QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Mejju 2016

Numru 2

Rikors numru 61/09 FS

AIC Joseph Barbara u b'digriet tal-11 ta' Gunju 2009
l-atti tal-kawza ghaddew fl-ismijiet ta' Josephine Azzopardi,
Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis
stante l-mewt tal-Perit Joseph Barbara,
Josephine mart Raymond Azzopardi proprio kif ukoll bhala
prokuratur tal-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi,
Patricia mart David Anastasi,
u Greta mart Anthony Bartolo Parnis
u b'digriet tal-1 ta' Marzu 2016 Greta Bartolo Parnis
assumiet l-atti tal-kawza f'isimha proprju esklussivament

v.

Nathalie Scicluna

Illi dawn huma zewg appelli, wiehed minn kull naha, minn sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Mejju 2012 li ghall-ahjar intendiment qed tigi riprodotta:

"Il-Qorti,

"**A. RIKORS:**

"Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

"1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-appartament numru 52, Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan;

"2. Illi l-intimat qieghda tiddetjeni l-pussess u l-okkupazzjoni tal-fond surreferit illegalment u abbuzivament u dan *stante* li a tenur tal-art. 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimat m'huwiex residenti fl-imsemmi fond u ilha mhux hekk residenti ghal diversi snin;

"3. Illi *cjonostante* s-surreferit l-intimata ghadha tirrifjuta li tivvaka l-appartament fuq imsemmi u li tirritorna c-cwievet kollha tal-istess lir-rikorrenti u ghadha sal-lum tippriva lir-rikorrenti milli jiehdu lura l-pussess tal-istess fond bi pregudizzju u danni serji ghalihom;

"4. Illi r-rikorrenti diga' procedew kontra l-istess intimata ghall-izgumbrament tal-istess appartament u dan permezz tal-kawza fl-ismijiet '**AIC Joseph Barbara *et* vs Nathalie Scicluna** (Rik. Nru. 34/2007 LFS);

"5. Illi l-atturi ghandhom id-dritt jitolbu kumpens ghal okkupazzjoni llegali u illecita tal-imsemmi fond u dan sal-gurnata tal-effettiv zgumbrament.

"Ir-rikorrenti talab lill-Qorti:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi li ghar-ragunijiet fuq esposti l-intimata ghandha thallas kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u illecita tal-appartament numru 52, Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan liema kumpens ghandu jigi kalkulat sad-data tal-effettiv zgumbrament;

"2. Tillikwida l-kumpens ghall-imsemmija okkupazzjoni, okkorrendo bil-ghajnuna ta' perit nominandi;

"3. Tikkundanna lill-istess intimat ihallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat.

"Bl-ispejjez kontra l-intimat li gie ingunt ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda prezentati mir-rikorrenti.

"**B. RISPOSTA:**

“Rat ir-risposta ta’ l-intimata li biha esponiet:

“1. Illi t-talba hija assolutament intempestiva *stante* li mill-istess rikors jirrizulta li hemm kawza pendenti (Rikors Guramentat Numru 34/2007LFS) fejn qieghed jigi dibattut precizament il-punt jekk l-intimata hix qieghda tokkupa l-fond f’titolu *o meno*;

“2. Illi konsegwentement l-ebda wahda mit-talbiet ma tista’ tintlaqa’, u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

“Rat id-dikjarazzjoni, u l-lista ta’ xhieda prezentati mill-intimata.

“Rat l-atti kollha tal-kawza.

“Semghet lix-xhieda bil-gurament.

“Semghet l-abili difensuri.

“Ikkunsidrat

“**C. PROVI:**

“Gie prezentat affidavit ta’ Nathalie Scicluna fejn semmiet li hi kienet hadet il-*flat* in kwistjoni meta kienet mizzewga u mhux separata. Wara s-separazzjoni iffurmajt hbiberija ma’ terza persuna u spiss tkun ghandu ghalkemm ir-residenza taghha hija l-*flat* in kwistjoni. Hasset li hafna ghamlu l-izball li ma zammewx id-dar taghhom.

“Gie prezentat affidavit ta’ Ian Scicluna li semma li hu r-ragel ta’ l-intimata izda separat, u hu ha d-dar konjugali meta isseparaw u hi marret toqghod ghand missierha n-Nutar Herman Borg li kien joqghod fl-istess blokk ta’ appartamenti. Huma isseparaw fi Frar 1997.

