- ARIKKIMENT INDEBITU –

-ACTIO DE IN REM VERSO -

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 25 ta' April 2017

Kawza Numru : 44
Citazzjoni Numru : 486/2005/LSO

Anthony u Rita konjugi Pace (Karta tal-Identita` Numru 437267(M) u 255382(M) rispettivament)

vs

Maria Pace (Karta tal-Identita' Numru 574030(M))

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni tal-atturi datat 19 ta’ Mejju 2005 fejn esponew: -

Illi l-atturi konjugi Pace ghamlu xoghlijiet u benefikati fil-fondi erbgha u tletin (34) u hamsa u tletin (35) li jgibu l-isem "Marpaul" Triq Guzmana Navarra, Rabat, Malta, proprjeta' tal-konvenuta, kif ser jigi ppruvat waqt il-kors ta' din il-kawza.

Illi hekk kif gie dikjarat u deciz mill-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza datata 28 ta’ April 2004 bejn l-istess partijiet "Maria armla ta' Paul Pace vs Anthony u Rita mizzewgin Pace" (Avviz Numru 824/01 MM) bejn l-atturi u l-konvenuta kien jezisti kuntratt a tipiku b'dana illi l-attur flimkien mal-familja tieghu seta’ jibqa’ jabita fil-fond *de quo* (u cioe' fil-fond numru 35, Triq Guzmana Navarra, Rabat, Malta) bil-patt li jiehu hsieb lill-konvenuta.

Illi skont is-sentenza fuq citata, il-konvenuta setghet ittemm dan l-istess kuntratt a tipiku billi taghti l-kongedo kif fil-fatt ghamlet meta bil-volonta' taghha wriet dan il-fatt u sakkret il-bieb li kien jinfed mill-fond fejn tabita ghal fond li fih kienu jabitaw l-atturi.

Illi l-konvenuta a bazi tal-istess kongedo minnha volontarjament moghti, zgumbrat lill-atturi mill-fond numru 35, Triq Guzmana Navarra, Rabat, Malta.

Illi x-xoghlijiet u benefikati maghmula mill-atturi konjugi Pace ziedu b'mod sostanzjali l-valur tal-fondi fuq imsemmija proprjeta` tal-konvenuta.

Illi ghalhekk il-konvenuta arrikkixxiet ruhha ndebitament minn fuq l-atturi.

Illi ghalkemm il-konvenuta giet interpellata anke ufficjalment sabiex tersaq ghal-likwidazzjoni u hlas tas-somma dovuta minnha rapprezentanti arrikkiment indebitu rigwardanti l-fondi fuq imsemmija, hija baqghet inadempjenti.

Ghalhekk tghid l-istess konvenuta ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara illi l-atturi ghamlu xoghlijiet u benefikati fil-fondi erbgha u tletin (34) u hamsa u tletin (35) li jgibu l-isem "Marpaul", Triq Guzmana Navarra, Rabat, Malta, proprjeta' tal-konvenuta b'dana illi l-konvenuta arrikkixxiet ruhha ndebitament bl-istess xoghlijiet u benefikati li ghamlu l-atturi;

2. Okkorrendo bin-nomina ta' perit arkitett tillikwida l-arrikkiment indebitu tal-konvenuta;

3. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas is-somma dovuta minnha hekk kif likwidata rapprezentanti arrikkiment indebitu rigwardanti l-fondi tuq imsemmija.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 21 ta' Ottubru 2004 u bl-imghaxijiet skont il-ligi kontra l-konvenuta ngunta in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-20 ta' Ottubru 2005.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Maria Pace datata 10 ta' Awwissu 2005 (fol 20) fejn esponiet :-

1. Illi t-talbiet tal-atturi huma preskritti u dan *ai termini* tal-artikolu 2156 (f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom billi l-fatti ma grawx kif qed jallegaw l-atturi kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza *inter alia* li l-atturi qatt ma semmew li kellhom xi pretensjoni ta' hlas hlief wara s-sentenza ta' zgumbrament moghtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 t' April, 2004 bejn l-istess partijiet "Maria armla ta' Paul Pace vs Anthony u Rita konjugi Pace" (Avviz nru.824/01MM) .

3. Illi fi kwalunkwe kaz, l-atturi ghandhom l-ewwel nett jippruvaw x'benefikati ghamlu u l-ispejjez relattivi.

4. Illi l-ftehim bejn il-partijiet kien fis-sens li l-ispejjez tal-benefikati jkun a kariku esklussiv tal-atturi minghajr ebda dritt ta' kumpens ghall-istess daparti tal-konvenuta u ghalhekk hu kontrasens kif l-atturi bdew jallegaw arrikkiment indebitu wara s-sentenza fuq imsemmija.

5. Illi l-eccipjenti tikkontesta li fil-kaz odjern jezistu l-elementi mehtiega ghall-arrikkiment indebitu.

6. Illi kwalsiasi benefikati saru a beneficcju tal-atturi u biex ameljoraw l-ambjent residenzjali taghhom.

7. Illi l-benefikati saru mill-atturi minn jeddhom a beneficcju taghhom, minghajr permess tal-istess eccipjenti u esklussivament skont il-gosti taghhom u gawdewhom huma ghaz-zmien kollha li ghexu fil-fond tal-eccipjenti minghajr qatt ma hallsu kera lill-istess eccipjenti.

8. Illi kif se jirrizulta mill-provi, x-xoghlijiet li saru mill-atturi ma kinux koperti mill-permessi li titlob il-ligi u konsegwentement u minghajr pregudizzju ghas-suespost, tali valur hu minimu hafna u l-eccipjenti nkorriet spejjez biex jigi sanat dan ix-xoghol u f'kull kaz dawn huma responsabilita` tal-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi pprezentata *seduta stante* fis-seduta tal-11 ta’ Ottubru 2016 a fol 297 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Maria Pace datata 28 ta’ Dicembru 2016 a fol 310 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 10 ta' Jannar 2017 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Joseph Zammit ghall-atturi, prezenti l-attur. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Joseph

Zammit, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-25 ta' April 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-azzjoni odjerna hija azzjoni *de in rem verso*, fejn ir-rikorrenti qed jipprocedu kontra l-intimata ghall-arrikkiment indebitu sabiex jithallsu tax-xoghlijiet u benefikati esegwiti fil-fond ta' l-intimata, liema xoghlijiet twettqu bl-intiza li huma kellhom jibqghu jghixu maghha. Izda, *stante* li dan ma sehhx peress li l-intimata tathom il-*congedo*, u kif ukoll ipprocediet kontrihom ghall-izgumbrament mill-fond, ir-rikorrenti qed jipprocedu ghall-hlas ta' dawn l-ispejjez rapprezentanti arrikiment indebitu fil-fondi, 34 u 35, "Marpaul", Triq Guzmana Navarra, Rabat.

