QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 30 ta` Mejju 2017

Kawza Nru. 6
Rik. Gur. Nru. 334/07 JZM

Dorothy Lentini

kontra

AS & B Limited

u

Anthony Sammut
ghal kull interess li jista` jkollu

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-23 ta` Marzu 2007 li jaqra :–

Illi r-rikorrenti tipposjedi b'titolu ta' kera l-post numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, liema post huwa d-dar residenza taghha u li kien mikri originarjament lil ommha li mietet f'Settembru 2006;

Illi s-socjeta' intimata AS & B Limited hija l-proprjetarja tal-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u l-intimat Anthony Sammut ircieva u accetta minghand l-istess rikorrenti hlas ta' kera fis-sena 2006;

Illi l-intimati AS & B Limited u Anthony Sammut personalment u permezz ta' terzi minnhom inkarigati, recentement qabbdu u arbitrarjament iddemolixxew il-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Gilajn;

Illi dan kollu sar bl-aktar mod abbuziv u illegali da parti tal-intimati u minghajr l-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti;

Illi per konsegwenza r-rikorrenti kellha tfittex residenza alternattiva peress li ma tistax tabita aktar fil-fond residenza taghha;

Illi a kawza tal-imsemmi agir tal-intimati, ir-rikorrenti giet molestata fil-pussess legali tal-fond residenza taghha gja indikata kif ukoll imqieghda fl-impossibilita' fizika li tkompli tgawdi r-residenza taghha;

Illi tali molestja giet ezercitata da parti tal-lokaturi, is-sidien stess tal-imsemmija immobbli;

Illi bhala tali l-intimati AS & B Limited u Anthony Sammut huma obbligati li jiggarantixxu li r-rikorrenti qua konduttur ikollha l-pacifiku pussess tal-fond ghaz-zmien kollu tal-lokazzjoni;

Illi l-intimati mhux talli naqsu milli jiggarantixxu l-pacifiku pussess izda talli kienu huma stess li mmolestaw lir-rikorrenti fil-pussess legali taghha tal-fond in kwistjoni;

Illi r-rikorrent sofriet u qed issofri danni ngenti konsegwenzjali ghall-agir abbuziv u illegali tal-intimati kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi r-rikorrenti sofriet u qed issofri danni ngenti konsegwenzjali ghall-agir abbuziv u illegali tal-intimati kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi minkejja li l-intimati gew interpellati sabiex jirrintegraw lir-rikorrenti fil-pussess u jirripristinaw il-fond in kwistjoni fl-istat li kien fih qabel ma gie abbuzivament demolit minnhom u biex jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas ta` danni sofferti izda dawn baqghu inadempjenti;

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Illi r-rikorrenti taf b`dawn il-fatti personalment;

Jghidu l-intimati ghaliex m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet fuq premessi:-

(i) Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom, jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji a spejjez taghhom sabiex jirripristinaw il-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan fl-istat li kien fih qabel billi jikkostruwixxu l-ispazju precedentement okkupat mill-fond imsemmi skont kif kien precedentement mibni minghajr ebda forma ta` alterazzjoni fl-istruttura jew layout tal-fond u dana taht is-sorveljanza ta` perit arkitett mahtur mill-Qorti u dana fic-cirkostanzi fuq premessi in forza tad-drittijiet taghha ta` inkwilina tal-istess fond;

(ii) Tikkundanna lill-intimati sabiex jirrintegraw lir-rikorrenti fil-pussess shih tal-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan;

(iii) Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghad-danni subiti mir-rikorrenti per konsegwenza tal-agir abbuziv taghhom;

(iv) Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti konsegwenza tal-molestja minnha sofferta u dana okkorrendi bl-opra ta` periti nominandi;

(v) Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti dik is-somma li tigi hekk likwidata in linea ta` danni ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta` sekwestru numru 429/07 kontra l-intimati li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

B`riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti skont il-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat ir-**risposta guramentata** li pprezentaw iz-zewg konvenuti fit-3 ta` April 2007 li taqra :–

Illi t-talbiet tar-rikorrenti attrici huma nfondati kemm fil-fatt u, kemm fid-dritt u bhala tali ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti attrici u dan peress:

1. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti attrici tipposjedi jew kienet tipposjedi b`titolu ta` kera l-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier San Giljan u dan jinhtigilha tippruvah; u

2. Illi huwa minnu li s-socjeta` intimata AS & B Limited hija llum il-proprjetarja tal-fond numru 54, Triq Borg Olivier, San Giljan izda l-istess socjeta` qatt ma rceviet jew accettat xi hlas ta` kera minghand ir-rikorrenti attrici bhala dik li tgawdi jew kienet tgawdi xi titolu ta` kera fuq il-fond de quo wara jew konsegwenti ghall-mewt ta` ommha jew ghal xi raguni jew skop iehor; u

3. Illi l-intimat Anthony Sammut ma ghandu ebda titolu fuq il-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier San Giljan u ghalhekk ma seta` qatt jirrikonoxxi xi titolu li kienet qeghda tivvanta r-rikorrenti attrici u lanqas jaghti xi titolu gdid fuq l-imsemmi fond; u

4. Illi l-intimati ma qabbdu lil hadd sabiex jiddemolixxi l-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier San Giljan u kif sejjer jigi ppruvat waqt is-smigh tal-kawza dan l-imsemmi fond safa` distrutt kawza ta` cirkostanza assolutament fortuwita; u

5. Illi la kien u lanqas huwa kaz li r-rikorrenti attrici tfittex residenza alternattiva billi kif jista` jigi ppruvata hija ma kinitx tabita fil-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier San Giljan; u

6. Illi r-rikorrenti attrici ma kellha ebda pussess legali u wisq aktar fattwali u fiziku tal-imsemmi fond u ghalhekk la giet u lanqas setghet giet molestata fil-pussess tal-imsemmi fond u wisq aktar ma giet imqieghda fl-impossibilita` fizika li tgawdi r-residenza taghha ghad illi la kellha tgawdija ta` dan il-fond u lanqas dan il-fond ma kien ir-residenza taghha; u

7. Illi l-intimata socjeta` AS & B Limited ma hija obbligata tiggarantixxi xejn lir-rikorrenti attrici billi maghha la kellha u lanqas ghandha xi relazzjoni guridika ta` xi xorta u forma. L-istess u addirittura aktar huwa hekk fil-kaz tal-intimat Anthony Sammut li ma ghandu ebda relazzjoni guridika mar-rikorrenti li tobbligah li jiggarantixxi xi pussess pacifiku; u

8. Illi d-danni li qeghda tallega li sofriet ir-rikorrenti attrici filwaqt li ma humiex dovuti kawza tar-ragunijiet fuq esposti jinhtilgilhom fi kwalunkwe kaz li jigu ppruvati mir-rikorrenti li trid tipprova wkoll li dawn id-danni gew ikkawzati mill-intimati jew minn xi hadd minnhom.

Dan kollu salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat **il-kontrotalba** tal-intimati li taqra :–

Illi s-socjeta` esponenti rikonvenzjonanti AS & B Limited hija proprjetarja tas-sit fejn qabel kien hemm il-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u dan in forza ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro tat-3 ta` Frar, 2006.

Illi r-rikorrenti rikonvenuta li qeghda tivvanta titolu ta` kiri fuq l-imsemmi fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, la kellha u lanqas ghandha ebda titolu fuq l-istess fond u konsegwentement l-agir taghha kwantu mmirat li tottjeni xi haga li ghaliha ma ghandhiex dritt huwa abbuziv u kkawza u qieghed jikkawza danni sostanzjali fil-konfront tal-intimati rikonvenzjonanti.

Illi inoltre r-rikorrenti rikonvenuta fi sforz sabiex tasserixxi dritt la kellha u lanqas ghandha talbet u otteniet il-hrug provvizorju ta` Mandat ta` Inibizzjoni [Numru 154/07 JRM] liema hrug provvizorju tal-Mandat ta` Inibizzjoni gie sussegwentement revokat u l-istess talba ghall-hrug tal-Mandat

ta' Inibizzjoni definittiv u finali giet michuda billi fi kliem l-Onorabbli Qorti kienu jonqsu l-kundizzjonijiet biex talba ghall-hrug tal-Mandat tista' tintlaqa'.

Illi sussegwentement anke jekk is-sitwazzjoni tar-rikorrenti rikonvenuta u c-cirkostanzi ma nbidlux l-istess rikorrenti rikonvenuta pprezentat talba ohra ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni liema talba giet provvizorjament milqugha ghal perijodu ta' tletin gurnata mid-data tad-digriet cioe mid-29 ta' Marzu, 2007 [Mandat ta' Inibizzjoni Numru 467/07].

Illi fl-istess waqt l-istess rikorrenti rikonvenuta talbet u otteniet il-hrug ta' Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju [Numru 429/07] kontra l-intimati rikonvenzjonanti ghas-somma ta' wiehed u disghin elf u mitejn Liri Maltin (Lm91,200) rapprezentanti danni allegatament sofferti minnha kawza tal-allegat agir abbuziv u illegali tal-intimati rikonvenzjonanti.

Illi kawza kemm tat-tieni Mandat ta' Inibizzjoni (provvizorjament milqugh) [Mandat ta' Inibizzjoni Numru: 467/07] u tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju [Numru 429/07] mahruga mir-rikorrenti rikonvenuta kontra l-intimati rikonvenzjonanti, mahruga it-tnejn in mala fede u bl-aktar mod abbuziv, frivolu u vessatorju, l-intimati rikonvenzjonanti sofrew u qeghdin isofru danni kbar.

Ghaldaqstant l-intimati rikonvenzjonanti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara li r-rikorrenti rikonvenuta ma kellha ebda dritt fuq il-fond numru 54 fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u wisq aktar ma ghandha dritt illum fuq is-sit jew spazju gja okkupat mill-imsemmi fond; u

2. Konsegwentement tiddikjara lill-istess rikorrenti rikonvenuta responsabbli ghall-hlas tad-danni kagunati minnha bil-hrug in mala fede u bl-aktar mod abbuziv, frivolu u vessatorju tal-mandati ta' inibizzjoni u tal-mandat ta' sekwestru fuq imsemmija kontra l-intimati rikonvenzjonanti; u

3. Tillikwida jekk hemm bzonn bl-opra ta' periti nominandi, id-danni dovuti lill-intimati rikonvenzjonanti mir-rikorrenti rikonvenuta;

4. Tikkundanna lir-rikorrenti rikonvenuta thallas lill-intimati rikonvenzjonanti s-somma hekk likwidata in linea ta' danni.

Bl-imghax legali u bl-ispejjez inkluz dawk tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju mahrug kontestwalment ma' din il-kontro-talba kontra ir-rikorrenti rikonvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ghall-fini tal-kontrotalba.

