MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tat-12 ta' April, 2012

Avviz Numru. 228/2006

Valerie Scicluna bhala prokuratrici ta' l-assenti Anthony Vella u b'Digriet datat 10 ta' l-April 2012 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Valerie Scicluna bhala prokuratrici ta' Lynne Vella bhala werrieta ta' Anthony Vella li miet fit-22 ta' Lulju 2011

Vs

Hamed Mohamed u Rita Mohamed

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat minn Valerie Scicluna bhala prokuratrici ta' l-assenti Anthony Vella, permezz ta' liema titlob li Hamed u Rita konjugi Mohamed jigu ikkundannati jhallsuha ammont likwidat mill-Qorti rapprezentanti kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni bla titolu da parte taghhom tal-fond bl-isem "Tony" Trejqa d'Argens, Gzira, ghall-perijodu bejn l-4 ta' Dicembru 1997 sas-26 ta' Settembru 2003, u sabiex jigu kkundannati jhallsuha wkoll

ammont likwidat mill-Qorti bhala kumpens xieraq ghad-danni minnhom kagunati fl-imsemmi fond u l-valur ta' l-ghamara li giet minnhom imnehhija mill-istess fond, ammontanti dawn ghal iktar minn Lm1,500 (illum ekwivalenti ghal €3,494.06) izda inqas minn Lm5,000 (illum ekwivalenti ghal €11,646.86); bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 14 ta' Ottubru 2004 u bl-imghax legali dekoribbli sad-data ta' l-effettiv pagament;

Rat ir-Risposta ta' Hamed u Rita konjugi Mohamed permezz ta' liema jeccepixxu li it-talbiet attrici huma privi minn kull fundament guridiku jew fattwali u dana billi: (i) ma huwa minnhom dovut l-ebda hlas ghall-okkupazzjoni tal-fond "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira, peress illi ma jezistux l-estremi guridici u fattwali sabiex isir tali hlas; u (ii) ma huwiex minnu li kkawzaw xi hsara fil-fond imsemmi anzi nefqu diversi flejjes sabiex setghu jirrangawh;

Rat ir-Risposta ulterjuri tal-konvenuti konjugi Mohamed peremzz ta' liema jeccepixxu li it-talba attrici ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-fond in kwistjoni ghall-perijodu bejn l-4 ta' Dicembru 1997 u s-26 ta' Settembru 2003, hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 2156(f) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u t-talba attrici ghall-hlas tad-danni ghall-hsarat fil-fond u ghall-valur ta' l-ghamara li tnehhiet mill-fond hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Rat id-Digriet datat 10 ta' April 2012 permezz ta' liema giet milqugha t-talba ta' l-attrici nomine sabiex l-atti tal-kawza jigu trasfuzi f'isimha bhala prokuratrici ta' Lynee Vella, werrieta ta' Anthony Vella li miet fl-Awstralja fit-22 ta' Lulju 2011;

Rat l-affidavit ta' Valerie Scicluna a fol. 23 sa' 26 tal-process u d-dokumenti annessi mieghu markati Dok. "VS1" sa' Dok. "VS36" a fol. 28 sa' 102 tal-process, fosthom id-dikjarazzjoni tal-Perit Albert Borg Costanzi[1], l-affidavit ta' Alfred Coleiro[2] u l-istima ta' David Galea

[1] Fol. 82 tal-process.
[2] Dok. "VS28" a fol. 93 u 94 tal-process.

minnu kkonfermata bil-gurament[3] u l-istima ta' Christopher Colombo[4], rat l-affidavit ta' Joseph Scicluna a fol. 27 tal-process, semghet ix-xhieda in kontro-ezami ta' l-attrici moghtija waqt is-seduti tat-18 ta' Gunju 2007[5] u ta' l-14 ta' Frar 2011[6], ix-xhieda tal-konvenut Hamed Mohamed moghtija waqt is-seduti tas-27 ta' Novembru 2007[7], tas-17 ta' April 2008[8] u tas-27 ta' Novembru 2008[9] u rat ir-ritratti esebiti minnu u markati Dok. "HM1" sa' Dok. "HM11" a fol. 118 tal-process, semghet ix-xhieda ta' Ashraf Khalil moghtija waqt is-seduta tas-17 ta' April 2008[10], ix-xhieda ta' Louis Frendo moghtija waqt is-seduta tat-8 ta' Ottubru 2008[11], ix-xhieda tal-konvenuta Rita Mohamed moghtija waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru 2008[12], ix-xhieda in kontro-ezami tal-Perit Albert Borg Costanzi moghtija waqt is-seduta tas-27 ta' Mejju 2009[13], ix-xhieda in kontro-ezami ta' Alfred Coleiro moghtija waqt is-seduta tas-27 ta' Mejju 2009[14] u x-xhieda in kontro-ezami ta' Joseph Scicluna moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Dicembru 2010[15];

Rat id-dokumenti Dok. "CG1" u Dok. "CG2" esebiti mill-konvenut a fol. 160 sa' 164 tal-process u rat il-vera kopja ta' l-ittra ufficjali datata 14 ta' Ottubru 2004 esebita mill-attrici nomine a fol. 174 tal-process;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet ta' l-attrici nomine a fol. 175 sa' 178 tal-process u rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-konvenuti konjugi Mohamed a fol. 179 sa' 182 tal-process;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza;

---

3 Dok. "VS29" a fol. 95 tal-process.
4 Dok. "VS30" a fol. 96 tal-process.
5 Fol. 104 sa' 106 tal-process.
6 Fol. 170 sa' 171 tal-process.
7 Fol. 109 sa' 112 tal-process.
8 Fol. 114 sa' 115 tal-process.
9 Fol. 131 sa' 132 tal-process.
10 Fol. 116 sa' 117 tal-process.
11 Fol. 123 sa' 126 tal-process.
12 Fol. 129 sa' 130 tal-process.
13 Fol. 142 sa' 143 tal-process.
14 Fol. 144 sa' 146 tal-process.
15 Fol. 165 sa' 168 tal-process.

Ikkunsidrat:

Bil-proceduri odjerni l-attrici bhala prokuratrici ta' l-assenti Anthony Vella u llum bhala prokuratrici ta' Lynne Vella stante l-mewt ta' Anthony Vella fit-22 ta' Lulju 2011, titlob li l-konvenuti konjugi Mohamed jigu kkundannati jhallsuha: (i) kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni bla titolu da parte taghhom tal-fond bl-isem "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira, ghall-perijodu bejn l-4 ta' Dicembru 1997 u s-26 ta' Settembru 2003; u (ii) kumpens ghall-hsarat minnhom kawzati fl-imsemmi fond u ghall-valur ta' l-ghamara minnhom imnehhija mill-fond, ammontanti dawn id-danni ghal iktar minn €3,494.06 izda inqas minn €11,646.86.