L-intimata rribattiet billi sostniet li l-azzjoni odjerna hija preskritta *ai termini* tal-artikoli 2156(f) tal-Kap 16. Fit-tieni lok, gie eccepit, li r-rikorrenti semmew li kellhom pretensjoni ta' hlas, biss wara li gew zgumbrati. Gie eccepit ukoll, li l-benefikati li saru ghandhom jigu ppruvati, u l-ftehim bejn il-partijiet kien fis-sens li l-ispejjez tax-xoghlijiet li saru kellu jkun a kariku tar-rikorrenti. L-intimata laqghet ukoll, billi sostniet li ma jezistux l-elementi ghal arrikiment indebitu, il-benefikati in kwistjoni saru a beneficcju tar-rikorrenti, liema benefikati saru mir-rikorrenti minn jeddhom, minghajr permess tal-intimata, u tgawdew mir-rikorrenti matul iz-zmien li damu ighixu fil-fond, minghajr ma hallsu kera. Fl-ahharnett, gie eccepit li x-xoghlijiet kollha li saru, ma kinux koperti mill-permess tal-

Awtorita` tal-Ippjanar, u in segwitu, kellhom jigu sanati mill-intimata stess.

Fatti:

Illi jirrizulta li r-rikorrent qabel izzewweg ftiehem ma' ommu, biex ikompli joqghod fil-fond maghha, b'hekk hu beda jwettaq diversi xoghlijiet u benefikati fil-fond. Jirrrizulta li sussegwentement, kien hemm dizgwid u l-intimata, omm ir-rikorrent ma riditx li hu u martu jibqghu ighixu fil-fond maghha. Peress li r-rikorrenti baqghu jirrisjedu fl-istess fond, l-intimata kienet ipprocediet b'kaz ta' zgumbrament, **Dok A** (fol 5-13). Wara li gie deciz dan il-kaz ir-rikorrenti hargu mill-fond u pprocedew bil-kaz in ezami, fejn qed jitolbu hlas ghall-benefikati li saru fil-fond tal-intimata.

Provi:

Maria Pace xehdet (fol 53-57)[1] fejn qalet li kienet toqghod f'terran numru 34, u binha Anthony Pace kien joqghod fil-fond numru 35 u x-xoghlijiet fil-fond, izda tieqa li kien hemm taghti ghal barra giet mibdula f'bieb, hija dak iz-zmien kienet toqghod fl-entrata u ghalhekk kienet taf b'dan u binha ghamel xoghlijiet ohra u bena kamra tal-banju, fl-ebda stadju ma waqfitu milli jesegwi x-xoghlijiet ghax ma kinitx taf li qed isiru bla permessi mehtiega. Semmiet ukoll li nehha t-travi kollha tal-fond fejn kienet toqghod hi, biex saru tal-konkos, u jista' jkun li saru xi xoghlijiet u tibdil fis-sistema tad-dawl u ilma wkoll fejn toqghod hi. Spjegat li fil-fond fejn toqghod hi, fil-kamra ta' fuq, kien hemm travu wiehed hazin izda binha xorta nehha u biddel kollox.

---

[1] Seduta tas-6 ta' April 2006.

Referibbilment ghall-ippuntar fis-saqaf, qalet li dak kien jezisiti izda, mhux fil-kamra ta' fuq, izda fis-salott, fejn binha kien gab ragel u kesa l-hajt. Qalet ukoll li fil-fond fejn kienet toqghod hi, kamra li kienet biss "cabinet" giet trasformata f'kamra tal-banju. Ziedet tghid, li saru xi bibien u madum gdid, u l-kamra tal-bejt li saret kienet ferm akbar milli kien hemm qabel, u saret ukoll l-opramorta u l-kontrabejt. Qalet li hi qatt ma kienet titla' hemm fuq meta t-tifel kien joqghod maghha izda, llum fuq jinsab f'idejha. Qalet li mill-ispejjez ghall-fond kollha li saru, hi harget biss, l-ispejjez ghall-kamra tal-banju u l-bieb tal-bitha. Semmiet ukoll, li hi qatt ma zammet kera lil binha u lill-mara meta kienu jirrisjedu hemm, u kkonfermat li hija kienet kitbet parti, tal-fond u cioe` dak bin-numru 35, lir-rikorrent permezz ta' testament izda sussegwentement hassret l-istess testment.

In **kontro-ezami** (fol 70-73)[2] qalet li lil binha kienet qaltlu li jista' joqghod maghha kemm irid imma biex ma jdahhalhiex fi spejjez. Qalet li ma tatu l-ebda permess ghall-alterazzjonijiet, li saru minghajr il-permessi tal-Awtorita` kompetenti izda ma waqfitux. Spjegat li l-alterazzjonijiet kollha li saru kienu bla permess izda hija sussegwentement ottjeniet il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar u nehhiet l-*aluminium* li kien ghamel binha *stante* li dan ma giex approvat mill-Awtorita` tal-Ippjanar. Ziedet tghid li x-xoghol tal-bini sar fil-maggor parti tieghu minn missier il-mara ta' binha. Qalet li ma tiftakarx li tnehha ebda tarag fil-fond in kwistjoni.

Maria Pace xehdet ulterjorment permezz ta' affidavit (fol 176-181) fejn qalet li meta saru x-xoghlijiet fid-dar, hi nehhiet l-ghamara taghha u haditha ghand il-gara, u kienet

[2] Seduta tat-28 ta' Frar 2007.

toqghod fl-ewwel kamra biss tad-dar ghal xi xhur. Qalet li fiz-zmien li saru x-xoghlijiet qatt, ma ffirmat ghal xi permess tal-Awtorita`. Spjegat li wara li bdew joqghodu hemm binha u l-mara tieghu, kien inqala' diversi tilwim mal-mara tat-tifel u sahansitra kien hemm rapport l-Ghassa tal-Pulizija fil-konfront ta' Rita Pace, l-mara ta' binha. Hi xtaqet li binha u l-mara tieghu jitilqu bil-kwiet mid-dar, izda wara r-rifjut taghhom kellha tifthilhom kaz. Semmiet li meta applikat ghall-permessi mehtiega, mal-Awtorita` kompetenti, kellha taghmel alerazzjonijiet kif ordnati, fosthom tlett itwieqi man-naha tat-triq u persjani tal-injam, *stante* li mhux kollox kien konformi ma' kif kellu jsir, u dawn l-ispejjez saru minn butha. Ziedet tghid li hafna mix-xoghol tal-bini kien sar minn missier il-mara tat-tifel u li binha kien *electrician* ghalhekk xtara biss il-materjal u l-ispejjez kienu minimi. Qalet li qabel telqu mid-dar, qatghu l-konnessjoni elettrika ta' kull kamra tas-sular ta' fuq, u *stante* li kienu rrendew l-istat tal-bieb principali mhux fi stat sikur, bit-tisbit tal-bieb, kellha tbiddel ic-caccis u taghmel *lock* sikur wara li telqu peress li kienet sfat ukoll vittma ta' serq.