Rat ir-**risposta guramentata tal-attrici** ghall-kontrotalba li kienet prezentata fl-24 ta' April 2007 li taqra :–

1. Illi fir-rigward tal-ewwel talba din l-Onorabbli Qorti mhijiex kompetenti rationae materiae sabiex tiehu konjizzjoni taghha;

1.1 Illi mhuwiex minnu illi l-esponenti kienet tabita fil-post in kwistjoni bla titolu validu fil-ligi;

1.2 Illi l-esponenti kienet tirrisjedi fil-fond 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, li kien mikri originarjament lil ommha li mietet f'Settembru 2006;

1.3 Illi l-intimati rikonvenzjonanti huma l-proprjetarji tal-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u l-intimat Anthony Sammut, li huwa r-rapprezentant tas-socjeta' intimata, ircieva u accetta minghand l-esponenti hlas ta' kera fis-sena 2006 wara l-mewt ta' ommha u b'hekk irrikonoxxa lill-esponenti bhala inkwilina skont l-istess ligi tal-kera;

1.4 Illi ghaldaqstant l-esponenti tiddetjeni l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' lokazzjoni skont il-ligi;

2. Illi fir-rigward tat-tieni talba ebda danni mhuma dovuti ghar-ragunijiet segwenti:-

2.1 Illi qabel xejn il-kontrotalba tal-intimati rikonvenzjonanti ghal hlas tad-danni hija intempestiva stante li se mai u fl-aghar ipotesi l-intimati rikonvenzjonanti kellhom jistennew l-ezitu tal-kawza intavolata mill-esponenti qabel ma setghu jallegaw illi l-hrug tal-mandati da parti tal-esponenti huwa frivolu u vessatorju;

2.2 Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimati rikonvenzjonanti kellhom u ghandhom rimedji ohrajn sabiex jikkontestaw il-hrug tal-mandati u mhux bil-procedura ta` kawza ghad-danni;

2.3 Illi l-agir tal-esponenti bil-ftuh tal-proceduri odjerni kif ukoll bit-talba ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni u ta` sekwestru kawtelatorju huwa ntiz purament sabiex jissalvagwardja l-interessi taghha in forza tad-drittijiet taghha bhala inkwilina tal-istess post;

2.4 Illi l-fatt innifsu li l-esponenti rrikorriet ghall-proceduri gudizzjarji sabiex tikkawtela d-drittijiet taghha, anke jekk tali proceduri ma jigux milqugha, ma jistax jirreka dannu lill-intimati rikonvenzjonanti u dana ghaliex tali argument iwassal ghall-assurdita` li kull parti telliefa fi proceduri gudizzjarji tesponi ruhha ghad-danni;

2.5 Illi inoltre fil-mandat ta` inibizzjoni numru 154/07 JRM il-Qorti, filwaqt illi rrikonoxxiet illi r-rikorrenti ghandha drittijiet ta` inkwilinat fuq il-fond lilha mikri, cahdet it-taba unikament ghaliex l-intimat kien lahaq iddemolixxa l-istess fond mikri lir-rikorrenti;

2.6 Illi fid-digriet taghha datat 2 ta` Marzu 2007, dik il-Qorti rriteniet illi l-intimati rikonvenzjonanti hadu l-ligi b`idejhom meta qiesu li r-rikorrenti m`ghandhiex titolu ta` inkwilinat fuq il-fond lilha mikri;

2.7 Illi inoltre mhuwiex minnu li l-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni iehor, milqugh provvizorjament, u l-hrug definittiv ta` mandat ta` sekwestru saru abbuzivament jew in mala fede;

2.8 Illi fil-fatt l-esponenti ma jistghux jifmhu kif l-intimati rikonvenzjonanti qed jitolbu hlas ghad-danni meta l-Qorti stess qieset li l-mandat ta` inibizzjoni u l-mandat ta` sekwestru kawtelatorju kienu gustifikati meta akkordathom, wiehed provvizorjament u l-iehor definittivament;

2.9 Illi fi kwalsiasi kaz id-danni allegatament sofferti mill-intimati rikonvenzjonanti jinhtiegilhom jigu ppruvati;

3. Dana kollu salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda tal-attrici ghall-fini tal-kontrotalba.

Rat illi fl-udjenza tal-20 ta` Gunju 2007, din il-Qorti diversament presjeduta hatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jisma` x-xhieda.

Rat illi fl-udjenza tas-6 ta` Dicembru 2007, din il-Qorti diversament presjeduta hatret lill-Av. Dr. Lydia Abela bhala perit legali sabiex tirrelata flimkien mal-perit tekniku.

Rat illi l-gbir tal-provi sar kollu mill-periti gudizzjarji.

Rat illi fis-16 ta` Jannar 2014 il-kawza giet assenjata sabiex tkompli tinstema` u tkun deciza minn din il-Qorti kif presjeduta.

Rat ir-relazzjonijiet tal-periti gudizzjarji.

Rat in-nota tal-attrici fejn talbet il-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat illi accettat li ssir l-eskussjoni tal-periti gudizzjarji.

Rat id-domandi bil-mitkub li saru lill-periti gudizzjarji, kif ukoll ir-risposti taghhom bil-miktub.

Semghet ix-xiehda viva voce in eskussjoni tal-perit legali Dr Lydia Abela fl-udjenza tas-17 ta` Frar 2015.

Rat id-digriet illi tat fit-13 ta` Marzu 2015, fejn rega` nnominat lill-Perit Mario Cassar sabiex jistabilixxi l-valur lokatizju ta` fond simili fl-istess lokalita` - inkluz fid-daqs - ghal dak li kien l-fond 54, Triq George Borg Olivier, San Giljan, illum demolit u rimpjazzat *in situ* bi blokk ta` flats, u li kien mikri lill-attrici.

Rat it-tieni relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat li l-istadju tal-gbir tal-provi gie dikjarat maghluq fl-udjenza tat-8 ta` Ottubru 2015.

Rat illi t-talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali kienet respinta b`digriet tad-9 ta` Ottubru 2015 wara li fl-udjenza tal-10 ta` Dicembru 2015 inghalaq il-gbir tal-provi u l-kawza thalliet ghat-trattazzjoni finali.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm illi saru fl-udjenza tal-25 ta` April 2016.

Rat il-provvediment taghha fejn ordnat l-allegazzjoni tal-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni nru 154/07 JRM fl-ismijiet **Dorothy Lentini vs Anthony Sammut** ; l-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni nru 467/07 AL fl-ismijiet **Dorothy Lentini vs AS & B Limited** ; u l-atti tal-mandat ta` sekwestru nru 429/07 fl-ismijiet **Dorothy Lentini vs AS & B Limited et** ; u l-atti tal-Appell Kriminali nru 275/07 fl-ismijiet **Il-Pulizija vs Anthony Sammut et** deciz fid-9 ta` Gunju 2010.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Xiehda u provi ohra

Hlief ghall-eskussjoni, il-provi fil-kawza tal-lum ingabru mill-periti gudizzjarji, inkluz ix-xiehda.

Fir-relazzjonijiet rispettivi, il-periti ghamlu gabra tal-provi.

Il-Qorti mhijiex sejra taghmel rassenja mill-gdid ta` x-xiehda u tal-provi l-ohra – a skans ta` repetizzjoni – billi hija sodisfatta mill-gabra li saret mill-periti gudizzjarji.

III. Il-prova teknika

i. L-ewwel relazzjoni

a) Osservazzjonijiet

Il-perit tekniku jaghmel dawn l-osservazzjonijiet :-

1) Il-Perit Edwin Mintoff,ipprezenta covering letter datata il-31 ta` Jannar 2009 b`sett dokumenti li jikkonsistu f`kopji ta permessi ta` zvilupp PA 2765/04 u 3825/05, li jinkorporaw il-fond in kwistjoni, bin-numru 54 Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan. Gew ipprezentati proposed layout plan, pjanti tal-bini eziztenti ma gewx ipprezentati. Ivor Robinich, ir-rapprezentant tal-MEPA, ipprezenta kopja tal-permess ta` zvilupp PA 03825/05 ***Dok.EM2).*** *Gew ipprezentati wkoll sett ritratti* ***Dok.IR1),*** *li kienu gew ipprezentati mill-Perit Mintoff mal-applikazzjoni.*

*2) Waqt il-mori tal-gbir tal-provi gew ipprezentati wkoll sett dokumenti ndirizzati lil attrici, fl-indirizz tal-fond bin-numru 54 Triq Borg Olivier.****Dok.JGR1).*** *Dawn id-dokumenti jinkludu korrispondenza tal-bord ta` allokazzjoni tas-servizz ta` ghajnuna fid-djar.Hemm korrispondenza wkoll mid-Direttur tal-Licensing and Testing Department, ikkupjata lill-attrici u ndirizzata fil-fond bin-numru 54.*

3) Kopji tal-existing plans ***Dok PV1) (Dok.HD2)****. Il-fond bin-numru 54 qieghed jigi ndikat bil-kulur isfar fuq l-istess pjanta. Ivor Robinich fis-seduta tal-15 ta` Ottubru 2008 ikkonferma illi l-pjanti* ***PV1)*** *u* ***PV2)*** *kienu gew sottomessi mal-permess. Dawn kienu gew pprezentati minn Dr. Valletta waqt is-seduta tal-15 ta` Ottubru, 2008.Il-fond bin-numru 54,kellu footprint ta` madwar 4.4 wisa u 18.2 fond, u kien jikkonsisti f`living room u gallerija fuq il-faccata, dining/kitchen, bedroom u bathroom fuq in-naha ta` wara.*

b) Konkluzjonijiet

U jasal ghal dawn il-konkluzjonijiet :-

i) Illi l-attrici hija persuna disabbli, kif ippruvat minn diversi certifikati u korrispondenza pprezentata fil-mori tal-gbir tal-provi.

ii) Illi gie ppruvat illi l-attrici kienet tirrisjedi fil-fond bin-numru 54 Triq Borg Olivier, San Giljan.

iii) L-esponent huwa tal-fehma illi l-ewwel talba attrici ma tistax tigi milqugha ghaliex fil-frattemp il-fond mertu tal-kawza gie demolit u floku nbena blokk gdid ta` appartamenti.

iv) It-tieni talba attrici ma tistax tintlaqa` ghar-raguni tal-konstatazzjoni precedenti.

v) It-tielet talba attrici ghandha tigi milqugha, ghaliex mill-provi gie ppruvat illi l-hsarat li garrab il-fond bin-numru 54, gew ikkagunati direttament, u bhala rizultat tax-xogholijiet ta` demolizzjoni li kienet qed taghmel is-socjeta` AS&B Limited.

vi) Illi l-esponent qieghed jillikwida d-danni ghas-somma ta` €22,885 (Lm9822). Dawn huma l-unici danni, skond il-Perit Legali, li ghandha dritt ghalihom l-attrici.

vii) Il-hames talba ghandha tigi milqugha u ssegwi mill-konkluzjoni precedenti.

viii) Dwar l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, l-esponent ma kkunsidrahiex ghax dan huwa punt legali.