“Gie prezentat affidavit ta’ Philip Grima li semma li joqghod fi Blokk D, Flat 51, St. Julian’s Court, Sur Fons Street, San Giljan. Semma li jaf lill-intimata ghax ilha gara tieghu ghal zmien twil. Hu joqghod fil-post fejn qabel kien joqghod il-papa` taghha. Meta ghalaq ic-cens missierha kien gja mejjet u kienet tokkupa l-post bhala residenza taghha. Kien jinzerta lill-intimata spiss u ikkonferma li l-intimata tghix fil-post.

“Rat il-verbal tat-3 ta’ Dicembru, 2010 minn fejn jirrizulta li gie nominat il-Perit Valerio Schembri.

“Rat ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri fejn tissemma deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fond, u bhala valur tal-proprjeta` irrapporta li:

> “Wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-propjeta’ libera u franka fl-ammont ta’ mija u hamsin elf Euro (€150,000.00). L-esponent jistma l-valur lokatizzju tal-propjeta’ in kwistjoni fl-ammont sitt elef u sitt mitt ewro (€6,600.00) fis-sena.”

“Inoltre l-Qorti tirreferi ghal dak imsemmi fis-sentenza moghtija llum stess fl-istess ismijiet numru 34/07FS u ghad-depozizzjonijiet u affidavits u atti ohra li ghalihom saret referenza fis-sentenza l-ohra u tqishom bhala parti integrali ta’ din is-sentenza.

“**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

“Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza taghha moghtija llum fl-istess ismijiet numru 34/07FS fejn ikkonkludiet li tichad l-eccezzjoni li l-intimata ghandha tibqa’ fil-fond u dan skond l-artikolu 12A tal-Kap 158, u tilqa’ t-talba attrici peress li hija gustifikata u tordna lill-intimata tizgombra mill-appartament numru 52, Block D, St. Julians’ Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan fi zmien xahrejn mil-lum.

“Fin-nota tar-rikorrenti gie sostnut li peress li l-intimata kienet qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi kwindi hija responsabbli ghad-danni subiti mir-rikorrenti bhala konsegwenza ta’ dan. Fl-eccezzjoni ta’ din il-kawza l-intimata sostniet li t-talba hija intempestiva. Izda l-Qorti mhix ta’ din il-fehma ghax id-dritt ghal kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u illecita ta’ l-appartament *de quo* jiskatta mill-mument li tali dritt jinholoq u jibqa’ jezisti sa meta giet intavolata l-kawza u ma jzomm xejn lir-rikorrenti milli jitlob dan il-kumpens ghalkemm ikun hemm talba ohra pendenti quddiem il-Qorti biex jigi dikjarat li l-intimata kienet qed tokkupa minghajr titolu validu.

“Sewwa jargumentaw ir-rikorrenti meta jghidu:

> “L-azzjoni intentata permezz tar-rikors numru 61/2009 hija wahda ghall-kumpens tad-danni sofferti mill-atturi u, in kwantu tali, hija necessarjament marbuta mal-event dannuz. Tali event dannuz ghandu fil-fatt jirrizulta permezz tal-kawza rikors numru 34/2007 u gjaladarba hija proprju dina l-Onorabbli Qorti li tista’ tiddikjara l-ezistenza ta’ tali event jew agir dannuz – a tenur tal-imsemmi rikors mahluf numru 34/2007 - l-eccezzjoni tal-intempestivita` ma tistax tirnexxi. Sewwasew l-azzjonijiet setghu anke saru permezz ta’ kawza wahda u kwindi certament ma tezistix il-possibilita` li l-azzjoni odjerna tigi kunsidrata intempestiva. F’dan ir-riward huwa wkoll rilevanti li dina l-Onorabbli Qorti permezz tal-verbal taghha tat-2 ta’ Novembru, 2010 ordnat li l-provi kollha fiz-zewg kawzi jinstemghu f’daqqa.”

“Infatti irrizulta li r-rikorrenti gew imcahhda ingustament ghal dan iz-zmien kollu mill-pussess vakanti tal-fond taghhom. Ghalhekk jifdal li jigi likwidat id-dannu effettivament subit mir-rikorrenti. Jinghad ukoll li f’kazijiet bhal dan meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bhala danni soltu li jigu kalkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta’ kera miftiehma (**Staines *noe* vs Amato *et***, PA deciza fit-28 ta’ Mejju, 1999), kif ukoll li dan mhuwiex necessarjament ekwiparat mal-kera precedentement imhallsa izda ghal kull kera li l-istess fond seta’ jattira skond is-suq (**Vincent Curmi *noe* vs John Bosco Bonaci**, PA deciza fit-30 ta’ Ottubru, 2008). F’dan ir-rigward l-intimata sostniet:

"F'dan il-kwadru l-esponenti taghmel riferenza ghal zewg sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, wahda tad-29 ta' April, 2005 "**Helen Schembri vs Anthony George Zahra**" u ohra tal-31 ta' Ottubru, 2003 "**Perit Edwin Calleja vs Joseph Said**". Fiz-zewg kawzi inghad illi d-danni ghall-okkupazzjoni minghajr ebda titlu kienu jibdew jiddekorru sahansitra wara illi fiz-zewg kazijiet kien hemm kawza ghar-ritrattazzjoni. Kien f'dak il-mument illi l-vertenza dwar it-titlu *o meno* tal-okkupant kien gie gudizzjalment dikjarat illi ma kienx hemm ebda titlu effettiv."

"Jizdied ukoll li l-Perit Tekniku Valerio Schembri ikkonkluda li l-valur lokatizzju huwa dak ta' sitt elef u sitt mitt Euro fis-sena (€6600) ekwivalenti ghal hames mija u hamsin Euro (€550) fix-xahar.

"Meta l-Qorti tqis ic-cirkostanzi tal-kaz jidhrilha li jkun ferm difficli li taghmel is-semplici multiplikazzjonijiet li jsemmu r-rikorrenti u thoss li ghandha tevalwa l-fatturi kollha u tasal ghal figura ta' €10,000.

"**E. KONKLUZJONIJIET:**

"Wara li cahdet l-eccezzjoni ta' l-intempestivita` u konsegwentement l-eccezzjoni l-ohra li ebda wahda mit-talbiet ma tista' tintlaqa', il-Qorti ssib it-talbiet gustifikati u tiddikjara u tiddeciedi li ghar-ragunijiet fuq esposti l-intimata ghandha thallas kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u illecita ta' l-appartament numru 52, Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan.

"Tillikwida l-kumpens ghall-imsemmija okkupazzjoni fl-ammont ta' €10,000.

"Tikkundanna lill-istess intimata thalllas lir-rikorrenti s-somma ta' €10,000.

"Bl-ispejjez kontra l-intimata.

L-atturi qed jitolbu awment fid-danni li gew akkordati lilhom mill-ewwel Qorti fil-waqt li l-konvenuta qed titlob ir-revoka u t-thassir tas-sentenza fil-konfront taghha billi qed titlob li l-Qorti ma tilqax it-talba tal-atturi fil-kawza l-ohra msemmija fis-sentenza appellata u li appell minnha wkoll gie interpost mill-istess konvenuta appellanti. Huwa evidenti li l-ezitu tal-appell tal-konvenuta f'din il-kawza jiddependi ghal kollox fuq l-ezitu tal-kawza l-ohra msemmija.

APPELL TAL-KONVENUTA

Peress li l-appell tal-konvenuta fil-kawza li ggib in-numru 34/2007 qed jigi michud permezz tas-sentenza li qed tinghata llum stess, huwa evidenti li dan l-appell ukoll ghandu jkun michud ghall-istess ragunijiet.

Kwindi l-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija minnha llum stess fl-istess ismijiet u tiddikjara li din l-istess sentenza tifforma parti integrali minn din is-sentenza wkoll.

APPELL TAL-ATTURI

Kif issemma' l-atturi qed jitolbu awment fid-danni akkordati lilhom mill-ewwel Qorti. Dawn kienu jammontaw ghal €10,000 ghar-ragunijiet indikati mill-istess sentenza u cioe` minhabba l-fatt li l-espert tekniku ikkalkula l-valur lokatizju fis-somma ta' €6,600 fis-sena u d-diffikulta` tal-Qorti li tirrikorri ghall-multiplikazzjonijiet suggeriti mir-rikorrenti.

Kif qalet din il-Qorti tal-Appell kif dak in-nhar komposta, fl-20 ta' Frar, 1991, fil-kawza fl-ismijiet **Lanzon v. Cutajar**: "*il-konvenut (lokatur) li bl-agir tieghu, ma halliex li l-attur ikollu t-tgawdija tal-fond fiz-zmien tal-kirja*

imsemmi, ghandu jirrispondi ghad-danni sofferti mill-kerrej tal-fond." (ara wkoll **Galea v. Falzon,** deciza mill-Prim'Awla fit-28 ta' April 2005).

