MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2014

Appell Civili Numru. 1160/2009/1

Hawkins Properties Limited C-256

v.

Supplies Limited C-2916

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mis-socjeta` attrici minn sentenza preliminari moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Mejju 2012 li permezz taghha dik il-Qorti, wara li rat l-Artikolu 2107 [2] tal-Kapitolu 16, laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni bijennali kontemplata fl-artikolu 2153 [2] tal-istess Kap.

Mertu

2. Fis-succint, is-socjeta` attrici ottjeniet sentenza definittiva fit-28 ta’ Novembru 2008 li permezz taghha gie dikjarat xjolt l-*operation agreement* vigenti bejn il-partjiet, b’effett mis-27 ta’ Marzu 2002. Is-socjeta` konvenuta, min-naha taghha, eccepiet in linea preliminari l-preskrizzjoni bijennali a tenur tal-Artikolu 2153 [2] fuq citat. L-ewwel Qorti laqghet din l-eccezzjoni, u konsegwentement l-istess socjeta` attrici interponiet l-appell odjern.

3. Rat ir-rikors tal-appell maghmul mis-socjeta` attrici li permezz tieghu qed titlob li din il-Qorti thassar is-sentenza parzjali fuq indikata u tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mis-socjeta` konvenuta li, min-naha taghha, ghar-ragunijiet indikati minnha fir-risposta taghha, qed titlob li l-appell jigi michud u s-sentenza appellata tigi konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici.

Is-Sentenza Appellata

4. Peress li s-sentenza tal-ewwel Qorti tindika sufficjentement u b’mod konciz, it-talbiet tas-socjeta` attrici, il-fatti u l-kawzali li fuqhom qed tibbaza dawn it-talbiet taghha, kif ukoll tindika l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, din il-Qorti ser tirriproduci s-sentenza appellata fl-intier taghha.

.... omissis ....

“1. Illi s-socjeta` ntimata illegalment okkupat il-lukanda Astra f’Tas-Sliema;

“2. Illi b’sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta’ Novembru, 2008, citata fl-istess rikors promotur, (ara fol 1), l-“*operating agreement*” tas-socjeta` ntimata kien terminat b’effett mis-27 ta’ Marzu, 2002, u dan, minhabba morozita` fil-hlas tal-“*operating fees*” dovuti mill-istess socjeta` ntimata u li in oltre anke ordnat l-izgumbrament tas-socjeta` ntimata mill-imsemmija lukanda;

“3. Illi l-istess lukanda kienet rilaxxata f’idejn is-socjeta` rikorrenti fit-12 ta’ Novembru, 2009;

“4. Illi ghalhekk jirrizulta li s-socjeta` ntimata kienet illegalment u abbuzivament fil-pussess tal-imsemmija lukanda mis-27 ta’ Marzu, 2002, sat-12 ta’ Novembru, 2009;

“5. Illi fil-frattemp is-socjeta` ntimata ddepozitat tlett mija u erbatax –il elf, erba’ mija u disgha u disghin Ewro u tmienja u tmenin centezmu, (€314,499.88), li pero`, kienu zbankati minnha stess qabel ma s-socjeta` rikorrenti setghet tirkuprhom ghas-saldu in parte tal-ammont lilha dovut;

“Ikkunsidrat:

“Illi in vista tal-premess is-socjeta` rikorrenti qed titlob biex din il-Qorti:

“1. Tiddikjara li s-socjeta` ntimata okkupat il-lukanda Astra f’Tas-Sliema, illegalment mis-27 ta’ Marzu, 2002, sat-12 ta’ Novembru, 2009;

“2. Tillikwida l-kumpens dovut;

“3. Tikkundanna lis-socjeta` ntimata thallas lis-socjeta` rikorrenti s-somma hekk likwidata, bl-imghax legali u bl-ispejjez indikati fl-istess rikors promotur;

“Rat fir-risposta guramentata tas-socjeta` ntimata datata s-26 ta’ Jannar, 2010, li din sintetikament irrispondiet bil-mod segwenti:

“1. Illi t-talba ghad-danni sollevata mis-socjeta` rikorrenti hi sostenibbli biss ghal sentejn – dawk immedjatament precedenti it-12 ta’ Novembru, 2009, stante li t-talba relattiva hi preskritta a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap 16;