ix) Dwar din l-eccezzjoni, l-esponent ikkonstata illi s-Sur Anthony Sammut kien ircieva zewg kirjiet minghand l-attrici, **Dok.9)** *u* **Dok.11)** *ghas-sena 2006, mehmuza mal-affidavit taghha.*

x) Dwar it-tielet eccezzjoni, dan huwa punt legali u ghalhekk ma gietx ikkunsidrata mill-esponent.

xi) Ir-raba` eccezzjoni giet ippruvata, ghaliex ix-xogholijiet ta` demolizzjoni u kostruzzjoni kienu tas-socjeta` konvenuta.

xii) Dan il-fatt gie ppruvat mill-provi pprezentati.

xiii) Dwar is-sitt eccezzjoni, dan huwa punt legali u ghalhekk ma giex ikkunsidrat mill-esponent.

xiv) Dwar is-seba` eccezzjoni; dan huwa punt legali u ghalhekk ma giex ikkunsidrat mill-esponent.

ii. <u>It-tieni relazzjoni</u>

a) <u>Kostatazzjonijiet</u>

Il-perit tekniku jghid hekk :-

Illi waqt il-gbir tal-provi gie kkonstatat illi gew ipprezenatati kopji tal-existing plans ***Dok PV1) (Dok.HD2)****. Il-fond bin-numru 54 qieghed jigi ndikat bil-kulur isfar fuq l-istess pjanta. Ivor* ***Robinich fis-seduta tal-15 ta` Ottubru 2008*** *ikkonferma illi l-pjanti* ***PV1)*** *u* ***PV2)*** *kienu gew sottomessi mal-permess. Dawn kienu gew pprezentati minn Dr. Valletta waqt is-seduta tal-15 ta` Ottubru, 2008.Il-fond bin-numru 54,kellu footprint ta` madwar 4.4 wisa u 18.2 fond, u kien jikkonsisti f`living room u gallerija fuq il-faccata, dining/kitchen, bedroom u bathroom fuq in-naha ta` wara.*

Illi l-fond attrici kien dak indikat li ghandu tarag dritt intern f`Dok PV1) u huwa fil-livell tal-ewwel sular. Kien jikkonsisti f`terrazzin li kien fih wisa` ta` 4.4 metri u fond 1.5 metri, living room li kien fiha 3.3 metri wiesa u fonda 7.4 metri, kcina/kamra tal-ikel li kien fihom 4.3 b`4.4 metri li minnhom wiehed ried jaqta` bitha interna li kien fiha 1.5 metri bi 2.7 metri , u kamra tas-sodda fuq in-naha ta` wara li kien fiha 4.4 metri ` 6.1 metri li fiha kien hemm kamra tal-banju li kien fiha 2.5 metri bi 2.8 metri , bi twieqi jaghtu ghal bitha fuq wara. Ghalhekk il-fond bl-indirizz numru 54, Triq George Borg Olivier, San Giljan, kellu arja superficjali ta` circa 94 metri kwadri. L-apparatment kien faccata tal-bahar.

b) <u>Konkluzjonijiet</u>

Wara li qies il-fatturi tal-lok, daqs u finitura huwa *tal-opinjoni illi l-valur prezenti tas-suq huwa ta`* ***<u>EUR 320,000</u>****.*

Ghalhekk il-valur lokatizju prezenti huwa ta`* ***<u>EUR 11,200 fis-sena</u>*** *u dan ikkalkulat bir-rata ta` kapitilizzazzjoni ta` ***<u>3.5%.</u>***

Imbaghad b`nota, l-perit tekniku kif wasal ghal dan il-valur :-

Illi l-valur lokatizju tal-proprjeta` huwa funzjoni diretta tal-valur tas-suq liberu u frank tal-istess proprjeta. Ghalhekk sabiex ikun jista` jigi komputat il-valur lokatizju, l-esponent l-ewwel kellu jistma l-valur prezenti tas-suq.

Fir-rigward tal-komputazzjoni tal-valur tal-proprjeta`, minbarra l-esperjenza, l-esponent ikkonsidra wkoll l-indici ppubblikati mill-Bank Centrali ta` Malta u mill-Ufficju Nazzjonali tal-Istatistika.

*F`dan ir-rigward, l-esponent* ***applika rata ta` 3.5%*** *tal-valur tas-suq u dan meta kkunsidra illi l-proprjeta` tikkonsisti f`terraced house u ghalhekk ikkunsidrata bhala proprjeta` residenzjali.*

Il-prezz prezenti tas-suq huwa ekwivalenti ghall-Market Value.

iii. <u>L-eskussjoni</u>

Il-perit tekniku stqarr illi huwa ghamel konsiderazzjonijiet ta` natura teknika. Sab illi l-blokka l-antika kienet twaqqghet, u minflok inbew flats. Illum huwa mpossibbli li l-fond li kellha l-attrici jigi ripristinat ghal kif kien originarjament. Huwa ma ghamilx konsiderazzjonijiet ta` natura legali.

Fisser illi r-ripristinu tal-fond tal-attrici ma jistax isir bl-ebda mod. B`ripristinu huwa jifhem li l-fond jigi restawrat ghal li kien. Dan assolutament ma jistax isir.

Huwa kompla jghid li teknikament kollox huwa possibbli fis-sens li ma hemm xejn xi jzomm milli tigi demolita l-blokka ta` appartamenti godda li nbnew u jerga` jinbena l-fond 54.

Huwa accetta illi huwa possibbli teknikament illi wiehed jiddemolixxi kwalsiasi binja inkluz blokka appartamenti u li huwa possibbli li l-fond 54 jerga` jinbena fl-istat li kien qabel ladarba jitwaqqa` l-blokk ta` appartamenti l-gdid. Dan dejjem mil-lat tekniku.

IV. Ir-relazzjoni tal-perit legali

1. Il-fatti

Il-perit legali tigbor il-fatti tal-kaz kif gej :-

L-attrici fil-qasir tikkondenti li ghandha d-dritt ta` inkwilinat fuq il-post numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan. Di fatti din il-kirja kienet tappartjeni lill-ommha Evelyn Lentini li mietet fl-14 ta` Settembru 2006. Wara li tat deskrizzjoni tal-post li jidher li kien mezzanin u wara li xehdet dwar l-istat fiziku u mediku taghha hi sostniet li sakemm ommha kienet tirresjedi fl-istess post anke meta din giet rikoverata fl-isptar San Vincenz De Paule l-istess attrici dejjem irresidiet go fih u ghalhekk mal-mewt tal-omm il-kirja kienet daret fuq isimha. Kif jidher mill-atti, l-attrici in sostenn ta` dan ipproduciet diversi xhieda u dokumenti sabiex tipprova illi hi kienet tirresjedi fl-istess post meta ommha mietet. Fl-2003 hi giet avvicanata mid-ditta `Frank Salt Real Estate Limited` meta ommha kienet ghadha hajja sabiex dawn johorgu mill-post izda jidher li din l-offerta ma gietx accettata. Fis-sena 2004 omm ir-rikorrenti giet rikoverata fl-isemmi sptar peress li l-attrici kienet qed issibha difficli li ddur b`ommha li kienet tbaghti wkoll minn `dimensia` u peress li l-istess attrici kienet qeghda tahdem. Sussegwentement fl-ahhar tas-sena 2004 regghet giet avvicinata ghall-istess skop izda din id-darba mill-intimat Anthony Sammut izda hi xtaqet kif fill-fatt gara li ssir laqgha prezenti wkoll il-konsulent taghha Jean Gaffiero. Waqt din il-laqgha l-intimat kien qal li kien ser jaghmel progett ta` zvilupp li kien jinvolvi twaqqieh u demolizzjoni ta` diversi postijiet adjecenti inkluz il-post okkupat minnha numru 54. Din l-offerta giet rifjutata u ghalhekk il-konvenut kien qalilha li hu xorta wahda kien ser jiddemolixxi l-postijiet l-ohrajn li kienu madwar il-post mikri lilha. Pero` l-intimat kien rega` avvicinha u infurmaha li ma setax jibda l-progett minhabba riskju li ssir hsara fil-post mikri lilha. Minhabba dan li intqal lilha r-rikorrenti ddecidiet li taccetta l-proposta li saritilha billi tinghata in kontro kambju appartament u garaxx in oltre hi fittxet post iehor fejn seghtet tghix temporanjament izda accetat post alternativ offrut minn l-istess intimat li fih izda qatt ma` kienet dahlet. Sadanitatant hi kienet offriet lill-intimat li kien akkwista f-isem is-socjeta` initmata l-post mikri lilha l-kera` dovut u dan il-hlas kien gie accettat kif jidher minn zewg ricevuti iffirmati mill-intimat liema hlas kien sar wara l-mewt ta` ommha (ara dawn l-ircevuti in atti u mmarkati u numerati `10` u `11`. Sadanittant kienu tkomplew in-negozjati u fil-fatt kien gie redatt abbozz ta` ftehim accettabbli ghal kull parti involuta liema abbozz esebit fl-atti kien sar min-nutar Hugh Grima. Pero` dan qatt ma` gie ffirmat.

Inoltre kien beda u ssokta x-xoghol ta` demolizzjoni fil-postijiet kemm fuq, kemm madwar il-post mikri lilha liema xogholijiet ikkagunaw hsarat f'dan il-post skont kif jirrizulta mid-dokumenti esebiti u kkonfermati mill-perit Herbert Debono kif inkarigat mir-rikorrenti (ara dok 19 u 20). In oltre bhala konsegwenza ta` dan kollu kien dahal l-ilma tax-xita li kkawzat hsarat ulterjuri billi l-ghamara xxarbet u kien mar ukoll l-elettriku. Eventwalment kien ikollassa s-saqaf fil-kamra tal-ikel u ghalhekk l-istess post sar perikolanti u inabitabbli. Ghalhekk l-attrici kienet kostretta li tohrog minnu. Inoltre ma kellhiex access aktar ghall-istess post minhabba li kien gie imbarrat il-bieb tieghu. Hi kienet ghamlet rapport fl-ghassa tal-Pulizija ta` San Giljan u kienu ttiehdu proceduri kriminali kontra l-intimat oltre li l-Qorti Kompetenti kienet ordnat il-hrug ta` zewg mandati ta` inibizzjoni li pero` gew milqugha biss provizorjament minhabba l-istadju li fih kienu wasslu x-xoghlijiet ta` demolizzjoni. <u>In kontro ezami</u> cahdet l-allegazzjoni li ttrattativi kienu zammu f'post fi Triq San Frangisk f'tas-Sliema, ir-residenza ta` Maria Parnis in oltre hi ma` kellha l'ebda konnessjoni ma` dan il-post hlief madwar 20 sena qabel kienet marret toqghod go fih meta kellha tilwima ma` ommha. Hi cahdet ukoll li kienet tircievi fih kontijiet tad-dawl ta` garaxx mikri lilha fl-istess post. In oltre wara dak li gara fil-post mikri lilha hi kienet qed tirresjedi f'dan l-ahhar post ma` l-istess Maria Parnis ghax m'ghandhiex alternattiva fejn toqoghod. Dwar l-allegazzjoni li Maria Borg ('tax-xalati') u ommha l-mejta din kienet taddenti l-ommha sabiex tqarbina u ma` kienet tirresjedi ma ommha fil-post in kwistjoni.