Il-konvenuti konjugi Mohamed jilqaghu ghat-talbiet attrici bl-eccezzjonijiet li: (i) ma huwa minnhom dovut ebda kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni peress illi ma jezistux l-estremi guridici u fattwali biex isir dan il-hlas; (ii) mhux minnu li kkawzaw hsarat fil-fond in kwistjoni, anzi nefqu diversi flejjes biex setghu jirrangaw l-istess fond; u ulterjorment li (iii) it-talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-fond "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira, ghall-perijodu bejn l-4 ta' Dicembru 1997 u s-26 ta' Settembru 2003 hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 2156(f) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u t-talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-hsarat kawzati fil-fond u ghall-valur ta' l-ghamara li kien hemm fih u allegatament tnehhiet hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Mill-provi prodotti jirrizultaw is-segwenti fatti:

- Il-fond "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira, flimkien ma' xi proprjetajiet ohra, kien mikri minn Paolo Vella, missier John Vella, Valerie Scicluna, Dr. Leonard Vella u Anthony Vella, ahwa Vella, lil certu Louis Frendo ghall-fini ta' *short lets* lit-turisti;

- Mal-mewt ta' Paolo Vella u ta' martu Salvina Vella l-fond "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira, ghadda b'titolu ta' prelegat favur binhom Anthony Vella[16];
- Fil-5 ta' Mejju 1993 Louis Frendo kera l-fond "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira, lill-konvenut Hamed Mohamed verso l-kera ta' Lm550 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem[17];
- B'sentenza pronuncjata mill-Bord Li Jirregola l-Kera fl-4 ta' Dicembru 1997 fl-ismijiet "John Vella pro et noe et v. Louis Frendo" Rikors Nru. 14B/94[18], l-ahwa Vella gew awtorizzati jirriprendu l-pussess ta' l-appartamenti bin-numri interni 1,2,3 u 4 fil-fond "Valeri Rose Flats" Rue D'Argens Junction, Gzira u tal-mezzanin "Tony" Nru.8/2, Rue D'Argens Junction, Gzira – il-fond meritu tal-kontestazzjoni odjerna – minghand Louis Frendo li nghata tlett xhur zmien mid-data tas-sentenza ghall-fini li jizgombra mill-fondi imsemmija;
- L-ahwa Vella pprezentaw Mandat ta' Zgumbrament bin-Numru 16/98[19] fuq il-fond "Tony" Nru.8/2, Rue D'Argens Junction, Gzira, izda meta l-Marixxall tal-Qorti mar biex jesegwih sab lill-konjugi Mohamed jabitaw f'dak il-fond;
- L-ahwa Vella istitwew proceduri quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet "John Vella pro et noe et v. Hamed Akasha et" Citaz. Nru. 2406/98 ghall-izgumbrament ta' Hamed Mohamed u ta' certu Hamed Akasha mill- fond "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira. Dawn il-proceduri gew decizi in Prim' Istanza b'sentenza pronuncjata fit-3 ta' Mejju 2000 bis-sahha ta' liema Hamed Mohamed gie ordnat jizgombra mill-fond imsemmi u dana fi zmien tlett xhur mid-data tas-sentenza, filwaqt li Hamed Akasha gie liberat mill-osservanza tal-gudizzju[20]. B'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell datata 27 ta' Gunju 2003, is-sentenza tal-Prim' Istanza giet ikkonfermata fil-konfront ta' Hamed Mohamed izda giet revokata fil-konfront ta'

---

16 Dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Paolo Vella fl-atti ta-Nutar Dottor Hugh Grima datata 14 ta' Lulju 1994 u dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Salvina Vella fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima datata 14 ta' Lulju 1994, Dok. "VS1" u Dok. "VS2" a fol. 28 sa' 43 tal-process.
17 Dok. "CG2" a fol. 163 u 164 tal-process.
18 Dok. "VS4", fol. 48, 49, 50, 51 u 53 tal-process.
19 Dok. "VS5" a fol. 54 u 55 tal-process.
20 Dok. VS6 a fol. 52 u 56 sa' 63 tal-process.

Hamed Akasha li minflok ukoll gie ordnat jizgombra mill-fond meritu ta' dawk il-proceduri, u t-tnejn li huma nghataw xahar zmien mid-data tas-sentenza ghall-fini ta' l-izgumbrament;

- L-ahwa Vella pprezentaw Mandat ta' Zgumbrament bin-Numru 1544/03[21] fil-konfront ta' Hamed Mohamed u dana fis-26 ta' Settembru 2003 ghadda c-cwievet tal-fond in kwistjoni lill-Marixxall tal-Qorti;
- B'ittra ufficjali datata 14 ta' Ottubru 2004 l-ahwa Vella interpellaw lil Hamed Mohamed sabiex jersaq ghall-likwidazzjoni ta' kumpens minnu dovut ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-fond "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira, ghall-perijodu bejn l-4 ta' Dicembru 1997 sas-26 ta' Settembru 2003, ghall-hlas tas-servizzi utilizzati minnu tul l-okkupazzjoni da parte tieghu tal-fond u ghall-hlas tad-danni minnu kkagunati lill-imsemmi fond, izda huwa baqa' inadempjenti;
- Ghalkemm jidher li kien hemm xi diskussjonijiet ghaddejjin bejn il-partijiet involuti ma ntlahaq ebda ftehim u b'hekk l-attrici bhala prokuratrici ta' l-assenti Anthony Vella istitwiet il-proceduri odjerni fil-konfront tal-konjugi Mohamed ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni bla titolu da parte taghhom tal-fond "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira, ghall-perijodu bejn l-4 ta' Dicembru 1997 u s-26 ta' Settembru 2003 u ghall-hlas ta' kumpens ghall-hsarat minnhom kawzati fl-imsemmi fond u ghall-valur ta' l-ghamara tal-fond li tnehhiet minnhom.

Minn dawn ir-rizultanzi fattwali jirrizulta immedjatament evidenti li l-konvenuti konjugi Mohamed, jew ahjar il-konvenut Hamed Mohamed kien subinkwilin tal-fond "Tony" Treqja D'Argens, Gzira, in kwantu huwa kien kera dan il-fond minghand Louis Frendo, li a sua volta kien krih, flimkien ma' xi proprjetajiet ohra, minghand Paolo Vella, missier l-ahwa Vella. Dana jfisser li l-konvenut Hamed Mohamed ma kellu ebda relazzjoni guridika diretta mas-sidien tal-fond in kwistjoni u mat-terminazzjoni tal-lokazzjoni favur Louis Frendo awtomatikament spiccat is-sullokazzjoni tieghu fuq l-istess fond.

[21] Dok. "VS7a" a fol. 79 sa' 81 tal-process.

