax *sine qua non* tigi proprosta qabel ma jkun hemm accertament tad-dritt li fuqu allura tkun ibbazata t-tieni procedura. Hekk f'dan il-kaz ma setax ikun hemm kawza ta' danni kontra l-konvenut qabel ma jigi determinat li l-lokazzjoni tal-konvenut ma kenitx torbot lill-atturi u dan ghaliex tali lokazzjoni kienet dannuza ghall-istess atturi. Dan setgha jsehh biss, kif isehh, permezz ta' pronunzjament gudizzjarju, u f'dan il-kaz huwa iktar relevanti meta tikkonsidra li dak li nghad fis-sentenza bejn il-partijiet citata fic-citazzjoni attrici kienet fis-sens li tali lokazzjoni *purche'* valida ma kenitx torbot lill-atturi, u dan peress li kienet dannuza ghall-istess; u dan meta c-cirkostanzi tal-kaz indikaw li l-istess konvenut kien konxju li c-cens kien ser jaghlaq f'qasir zmien u ftit qabel ma dahal fil-lokazzjoni ma' terzi, att li zamm l-okkupazzjoni f'idejn il-konvenut, sakemm l-istess att gie dikjarat li ma jorbotx lill-atturi u li allura kien dannuz ghall-istess atturi.

"Illi dan l-istess principju gie ritenut fil-kawza gja msemmija sentenza **Helen Schembri et vs Anthony George Zahra** u **Lloyds Malta Limited proprio et nomine vs Sean Arrigo Azzopardi** (P.A. (JA) – 7 ta' Frar 2005) b'dan li din il-Qorti thoss li l-atturi ma setghawx jinizjaw dawn il-proceduri qabel id-decizjoni tal-Qorti li l-lokazzjoni tal-konvenut ma' terzi ma kenitx torbot lill-atturi peress li saret skond kondizzjonijiet li ma humiex gusti.

Din is-sentenza hija dik indikata fic-citazzjoni attrici u nghatat fil-25 ta' April 1996 fejn minhabba dak hemm deciz gie ndikat li l-lokazzjoni tal-konvenut ma kenitx torbot lill-atturi u fl-istess sentenza l-konvenut gie kkundannat jizgombra mill-fond kummercjali. Il-kawza odjerna giet prezentata ftit xhur wara u hekk kif huma nghataw il-pussess tal-fond *de quo* u b'hekk l-atturi pprezentaw il-kawza tempestivament u ghalhekk din l-eccezzjoni li l-azzjoni hija preskritta a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 qed tigi michuda.

“Illi fit-tielet eccezzjoni tieghu, il-konvenut eccepixxa li l-kawzali li fuqhom ibbazaw ruhhom l-atturi ma jaghtu lok ghal ebda azzjoni ta' danni. Fir-raba' eccezzjoni tieghu l-konvenut sostna li mhux il-legittimu kontradittur peress li jekk l-atturi soffrew danni, dawn ghandu jaghmel tajjeb ghalihom l-individwu li krielu l-fond. Il-kjamat in kawza wkoll eccepiet f'dan is-sens.

“Illi nfatti fin-noti ta' sottomissjonijiet taghhom il-konvenut u l-kjamat in kawza jsostnu li l-atturi kellhom jindirizzaw il-kawza taghhom unikament kontra c-censwalisti. Huma sostnew li l-atturi hasewhom aggravati peress li huma ghamlu kuntratt ta' cens ma' l-utilista bil-patt li mat-terminazzjoni tal-kirja l-fond jirriverti lill-proprjetarji *“zgumbrat minn kull inkwilin”* u l-imsemmija censwalisti m'ottemporawx ruhhom ma' din il-kundizzjoni u minflok ma rritornaw il-fond zgumbrat minn kull inkwilin sentejn qabel ma spiccat il-lokazzjoni ghamlu skrittura ta' lokazzjoni ghal perjodu ta' aktar minn sentejn u rrikavaw anke rigal tajjeb fic-cirkostanzi. Mhux talli l-konvenut ma kienx *in mala fede* imma talli agixxa bit-terminu tal-ligi u s-sentenza tal-25 ta' April 1996 mhux talli ma taghmlux passibli ghad-danni imma talli tintitolah jagixxi huwa kontra c-censwalist li krielu post minghajr il-pacifiku pussess. Mhux biss imma c-censwalist ghogbu li minn fuq l-imsemmija kirja li huwa kien tenut jara li ma tiskadiex oltre' s-sena 1984 skond il-kuntratt ta' cens illi huwa kellu ma' l-atturi, l-istess censwalist ivvantaggja ruhu b'somma ta' tmintax-il elf sitt mija u erbgha u tletin Ewro u disgha u disghin centezmu (€18,634.99) (Lm8,000). Illi l-obbligu li assuma c-censwalist versu l-atturi li mat-terminazzjoni tal-