Illi in sostenn tal-eccezzjonijiet sottomessi mill-intimat kif ukoll tal-kontro talba proposta minnu l-intimat beda billi qal li hu f'isem is-socjeta` intimata kien xtara il-post in kwistjoni minn ghand il-familja Buttigieg permezz ta` att pubbliku esebit fl-atti u ppubblikat minn Nutar Peter Carbonaro sabiex dan jigi zvilluppat. Hu kien jaf li Evelyn Lentini omm ir-rikorrenti kienet tokkupa l-post numru 54 b'titolu ta` kera`. Dwar l-istess kirja kienu saru diversi laqghat mar-rikorrenti sakemm kien intlahaq ftehim bejniethom skond l-iskrittura redatta minn Nutar Hugh Grima. In oltre kien offra post alternattiv u temporanju lir-rikorrenti maghzul minnu bil-kera` ta` 300 Ewro fix-xahar. Pero` l-istess ftehim ma` giex iffirmatt ghax kien gie infurmat minn wiehed mis-sidien precendenti illi omm ir-rikorrenti kienet mietet. Dan ta` l-ahhar filfatt kien qallu ` hemmhekk all right gie f'idejk il-post` l-istess Buttigieg kien qallu ukoll li ma` kienx minnu lir-rikorrenti kellha xi dritt ta` inkwilinat ghax din bl-ebda mod ma` kellha x'taqsam jew tirresjedi fil-post in kwistjoni izda kienet qed tabieta f'post iehor fi triq San Frangisk f'tas-Sliema. Dwar l-ircevuti ta` hlas ta` kera` maghmul mir-rikorrenti lilu u li diga` ssemmew kien accetta dan l-hlas qabel ma`

kien inghata din l-informazzjoni. Ghalhekk hu kien ghamel investigazzjoni kemm mal-girien, kemm mal-korprazzjoni ghas-servizzi tal-ilma kif ukoll mal-korporazzjoni Enemalta u kien gie infurmat li r-rikorrenti kienet intitolata ghal sussidju fuq il-post f'tas-Sliema sa mill- 1996. Kien skopra ukoll illi l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma li r-rikorrenti li kienet thallas fuq garaxx hi kienet tirceviehom f'dan l-ahhar post. Minhabba dan ir-rizultanzi hu ddecida li ma jiffirmax il-ftehim. Sadanittant waqt it-trattativi u l-investigazzjonijiet li semma hu ra li seta` jibda jidemolixxi l-postijiet tal-madwar waqt l-istess xoghlijiet u kien mar jara l-post involut mar-rikorrenti minhabba hsarat go fih u skond hu kien jidher dizabitat. Eventwalment irrizulta li l-istess post gie distrutt minhabba xogholijiet fil-postijiet adjecenti. In oltre r-rikorrenti kienet pprezentat rikors ghal hrug ta` mandat sekwestru kawtelatorju oltre li intavolat zewg rikorsi ohra ghal hrug ta` mandat inibizzjoni. <u>In kontro ezami</u> hu allega li kien gie infurmat mill-kunsill lokali illi minn quddiem il-post numru 54 kien ser jitnehha l-ispazju allokat ghal `reserved parking` allegazzjoni mhiex sostnuta minn dokumenti esebiti. Dwar ghamara fil-post hu ammetta li parti minnhom kienu gew distrutti waqt li ohrajn kienu gew ippakjati mir-rikorrenti u tnehhew minnhu mill-istess post. Ta` min jinnota li ma` dawn l-atti gew annessi dawk ta` kawza ohra fl-ismijiet `Frank Salt Real Estate Limited vs Anthony Sammut` (Rikors Numru 1148/05 FS). F'din il-kawza li fiha kien involut il-konvenut kif ukoll il-kumpanija kif rapprezentata minnu Anthony Sammut kien xehed dwar l-inkwilnat vis a vis l-istess mezzanin numru 54 di fatti hu beda billi qal b'mod car u minghajr ekwivoku illi ` Dorothy Lentini hija l-inkwilina li ghadni qed nithabat maghha sal-llum il-gurnata` izda wara ikkwalifika dak li qal testwalment billi sostna illi l-inkwilina filfatt kienet ommha u mhux ir-rikorrenti.

2. <u>Osservazzjonijiet ta` fatt</u>

Il-perit legali taghmel dawn l-osservazzjonijiet :-

Kif jidher minn dak li gie mmnizzel aktar l'fuq saret referenza ghall-provi principali kemm verbali kemm bil-miktub bhala dokumenti prodotti mill-partijiet u a bazi taghhom bhala <u>probabilita`</u> wiehed jista jissometti li rrizultaw is-segwenti fatti:-

(a) Anthony Sammut jikontendi li meta mietet Evelyne Lentini l-attrici ma` kienitx tirresjedi maghha u kien ibbaza dan fuq dak li kienu qalhom Buttigieg kif ukoll dak li skond hu kienu qalulu l-girien oltre` fuq provi ohra konsistenti f-ittri u kontijiet li kienet tircevi ir-

rikorrrenti. Minhabba dan kien hu li iterompa n-negozjati mar-rikkorenti dwar post alternativ u temporanju kif ukoll dwar kumpens konsistenti f-appartament u garaxx bhala kontro kambju ghar-rinunzja da parti tar-rikorrenti ghad-dritt ta` inkwilinat taghha.

(b) *In rigward l-istess inkwilinat irrizulta a bazi tal-provi kollha anki permezz tax-xhieda permezz ta` affidavits kif ukoll dokumenti prodotti mill-istess rikorrenti illi fil fatt kienet tirrisjedi fil-post fil-perjodu meta mietet ommha fl-isptar San Vincenz de Paule fejn din giet rikoverata minhabba li kienet illha tbati minn mard specjalment `dimensia`.*

(c) *Da parti tieghu l-intimat avolja jidher li kien jaf bir-riskji nvoluti beda u ssokta bid-demolizjoni tal-postijiet adjecenti u sovrastanti. Dan wassal sabiex il-post okkupat mir-rikorrenti jigi distrutt u bi hsarat ingenti oltre` hsarat ohra fl-ghamara li kien hemm go fih u dan minhabba ilma tax-xita li dahal gol-post kif ukoll saqaf li twaqqa` bhala konsegwenza diretta tal-istess xoghol ta` demolizjoni.*

(d) *Ir-rikorrenti kienet talbet il-hrug ta` zewg mandati ta` inibizzjoni sabiex twaqqaf lill-intimati milli jkomplu jiddemolixxu il-postijiet adjecenti u dan sabiex ma ssirux hsarat fil-post detenut minnha. Dawn it-talbiet waqt li gew milqugha provizzorjament jew michuda finalment minhabba l-istadju avvanzat tal-istess xogholijiet ta` demolizzjoni li jidher li tkomplew avolja l-intimati kienu gew ordnati sabiex ma` jitkomplewx.*

(e) *Kienu ttiehdu proceduri ulterjuri da parti tar-rikorrenti inkluzi rapport lill-Pulizjia dwar dak li kien qed jigri u dan kienu gew segwieti bi proceduri kriminali quddiem il-Qorti Kompetenti.*

(f) *In oltre r-rikorrenti in kawtela tad-drittijiet taghha ottjeniet il-hrug ta` mandat ta` sekwestru kawtelatorju .*

(g) *Sussegwentement l-intimati mal-eccezzjonijiet taghhom prezentaw kontro- talba mal-istess eccezzjonijiet u li fiha jallegaw illi r-rikorrenti agixiet mod frivolu u vessatorju fil-konfront taghhom meta talbet il-hrug tal-mandati msemmija.*

(h) *Kif jidher mix-xhieda ta` Ivor Robinich u l-Perit Edwin Mintoff saret referenza ghall-permessi mahrugin in rigward id-demolizzjoni u rikostruzzjoni tal-postijiet involuti inkluz dak bin-numru 54 mikri lill-rikorrenti. Fuq dan il-punt jidher li kien hemm xi dubju dwar jekk l-istess permessi kienux ikopru wkoll dak li gara fil-post involut. Pero` fuq bilanc ta` probbabilita` jidher li dawn il-permessi kienu jkopru ukoll il-post mikri lill-attrici in oltre` l-esponenti ma` jarawx kif dan il-*

punt jista jkun ta` relevanza ghall-kaz in- ezami peress li hu bbazat fuq premessi ohrajn.

3. <u>Osservazzjonijiet ta` dritt</u>

Il-perit legali tghid hekk :-

(a) *Fl-ewwel lok ma tistax issir referenza ghal definizjoni tal-kelma "<u>kerrej</u>" skond il-ligi applikabbli cioe` l-artikolu 2 tal-Kap 69 tal-ligijiet ta` Malta li jirregola il-kirja in ezami peress din kienet tezzisti qabel bl-emendi introdotti fis-sena 1995. Filfatt jinghad li inkwilin protett minn dan il-kapitolu jinkludi f`kaz ta` post ta` abbitazzjoni meta l-kerrej li ma` jhalliex warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tieghu jew taghha li jkunu joqoghdu mieghu jew maghha fiz-zmien tal-mewt. Ghandu jigi rilevvat illi anke fl-emendi introdotti f`dan il-kapitolu u fil-kodici civili jidher lir-rikorrenti xorta wahda baqghet protetta minn din il-ligi straordinarja.*

(b) *L-intimati jallegaw li r-rikorrenti ma` kienetx tgawdi minn din protezzjoni. Pero` ghandu jigi rilevat illi hu ma` setax jiehu l-ligi f`idejh. Di fatti jirruzulta car li l-intimati aggixew hekk minghajr ma` hadu kif suppost l-proceduri legali jew quddiem il-Qrati oridinarji f`kaz li hemm provi li ir-rikorrenti kienet tiddetjeni l-post minghajr tittolu validu jew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera f`kaz li jidher li filfatt illi hi kellha titolu ta` kera`.*

(c) *Dwar il-kodici civili (Kap 16 tal-ligijiet ta` Malta) fl-artikolu 1539 (b) sid il-kera huwa obbligat li jzomm il-haga mikrija fi stat li wiehed jista jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrijja u jqies li l-kerrej ikollu tgawdija bil-kwiet tal-haga ghaz-zmien kollu tal-kirja. F`kaz illi s-sid ma jottemprax ruhhu ma` dak premess jkun sogget ghad-danni skont ir-regoli generali tal-ligi.*

(d) *L-Intimati setghu b`referenza ghall-imsemmi mandat ta` sekwestru kawtelatorju jipprezentaw talba sabiex dan jigi revokat jew inkella jigi mnaqqas u dan skont l-artikolu _______ tal-Kapitolu 12 tal-ligijiet ta` Malta. Pero` hu m`ghamel l-ebda tentattiv li juza din il-procedura ghall-iskopijiet premessi.*

4. <u>Konsiderazzjonijiet</u>

Il-perit legali taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet :-

Mill-ezami tal-provi kollha jidher li dawn huma bbazzati dwar jekk ir-rikorrenti kienetx tiddetjeni il-post involut b`titolu ta` kera` taht dak li citat b`referenza ghad-definazzjoni ta` `kerrej` kif premess. Mill-provi kif esposti filfatt irrizulta li r-rikorrenti kif diga` sar accenn ghandha tigi kkonsiderata bhala `inkwilina protetta`taht l-istess ligi straordinarja.Ghalhekk dak li qed jallegaw l-intimati fuq dan il-punt hu minghajr bazi kemm ta` fatt u kemm tal-ligi.