Huwa minnu wkoll li huwa stabbilit illi likwidazzjoni ta' danni *arbitrio boni viri* hija mistennija u f'waqtha meta jkun difficli ghall-attur li jipprova, b'mezzi ordinarji, id-danni effettivament sofferti – **Margaret Camilleri et v. The Cargo Handling Company Limited** (Prim'Awla, 13 ta' Ottubru 2004):

> "Ma jistax ikun dubitat illi hu rikonoxxut lill-gudikant anke fis-sistema tal-ligi taghna l-poter diskrezzjonali li jillikwida t-telf u l-qligh bl-adoperu tal-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva.
>
> "… … …
>
> "Indiskutibilment il-gudikant ma jistax lanqas f'dawn il-kazi jipprexxendi mill-fatt illi l-parti istanti mhix ezonerata mid-dmir li tipprovdi dawk l-elementi probatorji u dawk il-fattijiet li hi tkun taf bihom ghall-iskop tad-determinazzjoni tat-telf. Min-naha tieghu l-gudikant hu tenut li jaghti piz debitu lil dawk l-elementi kollha tal-kaz konkret akkwiziti fil-process. Fi kliem iehor hu ghandu jipprovdi motivazzjoni logika tal-kriterji ta' l-apprezzament prudenti adottati li juru kif wasal ghal-likwidazzjoni tal-*quantum debeatur*. Ara f'dan is-sens u fuq dan il-punt id-decizjoni riportata a **Vol. XXIX P I p 1285**."

Kif issemma' f'din il-kawza l-Qorti ghandha quddiemha relazzjoni ta' perit tekniku appozitament inkarigat li ghamel l-istima tieghu u l-Artikolu 681 tal-Kap. 12 illi jghid li: "*l-Qorti mhijiex marbuta li taccetta l-konkluzjonjiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni taghha innifisha"*. Stabbilit dan pero` hija ma tistax taghmel dan "*b'mod legger jew kapriccuz*"*.* Dan intqal diversi drabi mill-Qorti tal-Appell f'dawn is-sentenzi fost ohrajn: **Anthony Cauchi v. Carmel Mercieca** – 6 ta'

Ottubru 1999, **John Saliba v. John Farrugia** – 28 ta' Jannar 2000 **u Joseph Calleja nomine v. John Mifsud** – 19 ta' Novembru 2001**, Benjamin Camilleri nomine v. Charles Debattista nomine** – 9 ta' Frar 2001. Fis-sentenza tal-istess Qorti tat-23 ta' Gunju 1967 fl-ismijiet **Giswalda Bugeja v. Emanuele Muscat et** intqal illi "*il giudizio dell'arte espresso mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ta' periti addizjonali, jigi skartat facilment, ammenoke ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*"*.* (Ara wkoll **Josephine Micallef v. Louis Zammit**, deciza fil-11 ta' Ottubru 2010 mill-Prim'Awla) sussegwentement konfermata minn din il-Qorti fil-31 ta' Ottubru 2014).

L-atturi appellanti ma indikawx, waqt il-gbir tal-provi, il-perjodu li tieghu qed jitolbu l-hlas ghalih ghalkemm fir-rikors tal-appell indikaw li qed jitolbu hlas ghall-perjodu bejn l-14 ta' Gunju 2002 (meta skada t-terminu enfitewtiku) u d-data ta' meta huma jergghu jinghataw il-pussess. Ghandu pero` jinghad ukoll li l-perizja saret fl-2011 u wiehed allura normalment jassumi li l-valur lokatizju zdied konsiderevolment bejn l-2002 u l-2011 ghalkemm dwar dan lanqas ma hemm prova. Kien x'aktarx ghalhekk li l-ewwel Qorti iddecidiet li takkorda hlas "*arbitrio boni viri*".

Tenut kont ta' dan ukoll u anke tal-fatt li normalment din il-Qorti ma tbiddilx dak illi l-Qorti tal-Ewwel grad tkun iddecidiet f'materja ta' diskrezzjoni ta' dik il-Qorti, sakemm ma jkunx hemm raguni serja biex taghmel dan, (ara per ezempju s-sentenza **Cardona v. Busuttil noe** – li kienet kawza dwar likwidazzjoni ta' servigi rezi – u **Ebejer v. Aquilina** t-tnejn decizi fl-10 ta' Jannar 1995) din il-Qorti ma hijiex se tvarja s-sentenza appellata.

DECIZJONI

Il-Qorti ghalhekk tiddeciedi z-zewg appelli billi tichadhom it-tnejn u tikkonferma s-sentenza appellata kompriz il-kap tal-ispejjez; kull parti pero` ghandha tbati l-ispejjez tal-appell intavolat minnha.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df