enfitewsi huwa jirritorna l-fond *"zgumbrat minn kull inkwilin"* huwa obbligu kontrattwali bejn l-atturi direttarji u c-censwalist u din il-kundizzjoni kienet *res inter alios acta* u ghalhekk ma tistax tiskatta xi obbligu taghhom li jekk ma jigix osservat jaghti lok ghad-danni. Ir-relazzjoni tal-konvenut kienet biss u dejjem mac-censwalist u l-kirja tieghu giet dikjarata bhala wahda valida u b'hekk l-atturi ma jistghux ighidu li huma kienu qed jokkupaw minghajr titolu validu fil-ligi tal-anqas sas-sena 1996 meta gew ordnati jizgombraw mill-Qorti.

"Illi dawn l-argumenti mressqa mill-konvenut u mill-kjamat in kawza mhumiex korretti. Fl-ewwel lok l-iskritturi esebiti jindikaw li kien il-konvenut li ha pussess tal-fond *de quo* meta kien jaf li kien hemm kuntratt ta' cens li kien ser jiskadi, u l-bazi tal-azzjoni attrici ma hijiex ibbazata fuq ir-relazzjoni kuntrattatwali bejn l-atturi u c-censwalist, izda biss li bl-agir tal-konvenut li ghamel lokazzjoni ma' terzi fuq il-fond *de quo* b'kondizzjonijiet li ma kenux gusti favur l-atturi, u dan meta l-istess konvenut kien jaf bl-ezistenza tal-kuntratt ta' cens, huwa agixxa b'mod li ppregudika lill-atturi, tant li l-Qorti bis-sentenza citata, ddikjarat li tali lokazzjoni ma kenitx torbot lill-atturi u konsegwentement minhabba l-fatt li l-konvenut baqa' fuq l-istess bazi nociva ghall-atturi jiddetjeni l-fond *de quo* dan fih innifsu kkawza danni lill-atturi. B'hekk l-azzjoni attrici ma hija mibnija fuq ebda relazzjoni kuntrattwali li l-atturi kellhom ma terzi, izda biss fuq l-agir tal-konvenut fil-konfront taghhom, agir li kien jikkonsisti fl-okkupazzjoni ta' fond ghad-dannu tal-atturi, u f'dan il-kaz dan certament issarraf ukoll f'kumpens talli l-istess atturi ma setghux jaghmlu uzu mill-istess fond.

"Illi ma hemm l-ebda dubju lanqas li meta l-konvenut ha pussess tal-fond in kwistjoni huwa kien jaf li kien fadal biss ftit zmien sabiex jaghlaq ic-cens tal-hanut (a fol. 40 tal-process) u li l-avukat tieghu ta' dak iz-zmien kien ra l-kuntratt tac-cens u flimkien iddiskutew il-kundizzjonijiet tac-cens in kwistjoni (a fol.40 u 41 tal-process). Mhux hekk biss izda qal li ma kienx lest li johrog mill-istess hanut meta ghalaq ic-cens u dan meta allura kien jaf li r-rata ta' kera miftehma kienet inqas mic-cens stabbilit. Dan ifisser li kien jaf li b'dak li kien qed jaghmel kien qed

jippregudika serjament id-drittijiet tal-atturi, u dan iktar u iktar meta wara li ghalaq ic-cens huwa qatt ma gie rikonnoxxut mill-atturi. Jekk sar il-hlas tas-somma ta' €18,634.99 (Lm8,000) din thallset lill-terzi u mhux lill-atturi u ghalhekk certament li ma jistax issa jghid li qatt ma kien hemm relazzjoni ma' l-atturi.