Dan sottomess m`ghandu jkun hemm ebda dubju li l-intimati kellhom zewg alternattivi cioe` jew li jintlahaq ftehim bejn il-partijiet interessati kif jidher li kwazi gara izda minghajr ma` gie iffirmat il-ftehim finali diga` redatt jew li l-intimati jadixxu il-Bord li Jirregola l-Kera kompententi `in materea`. Dan ta` l-ahhar pero` ma garax u minflok l-intimati waqt id-demolizjoni tal-fondi involuti ghamlu hsarat estensivi kemm fl-istruttura, kemm fil-mobbli li kienu fl-istess post. Dan hu kaz tipiku ta` wiehed li fl-ezercizzju ta` dritt pretiz minnu ezercita` dan id-dritt pretiz minnu u bhala konsegwenza diretta tal-agir tieghu ikkaguna dawn il-hsarat. Jigi rilevat illi bl-ebda mod ma` rrizulta li l-istess hsarat ingenti setghu gew kawzati minn xi att fortuitu kif qed jallegaw l-intimati.

Hawnhekk ghalhekk qed jigi sottomess illi dak premess fir-rikors promotur hu kollu kemm hu minnu waqt li dak ecepiet mill-intimati fir-risposta taghhom hu minghajr ebda bazi.

Issa b`referenza ghal kontro talba sottomessa mill-intimati u ghar-risposta relattiva tar-rikorrenti l-intimati jsosstnu li wiehed mill-mandati ta` inbizzjoni hawn fuq specifikat u l-mandat ta` sekwestru imsemmi inhargu `in malafede` hu b`mod abussiv minghar ma indikaw xi raguni valida ghal dan anzi mill-provi kif esposti jidher li hi kienet pjenament gustifikata li titlob il-hrug ta` dawn il-mandati b`wiehed minnhom izda ma jigix akkolt finalment ghar-raguni msemmija. Ta` min jinnota ukoll illi b`riferenza ghall-mandat ta` sekwestru l-intimati kellhom l-ghazla skond il-kapitolu 12 tal-ligijiet ta` Malta illi permezz tar-rikors jitolbu lill-Qorti Kompetenti u li tkun harget mill-istess mandat sabiex jew jigi mhassar l-istess mandat jew jigi ddikjarat li l-ammont kawtelat jigi ridott liema procedura ma ntuzatx minnu.

5. **Likwidazzjoni tad-danni**

Dwar il-likwidazzjoni tad-danni, il-perit legali pprocediet kif gej :-

Fl-ahhar tal-affidavit taghha ir-rikorrenti specifikat li qed titlob :-

(a) *Is-somma ta` LM9822 in rigward fi hsara tal-ghamara u oggetti ohra mobbli li kien hemm fil-post qabel ma gie distrutt. Skond ir-rendikont u stima annessa fid-dokument numerat 54 dan l-ammont jidher li hu ggustifikat kollhu kemm hu*

(b) *L-ammont ta` LM72,000 bhala hlas ta` kera` ta` appartament faccata tal-bahar fl-inhawi ta` San Giljan jew tas-Sliema b`medja ta` LM300 fix-xahar bhala kera` u ghal perjodu ta` 20 sena.*

Dwar din it-talba jigi sottomess illi ma` tistax tigi akkolta` di fatti skond it-talbiet in ezami l-ewwel wahda tghid illi l-intimati ghandhom jigi kkundanati sabiex f`terminu taz-zmien li jigi ffissat mil-Qorti u taht is-supervizjoni tal-perit arkittet nominat mill-Qorti. Dwar din it-talba certament jigi sottomess li ghandha tigi akkolta. L-istess ghandu jinghad dwar it-tieni, it-tielet u r-raba` talba pero` ghandu jigi rilevat illi r-rikorrenti bhala likwidazzjoni u hlas ta` danni qed tippretendi li l-intimati li jhallsu s-somma hawn fuq imsemmija konsistenti fl-ammont ta` kera indikat minnha ghal perjodu imsemmi. Fil-fehma tal-esponenti din ta` l-ahhar tidher li hi in konflitt ma` l-ewwel wahda u ghalhekk jigi sottomess illi l-ammont pretiz minnha m`ghandux jigi inkluz fil-likwidazzjoni ta` danni.

Jigi rrivelat ukoll illi d-danni li ghandhom jithallsu ghandhom jkunu bbazati fuq `dannu emergens` u `lucrum cesans`. Dwar dan qed jigi sottomess illi r-rikorrenti ma nkorriet l-ebda telf ta` qliegh attwali in vista` li l-post involut ma` kienx proprjeta` taghha izda tas-socjeta` intimata u in vista li jekk dan l-ammont konsiderevoli jigi inkluz fil-likwadazzjoni ta` danni hemm il-probabilita` li l-intimati jigu kkundannati li jhallsu ammont minghajr ebda bazi legali.

6. Hlas tad-danni

Il-perit legali ttrattat il-kwistjoni ta` min kellu jhallas id-danni tal-attrici bil-mod segwenti :-

Din il-kawza giet proposta kontra Anthony Sammut personalment kif ukoll kontra s-socjeta` AS&B Limited din ta` l-ahhar proprjetarja tal-post involut. Mill-provi irrizulta li x-xogholijiet kawza ta` kollox kienu qed isiru minn din il-kumpanija waqt li wara l-mewt ta` omm ir-rikorrenti, iz-zewg ircevuti tal-hlas tal-kera kienu gew iffirmati mill-intimat personalment. Dwar dan il-punt qed jigi rilevat li la darba il-kumpanija kienet il-propretarja tal-post involut u b`hekk hemm relazzjoni diretta kemm legali u kemm ta` fatt bejn ir-rikorrenti bhala l-inkwilina u l-kumpanija bhala s-sid u la darba

jidher li d-danni kkugunati fil-post mikri lir-rikorrenti saru mill-istess socjeta` li kienet qed taghmel ix-xogholijiet permezz ta` terzi persuni, ir-responsabilita ta` dan li gara ghandu jkun tal-istess socjeta` u mhux tal-intimat personalment.

In konkluzjoni ghalhekk l-esponenti jissotomettu li s-socjeta intimata ghandha tigi ddikjarata responsabbli in rigward it-talbiet kif saru fir-rikors promotur kollha kemm huma b`dan li d-danni u l-hsarat jigi likwidati fl-ammont ta; LM9822 ossia €22, 885 bhala hsarat ikkuganati fl-oggetti mobbli imsemmija.

7. <u>L-eskussjoni tal-perit legali</u>

Ghad-domandi in eskussjoni, il-perit legali xehdet illi d-demolizzjoni tal-fond li kien mikri lill-attrici sar mis-socjeta` konvenuta. Id-demolizzjoni kienet il-konsegwenza ta` agir altrimenti illegali kif irrizulta mill-provi. L-attrici kellha tkun reintegrata fil-pussess tal-post demolit. Minhabba l-istat ta` fatt ezistenti illum, il-perit legali kienet tal-fehma illi l-attrici tinghata b`titolu ta` kera appartament alternattiv minflok il-post mertu tal-kawza.

Fissret illi l-perit tekniku ma ezaminax it-talbiet attrici mil-lat legali.

Spjegat li l-ewwel u l-ahhar talbiet attrici ma setghux ikunu milqugha flimkien peress li jekk tinghata ordni sabiex il-attrici tkun reintegrata fil-pussess tal-fond demolit, is-socjeta` konvenuta ma tkunx tista` fl-istess waqt tkun ikkundannata thallas danni ammontanti ghal Lm72,000 bhala hlas ta` kera ta` appartament alternattiv.

Xehdet illi huwa minnu li l-espert tekniku ssottometta li l-attrici ma tistax tkun reintegrata fil-pussess tal-post demolit izda qal hekk mil-lat tekniku.

Kompliet tghid illi l-kawzali ta` d-demolizzjoni kien l-agir abbuziv da parti tas-socjeta` intimata, waqt li r-rikorrenti, persuna dizabbli, kienet il-vittma.

Sahqet t-talbiet ghad-danni mhux alternattivi. Ghalhekk ma setghux ikunu milqugha t-tnejn flimkien.

Stqarret illi l-attrici kellha tkun ikkompensata ghall-fatt li kellha post mikri b`titolu validu ta` kera.

Sahqet illi jekk l-attrici ma tkunx tista` tinghata appartament alternattiv bil-mod u ghar-ragunijiet li kienu ndikati minnha, allura hemm kien jaghmel sens illi t-talba ghad-danni tkun tirrifletti l-kera li r-rikorrenti ha jkollha thallas biex tikri post alternattiv.

Fissret illi ma kenitx fil-posizzjoni li tistabilixxi l-quantum ta` danni bhala kera li r-rikorrenti trid thallas biex tikri post alternattiv.

V. <u>Konsiderazzjonijiet ta` l-Qorti</u>

1. <u>It-titolu tal-attrici</u>

Ir-rikors guramentat jitlaq mill-premessa illi l-attrici ghandha titolu ta` kera ghall-fond 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan. U tghid illi ladarba kienet molestata fit-tgawdija tal-fond, hija ghandha tkun risarcita ghad-danni li garrbet. Il-konvenuti jiddefendu ruhhom billi jghidu illi l-attrici m`ghandhiex titolu ta` kera. Din il-posizzjoni tal-partijiet hija riflessa fil-kontrotalba u fir-risposta guramentata ghall-kontrotalba. Ghalhekk huwa mperattiv illi l-Qorti tistabilixxi ghandhiex l-attrici titolu ta` kera.

i. <u>Kompetenza</u>

Qabel tqis il-mertu tal-kwistjoni tat-titolu, tajjeb illi jkun stabbilit jekk din il-Qorti hijiex kompetenti sabiex tittratta din il-kawza kemm ghat-talbiet kif ukoll ghall-kontrotalba.

Fil-fatt l-attrici stess tat l-eccezzjoni tal-inkompetenza tal-qorti *ratione materiae* ghall-kontrotalba.

Apparti l-eccezzjoni, il-Qorti tishaq illi l-kompetenza tal-qorti hija materja ta` ordni pubbliku tant li anke l-qorti stess tista` tissollevaha *ex officio.* Dan huwa dmir precettiv u mhux fakoltattiv.