Din l-osservazzjoni ssib konferma fil-principji guridici ormai ferm assodati in materia li *hu risaput illi s-subinkwilin li ma jigix rikonoxxut mill-lokatur m'ghandux rapporti diretti mal-lokatur, u hu risaput ukoll li, meta tigi terminata lokazzjoni, per ezempju b'sentenza kwalunkwe sullokazzjoni li tkun tezisti tigi terminata wkoll fil-konfront tas-sid. Jekk jipsicca t-titolu tas-sullokatur jispicca wkoll it-titolu tas-subinkwilin (Vol.LXXII, P.II, p. 453). Id-dritt tas-subinkwilin ghad-detenzjoni tal-fond li jigi sullokat jiddependi mit-titolu tal-lokatur jew sullokatur bhala inkwilin principali, b'mod illi jekk jigi biex jispicca t-titolu tas-sullokatur, jispicca wkoll, fil-konfront tas-sid it-titolu tas-subinkwilin (Davidson vs. Azzopardi nomine, deciza minn din il-Qorti* [il-Qorti ta' l-Appell] *fit-2 ta' Marzu, 1962). Is-sullokazzjoni a differenza ta' cessjoni tad-drittijiet tohloq kuntratt gdid ta' kiri li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneju, u li huwa nettament distint mill-kuntratt originarju tal-kirja principali u ghalhekk, quddiem sid il-kera is-subinkwilin huwa terza persuna (Vol. XXXIV, P.I, p.293). Il-fatt li s-sid ikun ippermemtta s-sullokazzjoni … ma jbiddel xejn, ghaliex anke meta moghtija espressament il-fakoltà fil-kuntratt tal-lokazzjoni, din ma tohloq ebda relazzjoni bejn sid il-kera u s-subkonduttur, u bl-ebda mod ma tbiddel jew taffettwa l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni bejn is-sid u l-kerrej (Francesco Fenech vs. Generoso Ellul, Civili Inferjuri, deciza fis-16 ta' Lulju, 1980)* [22].

Bis-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera fl-ismijiet "John Vella pro et noe et v. Louis Frendo" deciza fl-4 ta' Dicembru 1997, giet terminata l-lokazzjoni favur Louis Frendo tal-fondi li hu kien kera minghand Paolo Vella, inkluz il-fond meritu ta' dawn il-proceduri, u dana billi l-ahwa Vella gew awtorizzati jirriprendu l-pussess ta' dawk il-fondi. B'effett ta' dik is-sentenza awtomatikament spicca s-subinkwilinat tal-konvenut Hamed Mohamed fuq il-fond "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira, u konsegwentement hu baqa' jokkupa dak il-fond bla ebda titolu validu fil-Ligi.

---

[22] Saviour Zammit v. Joseph Galea et pro et noe, Citaz. Nru. 273/94 deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Marzu 2001; Patri Gulju Bonnici noe et v. Raymond Mifsud et, Appell Civili Nru. 633/92 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-20 ta' Jannar 2003; Wilfred Karl Gollcher et v. Royal Overseas League St. George's Club, Citaz. Nru. 1117/96 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju 2003 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' Dicembru 2006.

Huwa ghal kollox inutili ghall-konvenuti konjugi Mohamed li jibqghu aggrappati mat-titolu li Hamed Mohamed seta' kellu fuq dak il-fond u a bazi ta' hekk jippretendu li l-okkupazzjoni kontinwata da parte taghhom ta' l-imsemmi fond kienet u baqghet wahda legali, u dana billi una volta li t-titolu ta' Mohamed intemm, vis-à-vis is-sidien tal-fond huma kienu qed jokkupaw il-fond in kwistjoni bla titolu validu fil-Ligi.

Kif gustament inghad mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Saviour Zammit v. Joseph Galea et pro et noe, Citaz. Nru. 273/94** deciza fit-30 ta' Marzu 2001, il-principju enuncjat fis-sentenza fl-ismijiet "Carmelina sive Lina Camilleri v. Paul Mifsud" deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Awwissu 1994 – u cioè li *saru komunissimi l-kawzi li jimpostaw fuq il-kawzali "bla titolu" talbiet ghar-ripreza ta' pussess ta' fond jew ghal zgumbrament. Però, kif intqal f'diversi okkazzjonijiet minn din il-Qorti – bla titolu – guridikament timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kienetx konsentita. Okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abbuzivament, bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament, liema illegalità pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza. "Bla titolu" ma tfissirx – bhala kawzali – xi kwalità ta' titolu li seta' kien hemm, imma issa, wahda mill-partijiet tirritjeni li m'ghadux jissussisti, u ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, spicca, jew b'xi mod iehor m'ghadux validu, minhabba ragunijiet ta' zmien, morozità, non-osservanza tal-kondizzjonijiet tat-titolu u simili. Anki l-prekarju huwa titolu – artikoli 1839-1841, Kap.16 – proprju ghaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun legittima ghaliex bil-kunsens tas-sid. U meta dan jittermina t-titolu billi jirtira l-kunsens, xorta wahda dik is-sitwazzjoni ma tistax tigi deskritta bhala "bla titolu" – dejjem fil-perspettiva guridika li nholqot minhabba l-ligijiet specjali li, wara l-1919, inholqu biex biddlu sensibbilment ir-regoli tradizzjonali tal-kuntratti ta' lokazzjoni, komodat u ohrajn – li jolqtu l-uzu tal-fondi immobbiljari* – irid jinqara *fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistablixxi l-ezistenza tat-titolu fil-konfront ta' l-attur li jkun ippropona l-kawza kontra l-konvenut li jkun*

qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. *Ma kienx allura bizzejjed għall-konvenut illi jipprova illi hu kien qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa tar-relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x'kienet li kellu ma' xi ħadd kien min kien. Kellu jipprova li tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attur*[23] – prova li fil-każ in eżami l-konvenuti konjuġi Mohamed ma kienux f'posizzjoni li jagħmlu.

Il-Qorti lanqas ma taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenuti konjuġi Mohamed li fil-każ li tiġi milqugħa l-ewwel talba ta' l-attriċi nomine huma se jiġu jħallsu l-kera doppjament. Mix-xhieda li ta l-konvenut waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru 2007[24] jirriżulta li sakemm inqatgħet il-kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera huwa baqa' jħallas il-kera lil Louis Frendo u wara li dawk il-proċeduri ġew terminati ddepożita l-kera taħt l-Awtorità tal-Qorti għaliex is-sidien ma riedux jaċċettaw il-kera mingħandu. B'hekk eventwali deċiżjoni favur l-attriċi nomine ma fiha assolutament xejn inġust fil-konfront tal-konvenuti konjuġi Mohamed.