In **kontro-ezami** qalet (fol 275-280)[3] li kkonfermat li qatt ma waqqfet lil binha milli jkompli jezegwixxi x-xoghlijiet. Dwar il-bieb li jifred iz-zewg postijiet, ikkonfermat li kienet issakru ghax kienet tibza' mill-mara tat-tifel. Hi semmiet li kienet offriet Lm2,000 lil binha tax-xoghlijiet biex jitlaq bil-kwiet mill-fond, ghaliex dawk setghet ittieh. Qalet li ma tkellmux dwar x'se jigri f'kaz ta' dizgwid bejniethom.

In **ri-ezami**, qalet li hi kienet infurmat lil binha li jekk isiru x-xoghlijiet, hi ma riditx tohrog flus ghal dan.

[3] Seduta tal-24 ta' Lulju 2015

Rita Pace xehdet permezz ta' affidavit (fol 77-79) u qalet li omm zewgha kienet qaltlu li jista' jibqa' joqghod hemm anke wara li jizzewweg izda l-fond ma kienx fih kmamar bizzejjed biex jospitahom, ghalhekk kienu ser jibnu kmamar u jaghmlu xoghlijiet ohrajn. Semmiet li kienu gabu lill-Perit Ludovico Micallef fuq is-sit biex jispezzjona s-saqaf u hafna mix-xoghol tal-bini u fis-saqaf sar minn missierha li kien bennej. Semmiet li l-intimata kienet ippruvat tottjeni sussidju dwar is-saqaf izda, dan ma nghatax u ghalhekk hi u zewgha pprocedew bil-hlasijiet tax-xoghlijiet. Qalet li meta gew zgumbrati mill-intimata huma talbu s-somma ta' flus li kienu nefqu, hekk kif stmata minn perit, izda s-somma offerta ma kinitx accettabbli. Ziedet tghid li taf li wara li gew zgumbrati mill-fond, l-intimata applikat mal-Awtorita` tal-Ippjanar ghall-permessi mehtiega.

Martin Micallef xehed permezz ta' affidavit (fol 116) u qal li hu bennej 'self-employed', u kien gie avvicnat mir-rikorrent biex jaghmel xoghlijiet fil-fond, fejn kien joqghod, liema xoghlijiet kienu nbdew originarjament minn missier il-mara tar-rikorrent. Spjega li hu kompla jtella' s-sular tal-pjan terran, u bena l-'washroom' u l-opramorta. Qal li ma jiftakarx kemm kien thallas tax-xoghol.

Il-Perit Arkitett Lino Cachia xehed permezz ta' affidavit (fol 117) u qal li hu gie nkarigat mir-rikorrenti biex jaghti stima tax-xoghlijiet fil-fond Marpaul, Triq Guzmana Navarra Rabat. Hu esebixxa r-rapport tieghu fejn ta stima tax-xoghlijiet, liema stima tikkonsisiti f'valur tax-xoghlijiet u mhux tal-fond.

Il-**Perit Etienne Magri** xehed permezz ta' affidavit (fol 121) fejn ikkonferma l-firma tieghu fuq ir-rapport f' Dok EM1 esebit a fol 122, izda ma jiftakarx dettalji.

Anthony Pace xehed permezz ta' affidavit (fol 124-125) u qal li hu t-tifel iz-zghir minn erba' ahwa, u meta kien ser jizzewweg, ommu qaltlu li seta' jibqa' joqghod hemm u fl-gherusija tieghu diga kienu bdew ix-xoghlijiet. Spjega li qabel ma twettqu x-xoghlijiet, il-fond kien wiehed u cioe` dak bin-numru 35. Semma li zmien wara li kienu qed jirrisjedu maghha, ommu pprocediet b'kaz biex tizgumbrahom mill-fond fejn kienu qed joqghodu hu, martu u zewg uliedu. Zied ighid, li l-offerta ta' ommu kienet tammonta biss ghal Lm4,000 filwaqt li l-istima tal-perit li qabbdu kienet madwar Lm12,000.

In **kontro-ezami** (fol 288-292)[4] qal li minn dejjem kien joqghod ma' ommu u meta zzewweg fl-1995, kompla jabita hemm ma' martu, sa ma' ommu ghamlitlu kawza biex jitlaq mid-dar. Qal li qatt ma hallas kera lil ommu izda meta ommu kienet tghidlu li gie l-kont tad-dawl kien ihallsu. Qal ukoll, li l-mara tieghu kienet iddur b'ommu, izda xi zmien wara li ommu giet aggredita u spiccat l-isptar hutu bdew jikkonfoffaw kontrih biex ommu tizgumbrah mid-dar. Qal li sar xoghol ta' bini, inghata konkos biex jirrangaw is-soqfa, kif ukoll dawl, ilma, madum u kmamar tal-banju, u meta kienu bdew ix-xoghlijiet, kienu qabbdu lill-Perit Lodovico Micallef, izda kkonferma li ma kienx hemm permess ghall-alterazzjoniet li saru.

Ivor Robinich, in rapprezentanza tal-Awtorita` tal-Ippjanar, xehed (fol 145) u esebixxa d-dokumenti dwar l-applikazzjoni, l-permess u l-pjanta rigward il-fond in kwistjoni.

---

[4] Seduta tal-15 ta' Marzu 2016

Rose Camilleri xehdet (fol 169-172)[5] fejn qalet li hi tigi oht ir-rikorrent, u bint l-intimata. Qalet li huha kien qed joqghod ma' ommu bi ftehim li kellu maghha biex jiehu hsiebha. Izda, peress li dan ma sarx, ommha kellha tipprocedi b'kaz ghall-izgumbrament wara li martu ma riditx titlaq. Qalet li l-komunikazzjoni taghha kienet principalment ma' ommha u ma kinitx taf b'dettal fhiex kienu jikkonsistu x-xoghlijiet li saru, taf zgur li kienet nbniet kamra fuq il-bejt. Qalet li l-alterazzjonijiet kollha saru minghajr permess u kienet hi li kellha tiehu lil ommha ghand Perit biex tottjeni l-permessi mehtiegu u bdew il-procedura mill-gdid. Ziedet tghid li ommha kienet infurmata li mhux ser tiehu l-ebda kera lil huha matul iz-zmien li damu jghixu hemm.

In **kontro-ezami** qalet (fol 243-252)[6] li rigward il-ftehim ta' huha ma' ommha dan tafu minghand ommha. Ikkonfermat li kienet taf dwar it-travu mkisser. Qalet li hi taf bl-ispejjez li kellha taghmel ommha biex tottjeni l-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar wara li telaq huha, izda l-ispejjez ta' ommha f'dan ir-rigward kienu ghall-permess u kif ukoll ghall-aperturi mal-faccata, izda ma twaqqa' xejn minn dak li kien sar. Semmiet li xi drabi cemplitilha ommha mbezza' mill-mara ta' huha, u kienet tiehu lil ommha taghmel ir-rapporti l-Ghassa.