"Illi ma hemm l-ebda dubju pero` li minn dak deciz fis-sentenza taghha **Paolo Galea et vs John Cauchi** (Cit. Nru : 1020/89/JF) li l-lokazzjoni li dahal fiha l-konvenut kienet dannuza ghall-interessi tas-sidien u l-konsegwenti okkupazzjoni tal-istess fond ikkawzat ukoll danni lill-atturi, danni li gew ikkawzati proprio minhabba l-agir tal-konvenut innifsu. Il-hlas *da parte* tal-konvenut u l-kjamat fil-kawza tas-somma ta' €18,634.99 (Lm8,000) lic-censwalist hija *res inter alios acta* ghall-atturi. Mhux hekk biss izda l-azzjoni li ghamlu l-atturi kontra l-konvenut ma ghandha xejn x'taqsam ma' kull azzjoni ohra li l-atturi jista' ghandhom kontra terzi – u dan ghaliex ir-relazzjoni tal-konvenut ma' l-atturi hija ben differenti u bbazata fuq *ex delicto.* Ghalhekk dawn iz-zewgt eccezzjonijiet tal-konvenut qed jigu michuda.

"Illi bhala danni l-atturi qed jippretendu l-ammont ta' €103,794.55 (Lm44,559) (a fol. 211 tal-process). Huma waslu ghal dan l-ammont bil-mod segwenti:- ipprezentaw l-iskrittura li permezz taghha nkera l-fond fit-18 ta' Novembru 1998 fejn mill-imsemmija skrittura (Dok. "MM1" a fol.66) jirrizulta li l-fond inkera ghal ghaxar liri (Lm10) [€23.29] kuljum ghal 10 snin u jawmenta b'Lm200 kull sena wara l-ohra. B'hekk fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi jippretendu li l-kera ghandha tkun Lm9 [€20.96] kuljum mill-1 ta' Jannar 1985 sat-18 ta' Novembru 1998 (meta l-atturi krew il-fond lil terzi). Huma jsostnu li l-konvenuti ghandhom jigu kkundannati jhallsu wkoll tal-perjodu bejn meta l-post gie ghandhom fl-4 ta' Lulju 1996 sal-gurnata li l-fond inkera lil terzi.

"Illi dwar din il-kwistjoni nghad fis-sentenza **Helen sive Nellie Miceli et vs Carmelo sive Charles Pisani** (P.A. (JRM) - 14 ta' Dicembru 2004) li meta d-danni jistghu jinkwadraw ruhhom minhabba okkupazzjoni ta' fond

b'mod illecitu dawn normalment jinkwadraw ruhhom fil-valur lokatizzju tal-fond inkwistjoni (**Carmen Camilleri et Joseph Bellizzi** – P.A. (AJM) – 2 ta' Ottubru 2003), ghalkemm dan lanqas huwa l-unika 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. F'dan il-kaz din il-Qorti thoss li d-danni li gew sofferti mill-attur bl-okkupazzjoni tal-fond *de quo* mill-konvenut huwa dak tal-valur lokatizzju tal-istess (**John Galea et vs Raymond Falzon et** (P.A. (TM) – 28 ta' April 2005) li gie stabbilit f'din il-kawza permezz ta' perizja teknika tal-Perit Tekniku Frederick Doublet li ghamel stima tal-valur lokatizzju tal-fond imsemmi ghas-snin 1984 san-1996.

"Illi mir-rapport tal-Perit li rrefera, ovvjament ghall-indici tal-inflazzjoni matul is-snin, spjega hekk:

"*"Illi l-esponent, wara li ezamina l-fond 289B, Main Street, Mosta, ha l-qisien mehtiega u ghamel il-kalkoli necessarja, kif ukoll ha in konsiderazzjoni l-fond fejn hu, il-kondizzjoni tieghu, iz-zminijiet imsemmija, u kwalunkwe haga ohra rilevanti jistma l-valur kummercjali lokatizzju tal-fond imsemmi kif deskritt fuq, kif gej;*

"(i) Il-hames snin u gurnata mill-31 ta' Dicembru, 1984, sal-31 ta' Dicembru, 1989, bir-rata ta' (cirka 42m² x Lm60/m² =) Lm2,520 fis-sena li jigi ammont ta' (Lm2,520 x 5.00274 =) Lm12,606.91.