Fil-fatt, l-<u>Art 774 tal-Kap 12</u> ighid :-

> *Fin-nuqqas ta` eccezzjoni ta` inkompetenza, il-qorti ghandha, ex officio, tiddikjara l-inkompetenza taghha -*

(a) meta l-kawza mhix ta` gurisdizzjoni tal-qrati ta` kompetenza civili ta` Malta u l-konvenut jew ikun baqa` kontumaci jew ikun assenti rapprezentat fil-kawza minn kuraturi mahtura skond l-artikolu 929 ; jew

(b) meta, minhabba x-xorta jew il-valur tal-haga li tkun fil-kwistjoni, il-kawza ma tkunx ta` kompetenza ta` dik il-qorti ; jew

(c) meta f`kawzi ta` zbank ta` depoziti, il-flus jew hwejjeg ohra jkunu ddepozitati taht l-awtorità ta` qorti ohra :

Izda, fil-kazijiet imsemmija fil-paragrafu (b), l-eccezzjonijiet ta` inkompetenza ma jistghux jinghataw u lanqas ma jistghu jigu dikjarati ex officio, f`qorti fi grad ta` appell.

Fis-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell Civili Inferjuri fit-12 ta` Jannar 2005 fil-kawza Galea vs Pisani nghad hekk :-

"Fl-ghoti tas-sentenza l-qorti trid toqghod fil-limiti tal-kontestazzjoni, hi ghandha kull dritt li tirrileva ex officio kwestjonijiet ta` ordni pubbliku. Huwa fatt li l-kompetenza ratione materiae hi ta` ordni pubbliku u, kif deciz, "il-Qorti tista`, anzi ghandha d-dover li tissolleva l-eccezzjonita` nkompetenza ratione materiae anke ex officio"

(ara wkoll : Qorti ta` l-Appelli Civili Inferjuri - Zammit vs Dingli - 28 ta` Dicembru 2001, u Qorti tal-Appell - Spiteri et vs Spiteri pro et noe - 20 ta` Ottubru 2003)

Dan premess, il-Qorti tirreferi ghas-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-24 ta` Mejju 2016 fil-kawza L-E.T. Giovanni Umberto De Vito noe vs Alfred Dimech fejn inghad hekk :-

"Huwa pacifikament accertat illi l-kompetenza tal-Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni taleccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur, kif intavolati t-talbiet u l-premessi taghhom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. (Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et (Appell – 7 ta` Ottubru 1997).

… Il-pozizzjoni legali fil-materja ta` kompetenza rationae materiae tal-Qrati ordinarji u dawk ta` kompetenza specjali f`kawzi konnessi ma` kirjiet urbani regghet irceviet skrutinju dettaljat mill-Qrati taghna wara l-introduzzjoni tal-Att X tal- 2009, li wessghu l-

*kompetenza tal-Bord tal-Kera. B'dan l-att gew emmendati inter alia l-artikolu 1525 tal-Kap 16 u l-artikolu 16 tal-Kap 69, tal-Ligijiet ta' Malta. (Ara ad ez. l-interprtetazzjoni fil-kawzi "**Massih Massihnia Ltd. vs Stivala Properties Ltd. et**" (PA. MC – deciza fit-2 ta' Lulju 2013) u "**Enriketta Bonnici et vs Gordon Borg**",(App. Inf. – deciz fl-4 ta' Dicembru 2013) fejn gie affermat li l-Bord tal-Kera xorta jibqa' "tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro llimiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji."*

*Aktar recentement, il-Qorti tal-Appell fis-sede inferjuri taghha fil-kazi fl-ismijiet: "**Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et**", u "**Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et**", it-tnejn decizi fis-16 ta' Dicembru 2015, ittrattat b'mod approfondit l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili, kif ukoll l-intenzjoni tal-legislatur meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-Att X tal-2009. Gew iccitati siltiet mill-white paper u mid-dibatatti parlamentari ta' dak iz-zmien li juru li l-emmendi kienu kollha intizi sabiex iwessghu l-kompetenza tal-Bord tal-kera.*

*Fil-kaz **Bartolo vs Deguara**, inghad specifikament li ::*

"l-artikolu 1525 jipprovdi li l-bord hu kompetenti jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri. Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu."

Skont l-artikolu 1525(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, "il-Bord li jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-kompetenza talQrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'."

Madanakollu din is-sentenza xorta thalli f'idejn il-Qrati ordinarji l-kompetenza li jiddeterminaw qabel kollox jekk il-kwistjoni, kif ifformulata, hija impostata fuq l-ezistenza ta' relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti.

*Il-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **George Falzon et vs Raymond Buttigieg et** (28 ta' Marzu 2014) qalet li :*

" ... u filwaqt li kif gja' ssemma minghajr dubju l-kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jiehu pussess tal-fond in kwistjoni – izda

mbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet.

Ghalhekk, ladarba l-ewwel Qorti ddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li kkoncentrat fuq it-talba tal-attur (kif iddikjarat is-sentenza ***Refalo vs Azzopardi*** *fuq imsemmija) li kienet titlob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura kkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha tisma` l-kawza u tiddecidiha."*

Illi fi kliem iehor allura l-Qorti tal-Appell iddecidiet illi fejn l-attur jallega li l-konvenut ma ghandux titolu, hija l-Prim` Awla li ghandha kompetenza tisma` l-kaz. Dan jaghmel sens anke logiku ghaliex il-kompetenza ma tistax tigi michuda semplicement ghaliex il-konvenut jeccepixxi illi ghandu titolu ta` lokazzjoni; naturalment dejjem salv li l-attur imbaghad jirnexxielu jipprova li l-konvenut qed jokkupa minghajr titolu.
Illi kif ukoll irriteniet din l-istess Qorti fuq skorta tal-gurisprudenza fil-kaz fl-ismijiet ***Strickland Limited vs Maria Frendo*** *(deciza fl-24 ta` Marzu 2015) :*

"Din it-talba qed issir mis-socjeta` bhala sid u mhux qua lokatur. Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-kaz quddiem dik il-Qorti kompetenti u t-talba tar-rikorrenti fil-kawza odjerna hi sabiex "tordna lizgumbrament tal-intimata mill-fond....previa dikjarazzjoni li qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi."

Inoltre, ma jirrizultax mit-talba li l-izgumbrament qed jintalab abbazi ta` xi ksur ta` drittijiet jew obbligazzjonijiet naxxenti mill-kirja." (ara wkoll ***"Leo Stafrace et vs Charles Sammut"*** *(PA. LSO – 30 ta` April 2015). Illi dan hu konformi mal-gurisprudenza kostanti antecedenti li una volta l-Qorti ordinarja tasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut ghandu titlu ta` lokazzjoni allura ma titqiesx izjed kompetenti (Ara* ***Vincent Camilleri noe v Pio Muscat*** - Appell Sede *Inf. 21.20.1986).*

Illi fil-kaz fl-ismijiet ***Peter Sammut Briffa v Maria Dolores Zammiet et*** *(App.Sede Inf. per GCD - 17.10.2002) il-Qorti fisret is-segwenti:*

"Din il-qorti ma taqbilx illi l-qrati ta` gurisdizzjoni ordinarja ma ghandhomx il-kompetenza biex jaqtghu din il-kwistjoni ghax hija mhollija fil-kompetenza tat-tribunal specjali. It-tribunal specjali ghandu kompetenza limitata: ghandu biss is-setgha li jara ghandux jaghti permess lil sid il-kera ta` raba` li jrid jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew irid illi ma jgeddidx il-kiri favur kerrej meta jintemm. Dan ma jfissirx illi kull meta tissemma l-kelma "kera" l-qrati ta`

gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk ghad-determinazzjoni ta` kwistjoni quddiem qorti ta` gurisdizzjoni ordinarja ikun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta` dik il-kwistjoni incidentali. Din il-qorti ma taqbilx illi interpretazzjoni tal-ligi specjali tal-kera jista` jaghtiha biss it-tribunal specjali mwaqqaf taht dik il-ligi; is-setgha tal-qorti ta` gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur "kerrej" meta jintemm."

F`dik l-istess kawza, l-Qorti kompliet:

"Fil-kaz tal-lum li rridu naraw ma hux jekk il-konvenuta appellata hijiex kerrej ghall-ghanijiet tal-ligi Civili — ma hux kontestat li meta wirtet lil Angelo Bonnici wirtet il-jeddijiet kollha fil-patrimonju tieghu, fosthom il-jedd ta` kerrej — izda jekk hijiex "kerrej" ghall-ghanijiet specjali tal-Kap. 199. Rajna illi l-konvenuta-appellata ma hijiex "kerrej" ghall-ghanijiet tal-Kap. 199 ghax ma hix "membru tal-familja"; mela la ma hix kerrej ma tistax issehh rilokazzjoni favur taghha. Ghal din ir-raguni, il-qorti ma taqbilx illi bil-mekkanizmu ta` rilokazzjoni jinholoq kiri mhares taht il-ligi specjali favur min ma hux kerrej skont dik l-istess ligi specjali."

Illi din is-sentenza inghatat qabel l-emmendi tal-2009 izda l-principju, fil-fehma ta` din il-Qorti, ghadha applikabbli anke fid-dawl tas-sentenzi tal-On.Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fuq citati. Dan ifisser, fil-fehma ta` din il-Qorti, li l- ezami l-punt jekk l-intimat kellux id-dritt li jkompli fil-kirja ta` missieru o meno jaqa` fil-kompetenza ta` din il-qorti anke bl-appozitu ezami tad-definizzjoni tal-kelma "kerrej" skont il-ligi specjali. F`kaz li huwa "kerrej" skont il-Kap 69, allura l-kompetenza fil-kaz odjern tispetta lill-Bord."

Kompla jinghad hekk :-

"Illi l-intimat huwa iben l-inkwilin originali u ghalhekk jista` jkun li huwa "kerrej" fit-termini tal-artikolu 2 tal-Kap 69 billi hawn si tratta ta` kirja ta` garaxx, li , jigi senjalat, l-intimat jinsisti li hu mahzen, u mhux ta` dar ta` abitazzjoni.

Ghaldaqstant hija tal-fehma konsiderata ta` din il-qorti li l-kompetenza taghha hija limitata gjaladarba hija stabbilita li l-intimat jista` jikkwalifika bhala "kerrej" . Hu difatti pacifikatament akkolt illi "l-kompetenza ma tiddependiex bilfors u unikament mit-talba tal-attur imma tista` tiddependi wkoll, fejn ikun il-kaz, mill-

*eccezzjoni tal-konvenut" ("**Oscar Busuttil -vs- Giuseppe Camilleri noe"**, Prim`Awla, Qorti Civili, 2 ta` Gunju 1952. Inoltre gie ritenut ukoll li jista` jkun illi l-azzjoni ghalkemm inizzjalment tkun ta` kompetenza tat-Tribunal, din ma tibqax hekk meta vizwalizzata mill-perspettiva ta` leccezzjoni. Ara fl-istess sens sentenza fl-ismijiet "**Anthony Zammit -vs- Joseph Ellul nomine"**, Appell, Sede Inferjuri, 31 ta` Lulju 1996 u dik riportata a Vol L pII p364.*

Fid-dawl ta` dan premess jirrizulta li l-principju stabbilit fil-kaz **Frankie Refalo noe v Jason Azzopardi** fuq citat jsofri limitazzjoni f`certi kazijiet fejn jirrizulta mill-eccezzjonijiet sollevati li l-Qorti adita bil-kawza tista` tistabbilixxi prima facie li m`ghandhiex il-kompetenza biex tkompli tistharreg il-mertu tal-vertenza."