“2. Illi fil-meritu l-ebda ammont ma huwa dovut lis-socjeta` rikorrenti stante li din irrifjutat li taccetta l-

konsiderazzjoni dovuta taht il-kuntratt ghall-operazzjoni tal-lukanda de quo tat-12 ta’ Jannar, 1976;

“3. Illi l-okkupazzjoni ma kinitx illegali;

“4. Illi l-ammont depozitat taht l-awtorita` tal-Qorti seta’ liberament gie zbankat;

“5. Illi somma mhux likwidata ma tistax tipproduci imghax;

“Rat in-nota tas-socjeta` rikorrenti datata s-17 ta’ Marzu, 2011, li permezz taghha esebiet affidavit ta’ Andrew Borg, direttur tas-socjeta` rikorrenti, li permezz tieghu informa lill-Qorti li l-ammont ta’ “*operating fees*” dovut lis-socjeta` rikorrenti minn dik intimata hu komplessivament ammontanti ghal sitt mija u sbatax –il elf, mija u sittin Ewro u disa’ centezmi, (€617,160.09), (ara prospett a fol 29);

“Rat il-verbal taghha datat il-11 t’Ottubru, 2011, li permezz tieghu, wara li rat l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` ntimata, ordnat il-kapovolgiment tal-provi limitatament ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni;

“Semghet lix-xhud prodott;

“Rat in-nota ta’ referenzi datata l-31 ta’ Jannar, 2012, sottomessa mis-socjeta` rikorrenti, inkluz id-dokumenti hemm annessi;

“Rat in-nota responsiva tas-socjeta` ntimata datata l-21 ta’ Frar, 2012;

“Ikkunsidrat:

“Illi din is-sentenza hi limitata ghall-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata mis-socjeta` ntimata senjatament dik tal-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap 16;

“Illi l-artikolu in dizamina jistabbilixxi s-segwenti:

"L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat, taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn";

"Ikkunsidrat:

"Illi l-vertenza odjerna tippernja fuq skrittura datata t-12 ta' Jannar, 1976, li fil-kamp partikolari in dizamina komunament maghrufa bhala "*operation agreement*", li kien jinvolvi l-operat tal-lukanda Astra ta' Tas-Sliema, li izda, hadd mill-partijiet ma ndenja ruhu jipprezenta in atti;

"Illi s-socjeta` operatrici – dik illum intimata – jirrizulta li kienet moruza fil-hlas tal-kera;

"Illi allura r-relazzjoni kontrattwali bejn il-partijiet kienet terminata in forza ta' kondizzjoni risoluttiva espressa mnizzla fil-kuntratt bejn il-partijiet;

"Illi ghalhekk, kagun ta' tali morozita`, ir-relazzjoni kontrattwali bejn il-partijiet kienet terminata *ipso facto* u allura l-okkupazzjoni tal-istess lukanda kienet – minn dak il-mument 'il quddiem – bla titolu u b'hekk illegali;

"Illi dan kien ukoll ingieb a formali konjizzjoni tas-socjeta` rikorrenti permezz ta' protest gudizzjarju datat it-2 t'April, 2002;

"Illi ghalhekk il-lokazzjoni in dizamina kienet terminata fis-27 ta' Marzu, 2002 – kif ukoll del resto ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza datata s-6 t'Ottubru, 2009;

"Ikkunsidrat:

"Rat ukoll l-artikolu 2137 tal-Kap 16 li sintetikament jistabbilixxi li l-preskrizzjoni ta' l-azzjoni hi operattiva "**minn dak inhar li din l-azzjoni…** tkun **tista' tigi ezercitata …**";

"Ikkunsidrat:

"Illi ghalhekk jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti kienet konoxxenti tas-segwenti fatti:

"1. Illi s-socjeta` intimata kienet moruza;

"2. Illi effett ta' din il-morozita`, il-kuntratt operattiv tal-gestjoni tal-lukanda de quo kien ghalhekk *ipso facto* terminat fis-27 ta' Marzu, 2002;

"3. Illi s-socjeta` rikorrenti intraprendiet l-azzjoni odjerna fil-25 ta' Novembru, 2009, (ara fol 1 u 40);

"Ikkunsidrat:

"Illi fin-nota ta' referenzi tas-socjeta` rikorrenti fuq riferita din issostni li agixxiet " … inqas minn xahrejn wara li l-kawza ta' zgumbrament … kienet giet deciza u ghaddiet …in gudikat", (ara fol 40);

"Illi l-istess socjeta` rikorrenti ssostni li l-artikolu 2153 tal-Kap 16 ma japplikax ghal kaz odjern, u dan sintetikament ghaliex fil-kawza odjerna qed jintalab:

"1. Kumpens ghall-okkupazzjoni illegali;

"2. Illi allura l-preskrizzjoni applikabbli hi dik ta' hames (5) snin;

"Ikkunsidrat:

"Illi effettivament l-allegazzjoni sollevata mis-socjeta` rikorrenti ma tistax tigi avallata stante li kieku veru qed jintalab kumpens ghall-okkupazzjoni illegittima dan ma jkunx ibbazat kif likwidat u espost per annum fir-rendikontipprezentat a fol 29, imma jigi valutat permezz ta' xi espert li l-partijiet ma jirrizultax li involvew f'din il-procedura;

"Ikkunsidrat:

"Illi hawn si tratt ta' konfuzjoni relazzjonali bejn il-partijiet fejn nonostante dak pattwit fl-iskrittura in dizamina li l-partijiet jindirizzaw xi ftit fis-sottomissjonijiet taghhom, pero`, hadd minnhom ma ghogbu jintroduci in atti ghall-verifika skont il-ligi;

“Ikkunsidrat:

“Illi dak li jirrizulta lil din il-Qorti hu li l-partijiet kellhom ftehim bejniethom li kien jippermetti lis-socjeta` ntimata tiggestixxi l-lukanda de quo, versu kera annwali pattwita bejniethom;

“Illi ghal raguni jew ohra, li wkoll hadd mill-partijiet ma jindirizza – forsi wkoll ghaliex din il-parti tal-procedura hi limitata ghall-ewwel eccezzjoni sollevata – ir-raguni vera ghaliex sehhet din il-morozita` ma gietx indirizzata minnhom;

“Illi jibqa’ l-fatt li s-socjeta` ntimata kienet moruza u ghalhekk, minn dak il-mument il-gestjoni pattwita giet terminata;

“Illi stante li dan l-element preskrittiv japplika mill-mument li wiehed ikun jista’ jezercitah, allura jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti setghet tezercita dan id-dritt sa mis-27 ta’ Marzu, 2002, meta sehh;”

L-Appell

5. Is-socjeta` attrici qed tibbaza l-appell taghha fuq tlett aggravji: [1] li l-ewwel Qorti ma setghetx legalment tistrieh fuq il-ftehim li kien sehh bejn il-partijiet, peress li dak il-ftehim kien gie rizolt *ope iudicii*; [2] li ghall-kaz mhijiex applikabbli l-preskrizzjoni ta’ sentejn sollevata mis-socjeta` konvenuta, izda dik ta’ hames snin peress li *“l-azzjoni hija ta’ indoli ta’ danni kuntrattwali u mhux akwiljani”*; [3] li, *se mai*, il-perjodu preskrittiv kellu jibda jiddekorri mit-28 ta’ Novembru 2008, id-data meta giet deciza defenittivament il-kawza dwar il-*quantum* tal-*operating fee*.

6. Din il-Qorti tosserva li huwa opportun li l-ewwel taghti decizjoni dwar it-tieni aggravju li jirrigwarda l-applikabbilita` o meno tal-Artikolu 2153 u sussegwentement tghaddi biex tinvesti l-kwistjoni dwar id-dekorriment tat-terminu tal-perjodu preskrittiv.

It-tieni aggravju

7. Dan hu fis-sens li ghal kaz in ezami ma jinkwadrax l-Artikolu 2153 fuq citat, imma *se mai* tapplika l-preskrizzjoni kwinkwennali.

8. It-tezi tas-socjeta` konvenuta appellata hija fis-sens li f'dan il-kaz m'hijiex applikabbli l-preskrizzjoni kwinkwennali izda hija applikabbli dik kontemplata fl-artikolu precitat. In sostenn ta' din it-tezi hija tressaq l-argument li, rizultat tas-sentenza ta' zgumbrament, il-ftehim bejn il-partijiet gie "terminat" b'effett mis-27 ta' Marzu 2002 u ghalhekk minn din id-data ma kienx hemm aktar rabta kuntrattwali bejn il-partijiet; u huwa proprju ghalhekk li f'din il-kawza s-socjeta`attrici mhux qed titlob hlas ta' arretrati ta' kera, izda likwidazzjoni u hlas ta' danni ghall-okkupazzjoni illegali.