In verità l-konvenuti konuġi Mohamed ma jistgħux jippretendu li l-kontestazzjoni tagħhom dwar l-allegat titolu validu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni tirnexxi u dana billi llum in-nuqqas ta' titolu validu tagħhom fuq dak il-fond in segwitu għas-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera jinsab ġudizzjarjament stabbilit bis-sentenzi fil-proċeduri fl-ismijiet "John Vella pro et noe et v. Hamed Akasha et" Ċitaz. Nru. 2406/98 deċiżi mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Mejju 2000 u mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Ġunju 2003. F'dan ir-rigward b'mod partikolari l-Qorti ta' l-Appell ikkunsidrat li *minn punto di vista ta' dritt għandu jingħad li rapport ġuridiku dirett bejn l-atturi u l-appellant jew xi forma ta' rikonoxximent da parti tas-sidien ma kien hemm qatt. Kull ftehim għalhekk – u fil-fatt sar wieħed – bejn Frendo (l-inkwilin proprja) u t-terz (l-appellant) kien jikkostitwixxi "res inter alios acta" fil-konfront tas-sidien u bħala tali għandu jsegwi l-prinċipju li "res inter alios acta nec prosunt nec nocent". Fi kliem ieħor, l-appellant seta' tassew legalment jivvanta titolu fil-konfront ta' Louis*

[23] Sottolinear tal-Qorti.
[24] Fol. 109 sa' 112 tal-process.

Frendo, li krielu, imma ma setax jestendi dan d-dritt fil-konfront ukoll tas-sidien li qatt ma taw il-kunsens taghhom biex jirratifikaw jew jirrikonoxxu l-kirja. Minn punto di vista' ta' fatt, imbaghad, jirrizulta mhux biss li il-ftehim bil-miktub ta' Frendo mas-sid originali kien jirreferi ghal erba' flats l-ohra fl-istess blokk imma li fir-realtà l-ebda wiehed mill-fondi, lanqas il-mezzanin, ma kinex qieghed jinkera lilu bl-iskop li dan Frendo "a sua volta" jikrihom lit-terza bhala "long lets". Meta allura Frendo ta x'jifhem lill-appellant li dan seta' jibqa' jgawdi l-okkpazzjoni tal-fond ghal dejjem, dan kien qieghed jizgwida lill-appellant kompletament. Frendo però xehed ukoll fis-sens li lill-appellanti kien urieh li dan seta' jisfa zgumbrat. Di fatti jirrzizulta li wara s-sentenza tal-Bord li ordna l-izgumbrament ta' Frendo mill-blokk kollu, kompriz il-mezzanin, l-appellant beda jara kif jaghmel u jfittex "jirranga" mas-sidien. Dawn però ma riedux jsalu f'xi ftehim mieghu. Jidher li, apparti li inizjalment l-appellant gie zgwidat, l-appellant m'gharafx jiehu parir siewi qabel ma dahal fil-kirja <u>de quo</u>. <u>Malli giet itterminata ghalhekk il-kirja tal-blokk li kienet vigenti favur Louis Frendo, u dana safa' bla titolu ma setax jinghad aktar li min kera minghand Frendo seta' jivvanta xi titolu fil-konfront tas-sid, kif jaghmel l-appellant</u>[25].

B'hekk kuntrarjament ghal dak pretiz mill-konvenuti konjugi Mohamed tul il-perijodu bejn l-4 ta' Dicembru 1997 – id-data meta giet pronuncjata s-sentenza kontra Louis Frendo mill-Bord Li Jirregola l-Kera – u s-26 ta' Settembru 2003 – id-data meta l-konvenuti konjugi Mohamed irritornaw ic-cwievet tal-fond in kwistjoni – huma kienu qed jokkupaw il-fond "Tony" fi Trejqa Rue D'Argens, Gzira, bla titolu validu fil-Ligi. Konsegwentement ghalhekk huma obbligati jhallsu kumpens xieraq lill-attrici nomine ghal tali okkupazzjoni bla titolu da parte taghhom tal-fond in kwistjoni ghall-perijodu imsemmi.

Il-kumpens xieraq dovut ghall-okkupazzjoni bla titolu solitament jigi kkalkolat a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew tar-rata ta' kera miftiehma, skond il-kaz. Meta ma hemmx rata ta' kera miftiehma allura huwa assolutament

---

[25] Sottolinear tal-Qorti.

necessarju li jigi stabbilit il-valur lokatizju tal-post u fejn il-valur ma jirrizultax bhala determinat allura dan irid jigi stabbilit permezz ta' stima ta' perit[26].

Fil-kaz in ezami ghall-fini li tistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni l-attrici nomine esebiet zewg stimi: wahda tal-Perit Albert Borg Costanzi datata 27 ta' Gunju 2006[27] u l-ohra ta' Dhalia Real Estate Services datata 20 ta' Ottubru 2003[28]. Wara li qieset dawn iz-zewg stimi l-Qorti mill-ewwel se tiskarta dik mahruga minn Dhalia Real Estate Services in kwantu r-rata ta' kera mensili minnhom stabbilita tirreferi ghall-perijodu li fih inharget l-istess stima – *after seeing the place and taking into consideration the location, type of finish and size, we estimate that the* <u>*current rental value*</u> *is in the region of Lm85 (eighty five Malta Liri) monthly* – u ghalhekk ma hijiex pertinenti u rilevanti ghall-fini li jigi stabbilit il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ghall-perijodu bejn l-4 ta' Dicembru 1997 u s-26 ta' Settembru 2003.

Min-naha l-ohra, fil-fehma tal-Qorti l-istima tal-Perit Albert Borg Costanzi tiffissa b'mod gust u korrett il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni tul il-perijodu in kontestazzjoni ossia, bejn l-4 ta' Dicembru 1997 u s-26 ta' Settembru 2003.

Il-Perit Borg Costanzi ddikjara li *I was asked by Mrs. Valerie Scicluna, on behalf of her brother Anthony Vella of Australia, to assess the fair monthly rent of premises no.8, Sir Hildebrand Oakes Street, Gzira, ex D'Argens Junction, Gzira, and with house name "Tony". The said tenement is on two floors and had been let as a furnished tenement. The accommodation consist of a sitting room, kitchen and toilet on ground floor level and two bedrooms and bathroom at first floor. There are a terrace at 2nd floor level and a yard at ground floor level moreover. I estimate the average monthly rent of the said premises as furnished for the period: 4th December 1997 to 26th September 2003 at sixty Malta Liri.* In kontro-ezami l-Perit spiega fuq liema

---

[26] John Galea et v. Raymond Falzon et, Citaz. Nru. 1419/00 deciza mill-Prim' Awal tal-Qorti Civili fit-28 ta' April 2005.
[27] Dok. "VS8" a fol. 82 tal-process.
[28] Dok. "VS9" a fol. 83 tal-process.

konsiderazzjonijiet ibbaza ruhu u kif wasal ghall-istima tieghu tal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni tul il-perijodu in kontestazzjoni: *meta jiena poggejt cifra ta' sittin lira fix-xahar ghall-kera, jiena dana hadt in consideration il-fatt li l-post kellu jkun furnished, b'ghamara normali, mhux ghamara fina hafna u l-fatt li dana qieghed vicin hafna triq principali. Fil-fatt il-fond huwa at right angles ma' triq Rue D'Argens. Jiena hadt ukoll l-ambjent tal-post u l-istandard ta' ghamara li kien fih. L-istima ta' sittin lira jiena ghamiltha biex tkopri l-perijodu kif indikat fl-istess rapport, mill-1997 sat-2003. Ic-cifra ta' sittin Lira fix-xahar tkopri average tul dan il-perijodu*.