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta` Gunju 2014 fil-kawza **Edmund Mifsud vs Doris Micallef** kienet trattata l-eccezzjoni tal-inkompetenza *rationae materiae* fil-kuntest tal-Art 1525 tal-Kap 16.

Inghad :-

*"Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Camilleri vs International Trading Co. Ltd"**, deciza fil-31 t`Ottubru 2011, dik l-istess Qorti qalet ill i:*

"Jidher car allura li l-legislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif gja` ssemma, l-kompetenza ta` Qorti jew Tribunal tigi determinata skond it-talba ta` min jipproponi l-kawza u f`dik odjerna huwa car li l-atturi qed jaghmlu t-talba tieghu a bazi tal-fatt li s-socjeta` konvenuta ma jisthoqqlux jibqa` jiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-decizjoni pero` palesament tiddependi fuq lallegazzjoni tal-atturi li s-socjeta` konvenuta naqset mill-obbligi tieghu skond l-iskrittura ta` lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Ghalhekk ma hemmx dubju ghall-Qorti li din hija wahda minn dawk il-vertenzi li llegislatur ried jirrimetti fil-hogor tal-Bord imsemmi permezz talintroduzzjoni tal-artikolu 1525."

*Illi dan l-insenjament gie wkoll applikat fis-sentenza fl-ismijiet "**Elizabeth Schembri vs Irene Fleri Soler**", deciza minn dik il-Qorti fil-31 ta` Mejju 2013. Illi din il-Qorti hija ben konxja li l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti huma relatati ntimament u setghu gew mistharrga u decizi flimkien, u dan ghaliex kjarament biex il-Prim` Awla ma jkollhiex kompetenza jrid ikun hemm kirja – izda l-attur ma hux jirrikonoxxi dan tant li fir-rikors promotorju qed jitlob dikjarazzjoni li l-konvenuta qed tokkupa il-fond bla titolu. Jekk huwa hekk allura ma hemmx dubju li l-fora ndikat huwa appuntu l-Prim` Awla tal-Qorti Civili.*

Tajjeb wiehed izid li fil-kawzi msemmija aktar qabel li gew decizi favur din l-eccezzjoni wara l-emendi tal-2009 kienu l-istess atturi li ndikaw fir-rikors promotorju li l-konvenut jew konvenuta kienu jokkupaw il-fond tramite ftehim ta` lokazzjoni. Illi f'dan il-kaz, l-attur qed jippremetti fit-talba tieghu li l-konvenuta kienet tokkupa l-fond permez tat-titolu ta` lokazzjoni derivanti minn skrittura tal-1999; u kif qalet l-Qorti tal-Appell f'sentenza ricenti fil-kawza fl-ismijiet "__George Falzon vs Raymond Buttigieg et__" (deciza fit-28 ta` Marzu 2014) :

"… u filwaqt li kif gja` ssemma minghajr dubju l-kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jiehu pussess tal-fond in kwistjoni – izda imbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjamanet relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Ghalhekk ladarba l-Ewwel Qorti ddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel, fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li kkoncentrat fuq it-talba tal-attur (kif iddikjarat is–sentenza "__Refalo vs Azzopardi__" fuq imsemmija) li kienet titlob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura kkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha l-kompetenza tisma` l-kawza u tiddeciediha."

Illi f'din il-kawza naturalment il-konvenuta trid tipprova illi ghad hemm relazzjoni lokatizja bejnha u l-attur biex l-eccezzjoni taghha tigi akkolta u allura t-talba attrici tigi respinta; izda ladarba l-attur qed jallega li l-konvenuta ma ghandha ebda titolu din il-Qorti hija kompetenti biex tiddeciedi jekk dan hux minnu jew le."

Decizjoni rilevanti ghall-vertenza tal-lum hija dik tat-8 ta` April 2013 li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza __Mario Gauci noe vs Nicholas Jensen Testaferrata et.__

L-attur kien qed jirreklama danni subiti ghax ma setax juza fond lokat lilu proprjeta tal-konvenuti billi l-konvenuti damu ma jghaddulu l-fond wara ordni tal-qorti biex isiru riparazzjonijiet. Ghax gara hekk, l-attur kellu jikri fond iehor biex ikompli bin-negozju u jimminimizza d-danni.

Il-Qorti laqghet l-eccezzjoni ta` inkompetenza.

Qalet hekk :-

"Il-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk id-danni riklamati humiex ta` kompetenza ta` din il-Qorti jew tal-Bord tal-Kera, ai termini tal-artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili. Qabel xejn hu pacifiku bejn il-partijiet li hemm kirja ezistenti bejn il-kontendenti, u li ilha hekk ezistenti sa minn qabel l-1995. L-artikolu 1525(1) ighid illi l-Bord tal-kera ghandu l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kull kwistjoni relata ma` kuntratti ta` kera ta` fond urban djar u fondi kummercjali.

Il-Qorti kellha okkazjoni tiddecidi fuq il-portata tal-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 fil-kawza Christopher Gatt vs Daniel Doneo deciza fit 28 ta` Marzu 2011 fejn pero din il-Qorti ma laqghetx l-eccezzjoni tal-inkompetenza peress illi t-talba kienet indirizzata lejn ftehim ta` kera li fuqu allegatament kien hemm firma falza tas-sid u l-bazi talazzjoni kienet ir-rexxisjoni tal-ftehim ghax maghmul bi frodi tas-sid skond l-artikolu 981 tal-Kodici Civili. Kwindi l-kwistjoni kienet mhux dwar kwistjoni konnessa mal-kuntratt izda man-nuqqas ta` validita tieghu. Il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-kera inghata poteri u fakoltajiet estensivi bl-emendi tal-2009 pero essendo Tribunal specjali il-kwistjonijiet li jista` jiehu konjizzjoni taghhom iridu jkunu tali li jaqghu esplicitament minn dak li jrid il-Kodici Civili u l-artikoli tal-Kap. 69 li jirregola l-kirjiet ta` fondi urbani ta` abitazzjoni u dawk kummercjali. Dak li ma johrogx mill-artikoli relevanti tal-ligijiet imsemmija jaqghu fil-kompetenza tal-Qorti Ordinarja.

*Din il-kawza tirrigwarda danni kagun tan-nuqqas tas-sid li jikkonsenja lura t-tgawdija tal-fond mikri lill-attur wara li l-konvenuti kellhom jirriparaw il-fond kif kienu obbligati jaghmlu b`sentenza tal-Qorti 25 ta` Novembru 1994. Dawn id-danni huma konsegwenza tal-obbligi tas-sid verso l-inkwilin li jikkonsenja l-fond fi stat tajjeb, li jzommha fl-istat li minnha wiehed jista` jaghmel uzu minnha tul il-kirja u jaghmel it-tiswijiet necessarji fil-fond mikri, obbligi ezistenti anki qabel l-emendi tal-2009 (ara artikoli 1539 u 1540 tal-Kodici Civili). Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet **<u>PL John Privitera noe vs Josephine Camilleri</u>** (16/07/2012) li kkonfermat sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar.*

Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fuq il-kwistjoni tal-kompetenza rizultanti mill-introduzzjoni tal-artikolu 1525(1) fil-Kap. 16 fejn inghad:

Illi la darba din titratta l-ligi specjali li qed takkorda kompetenza esklussiva ta` certu tip ta` kawzi u cjoe` dawk dwar kuntratti ta` kera tal-fondi ndikati lill-Bord li Jirregola l-Kera mela tali Ligi tipprevali fuq l-ligi li tirregola l-kompetenza tal-Qrati ordinarji, u

taffetwa l-istess, fis-sens li kawzi li qabel kienu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa huma fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi f'dan il-kaz il-ligi hija cara u ma hemm l-ebda lok ta` interpretazzjoni u dan iktar u iktar in vista ta` dak provdut fl-artikolu 39 (5) tal-Att X tal-2009. L-artikolu 38 (a) jipprovdi subartikolu gdid wara l-artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69 li jghid:-

(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta` kull ligi ohra il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta` fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta` Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta` fondi urbani fejn ilkirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta` kirja.

Ghalkemm l-artikolu 1531M li dahal fis-sehh f'Jannar 2010 ighid li kirjiet li dahlu fis-sehh qabel Gunju 1995 ghandhom jibqghu regolati bil-kondizzjonijiet u pattijiet miftehma bejn il-partijiet u bil-ligi kif kienet fis-sehh f'dak iz-zmien ma jfissirx illi l-kwistjoni ghandha tibqa regolata proceduralment kif kienet regolata qabel l-emendi izda l-hsieb wara l-kliem `u tal-ligi kif kienet fis-sehh f'dak iz-zmien` qed tirreferi ghal ligi sostantiva.

Kwantu ghal procedura cioe l-kompetenza, din hi kwistjoni procedurali u ta` ordni pubblika u ghalhekk trid tigi segwita. F'dan il-kaz jidher car illi l-kwistjoni hi wahda relatata direttament mal-kirja u l-kompetenza mhix tal-Qorti Civili izda tal-Bord tal-kera."

Fl-isfond tal-premess, il-Qorti tara illi bl-emendi li saru bl-Att X tal-2009, giet introdotta gurisidizzjoni gdida ghall-Bord tal-Kera.

Li kieku l-kawza tal-lum kienet ipprezentata fi zmien wara l-emendi, il-Qorti kienet tghaddi biex tevalwa l-kompetenza o meno taghha minn lenti u perspettiva differenti minn dik li sejra tapplika ghall-vertenza tal-lum.

Anke wara l-emendi tal-Att X tal-2009, fil-kaz li jqum kaz dwar jekk hemmx titolu ta` kera jew le, huma l-Qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza li jiddeciedu l-kwistjoni.