Emanuel Pace xehed permezz ta' affidavit (fol 175) li qal hu jigi iben l-intimata. Semma li jaf li kienet qalet lil huh Anthony Pace biex jibqa' joqghod maghha wara z-zwieg bil-kundizzjoni li jiehdu hsiebha meta tixjieh. Qal li ommu dahlet fi spejjez biex tissanzjona x-xoghlijiet li saru *stante* li ma kinitx taf li dawn kienu saru minghajr permess. Zied

[5] Seduta tad-19 ta' April 2013.
[6] Seduta tat-22 ta' Jannar 2014.

ighid li peress li ma kienx hemm qbil mal-mara ta' huh, ommu kellha tipprocedi b'kaz biex tizgumbrahom.

In **kontro-ezami** (fol 239-242)[7] qal li hu kien mar personalment ma' ommu biex iggib il-permessi mehtiega, wara li huh kien telaq mid-dar, u jaf li l-aperturi li kellhom jinbidlu kienu dawk tal-faccata. Rigward ix-xoghol fis-saqaf tal-kamra ta' fuq, qal li kien hemm suffett u meta' kien inqala' instab li kien hemm travu xpakkat. Qal li ommu tghix bil-pensjoni.

Il-**Perit Robert Musumeci** xehed (fol 210-213)[8] li kien gie nkarigat mill-intimata biex japplika ghall-permess, li gie sottomess fil-21 ta' Ottubru 2004, u nhareg fis-26 ta' Frar 2005, izda meta nhareg il-permess inhareg b'kundizzjoni tant li l-intimata kellha tissottometti garanzija ta' Lm1,000 biex tassigura li se jsiru x-xoghlijiet. Fil-fatt, il-permess kien hareg bil-kondizzjoni li jinbidlu l-aperturi. Hu kkonferma li d-dokumenti a fol 146 sa 154 hu l-permess u l-pjanti relattivi.

In **kontro-ezami** qal li l-applikazzjoni ghall-permess ghamilha ghall-estensjoni tal-bejt, izda biex titmexxa b'success din l-applikazzjoni kien hemm bzonn li jinbidlu xi aperturi.

Rapport tal-Perit Mario Cassar

B'digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tad-9 ta' April 2013, gie nominat il-perit Mario Cassar bhala perit arkitett (fol 165) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 266 *et sequitur* tal-process.

[7] Seduta tat-22 ta' Jannar 2014
[8] Seduta tal-5 ta' Frar 2014.

Illi huwa rrefera ghar-rapport redatt mill-Perit Lino Cachia a fol 118-120, u wara li kejjel u ha konjizzjoni tal-oggetti kollha msemmija, ipprepara l-istima tieghu esebita (269-291) minn fejn tohrog il-konkluzjoni li l-istima tal-valur tal-benefikati li saru mir-rikorrenti fil-fond numri 34 u 35 "Marpaul", Triq Guzmana Navarra, Rabat ghall-valur ta' €17,673.

Fuq domandi in eskussjoni, **il-Perit Cassar** wiegeb, fir-relazzjoni ulterjuri a fol 233 *et sequitur*, li dan it-tip ta' xoghol normalment jinghata bi "quote" li tikkonsisiti f' "lump sum payment" u mhux permezz ta' rata. Sostna li huwa kkonstata u kkonsidra kollox waqt l-access filwaqt li gew ikkonsidrati kemm il-kwalita` u kif ukoll il-kwantita` tax-xoghlijiet li saru. Huwa ssottolinea wkoll li l-madum tal-kamra tal-banju li jammonta ghal €1,330 ma giex inkluz, peress li hekk gie nfurmat waqt l-access mill-partijiet.

Fuq domandi ulterjuri in eskussjoni permezz ta' xhieda viva voce tal-14 ta' Lulju 2015 (fol 281- 285 a tergo) il-**Perit Cassar** wiegeb li fir-rigward tal-qaghda tad-dar fejn tinsab, hu ha dan in konsiderazzjoni meta ta l-istima tax-xoghol tal-bini, u kif ukoll ghax-xoghol ta' tikhil, l-istima ma tinhadimx abbazi ta' metri kwadri, izda tittiehed bhala *lump sum*, ikkunsidrat ukoll li dan hu fuq post antik, u ghalhekk ikkonferma l-istima li ta hu fir-rigward; zied ighid li hu mexa kamra kamra, u ghamel il-kostatazzjonijiet tieghu skont id-deskrizzjoni li nghata. Referibbilment ghall-madum tal-kamra tal-banju ta' fuq li hu stmah fl-ammont imsemmi fir-rapport ulterjuri tieghu ghal €1,300, dak jizdied mal-istima li huwa ta.

L-ewwel eccezzjoni:

L-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimata, tikkoncerna l-preskrizzjoni. Illi gie eccepit li t-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti *ai termini* tal-**artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili**.[9]

Ghall-azzjoni *de in rem verso* m'hemmx provvediment *ad hoc* li jistabbilixxi terminu preskrittiv. Il-preskrizzjoni applikabbli hi dik ta' hames snin kontemplata fl-imsemmi dispozizzjoni tal-ligi. (Ara **Tasika Auto Limited vs Jason Mizzi**, P.A. - 17 ta' April 2012). Minbarra dan, ladarba ż-żmien huwa wieħed ta' preskrizzjoni u mhux ta' dekadenza, jista' jitwaqqaf b'xi wieħed mill-modi maħsuba fil-liġi.[10]

Fin-nota ta' sottomissjonijiet, l-intimata ssottolineat li din il-preskrizzjoni tibda tiddekorri minn meta saru x-xoghlijiet, filwaqt li fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent, jinghad li din il-preskrizzjoni tibda tghaddi mill-mument tal-izgumbrament tar-rikorrenti mid-dar, u cioe` mit-28 ta' April 2004, id-data tad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell.

Ikkunsidrat li l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li l-azzjoni tista' tigi ezercitata (**Artikolu 2137 tal-Kodici Civili**). Skont din id-dispozizzjoni tal-ligi c-cirkostanzi partikolari ta' persuna li kontra taghha jkun ghaddej iz-zmien preskrittiv ta' azzjoni li tista' tiehu ma humiex ta' xkiel biex dak iz-zmien jibda jimxi. Dan ifisser li z-zmien tal-preskrizzjoni ta' azzjoni, ladarba huwa wiehed estintiv tal-istess azzjoni, jibda ghaddej minn dakinhar li jitnissel il-jedd, jew l-ghemil mahsub li jwaqqaf dak il-jedd. (**Baudry -**

---

[9] Dan l-artikolu jippreskrivi azzjonijiet hemm elenkati b'gheluq ta' hames snin fosthom *"(f) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku."*

[10] Art. 2127, 2128, 2131 u 2133 tal-Kap 16 35.