B'hekk fid-dawl ta' l-istima tal-Perit Albret Borg Costanzi l-kumpens ghall-okkupazzjoni bla titolu da parte tal-konvenuti konjugi Mohamed tal-fond "Tony" Treqja D'Argens, Gzira, ghall-perijodu bejn l-4 ta' Dicembru 1997 sas-26 ta' Settembru 2003, li qual' volta ghandha dritt ghalih l-attrici nomine huwa ta' Lm4,186.52, illum ekwivalenti ghal €9,751.96.

Il-konvenuti konjugi Mohamed però jeccepixxu ulterjorment li t-talba attrici ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni bla titolu da parte taghhom tal-fond "Tony" Treqja D'Argens, Gzira, ghall-perijodu bejn l-4 ta' Dicembru 1997 sas-26 ta' Settembru 2003, hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 2156(f) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet taghhom il-konvenuti konjugi Mohamed jikkontendu li *l-attrici nomine qieghda titlob kumpens ghall-okkupazzjoni ghall-perijodu bejn l-4 ta' Dicembru 1997 sas-26 ta' Settembru 2003. Illi l-preskrizzjoni applikabbli hija dik kwinkennali. Mill-atti jirrizulta illi John Vella ipprezenta ittra ufficjali fl-14 ta' Ottubru 2004, liema ittra giet notifikata lill-konvenut fid-19 ta' Ottubru 2004. Illi ghalhekk certament zgur li ghallinqas parti minn dak reklamat huwa preskritt. Illi l-esponent ma jaqbilx illi t-terminu ta' preskrizzjoni jibda ghaddej minn meta tispicca l-okkupazzjoni. Illi kif gie ampjament ippruvat u anke ammess mill-attrici nomine hija kienet taf li l-esponent kien qieghed jokkupa l-fond u fil-mori tal-*

proceduri ta' zgumbrament qatt ma pprezentat atti giudizzjarji biex tikkawtela l-pretensjonijiet taghha. Kawza ta' zgumbrament ma tinterrompi l-ebda preskrizzjoni fir-rigward ta' l-okkupazzjoni tal-fond li minnu ikun qed jintalab l-izgumbrament.

Fil-fehma tal-Qorti però l-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni kwinkwennali sollevata mill-konvenuti konjugi Mohamed fir-rigward ta' l-ewwel talba ta' l-attrici nomine ma jisthoqqx li tigi milqugha ghaliex kuntrarjament ghal dak minnhom pretiz it-terminu ta' preskrizzjoni beda jiddekorri minn dakinhar li l-konvenut Hamed Mohamed gie ordnat b'mod definittiv jizgombra mill-fond in kwistjoni u mhux minn xi zmien qabel.

Din l-osservazzjoni ssib konferma f'dak enuncjat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Perit Edwin Calleja pro et noe v. Joseph Said et, Citaz. Nru. 1357/99** deciza fil-31 ta' Ottubru 2003: *il-paragrafu (f)* [ta' l-Artikolu 2156 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta] *jolqot azzjonijiet ghall-hlas ta' kull dejn iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn kawzi ohra. Jidher li dina l-preskrizzjoni hija applikabbli izda l-Qorti trid tara jekk hiex gustifikata. L-artikolu 2137 tal-Kap.16 jistablixxi li l-perjodu ta' preskrizzjoni ma jibdiex jiddekorri hlief minn dak in-nhar li l-azzjoni relattiva tkun tista' tigi ezercitata (ara Laurent Diritto Civile Vol 22 para 16). Ghalhekk il-Qorti trid tara meta twieldet l-obbligazzjoni tal-konvenut li jhallas il-kumpens ghall-okkupazzjoni tieghu tal-fond in kwistjoni u meta jitwieled ir-relattiv dritt ta' l-attur biex jagixxi kontra tieghu fuq dina l-kawzali. Il-Qorti hi tal-fehma li l-attur ma setghax jitlob kumpens u jaccetta kera sakemm il-proceduri ta' zgumbrament kienu ghadhom pendenti. Is-sentenza ta' l-Appell ta' zgumbrament imbaghad biddlet is-sitwazzjoni totalment. Mid-data tas-sentenza twieldet l-obbligazzjoni tal-konvenut li jikkumpensa lill-attur ghall-okkupazzjoni tal-fondi. Kien wara sentenza finali li l-attur seta' jezercita l-azzjoni odjerna…*[29].

[29] Helen armla tal-President tal-Qorti ta' l-Appell Dottor Carmelo Schembri v. Anthony George Zahra noe, Citaz. Nru. 449/04 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' April 2005.

Fil-kaz in ezami l-konvenut Hamed Mohamed gie ordnat b'mod definittiv jizgombra mill-fond "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira, bis-sentenza fl-ismijiet "John Vella pro et noe et v. Hamed Akasha et" Citaz. Nru. 2406/98 pronuncjata mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Gunju 2003. B'hekk it-terminu ta' preskrizzjoni applikabbli ghall-ewwel talba attrici beda jiddekorri minn dakinhar. Il-proceduri odjerni gew istitwiti fit-28 ta' Lulju 2006 u cioè ben entro t-terminu ta' hames snin kontemplat fl-Artikolu 2156(f) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, apparte l-fatt li tali terminu gie fi kwalunkwe kaz interott bin-notifika lill-konvenut Hamed Mohamed ta' l-ittra ufficjali datata 14 ta' Ottubru 2004 permezz ta' liema gie interpellat jersaq ghall-likwidazzjoni ta' kumpens minnu dovut ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-fond "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira, ghall-perijodu bejn l-4 ta' Dicembru 1997 sas-26 ta' Settembru 2003, ghall-hlas tas-servizzi utilizzati minnu tul l-okkupazzjoni da parte tieghu tal-fond u ghall-hlas tad-danni minnu kkagunati lill-imsemmi fond.

Konsegwentement ghalhekk kuntrarjament ghal dak pretiz mill-konvenuti konjugi Mohamed l-ewwel talba attrici ma hijiex preskritta.