"(ii) Il-hames snin mill-1 ta' Jannar, 1990, sal-31 ta' Dicembru, sal-31 ta' Dicembru, 1994, bir-rata ta' (cirka 42m² x Lm65/m² =) Lm2,730 fis-sena jigi ammont ta' (Lm2,730 x 5 =) Lm13,650.00.

"(iii) Il-bqija mill-1 ta' Jannar, 1995, sal-15 ta' Lulju, 1996, bir-rata ta' (cirka 42m² x Lm75/m² =) Lm3,150 fis-sena, jigi ammont ta' (Lm3,150 x 1.542135 =) Lm4,857.73.

“Ghalhekk l-ammont totali mill-31 ta’ Dicembru, 1984 sal-15 ta’ Lulju, 1996 huwa (Lm12,606.91 + Lm13,650.00 + Lm4,857.73 = Lm31,114.64) (€29366.20 + €31,795.95 + €11,315.47 = €72,477.61). Din il-Qorti taqbel u tabbraccja l-konkluzjonijiet tal-istess Perit Tekniku f’dan il-kuntest.

“Illi fl-ahharnett din il-Qorti ma thossx li l-konvenuti ghandhom jinsabu responsabbli wkoll ghall-perjodu bejn meta l-fond gie ghand l-atturi sakemm inkera lil terzi. L-argument imressaq mill-atturi fin-nota ta’ sottomissjonijiet ulterjuri taghhom (a fol. 236 tal-process) dwar dan il-perjodu huwa wiehed ghal kollox ipotetiku.

“Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqugha u l-konvenut u l-kjamata fil-kawza ghandhom ihallsu lill-atturi s-somma ta’ tnejn u sebghin elf erbgha mija u sebgha u sebghin Ewro u wiehed u sittin centezmu [€72,477.61] (Lm31,114.64) bhala danni minnhom ikkawzati lill-atturi u dan bl-imghax legali mid-data ta’ din is-sentenza sal-pagament effettiv.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut u tal-kjamata in kawza tat-18 ta’ Frar 2008 li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi talbu li din il-Qorti:
“... ... ... joghgobha tannulla, minflok tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-appellanti u b’hekk tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.”

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi li in forza taghha, ghal ragunijiet minnhom premessi, issottomettew illi l-aggravji kollha mressqa mill-appellanti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra taghhom;

Rat l-appell incidentali tal-istess atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti:
“... ... ... joghgobha tirriforma u timmodifika s-sentenza appellata billi tirrevokaha u tvarjaha biss in kwantu ma ddikjaratx lill-konvenuti responsabbli ghad-danni ghall-perijodu bejn meta l-fond gie ghand l-atturi sakemm inkera lil terzi, u kwindi tikkundanna lill-konvenuti appellanti ghall-hlas tad-danni, li jigu allura llikwidati mill-Qorti, fir-rigward

ta’ dan il-perjodu wkoll, filwaqt li tikkonfermaha fil-kumplament taghha.”

Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenuti ghall-appell incidentali interpost mill-atturi appellati li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, issottomettew illi t-talba tal-atturi appellati intavolata permezz tal-appell incidentali taghhom ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra l-istess appellati;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-12 ta’ Frar, 2010;

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

Ikkunsidrat:

Illi qabel ma jigi trattat il-meritu, jehtieg li tigi diskussa l-eccezzjoni ta’ irritwalita` sollevata mill-konvenuti appellanti fir-rigward tal-appell incidentali tal-atturi appellati. Din l-eccezzjoni hija bazata fuq ic-cirkostanzi ta’ tardivita` fil-prezentata tar-risposta tal-appell. Skond il-ligi, senjament l-Artikolu 144(1) tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili, risposta ta’ appell ghandha tigi pprezentata fi zmien ghoxrin jum min-notifika tar-rikors tal-appell, filwaqt li appell incidentali, fit-termini tal-Artikolu 240 tal-istess Kodici, issir wara dikjarazzjoni f’dak is-sens fir-risposta tal-appell. Issa, f’dan il-kaz, jirrizulta li r-risposta tal-appell, u d-dikjarazzjoni relatata mal-appell incidentali, saret tardivament, peress illi jirrizulta li fil-waqt li l-atturi gew notifikati bl-appell tal-konvenuti fl-20 ta’ Frar, 2008, huma pprezentaw ir-risposta tal-appell fl-14 ta’ Marzu, 2008. Ghalhekk, la darba l-appell incidentali jista’ jsir biss bir-risposta, u gialadarba r-risposta hija valida jekk issir entro t-terminu ta’ 20 jum, l-istess appell incidentali tal-atturi ghandu jitqies null peress li tressaq *fuori termine*.