Lacantinerie & Tissier Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile (3a Ediz.), "Della Prescrizione" 364 pag 279).

Illi meta saru x-xoghlijiet mir-rikorrenti, dawn saru bl-intendiment li ser jigu goduti minnhom, flimkien mal-intimata fl-istess fond. Izda, meta dan ma kienx aktar il-kaz, kien proprju fil-mument tal-izgumbrament, ghalhekk kien f'dak il-mument li beda jiddekorri l-perjodu preskrittiv.

Illi s-sentenza finali inghatat mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' April 2004 filwaqt li l-kaz in ezami gie istitwit fid-19 ta' Mejju 2005. Ghalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma li ghall-azzjoni odjerna, ma ghaddiex iz-zmien preskrittiv.

Ghaldaqstant, tichad l-ewwel eccezzjoni.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' dritt:</u>

Illi l-azzjoni tentata mir-rikorrenti hija l-azzjoni *de in rem verso*.

Din l-azzjoni, kif kwalifikata fid-duttrina u fil-gurisprudenza "*hija rimedju sussidjarju estiz ghall-kazijiet meta tkun avverat ruhha lokupletazzjoni effettiva ghad-dannu ta' haddiehor, u ssib il-fondament taghha fil-principju "jure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiorem*" (L. 206 fr. *de regulis juris*)" ("**Giuseppe Calleja –vs- Walter Zammit Tabona**", Appell Kummercjali, 5 ta' April 1957).

Illi din l-azzjoni, llum hija statutorjament stabbilita fl-**artikolu 1028A**[11] **u 1028B**[12] **tal-Kodici Civili.** Illi ghalkemm fiz-

[11] Dan l-artikolu jiddisponi:kif gej:-

zmien li nfethet din il-kawza, ma kienx ghad hemm fis-sehh dawn id-dispozizzjonijiet tal-Ligi, li dahlu fis-sehh permezz tal-Att VIII tal-2007. Izda, l-insenjament u l-principji li jsejsu din l-azzjoni kienu ilhom stabbilti fil-gurisprudenza nostrana.

Difatti, l-elementi li jsawru din l-azzjoni huma:

1. Il-vantagg jew utilita` minhabba xi gid ta' haddiehor li ghadda ghandha bla ma sar il-hlas ghalih, ossija l-arrikiment ingustifikat (*'l arrichimento'*).

2. In-ness ta' kawzalita bejn il-hidma ta' parti u l-vantagg/jew arrekkiment tal-parti l-ohra jircieva l-haga.

3. Min ikun ircieva l-hidma tal-atturi, ikun arrikixxa ruhu b'dak li ghadda ghandu u fil-patrimonju tieghu, u dan minghajr ebda titolu. Dan huwa element li l-gurista **Baudry Lacantinerie** "*Delle Obligazioni*", Vol. IV pag.550, jiddiskrivi bhala "*il carattere ingiusto dell'arricchimento*". (Ara **Said vs Testaferrata Bonnici** P.A. – 16 ta' Gunju 1936, **George Sladden vs Albert Mais et**, P.A. (TM) – 27 ta' Jannar 2005), **Blye Engineering Co. Ltd. vs Victor Balzan et** (App. Inf. (PS) – 23 ta' Gunju 2004).

Illi l-principji li jirregolaw din l-azzjoni gew enuncjati wkoll fil-kaz **Rocco Bugeja vs George Micallef** P.A. (Imh. W.

"(1)Min, minghajr kawza gusta, jarrikkixxi ruhu ghad-dannu ta' haddiehor ghandu fil-limiti ta' l-arrikkiment ihallas lura u jikkumpensa ghal kull tnaqqis patrimonjali li setghet soffriet dik il-persuna."
(2) Jekk l-arrikkiment huwa ta' oġġett determinat, dak li rċevih huwa marbut li jagħti lura l-oġġett in natura jekk dan ikun għadu jeżisti fil-mument tat-talba.

[12] **1028B.** L-*actio de in rem verso* ma tistax tiġi eżerċitata meta min sofra t-telf jista' juża azzjoni oħra sabiex tagħmel tajjeb għad-dannu.

Harding) (Vol. XXXIV.i.784), fejn saret referenza ghal insenjament tal-guristi **Aubry u Rau** u ntqal:

"l actio de in rem verso e` un mezzo speciale, particolare, sussidiario, che si accorda in mancanza di altra tutela, quando al danneggiato non compete altro rimedio dipendente dal contratto o quasi contratto o quasi contratto."

Illi isegwi u dan huwa assodat fil-gurisprudenza nostrali li mhux lecitu li wiehed jaghmel profitt a skapitu ta' haddiehor. Koncettwalment, il-profitt huwa dak li ghandu dritt ghalih il-persuna li tkun ghamlet din it-tip ta' kawza u f'dan il-kuntest il-persuna li tkun inkorriet tali ndebitu hija ntitolata li tircievi kumpens gust, li ghandu allura jkun simili jew jekwivali ghall-valur tal-benefikati jew miljoramenti li saru. Fil-fatt fil-kawza **"Emanuel Bartolo vs Victor Micallef"** (P.A. - 28 ta' Ottubru, 2004) inghad li:-

"Ghalhekk, il-limiti tal-azzjoni huma l-qies tal-vantagg li t-terza persuna tkun kisbet minhabba l-ispejjez minfuqa mit-terz, u ghandha l-mira li terga' trodd l-ekwilibriju bejn il-patrimonju ta' min ikun staghna u dak tal-parti li tkun ghamlet jew nefqet spejjez biex dan ikun sehh. Billi din l-azzjoni ghandha l-gherq taghha fl-istitut tal-kwazi-kuntratt, irid jintwera li l-fatt huwa wiehed lecitu u volontarju u li minnu titnissel obbligazzjoni, u li l-fatt ma jkunx sehh kontra l-projbizzjoni espressa tal-parti interessata".

Illi huwa assodat ukoll li din l-azzjoni hija wahda ekwitattiva. Difatti, l-principju li huwa l-pern ta' din l-azzjoni huwa dak li mhuwiex xieraq li persuna tistaghna a dannu ta' haddiehor (*nemo licet locupletari cum aliena iactura*) (Ara **Tasika Auto Limited vs Jason Mizzi et**, P.A. (JRM) - 17 ta' April

2012. Ghaldaqstant, l-ghan ta' din l-azzjoni hi li trodd lura l-bilanc bejn dak li ghamel spejjez u l-parti l-ohra li tkun arrikkiet ruhha u gawdiet b'konsegwenza ta' dan.