Stabbilit li l-attrici nomine ghandha dritt tithallas minghand il-konvenuti konjugi Mohamed kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni bla titolu da parte taghhom tal-fond "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira, ghall-perijodu bejn l-4 ta' Dicembru 1997 sas-26 ta' Settembru 2003, jehtieg issa tigi kkunsidrata t-tieni talba ta' l-attrici nomine, ossia it-talba ghall-hlas ta' kumpens ghall-hsarat kawzati mill-konvenuti konjugi Mohamed fil-fond in kwistjoni u ghall-valur ta' l-ghamar li tnehhiet minnhom minn dak il-fond.

Il-konvenuti konjugi Mohamed jilqaghu ghal din it-talba b'eccezzjoni fil-meritu li huma ma kkawzaw ebda hsarat fil-fond anzi nefqu diversi flejjes sabiex setghu jirrangawh u bl-eccezzjoni ulterjuri li din it-talba wkoll hija preskritta bid-dekors ta' sentejn ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Qorti ser tittratta l-ewwel il-pretensjoni ta' l-attrici nomine ghall-kumpens ghall-valur ta' l-ghamara tal-fond li skontha tnehhiet minn hemm mill-konvenuti konjugi Mohamed. Fil-fehma tal-Qorti din il-pretensjoni ma tistax tigi milqugha ghaliex mill-provi prodotti ma jirrizultax b'mod sodisfacenti li l-ghamara li seta' kien hemm fil-fond in kwistjoni fiz-zmien meta dan inkera lil Louis Frendo kienet ghadha hemm meta dahlu fil-fond il-konvenuti konjugi Mohamed, u jekk kienet ghadha hemm li din tnehhiet mill-konvenuti konjugi Mohamed.

Il-konvenut Hamed Mohamed jirribatti din il-pretensjoni ta' l-attrici nomine billi ighid li *qed nigi muri l-lista li ppreparat l-attrici fl-affidavit taghha. Nghid illi l-attrici qatt ma giet hemmhekk qabel ma jiena dhalt fil-fond. Ma tafx il-kondizzjonijiet tal-fond kif kien. Rigward is-salotti dawk gibthom jiena mill-Egittu u qabel dan kont nixtri xi haga minn Malta. Rigward il-kamra ta' l-ikel fejn qalet li kien hemm xi siggijiet, vera kienu hemmhekk però ma kienux tajbin. Il-grieden kienu ghamlu herba minnhom u fl-ahhar spiccajt nissellef xi siggijiet minghand il-kunjatu. Jekk kien hemm xi ghamara fil-fond, dawk tajthom lil Louis. Jiena qatt ma armejt xejn. L-atturi qatt ma gew ghandi. Lanqas kienu jafu fejn qieghed dan il-post, ahseb u ara kemm jistghu jghidu li qabel ma tlaqt jien kien hemm dawk l-oggetti indikati fil-lista. Fridge ma kienx hemm. Cooker zghir kien hemm u tajtu lil Frendo. Kien hemm kamra tas-sodda b'sodda mkissra u tajtha lil Louis*[30]. Il-konvenuta Rita Mohamed ukoll tghid li meta hi u zewgha dahlu fil-fond in kwistjoni kellhom jixtru l-ghamara kollha ghliex ghalkemm *kien hemm salott, imma dan kien imqatta kollu u ma setax jissewwa. Kif irrangajt il-post bdejt nixtri l-ghamara ftit ftit. … Meta gejna biex nitilqu jiena hadt l-ghamara li kont xtrajt jien. Il-bqija hallejat kollox hemm*[31].

Ghalkemm fl-affidavit taghha l-attrici nomine tiddikjara li *minkejja li l-fond kien furnished, meta hadna lura c-cwievet dan ma kien fih xejn hlief il-qiegh tas-sodda li*

---

[30] Xhieda moghtija waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru 2007, fol. 109 sa' 112 tal-process.
[31] Xhieda moghtija waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru 2008, fol. 129 sa' 130 tal-process.

jidher f'wiehed mir-ritratti u armadju zghir. Qedgha naghmel lista ta' l-ghamara li kien fih dan il-post qabel ma gie miltub mis-Sur Hamed u qedgha naghti l-valur li nippretendi ghal din l-ghamara. Dawn huma valuri minimi. (Dokument "VS31") Anke matul il-hajja tal-genituri tieghi jiena kont niehu hsieb nghinhom fit-tmexxija ta' dawn il-proprjetajiet inkluz dak in kwistjoni u ghalhekk naf bl-ghamara li kien fih dan il-post peress illi qabel ma dan gie okkupat mis-Sur Hamed jiena kont zort dan il-post, mill-kontro-ezami taghha jirrizulta li in verità kienet ilha snin twal ma tidhol fil-fond in kwistjoni u regghet dahlet hemm biss wara li dan gie vakat mill-konvenuti konjugi Mohamed. Mill-kontro-ezami ta' zewgha Joseph Scicluna ulterjorment tirrizulta l-incertezza taghhom dwar l-istat ta' l-ghamara fil-fond *wara li kienu telqu l-Inglizi minn Malta, ahna konna gibna licenzja mill-hotels and catering board biex inkun nistghu nikru dawn il-mezzanin u l-appartamenti lil turisti li jkunu hawn Malta. Qed nigi mistoqsi jekk nikkonfermax illi l-ghamara li kien hemm fis-servizzi Inglizi kienetx ghadha l-istess li kien hemm fi zmien Louis Frendo, nghid illi b'certezza ma nistax nirrispondi u lanqas nista' nirrispondi b'certezza ghad-domanda jekk tul iz-zmien inbidilx xi haga mill-ghamara. L-unika haga li nista' nghid huwa lid an il-mezzanin kien jinkera kontinwament*[32].

Barra minhekk mix-xhieda ta' Louis Frendo jirrizulta li tul is-snin l-ghamara li kien hemm fil-fond inbidlet u kien jixtri ghamara ohra hu u din *second hand*: *sakemm il-fond kien f'idejja tibjid biss kont naghmel u forsi nbiddel xi ghamara. Is-sufanijiet kienu kollha sfrundati. Jiena kont nixtrihom second hand u ma kienux ikunu f'kundizzjonijiet tajba lanqas, bi ftit flus*[33].

Ma hemmx dubju li l-oneru tal-prova dwar dak minnha allegat fil-konfront tal-konvenuti konjugi Mohamd fir-rigward ta' l-ghamara li seta' kien hemm fil-fond in kwistjoni, jinkombi fuq l-attrici nomine izda, jigi ribadit li

---

[32] Xhieda in kontro-ezami moghtija waqt is-seduta tat-2 ta' Dicembru 2010, fol. 165 sa' 168 tal-process.
[33] Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-8 ta' Ottubru 2008, fol. 123 sa' 126 tal-process.

mill-atti processwali u mix-xhieda li nghatat ma jirrizultax li rnexxielha tissodisfa dan l-oneru u b'hekk iggib fix-xejn l-opposizzjoni tal-konvenuti konjugi Mohamed ghal din il-pretensjoni taghha.