Ghalhekk, din il-Qorti sejra tilqa’ l-aggravju tal-konvenuti appellanti u tiddikjara l-appell incidentali tal-atturi appellati bhala irritu u null u l-Qorti, ghalhekk, mhux se tiehu konjizzjoni aktar tieghu.

Ezaminati, issa, il-fatti li waslu ghal din il-kawza, jirrizulta illi Alessandro Galea, permezz ta' kuntratt ippubblikat fis-26 ta' Dicembru 1967 kien ikkonceda l-hanut 289B, Main Street, Mosta, b'titolu ta' emfitewsi temporaneja ghal sbatax-il sena dekorribbli mill-1 ta' Jannar 1968, lil Francesco Saverio Galea, liema koncessjoni enfitewtika ghalqet u skadiet fil-31 ta' Dicembru 1984 u, skond l-imsemmi kuntratt ta' koncessjoni, il-fond kellu jirriverti lill-proprjetarji "zgumbrat minn kull inkwilin".

Fil-5 ta' Jannar 1982, cioe` sentejn qabel l-gheluq ta' din il-koncessjoni, l-armla u l-ulied tal-imsemmi Francesco Saverio Galea kkoncedew l-fond 'de quo' lill-konvenut John Cauchi b'titolu ta' lokazzjoni permezz ta' skrittura privata.

Wahda mill-kundizzjonijiet tal-koncessjoni emfitewtika kienet illi c-cens pagabbli kien ta' Lm146 fis-sena. Izda meta l-post inghata b'lokazzjoni, il-kera miftiehem kien ta' Lm140 fis-sena, jigifieri Lm6 inqas, u inoltre inghata dritt ta' sullokazzjoni u twellija, bla ma l-kera kien jirrifletti dan il-vantagg.

Il-fond 'de quo' 289, Main Street, Mosta, huwa fond kummercjali u jinsab f'post centrali, precizament fil-pjazza ewlenija tal-Mosta.

Wara li skadiet il-koncessjoni enfitewtika, l-atturi pprezentaw kawza quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fejn talbu l-izgumbrament tal-inkwilin mill-fond peress illli l-kirja ma saretx taht kundizzjonijiet gusti.

B'sentenza moghtija mill-imsemmija Qorti Civili Prim Awla fil-25 ta' April 1996, il-Qorti laqghet it-talba taghha u kkundannat lill-konvenut John Cauchi biex jizgombra fi zmien xahrejn, minn liema sentenza ma sarx appell.

Fl-4 ta' Lulju 1996 il-konvenut John Cauchi rritorna c-cwievet tal-fond wara li gie ezegwit il-mandat ta' zgumbrament numru 3489/96.

L-atturi, issa, fethu din il-kawza, li in forza taghha qed jitolbu l-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni derivanti mill-okkupazzjoni "illegali" tal-konvenut tal-imsemmi fond. Tajjeb li jinghad mill-ewwel li l-Prim Awla tal-Qorti Civili, fis-sentenza fuq riferita, kienet osservat li l-kirja li kienet inghatat lill-konvenut, "*din saret validament ancorche` dannuza ghall-interessi tas-sidien*".

Tajjeb ukoll li, f'dan l-istadju, tigi mistharrga l-posizzjoni ta' mart il-konvenut f'dawn il-proceduri, u dan peress li din il-kwistjoni tista' timpingi fuq l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni minnha sollevata peress li hi ddahhlet fil-kawza fit-12 ta' Gunju, 1998, kwazi sentejn wara l-ftuh ta' din il-kawza.

Il-proceduri originali ghall-izgumbrament kienu saru fil-konfront tal-konvenut John Cauchi, u dawn il-proceduri konsegwenzjali infethu wkoll kontra dan il-konvenut biss. Il-konvenut eccepixxa l-irritwalita` ta' dawn il-proceduri ghax issottometta li, wara l-emendi tal-1993, din il-kawza kellha ssir ukoll fil-konfront ta' martu peress li r-rapprezentanza tal-komunjoni tal-akkwisti hija vestita fihom konguntament.