Illi gie ribadit li din l-azzjoni ghandha l-qofol taghha fl-istitut tal-kwazi-kuntratt. Fil-fatt, din l-azzjoni hija koncessa meta mhix esperibbli l-azzjoni *ex contractu.* (Ara **Grima vs Fava** et P.A. – 14 ta' Dicembru 1966 (Kollez.Vol. L.ii.487); Difatti din l-azzjoni hija rimedju sussidjarju estiza ghal meta jsir l-arrikiment indebitu a dannu ta' haddiehor, in forza tal-principju *jure naturae aequum est neminem cum alterius detriment et injuria fieri locupletiorum*. (Ara **Vincent Parnis vs Av. Dr. Giuseppe Vella** (1955) Vol. XXXIX.II.764; **Josephine Gusman vs Anthony Agius et** P.A. (NC) – 21 ta' Jannar 2004) u **Louis Vella vs Alfred Borg et** P.A. (G.V. – 16 ta' April 2004); u gie ribadit ukoll li ma tistax tinbeda jekk mhux wara li l-attur ikun fittex ghalxejn mod iehor lil min arrikixxa ruhu bi hsara tieghu, jew jekk ma jintweriex li ma kien hemm ebda azzjoni li setghet issir. (Ara **Zammit vs Farrugia et** P.A. – 10 ta' Dicembru 1955 (Kollez.Vol. XXXIX.ii.787); **Harry Saliba vs Denise Caruana** P.A. (JRM) **–** 6 ta' April 2006**.**

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jinghad fl-ewwel lok, li r-rikorrenti ghamlu x-xoghlijiet fid-dar tal-intimata peress li kien intiz li r-rikorrenti kellhom jibqghu jghixu hemmhekk, ghalhekk huwa ovvju li x-xoghlijiet esegwiti saru bil-benevolenza ta' sid id-dar u cioe` l-intimata. Kif gie deciz mill-Qorti tal-Appell (Sede Inf.) r-relazzjoni guridika bejniethom kien regolat b'kuntratt innominat fejn l-intimata halliet lir-rikorrenti jgawdu l-fond purke' jiehdu hsiebha. Madanakollu dan il-kuntratt a tipiku ma jsemmi xejn dwar kumpens ghall-infieq maghmul mir-rikorrenti u dan hu proprju l-qofol tal-kawza odjerna.

Bhala punt ta' principju gie ribadit li l-fatt li proprjeta' li fih ir-rikorrenti ghamlu l-ispejjeż ma kienx taghhom ma jaghmilx differenza ghas-success tal-azzjoni li timmira biex jigbru lura dak li setghu nefqu indebitament[13], jekk dan ikun il-każ. Dan ghaliex il-beneficcju sussidjarju tal-azzjoni tal-arrikkiment indebitu jigbor fih kull vantagg li persuna tikseb mill-fatt ta' haddieor, ukoll jekk minghajr titolu guridiku, jew b'titolu difettuż, jew sahansitra b'titolu li ma jiswiex[14].

Illi l-intimata sostniet li hija ma kinitx inzammet infurmata pass, pass dwar ix-xoghlijiet u ma kinitx qablet li ghandhom jitbidlu oggetti, kkonsidrat minnha bhala addizzjonali.

Izda, hija kkonfermat ukoll li kienet toqghod fil-fond fiz-zmien li saru x-xoghlijiet. Ghaldaqstant, ma jistax jitqies li ma kinitx a konoxxenza ta' dak li kien qed isir. *Di piu`*, ma jirrizulta mkien mill-provi li hi, f'xi stadju waqqfet jew tat struzzjonijiet biex jitwaqqfu x-xoghlijiet. Jigi nnutat ukoll, li x-xoghlijiet in kwistjoni, li saru fl-imsemmi fond, huma ta' natura essenzjali ghall-abitazzjoni fil-fond, b'mod partikolari x-xoghol strutturali li sar fil-bdil tas-soqfa, ghaliex gie affermat li s-saqaf precedenti bit-travu antik, kien ta' periklu ghall-abitazzjoni. Illi huwa wkoll evidenti, li fil-hajja tal-lum, kull fond ghandu jkollu servizzi ta' dawl u ilma propizji.

Aparti tali konsiderazzjonijiet fattwali ghandu jinghad ukoll li x-xoghol ta' tikhil u tibjid, u x-xoghol ta' madum huwa necessarju biex jirrendi l-fond abitabbli. Ghalhekk, anke jekk kif ikkontendiet l-intimata, dawn ix-xoghlijiet u benefikati saru skont il-gosti tar-rikorrenti, li agixxew minn rajhom u ghamlu l-benefikati fil-fond tal-intimata, jibqa' l-fatt

[13] P.A. NC 21.1.2004 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Guzman vs Anthony Aius et.
[14] App. Inf. 23.6.2004 fil-kawża fl-ismijiet Blye Engineering Co. Ltd. vs Victor Balzan et

hi arrikkiet ruhha indebitament bil-valur ta' dawn il-benefikati.

Riferibbilment ghat-tielet eccezzjoni, fejn gie sostnut li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw x'benefikati ghamlu, l-intimata stess, fix-xhieda taghha kkonfermat li hafna mix-xoghlijiet saru mir-rikorrenti, u hi hallset biss xi spejjez ghall-kamra tas-sular t'isfel. Ghalkemm, jigi osservat li ma gewx esebiti ricevuti mir-rikorrenti dwar il-hlasijiet li ghamlu, m'hemmx kontestazzjoni li r-rikorrenti hargu l-maggor parti tal-ispiza rikjesta. B'hekk, tenut kont tas-suespost, it-tielet eccezzjoni, wkoll ma tregix.

Illi dwar dan l-element ta' arrikkiment tal-parti l-ohra, u n-ness ta' kawzalita` bejn il-hidma tar-rikorrenti u l-vantagg da parti tal-intimata, din il-Qorti evalwat bir-reqqa l-fatti u c-cirkostanzi tal-kaz. Ikkunsidrat, li sal-mument li r-rikorrenti kienu ghadhom qed jirrisjedu fl-imsemmi fond ma' Maria Pace, l-elementi li fuqhom hija msejsa din l-azzjoni ma kinux ghadhom jissussistu. Izda, fil-mument li r-rikorrenti ma baqghux jirrisjedu f'dan il-fond flimkien ma' omm ir-rikorrenti l-elementi ghall-azzjoni *de in rem verso*, gew sodisfatti billi l-hsieb wara l-benefikati li saru mill-istess rikorrenti kienu li jitgawdew minnhom ukoll u mhux li jitgawdew unikament mill-intimata, kif fil-fatt gara, a skapitu tar-rikorrenti.