In kwantu rigwarda l-hsarat fil-fond in kwistjoni li ghalihom l-attrici nomine tippretendi li ghandha tigi kkumpensata, huma ferm determinati r-ritratti minnha esebiti flimkien ma' l-affidavit taghha bhala Dok. "VS12" sa' Dok. "VS26" a fol. 86 sa' 92 tal-process. Ghalkemm il-konvenut Hamed Mohamed ukoll esebixxa xi ritratti biex isostni l-posizzjoni tieghu li mhux talli ma ghamilx hsara fil-fond talli ghamel diversi xoghlijiet biex jirrangah – Dok. "HM1" sa' Dok. "HM11" a fol. 118 tal-process – dawn huma ritratti li juru l-istat tal-fond **waqt** li kien okkupat minnu u mill-familja tieghu filwaqt li r-ritratti esebiti mill-attrici nomine juru l-istat tal-fond **wara** li gie vakat minnhom. B'hekk il-Qorti ghandha tistrih fuq ir-ritratti esebiti mill-attrici nomine biex tiddetermina l-istat li fih kien il-fond fil-mument li gie ritornat lilha mill-konvenuti konjugi Mohamed, partikolarment meta jirrizulta li bejn li l-fond gie vakat mill-konvenuti konjugi Mohamed sa' meta gew istitwiti dawn il-proceduri u anke wara, l-istess baqa' vojt u dan kif jirrizulta mill-kont ta' dawl u ilma u rendikont mahrug mill-Water Services Corporation esebiti mill-attrici nomine bhala Dok. "VS10" u Dok. "VS11" a fol. 84 u 85 tal-process.

Il-hsara fil-fond in kwistjoni tirrizulta b'mod car hafna minn dawn ir-ritratti u b'hekk il-Qorti ma tistax ghajr li tqis il-pretensjoni ta' l-attrici nomine fil-konfront tal-konvenuti konjugi Mohamed ghall-hlas tad-danni ghal dawn il-hsarat bhala wahda ghal kollox gustifikata.

Bhala prova tal-*quantum* tad-danni konsistenti fl-ispiza li trid tidhol ghaliha biex tirranga l-hsarat fil-fond, l-attrici nomine esebiet affidavit u stima ta' Alfred Coleiro fir-rigward tax-xoghlijiet li jridu jsiru biex il-fond jerga' jsir abitabbli ammontanti ghal Lm557.75, illum ekwivalenti ghal €1,299.20[34], u zewg stimi fir-rigward tax-xoghol fuq il-

---

[34] Dok. "VS28" a fol. 93 u 94.

madum tas-sular ta' isfel tal-fond biex jigi ripristinat il-madum antik li kien hemm originarjament, wahda mahruga minn David Galea ammontanti ghal Lm775.00, illum ekwivalenti ghal €1,805.27, u l-ohra mahruga minn Christopher Colombo ammontanti ghal Lm580, illum ekwivalenti ghal €1,351.03[35].

Fil-fehma tal-Qorti dawn l-istimi b'mod gust u korrett jirriflettu l-ispiza involuta biex l-attrici nomine tirrimedja l-hsarat kawzati mill-konvenuti konjugi Mohamed fil-fond in kwistjoni. Madanakollu fid-dawl tal-principju li d-dannegjat ghandu dejjem jipprovi jiminimizza d-dannu, fir-rigward tal-madum tas-sular ta' isfel il-Qorti ser tiskarta l-istima ta' David Galea, li hija l-istima l-iktar ghalja, u minflok ser tadotta l-istima ta' Christopher Colombo. B'hekk id-danni li qual' volta ghandha dritt ghalihom l-attrici nomine ghall-hsarat kawzati fil-fond in kwistjoni komplessivament jammontaw ghal €2,650.23.

Il-konvenuti konjugi Mohamed jikkontendu li huma ghamlu hafna spejjez fil-fond in kwistjoni u jippretendu kumpens taghhom. In effetti l-konvenut Hamed Mohamed jiddikjara li *meta gie l-Marixxall ghac-cwievet l-attrici kienet prezenti. Rat il-post u ma kkummentat xejn. Lill-attrici jiena tlabtha taghmilli dikjarazzjoni illi kollox kien sew u li ma kellhiex pretensjonijiet kontra tieghi izda ma accettatx, ghalhekk ic-cavetta tajtha lill-Marixxall. L-attrici dahlet gewwa u ma kkummentat xejn. Qaltli biss li l-post kien ghat-twaqqiegh. Kien wara erba' jew sitt xhur illi jiena sirt naf li l-attrici kienet qed tippretendi xi haga. Jiena però kont qed nippretendi illi niehu xi haga tax-xoghol u l-benefikati li ghamilt fil-fond. Ta' dawk jien ma thallast xejn*[36].

Fil-fehma tal-Qorti din il-kontestazzjoni tal-konvenuti konjugi Mohamed ma hijiex gustifikata ghaliex dawn l-allegati xoghlijiet ta' ameljorazzjoni li saru fil-fond in kwistjoni ma baqghux jidhru fiz-zmien meta l-fond gie ritornat lill-attrici nomine u b'hekk zgur li ma jistghux jippretendu ebda forma ta' kumpens ghalihom.

---

[35] Dok. "VS29" a fol. 95 tal-process u Dok. "VS30" a fol. 96 tal-process.
[36] Xhieda moghtija waqt is-seduta tas-17 ta' April 2008, fol. 114 sa' 115 tal-process.

Fir-rigward tat-tieni talba ta’ l-attrici nomine l-konvenuti konjugi Mohamed ukoll jeccepixxu ulterjorment li din it-talba hi preskritta bid-dekors ta’ sentejn ai termini ta’ l-Artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Huma jikkontendu li *t-talba ta’ l-attrici noe ghall-hlas tad-danni reklamati minnha hija preskritta bid-dekors ta’ sentejn. Illi jirrizulta ampjament car illi l-attrici kienet taf li l-fond kien malandat ta’ l-inqas minn meta intavolat il-kawza ta’ zgumbrament kontra Louis Frendo u cioè fl-1994. Illi ghalhekk l-ittra ufficjali ipprezentata fl-14 ta’ Ottubru 2004 ma kisret l-ebda preskrizzjoni ghax kienu lahqu ghaddew is-sentejn ai termini ta’ l-artikolu 2153 tal-Kap.16. Lanqas ma setghu kisru l-preskrizzjoni l-ittri bonarji ipprezentati mill-attrici nomine peress li dawn, apparti li m’hemm l-ebda prova li dawn intbghatu, semmai intbaghatu saru minghajr ebda pregudizzju u kif jirrizulta mill-process intbaghtu lill-avukat Toni Abela u mhux lill-konvenuti. Ghaldaqstant certament ma jservux biex jinterrompu l-preskrizzjoni*[37].