Ghalkemm l-ewwel Qorti pprovdiet ghal dan l-aggravju billi ssejjhet fil-kawza lil mart il-konvenut, din il-Qorti trid tirrimarka li, f'kull kaz, is-sottomissjoni tal-konvenut hija legalment zbaljata. L-Artikolu 1322(2) tal-Kodici Civili jiddisponi li r-rapprezentanza tal-komunjoni tal-akkwisti hi vestita fiz-zewg mizzewgin flimkien <u>biss</u> meta si tratta minn att ta' amministrazzjoni straordinarja; is-subartikolu (1) tal-istess artikolu jghid li l-amministrazzjoni ordinarja tal-akkwisti u r-rapprezentanza tal-istess dwar dik l-amministrazzjoni imissu "*lil kull wahda mill-partijiet mizzewga*". Kwindi, l-htiega li l-komunjoni tal-akkwisti tigi mharrka kif rapprezentata mill-konjugi tezisti biss meta l-materja tkun wahda marbuta ma' att ta' amministrazzjoni straordinarja.

Issa, kif jinsab risaput, huma <u>biss</u> dawk l-atti elenkati fl-Artikolu 1322(3)(a) sa (m) tal-Kodici Civili li ghandhom jitqiesu ta' natura straordinarja u, ghalhekk, ghandhom jinghataw interpretazzjoni restrittiva – ara, per ezempju,

Elmo Insurance Services Ltd. v. Pace, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta’ Ottubru, 2003. Issa, dan il-kaz, l-indoli tal-azzjoni hi wahda reintranti f’materja ta’ danni rizultanti mill-okkupazzjoni tal-fond bi hsara tad-drittijiet tas-sid. Din ic-cirkostanza, li waslet ghal din il-kawza, ma tistax tigi maghduda bhala att ta’ amministrazzjoni straordinarja li per konsegwenza jesigi ta’ bilfors il-prezenza tal-mara mizzewga u b’hekk jaghtiha *locus standi in judicio*. Min imkien mis-subincniz (3) tal-Artikolu 1322 l-att li ta lok ghad-danni ma jista’ jikkwalifika bhala att ta’ amministrazzjoni straordinarja, u dan avolja jekk tirrizulta r-responsabbilita` u jkun hemm obbligu ta’ hlas ta’ danni, dak id-debitu taghmel tajjeb ghalih il-komunjoni tal-akkwisti (Artikolu 1327(f) Kodici Civili).

Din il-Qorti taghmel referenza wkoll ghas-sentenza taghha moghtija fit-2 ta’ Dicembru, 2005, fil-kawza fl-ismijiet **Brown et. v. Mifsud**. F’dik il-kawza mart l-inkwilin resqet kawza fejn talbet li jigi dikjarat li sentenza ta’ zgumbrament moghtija fil-konfront ta’ zewgha ma taghmilx stat fil-konfront taghha peress illi hi ma kenitx komparteci fil-proceduri marbuta mal-izgumbrament. Kemm il-Prim Awla tal-Qorti Civili kif wkoll din il-Qorti kienu cahdu dik il-pretensjoni wara li gie osservat li l-hlas ta’ kera ta’ fond mikri u kull att li bih dritt ta’ dgawdija ta’ fond jigi terminat huma atti ta’ amministrazzjoni <u>ordinarja</u>, u kwindi kawzi marbuta maghhom jistghu jsiru kontra kull wahda mill-partijiet mizzewwga f’isem il-komunjoni tal-akkwisti.

Kwindi, f’dan il-kaz, ma kenitx mehtiega ta’ bilfors li mart il-konvenut tigi msejjha fil-kawza, ghalkemm, bhala persuna interessata, l-prezenza taghha fil-kawza seta’ jigi, kif gie, koncess. La darba l-prezenza tal-mara fil-kawza, ghall-fini tar-rapprezentanza tal-komunjoni tal-akkwisti, ma kenitx mehtiega, id-data meta hi ddahhlet fil-kawza, u, aktar u aktar, id-data li fiha giet notifikata bl-atti, huma rrilevanti ghall-fini ta’ din il-kawza, ghax din il-kawza saret sew, u l-komunjoni tal-akkwisti kienet validament rapprezentata, mal-prezentata tal-istess kawza fil-15 ta’ Lulju, 1996.