Proprju ma' dan l-aspett, huma allacjati bosta mill-eccezzjonijiet tal-intimata. Difatti, fit-tieni eccezzjoni, gie eccepit, li t-talbiet f'dan il-kaz ghandhom jigu michuda billi l-pretensjonijiet ta' hlas originaw biss wara s-sentenza ta' zgumbrament. Izda, jirrizulta li r-rikorrenti ma vvantawx pretensjonijiet ta' hlas sakemm baqghu jirrisjedu fil-fond, u t-talbiet ghall-hlas skattaw wara s-sentenza ta'

zgumbrament. *In vista* tal-argument sucitat, fil-paragrafu precedenti, fic-cirkostanzi dan ma jaghmilx it-talbiet odjerni infondati.

Referibbilment ghal dak li ntqal fir-raba' eccezzjoni tal-intimata, fis-sens li l-ispejjez tal-benefikati kellhom ikunu a kariku esklussiv tar-rikorrenti, jinghad fl-ewwel lok, li m'hemmx kontestazzjoni dwar dan il-ftehim verbali li kien hemm bejn il-partijiet. Izda, l-ispejjez kienu a kariku tar-rikorrenti *stante* li huma kellhom jibqghu jirrisjedu f'dak il-fond. Kien ghalhekk, li *nonostante* l-ftehim li l-ispjejjez kellhom jithallsu mir-rikorrenti, mal-mument tal-izgumbrament, huma talbu li jithallsu tal-ispejjez. Jigi dedott, li l-intendiment kollu tal-ftehim verbali ma' omm ir-rikorrent, kien li l-benefikati kellhom jitgawdew mir-rikorrenti wkoll, bhala residenti fl-istess fond.

Illi konnessa ma' din l-eccezzjoni, hija wkoll is-sitt eccezzjoni, li tistipula li l-benefikati saru ghall-beneficcju tar-rikorrenti. Din il-Qorti ma tistax tikkondividi dan l-argument ghaliex ir-rikorrenti setghu jibbenefikaw biss mill-benefikati diment li kienu qed jirrisjedu fil-fond li saru l-benefikati. Meta r-rikorrenti ma baqghux jirrisjedu hemmhekk, huwa evidenti li l-godiment tal-benefikati in kwistjoni, gie terminat. Bl-istess mod, dak sostnut fis-seba' eccezzjoni, li r-rikorrenti ma hallsux kera, ma jimpingix fuq il-fatt li huma hargu l-ispejjez ghall-benefikati, liema benefikati ma setghux jitgawdew aktar u l-istess ameljoramenti arrikew il-fond tal-intimata.

Jigi dedott, li dak li ghamlu r-rikorrenti fil-fond, kien ta' utilita` u vantagg ghall-intimata. Illi mhuwiex ikkontestat li parti sostanzjali mill-materjal li nxtara kien b'titolu lukrattiv, ghalkemm xi xoghlijiet tal-bini u tal-elettriku saru mir-

rikorrent stess u minn missier il-mara tieghu. Izda, jibqa' l-fatt li abbazi tal-principji sucitati, il-fond tal-intimata gie mmeljorat permezz ta' dawn ix-xoghlijiet.

Ghalhekk, il-hames eccezzjoni tal-intimata ma tregix *stante* li jezistu l-elementi rikjesti mil-ligi ghall-proponiment ta' din l-azzjoni, peress li l-benefikati u ameljoramenti li saru a spejjez tar-rikorrent u martu ghaddew fil-patrimonju tal-intimata li arrikiet ruhha permezz ta' dawn il-benefikati fil-proprjeta` taghha. Ladarba jissusistu l-elementi ghall-azzjoni *de in rem verso*, ir-rikorrenti huma intitolati ghall-kumpens tax-xoghol li wettqu.

Illi dan kollu premess il-Qorti hija soddisfatta li jikkonkorru l-elementi kollha formanti l-bazi tal-azzjoni odjerna ta' arrikkiment indebitu, cioe` l-arrikkiment, in-nexus ta' kawza u l-effett u l-karattru ingust tal-arrikkiment u ghaldaqstant ser tilqa' l-ewwel talba attrici.

Likwidazzjoni tal-Kumpens ghall-Arrikkiment Indebitu

Illi gie ribadit fil-kaz **Doris Ellul et v Francis Camilleri et** (PA PS 3/10/2003) "*Huwa kontrovers fid-duttrina jekk l-indennizz jigix determinat in rapport ghall-arrikkament inizzjali jew ghal dak persistenti fil-mument tad-domanda gudizzarja jew tal-gudizzju dwarha. It-trattist* ***Trabucchi*** *("Arrichimenti") jopta ghal din it-tieni ipotezi. Il-****Laurent*** *("Principii di Diritto Civile", Vol. XX paragrafu 340) isostni li l-indennita` trid tigi kalkolata "sino alla concorrenza di quanto e` stato vantaggiato". Fuq il-bazi ta' dan l-insenjament hi s-sentenza fl-ismijiet "****Dr. Emm.Said –vs- Nobbli Marquis D. Testaferrata Bonici Ghaxaq****", Prim*

Awla, Qorti Civili, per Imhallef W. Harding,16 ta' Gunju 1936."

Ikkunsidrat li l-kumpens f'kaz ta' azzjoni *de in rem verso* ma jiddependix biss fuq is-somma sborsata, izda fuq korrelazzjoni bejn it-telf u l-gwadann. Kif jinghad mill-awturi **Baudry Lacantinerie et Barde** ("*Trattato Teorico Pratico di Diritto Civili*" voce "*Delle Obbligazzione*" Vol. IV pagna 551): "*L'azione de in rem verso, essendo una specie d'azione in restituzione, non puo` far ottenere all'attore piu` dell'ammontare della perdita sofferta. Ma, d'altra parte, e` data soltanto nella misura dell'arricchimento di colui contro il quale compete, perche` l'equita` e` soddisfatta dal momento che egli restituisce tutto cio` di cui si e` arricchito. Cosi` il massimo che puo` essere accordato dei guridici all'attore e` rappresentato dall'impoverimento, se e` inferiore all'arricchimento, e, nel caso inverso, da questo."*

Illi fil-kaz fl-ismijiet **Richard Azzopardi vs Isabel Cassar et –** PA (JRM) 1/3/2004),[15] gie ribadit li *"Illi jidher li l-Qrati taghna laqghu l-applikazzjoni tal-kriterju li l-kumpens ghandu jkun il-konkorrenza tal-vantagg miksub mix-xoghlijiet maghmulin u mhux biss ghall-ispiża minfuqa biex twettqu dawk ix-xoghlijiet[16]. Dan l-ahhar il-Qrati taghna jidher li wessghu il-medda tal-applikazzjoni tal-kumpens biex ikun maghmul jiddependi wkoll minn fatti sopravvenuti li kapaci jawmentaw, jew inaqqsu, l-arrikkiment. Rilevanti bhala elementi ta' konsiderazzjoni ghall-valutazzjoni aktar*

[15] Din il-kawza giet modifikata fis-Sede tal-Appell billi l-Qorti tal-Appell irritiniet li l-azzjoni ma kenitx wahda ta' arrikkiment indebitu. Madanakollu l-osservazzjonijiet studjati dwar il-principji legali applikabbli huma validi.