9. Din il-Qorti diga' kellha opportunita` li f'sentenza ricenti tippronunzja ruhha fuq dan il-punt. Dan kien f'kawza ta' xoljiment ta' kuntratt ta' lokazzjoni u danni konsegwenzjali ghall-okkupazzjoni illegali da parti tal-inkwilin li illegalment baqa' jokkupa l-fond mikri lilu, wara x-xoljiment tal-kuntratt. Fil-kawza **Helen Schembri v. Anthony Zahra**[1] deciza fit-28 ta' Settembru 2012, din il-Qorti osservat hekk:

"talba ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni ma tinkwadrax ruhha f'talba ghal hlas ta' danni mhux naxxenti minn reat kriminali, peress li l-pretensjoni attrici mhix naxxenti minn delitt jew kwazi-delitt, izda rizultat tar-relazzjoni kuntrattwali li kienet tezisti bejniethom. Il-kumpens li qed jitolbu l-atturi jitnissel minn ksur ta' patt kuntrattwali, u mhux minn ghemil li ma jsibx il-fonti tieghu f'kuntratt mehtieg biex dak l-agir jitqies bhala delitt jew kwazi-delitt.
....

"Ghalhekk il-preskrizzjoni ta' sentejn imsemmija fl-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, minbarra li ma tapplikax ghall-hsara

[1] Ara kazistika hemm citata

mahluqa minn ghemil li jikkostitwixxi reat, lanqas ma tapplika fejn l-allegata hsara titnissel minn ksur ta' patt kuntrattwali jew obbligazzjoni li tixbaha (***Stivala v. Colombo***, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Jannar 1953).

"Kull hsara li ggarrab persuna minn ghemil jew nuqqas ta' haddiehor waqt it-twettieq ta' kuntratt tikkostitwixxi hija kuntrattwali, filwaqt li hija htija *akwiljana* meta jigi ppruvat li l-ghemil li kkawza l-hsara jkun ghal kollox mifthum u awtonomu mir-rabta kuntrattwali. F'dan il-kaz, il-kumpens qed jintalab ghax l-inkwilin, is-socjeta` konvenuta, kiser patt kuntrattwali u baqa' in okkupazzjoni tal-fond mikri lilu nonostante dan il-ksur; dan, allura, mhux kaz ta' danni akwiljani."

10. Ghalhekk fil-kaz odjern, tenut kont li d-danni li qed jigu mitluba mis-socjeta` attrici huma rizultat ta' rabta kuntrattwali li kienet tezisti bejn il-partijiet, u cioe` l-*operation agreement*, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, in kwantu bazata fuq id-dispost tal-Artikolu 2153 hija inapplikabbli ghall-kaz, u ghalhekk ma kellhiex tigi milqugha mill-ewwel Qorti.

11. Fic-cirkostanzi din il-Qorti tista' tieqaf hawn, izda tenut kont li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni hija perentorja, u ghalhekk tista' tigi sollevata fi kwalunkwe stadju tal-proceduri, din il-Qorti thoss opportun li taghmel is-segwenti osservazzjonijiet dwar id-dekorriment tal-perjodu preskrittiv.

12. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva li meta l-konvenuta fir-raba' eccezzjoni taghha qalet li l-ammont depozitat taht l-awtorita` tal-Qorti seta' liberament gie zbankat b'hekk ammettiet id-dejn u interrompiet kull preskrizzjoni.

13. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa fondat u ser jigi milqugh.

14. Fic-cirkostanzi mhux opportun li din il-Qorti tippronunzja ruhha fuq l-aggravji l-ohra, stante li s-sentenza appellata ser tigi revokata.

Decide

Ghar-ragunijiet fuq premessi tiddeciedi billi tilqa’ l-appell u tirrevoka s-sentenza appellata, u tordna li l-atti odjerni jigu rinivjati lill-ewwel Qorti biex tkompli bil-prosegwiment tal-kaz.
L-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu kollha a kariku tas-socjeta` konvenuta.

< Sentenza Finali >

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