Din il-Qorti sejra issa titratta l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni bazata fuq l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili kif sollevata mill-konvenuti. L-ewwel Qorti, fis-sentenza taghha, qalet li l-azzjoni attrici hija azzjoni ta' danni naxxenti minn delitt (*culpa aquiliana*), u allura l-Artikolu 2153 japplika ghall-kaz in ezami.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' din il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti, izda, ghall-fini ta' din il-kawza, <u>hija marbuta ma' din il-konkluzjoni peress illi l-atturi ma ressqu ebda appell</u> kontra din il-konkluzjoni. Dan qed jigi sottolineat, peress li, mill-att tac-citazzjoni, jidher car li l-azzjoni attrici mhix wahda semplici ghad-danni, kif donnha tat ad intendere l-ewwel Qorti, izda hija wahda ghall-kumpens minhabba okkupazzjoni illegali, tant li jinghad fil-premessi li bl-imgieba tieghu l-konvenut "ikkawza danni lill-atturi, <u>konsistenti f'danni ghall-okkupazzjoni u telf ta' qliegh</u>". Kwindi, d-distinzjoni li ghamlet l-ewwel Qorti bejn l-azzjoni attrici u kawza fejn jintalab hlas ghall-okkupazzjoni illegali ma tregix. Stranament, meta l-ewwel Qorti giet biex tillikwida d-danni, qablet mal-linja gurisprudenzjali li f'kaz ta' din ix-xorta (okkupazzjoni bla titolu ta' fond b'detriment ghas-sid), "id-danni li gew sofferti mill-atturi bl-okkupazzjoni tal-fond *de quo* mill-konvenut huwa dak tal-valur lokatizzju tal-istess".

Kif intqal mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Catania v. Abela**, deciza fis-26 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 m'hijiex 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 v. Charles u Emanuel Falzon noe' il-preskrizzjoni ta' sentejn m'hijiex applikabbli ghall-azzjonijiet fejn ikun qieghed jintalab hlas ghal okkupazzjoni illegali.*

Il-Qorti tirreferi wkoll ghal sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet 'Perit Edwin Calleja pro et noe v. Joseph Said et' fejn gie deciz illi l-preskrizzjoni applikabbli ghal hlas ghal 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 tal-*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, **Schembri v. Zahra**, deciza wkoll mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' April, 2005, u **J.M.V. Holding Ltd. v. Karina Holdings Ltd. Et**, deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru, 2007).

L-ewwel Qorti, f'dan il-kaz, wara li qieset li t-terminu ta' sentejn stipulat fl-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili hu applikabbli (decizjoni li maghha din il-Qorti hi marbuta kif gie spjegat qabel), ghaddiet biex tikkunsidra jekk, fil-fatt, dan it-terminu skadiex ghall-fini ta' din il-kawza. L-ewwel Qorti rrispondiet fin-negattiv ghal dan il-kwezit ghax osservat li, fit-termini tal-Artikolu 2173 tal-Kodici Civili, il-preskrizzjoni tal-azzjoni tibda tghaddi minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata; qalet ukoll li, f'dan il-kaz, din l-azzjoni setghet giet ezercitata wara s-sentenza li nghatat fil-25 ta' April, 1996, meta gie stabbilit li l-kirja favur il-konvenut kienet ta' pregudizzju ghas-sid u kwindi, l-okkupazzjoni tal-konvenut minn wara l-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika kienet bla titolu u ta' hsara ghas-sid.

Il-konvenuti appellanti ma jaqblux ma' din il-parti tad-decizjoni tal-ewwel Qorti. Huma jargumentaw li l-effetti tas-sentenza tal-25 ta' April, 1996, joperaw *ex tunc*, fis-sens li s-sentenza semplicement iddikjarat stat ta' fatt li kien jezisti fil-31 ta' Dicembru, 1984, meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika. Huma jargumentaw illi z-zmien li fih ghandha tinbeda azzjoni tiddependi minn cirkostanzi oggettivi u mhux minn meta dawn ic-cirkostanzi jigu stabbiliti b'decizjoni ta' Qorti.