[16] P.A. 16.6.1936 fil-kawża fl-ismijiet **Said et vs Testaferrata Bonici Ghaxaq et** (Kollez. Vol: XXIX.ii.1105, a fol. 1108); P.A. PS 3.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Doris Ellul et vs Francis Camilleri.**

konsona u gusta jitqiesu l-bwona jew mala fede tal-persuna vantaggjata u arrikkita". Din il-Qorti, fuq is-sahha ta' diversi kittieba li qrat dwar is-suggett, tasal biex tilqa' din ix-xejra ta' hsieb. "

L-intimata sostniet, anke tramite t-tmien eccezzjoni taghha, li x-xoghlijiet kollha li saru fil-fond taghha saru bla permess, tant li kellha tkun hi li sussegwentement applikat ghall-permessi mehtiega mal-Awtorita` tal-Ippjanar, fejn irrizulta li kellha wkoll tbiddel l-aperturi tal-faccata sabiex dawn ikunu konformi mal-permessi legali. Dwar dan il-kuncett, kif intqal fil-kaz "**Mercieca vs Laferla**" deciza mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Jannar 1994, u fil-kaz **George Sladden vs Albert Mais et**, deciza mill-Prim' Awla fis-27 ta' Jannar 2005; xoghol li jsir bla licenzja ghandu l-aspetti tieghu civili li jaghtu lok ghal danni, izda ma jikkancellawx id-dritt ghall-hlas ghaliex *"omnia labor optat premium".* Dan ifisser li r-rikorrenti xorta huma intitolati ghall-kumpens tax-xoghol li wettqu li qed jigi utilizzat mill-intimata bhala sid tal-imsemmi fond.

Jirrizulta li l-intimata esebiet prova konklussiva in sostenn ghan-nefqa li nefqet sabiex ix-xoghlijiet fil-fond gew koperti bil-permessi mehtiega a fol 201 sa 205 tal-process. Dan il-fatt jinsab korroborrat mill-Perit Robert Musumeci, li kien il-Perit inkarigat mill-intimata ghall-applikazzjoni tal-permessi mehtiega, u kif ukoll minn bintha Rose Camilleri. Il-Perit Musumeci, fil-fatt, ikkonferma fix-xhieda tieghu, li l-permess inhareg kemm-il darba l-intimata ottemperat ruhha biex tirranga l-illegalitajiet li kien hemm. Jirrizulta li l-aperturi swew Lm450 ekwivalenti ghal €1048.22 (fol 205) u l-applikazzjoni ghall-permess swew Lm25 u Lm190 ekwivalenti ghal €500.82 (fol 202 - 203). Dawn iz-zewg ammonti maghdudin flimkien jammontaw ghal €1,549.04.

Wara li qieset dawn id-diffikultajiet li nholqu billi x-xoghlijiet tar-rikorrenti ma kienux koperti bil-permess, tikkonsidra li dan l-ammont imhallas mill-intimata, ghandu jitnaqqas mill-prezz totali li ta l-Perit Tekniku mahtur minn din il-Qorti, anke peress li l-istima tal-Perit Tekniku tinkludi l-aperturi tal-*aluminium*, li sussegwentement kellhom jinqalghu u jinbidlu mir-rikorrenti.

Jigi ritenut ukoll, li l-Perit mahtur mill-Qorti rrileva kemm fir-risposta tieghu bil-miktub (fol 234), in eskussjoni, u kif ukoll fix-xhieda tieghu *viva voce* (fol 283), li meta ghamel l-access, qalulu biex ma jinkludix it-'tiling' tal-kamra tal-banju ta' fuq u b'hekk din l-ispiza ma getx meqjusa fir-rapport tieghu, u ghalhekk ikkonferma li mat-total tal-ammont fir-rapport tieghu, ghandu jizdied ukoll dan l-ammont ta' elf, tlett mija u tletin ewro (€1,330).

Illi din il-Qorti ma tarax ghaliex m'ghandhiex toqghod fuq l-istima Peritali li ta l-Perit Tekniku, ghalhekk issotni li l-ammont dovut ghall-ispejjez tal-benefikati li saru fid-dar jikkonsistu f' €17,673 + €1,330 = €19,003. Izda, kif diga ntqal minn dan l-ammont iridu jitnaqqsu l-ammonti li nhargu mill-intimata biex kollox jigi ratifikat skont il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar, u cioe` l-ammont ta' €1,549.04. Ghalhekk, l-ammont dovut mill-intimati jammonta ghal €17,453.96.

Ghaldaqstant, l-intimata ghandha thallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sbatax-il elf, erba' mija tlieta u hamsin ewro u sitta u disghin centezmu (€17,453.96).

Imghax

Illi r-rikorrenti qed jitolbu l-imghax legali fuq l-ammont ta' ħlas lura dovut lilhom. Dwar dan, huwa mgħallem li *"il credito per l'indennizzo da arricchimento senza causa non produce interessi che dalla domanda, sorgendo il dovere giuridico di indennizzo solo quando il titolare dell'azione di arricchimento faccia valere la sua pretesa*"[17]. B'żieda ma' dan u b'ħarsien tal-prinċipju li *in illiquidis non fit mora*, l-istess talba attriċi titlob il-likwidazzjoni ta' somma li trid titħallas lura. F'dan il-każ, għalhekk, l-imgħax dovut għandu jibda jgħaddi minn meta ssir il-likwidazzjoni tal-ammont li jmissu jitħallas lura lill-atturi."

III <u>KONKLUZJONI</u>

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi tiddisponi mill-eccezzjonijiet tal-intimata fis-sens li tichadhom kif spjegat, u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li r-rikorrenti ghamlu x-xoghlijiet u benefikati fil-fondi erbgha u tletin (34) u hamsa u tletin (35) li jgibu l-isem "Marpaul", Triq Guzmana Navarra, Rabat, Malta, proprjeta` tal-intimata u b'hekk, l-intimata arrikkiet ruhha bl-istess xoghlijiet u benefikati li ghamlu r-rikorrenti.

2. Tilqa' t-tieni talba u tillikwida l-arrikkiment indebitu da parti tal-konveuta fis-somma ta' sbatax il-elf, erba' mija tlieta u hamsin ewro, u sitta u disghin centezmu (€17,453.96).

---

17 Ruperto – Pescatore *op. cit.*, pgnsa 2010 (fejn jiccitaw sentenza tal-Corte di Cassazione tas- 17.12.1969)

3. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas is-somma ta' sbatax il-elf, erba' mija tlieta u hamsin ewro u sitta u disghin centezmu (€17,453.96) rapprezentanti arrikkiment indebitu fl-imsemmi fond flimkient mal-imghaxijiet legali mid-data tas-sentenza.

L-ispejjez jithallsu mill-intimata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
25 ta' April 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
25 ta' April 2017