Fil-fehma tal-Qorti din l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti konjugi Mohamed ukoll hija guridikament insostenibbli u ma tisthoqqx li tigi milqugha.

L-Artikolu 2137 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta jipprovdi li *bla hsara ta’ disposizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta’ azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista’ tigi ezercitata; minghajr ma jittiehed qies ta’ l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss*. Dan il-provvediment legali fil-kuntest ta’ azzjoni ghad-danni minhabba fatt illecitu ta’ haddiehor gie interpretat bil-mod segwenti: *it-terminu tal-preskrizzjoni tad-dritt ghar-rizarciment tal-hsara minhabba fatt illecitu jiddekorri <u>mill-mument li fih il-hsara timmanifesta ruhha esternament u issir oggettivament percepibbli u maghrufa</u>*[38].

---

[37] Nota ta’ Sottomissjonijiet tal-konvenuti konjugi Mohamed a fol. 179 sa’ 182 tal-process.
[38] Ignatius Busuttil v. Water Services Corporation, Appell Civili Nru.2761/02 deciza mill-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta’ Jannar 2005. Sottolinear ta’ din il-Qorti.

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-attrici nomine dahlet fil-fond in kwistjoni biss wara li l-istess gie vakat mill-konvenuti konjugi Mohamed fis-26 ta' Settembru 2003 u ghalhekk id-danni li kien hemm fil-fond in kwistjoni setghet issir taf bihom biss dak iz-zmien u mhux qabel. Apparte minhekk ma jirrizultax li fiz-zmien meta gew istitwiti l-proceduri fil-konfront ta' Louis Frendo fil-fond kien hemm il-hsarat li sussegwentement irrizultaw lill-attrici nomine meta l-istess fond gie ritornat lilha. Di fatti fis-sentenza ta' l-4 ta' Dicembru 1997 il-Bord Li Jirregola l-Kera osserva li *mir-relazzjoni teknika, ammessa ma' din id-decizjoni, il-kawzali tal-hsarat ma tirrizultax u ghalhekk l-indagini rikjesta tirrigwarda l-morosità o meno ta' l-intimat fil-pagament tal-kera*.

B'hekk it-terminu ta' sentejn entro liema l-attrici nomine setghet tistitwixxi proceduri ghall-hlas ta' danni fil-konfront tal-konvenuti konjugi Mohamed ghall-hsarat minnhom kagonati fil-fond in kwistjoni beda jiddekorri mis-26 ta' Settembru 2003 u mhux qabel. Ghalkemm il-proceduri odjerni gew istitwiti fit-28 ta' Lulju 2006, bl-ittra ufficjali ta' l-14 ta' Ottubru 2004 li già saret referenza ghaliha iktar 'l fuq f'din is-sentenza u li giet notifikata lill-konvenut Hamed Mohamed fid-19 ta' Ottubru 2004, l-attrici nomine interpellat lill-konvenut jersaq ukoll ghall-hlas tad-danni minnu kkagunati fil-fond in kwistjoni. B'hekk it-terminu preskrittiv gie interrott bin-notifika ta' dik l-ittra ufficjali u rega' gie interrott bil-prezentata tal-proceduri odjerni fit-28 ta' Lulju 2006[39].

Ghaldaqstant kuntrarjament ghal dak pretiz mill-konvenuti konjugi Mohamed, it-talba ta' l-attrici nomine ghall-hlas tad-danni ghall-hsarat minnhom kawzati fil-fond in kwistjoni ma hijiex preskritta.

Jigi in fine osservat li fir-Rikors promotur l-attrici nomine tiddikjara li l-*quantum* tal-kumpens minnha pretiz ghall-okkupazzjoni bla titolu da parte tal-konvenuti konjugi Mohamed tal-fond "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira, tul il-perijodu mill-4 ta' Dicembru 1997 sas-26 ta' Settembru

[39] Il-Perit Arkitett u Inginier Civili Joseph Sultana v. Ronald Gaerty, Appell Civili Nru.1754/97 deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' April 2005.

2003 **u** tad-danni minnha pretizi ghall-hsarat minnhom kawzati fil-fond in kwistjoni, ma jaqbisx is-somma ta' €11,646.86. B'din id-dikjarazzjoni l-attrici nomine effettivament giet li qed tirrinunzja ghal dik il-parti tal-pretensjoni taghha li qual' volta tista' teccedi s-somma ta' €11,646.86, fatt dan minnha stess rikonoxxut u ammess fin-Nota ta' Sottomissjonijiet taghha.

Fic-cirkostanzi ghalhekk u fid-dawl ta' dak kollu iktar 'l fuq osservat, il-Qorti tillikwida l-kumpens xieraq dovut mill-konvenuti konjugi Mohamed lill-attrici nomine ghall-okkupazzjoni bla titolu da parte taghhom tal-fond "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira, ghall-perijodu bejn l-4 ta' Dicembru 1997 u s-26 ta' Settembru 2003, kalkolat tali kumpens bir-rata ta' Lm60, illum ekwivalenti ghal €139.76, fix-xahar, **u** d-danni dovuti mill-istess konvenuti konjugi Mohamed lill-attrici nomine ghall-hsarat minnhom kawzati fl-imsemmi fond, fis-somma komplessiva ta' €11,646.86.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti konjugi Mohamed li t-talba ta' l-attrici nomine ghall-likwidazzjoni ta' kumpens ghall-okkupazzjoni bla titolu hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 2156(f) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u li t-talba ta' l-attrici nomine ghad-danni hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, tichad ukoll l-eccezzjonijiet fil-meritu sollevati mill-konvenuti konjugi Mohamed u konsegwentement tilqa' t-talbiet attrici, tillikwida l-kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni bla titolu da parte tal-konvenuti konjugi Mohamed tal-fond "Tony" Trejqa D'Argens, Gzira, ghall-perijodu bejn l-4 ta' Dicembru 1997 u s-26 ta' Settembru 2003, kalkolat tali kumpens bir-rata ta' Lm60, illum ekwivalenti ghal €139.76, fix-xahar, **u** d-danni dovuti mill-istess konvenuti konjugi Mohamed lill-attrici nomine ghall-hsarat minnhom kawzati fl-imsemmi fond, fis-somma komplessiva ta' €11,646.86 u tikkundanna lill-konvenuti konjugi Mohamed ihallasu lill-attrici nomine l-imsemmija somma ta' €11,646.86, bl-imghax legali dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data ta' l-effettiv pagament.

L-ispejjez ta’ dawn il-proceduri jibqghu a karigu tal-konvenuti konjugi Mohamed.

< Sentenza Finali >

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