Din il-Qorti tara li fil-principju, il-konvenuti appellanti ghandhom ragun (ara **Mizzi noe v. Cauchi**, deciza minn din il-Qorti fit-23 ta' Settembru, 2009). Meta talba ghal hlas tad-danni tista' ssir f'kawza li decizjoni fuq il-meritu taghha tkun dipendenti dik it-talba, wiehed ma jistax jghid

li kien “oggettivament impedut” milli jitlob d-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* <u>*per equipollens*</u> *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 impossibbli, jew difficli, ghall-esercizzju tal-azzjoni li tkun, mill-parti. Dan jokkorri, per ezempju, 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’ taggrava (ara, per ezempju, 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 ikun 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 ta' llum, minn meta ssir il-konsenja tac-cwievet u cioe`, mill-4 ta' Lulju, 1996, ftit jiem qabel il-ftuh ta' din il-kawza.

Ghalhekk, l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni mhux misthoqqa, u la darba l-perjodu ma skadiex, lanqas ma hija misthoqqa l-lamentala tal-konvenuti li, se mai, id-danni ghandhom jinghataw ghall-ahhar sentejn qabel il-ftuh tal-kawza, u dan peress li l-perjodu preskrittiv beda jiskatta biss fl-4 ta' Lulju, 1996, u la darba dan il-perjodu gie debitament interrot bil-ftuh ta' dawn il-proceduri, id-danni kollha kkagunati sa dakinhar iridu jithallsu.

Il-konvenuti jilmentaw ukoll mill-fatt li l-ewwel Qorti sabet lilhom responsabbli ghad-danni, meta fil-fatt kienu l-*enfiteutae* li kissru l-kuntratt u krew il-fond lil terzi u, di piu`, b'kundizzjonijiet mhux gusti ghas-sid. Dwar dan, din il-Qorti tosserva li, minghajr ma tikkummenta dwar ir-responsabbilita` o meno tal-*enfiteutae*, jekk il-konvenuti hassew li dawn kienu wkoll responsabbli ghad-danni reklamati mill-atturi, kellhom obbligu jissejhu l-istess fil-kawza. Kif intqal, konvenut ma jista' jaddebita l-ebda htija fuq terz meta jonqos li jsejjah lil tali persuna fil-kawza. Id-difiza tat-terz injot (fis-sens li mhux parti fil-kawza) mhix sostenibbli ghaliex il-kawza hija bejn il-kontendenti u l-ebda parti mit-tort ma tista' tigi addebitata lil xi hadd li ma hux fil-kawza, (ara **Borg v. Grima**, deciza minn din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru, 1999, u **Fenech v. Rook Construction Ltd. et.**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Ottubru, 2003).

Il-konvenuti ma jistghux jghidu li huma m'humiex responsabbli ghal dak li sehh. Huma zgur li kienu konxji mis-sitwazzjoni tal-persuni li minn ghandhom hadu l-fond b'kera, u jekk le kellhom jindagaw fuq l-istess. Huma

wkoll innegozjaw il-kundizzjonijiet tal-kirja, u ghalkemm l-obbligu principali li jagixxi bhala *bonus paterfamilias* u jiehu hsieb l-interess tad-direttarju kien jaqa' principalment fuq l-enfitewta, l-konvenuti kienu ben konsapevoli tar-riskju li kienu qed jiehdu. Meta, gheluq il-koncessjoni enfitewtika, il-konvenut inkwilin baqa' jiddefendi t-titolu, ippresta ruhu ghall-azzjoni ghad-danni, ghax kien bl-agir tieghu li l-atturi garrbu d-danni li rreklamaw f'din il-kawza.

Ghar-rigward tal-*quantum* tad-danni, il-konvenuti ma ressqu ebda aggravju, u la darba l-appell incidentali tal-atturi f'dan ir-rigward gie dikjarat irritu u null, din il-Qorti ma hi se zzid xejn fir-rigward, hlief li tghid li l-ezercizzju li ghamlet l-ewwel Qorti jidher li kien, fic-cirkostanzi, wiehed gust u sodisfacenti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi kemm mill-appell principali tal-konvenuti, kif ukoll mill-appell incidentali tal-atturi, billi tichadhom it-tnejn, u tikkonferma *in toto* s-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif iddecidiet l-ewwel Qorti, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jithallsu, kwantu dawk marbuta mal-appell principali, mill-konvenuti appellanti solidament bejniethom, u kwantu ghal dawk marbuta ma' l-appell incidentali, mill-atturi appellanti incidentalment.

< Sentenza Finali >

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