L-eccezzjoni ta` l-inkompetenza *ratione materiae* ta` din il-Qorti tinghata bhala *knee-jerk reaction* kwazi kull meta jissemmew il-kelmiet *lokazzjoni* u *zgumbrament*, hekk kif kien inghad b`enfasi fis-sentenza tas-17 ta` Frar 2004 li tat il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Catherine Muscat vs Felix Gafa.**

Is-sentenzi precedenti ghall-Att X tal-2009 kollha kkonfermaw il-kompetenza ta` din il-Qorti fis-soluzzjoni ta` vertenza bhal dik odjern. Fost ohrajn, is-sentenza fil-kawza Wisq Rev. Padre Leone Zammit noe vs Anton Farrugia et li kienet deciza fit-13 ta` Gunju 1953, il-Qorti tal-Appell iddeterminat illi - *"It-tribunal kompetenti biex jiehu konjizzjoni ta` kwistjonijiet li jirrigwardaw jekk l-inkwilin ghandux jew le titolu biex jiddetjeni l-fond huwa l-Qorti ordinarji."*

Fis-sentenza li tat fit-18 ta` Mejju 2005 fil-kawza Thomas Zahra et vs Anthony Bugeja et il-Qorti ta` l-Appell qalet hekk :-

> *"In linea ta` principju genrali huwa ormai assodat illi ghall-ezami tal-kwestjoni jekk il-konvenut ghandux titolu jew le, l-kompetenza tispetta lill-Qorti ordinarja (Kollez Vol XXXIII P I p 811). Jekk imbaghad din il-Qorti fuq il-fatti akkwiziti ssib li l-konvenut ghandu titolu u li dan huwa wiehed ta` lokazzjoni jiddependi mic-cirkostanzi tal-kaz partikolari u tal-ligi applikkabbli jekk dik l-istess Qorti ghandhiex tissokta bil-gurisdizzjoni taghha jew tiddikjara l-inkompetenza taghha in kwantul-materja, fil-parametri dejjem tal-ligi partikolari, tkun tesorbita` mill-isfera tal-gurisdizzjoni taghha;*
>
> *Il-Qorti biex spjegat li f`kaz simili ghal dak odjern, hija l-Qorti ordinarja li hija kompetenti biex tiddeciedi dwar jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le:*
>
> *"Jitnissel mill-konsiderazzjoni appena esposta illi mhux bilfors, una volta jigi determinat li jezisti titolu ta` kera, allura l-qorti ta` gurisdizzjoni ordinarja titlef il-kompetenza taghha. Jidher difatti li huwa pacifiku illi `jekk ghad-determinazzjoni tal-kwestjoni quddiem qorti ta` gursidizzjoni ordinarja jkun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwestjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta` dik il-kwestjoni incidentali.` – **Peter Sammut Briffa et vs Maria Dolores Zammit et,** Appell, Sede Inferjuri, 17 ta` Ottubbru 2002; **Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub**, Appell, Sede Inferjuri, 20 ta` Ottubbru 2003;*
>
> *Hekk, ad exemplum, il-Qorti ordinarja hi fakoltizzata wkoll li tinvestiga u tiddirmi l-punt jekk il-konvenut huwiex verament `kerrej` entro d-definizzjoni ta` l-Artikolu 2 tal-kapitolu 69, meta tinsorgi kontestazzjoni tat-titolu ghal-lokazzjoni wara l-mewt ta` l-inkwilin originarju."*

Anke fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell Inferjuri fid-29 ta` Settembru 1948 fil-kawza Gaetano Cauchi vs Avv. Dr Tommaso Fenech noe kien_inghad illi

l-qrati ordinarji huma kompetenti biex jiddeterminaw jekk hemmx titolu validu jew le (ara wkoll : Qorti tal-Appell Inferjuri – <u>Pace et vs Tabone</u> - 16 ta` Settembru 2009)

Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonferma illi ghandha l-kompetenza illi tqis il-pozizzjoni tal-attrici sabiex tistabilixxi jekk ghandhiex titolu validu ta` lokazzjoni. Fil-kaz tal-lum, fl-eventwalita` li tistabilixxi li l-attrici hija nkwilina, is-smigh ma jkomplix isir mill-Bord tal-Kera izda minn din il-Qorti ghaliex il-kawza kienet presentata qabel sar l-Att X tal-2009. Hija din il-Qorti li ghandha kompetenza sabiex tittratta u tiddeciedi t-talbiet attici u l-kontrotalba.

Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tichad</u> l-ewwel eccezzjoni tal-attrici ghall-kontrotalba u cioe` l-eccezzjoni tal-inkompetenza tal-qorti *ratione materiae*.

ii. <u>Mertu</u>

a) <u>Il-provi tal-attrici</u>

1. <u>Dokumenti</u>

Dwar il-mertu tal-pretensjoni taghha illi ghandha titolu ta` inkwilinat, l-attrici esebiet diversi dokumenti biex tipprova li r-residenza taghha kienet fil-fond de quo.

Id-dokumenti kienu :-

i. kopji tal-estratti mir-Registru Elettorali bejn is-sena 1987 u s-sena 2007 minn fejn irrizulta li l-indirizz registrat ta` l-attrici kien proprju l-fond in ezami (fol 16 sa fol 36) ;

ii. Kopja tal-karta ta` l-identita taghha (fol 343) ;

iii. Applikazzjoni sabiex tinghata reserved parking bay quddiem il-fond de quo liema applikazzjoni giet milqugha f`Lulju 2002; (fol 83 tal-process ta` l-atti tal-mandat ta` inibizzjoni numru 154/07), (fol 353 tal-process odjern u fol 872 sa 876) ;

iv. Korrispondenza li l-attrici kienet tircievi mill-isptar; dokument ta` registrazzjoni mal-Isptar bhala pazjenta flimkien ma` preskrizzjonijiet ghal medicina (fol 344 sa fol 348) (fol 888 sa fol 891);

v. Registrazzjoni taghha mal-Kummissjoni ghal Persuni b`Dizabilita` (fol fol 352 u fol 356);

vi. Certifikati medici inkluz Certifikat mediku fir-rigward tal-applikazzjoni ghall-hrug tal-*blue sticker* (fol 349 sa 350) (fol 893);

vii. Applikazzjoni ghal servizzi ta` ghajnuna fid-dar (fol 238 sa fol 241);

viii. FS3 u Formoli tat-taxxa (fol 849 sa fol 856);

ix. Kontijiet rigward il-licenzja tat-televizzjoni (fol 233 sa fol 237) u applikazzjoni ghal licenzja tat-televizzjoni (fol 243 sa fol 244);

x. Dokumenti dwar *Free Road Licence* (fol 242);

xi. Kontijiet rigward il-linja telefonika tad-dar (fol 303 sa fol 307);

xii. Kont tad-dawl u hlas tieghu (fol 881);

xiii. Hlas lil Melita Cable mahrug minn cekk fejn Dorothy Lentini jidher li ghandha bhala l-indirizz taghha l-fond in kwisjtoni (fol 882);

xiv. Kontijiet ta` akwwist ta` mobbli ghad-dar (fol 894 sa fol 899);

xv. Hlas ta` polza ta` assigurazzjoni ta` vettura (fol 883 sa fol 885)

xvi. Dikjarazzjoni guramentata (fol 354 355).

Minn ezami ta` dawn id-dokumenti, jirrizulta li l-indirizz tal-attrici huwa ndikat dejjem bhala dak tal-fond in kwistjoni.

2. Xhieda

Xehdu wkoll diversi persuni li lkoll ikkonfermaw li sakemm il-fond de quo kien ghadu abitabbli, l-attrici kienet tghix go fih :

i. Monsinjur Victor Grech xehed li l-attrici kienet tghix flimkien ma` ommha gewwa l-fond in kwistjoni (fol 638);

ii. Denise Schembri, in-neputija ta` l-attrici, ikkonfermat li hija kemm-il darba kienet torqod ghand in-nanna u zitha kienet ukoll torqod hemmhekk (fol 639);

iii. Anna Maria Wismayer xehdet li hija kienet tiehu hsieb it-trasport tal-anzjani fl-elezzjonijiet, u dejjem baghtet trasport ghall-attrici u ommha mill-fond de quo (fol 640);

iv. Charles Farrugia xehed li huwa kien istalla *chair lift* fil-fond u dejjem ittratta u kkomunika ma` l-attrici (fol 641);

v. Maria Parnis li kienet habiba tal-qalb ta` l-attrici kkonfermat b`dettal x`kien hemm fil-fond de quo kif ukoll illi l-attrici kienet dejjem tabita hemmhekk (fol 642 sa fol 645);

vi. Marlene Zarb xehdet li hija kienet tiehu hsieb il-facendi tal-fond u stqarret illi l-attrici kellha hwejjeg personali taghha hemm u kienet tmur tiftah il-bieb filghodu gieli ghadha liebsa l-pigama (fol 646).

vii. Mario Agius li kien kollega ta` l-attrici xehed li huwa kien imur ghall-attrici fil-fond sabiex imorru ghax-xoghol flimkien il-bank. Meta huwa mar jahdem fi branch ohra, huwa gieli kien imur filghaxija fil-fond de quo biex jghaddi xi korrispondenza tal-bank lill-attrici halli din tkun tista` tehodha maghha l-head office tal-bank (fol 647).

viii. Fr Adrian Cassar Pulis xehed illi l-attrici kienet tiftah qalbha mieghu u huwa kien ghen sabiex jinstab post San Vincenz de Paul sabiex ommha tmur hemm *respite.* Huwa zar kemm-il darba lill-attrici u lil ommha fl-istess il-fond (fol 648 sa fol 649);

ix. Irene Schembri oht l-attrici ukoll ikkonfermat illi l-attrici dejjem abitat fil-fond de quo (fol 650 sa fol 654);

Tajjeb jinghad illi dawn il-persuni baqa` ma sarx kontroezami taghhom.

Il-Qorti tirrimarka illi rrizulta li kien hemm istanzi fejn il-konvenuta AS & B Limited hadet mizuri li bihom jidher li accettat d-drittijiet ta` inkwilinat pretiz mill-attrici :-

i. Giet rilaxxata garanzija bankarja a favur l-attrici mill-Bank of Valletta plc wara talba tas-socjeta` konvenuta li ggib in-nru G 52TFC10212 ghall-ammont ta` Lm75,000, liema garanzija bankarja harget in segwitu ghal "*renunciation of tenancy on the property at 54, Gorg Borg Olivier Street, St Julians, the acquisition of airspace on the said property and the construction of an apartment and garage*

over such airspace...” (ara fol 86 tal-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni bin-nru 154/07, u a fol 370 tal-process odjern).

ii. Kien abbozzat ftehim li dwaru xehed in-Nutar Hugh Grima (ezebit a fol 93 sa fol 105 fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni bin-nru 154/07) liema ftehim kien maqbul bejn il-kontendenti, izda baqa` ma kienx iffirmat, fejn kien inghad illi l-attrici kienet ser tirrinunzja ghad-dritt ta` inkwilinat halli b`hekk l-intimati jkunu jistghu jiddemolixxu l-fond in kwistjoni flimkien ma` fondi ohra sovrastanti u adgjacenti (“*…whereas …is presently the sole occupier of premises number fifty four (54) Gorg Borg Olivier Street, St Julians….and has been recognized….as the sole tenant in respect of the property following the death of her mother, Mrs Evelyn Lentini.*) Fix-xiehda illi ta fis-seduta tat-18 ta` April 2007 fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni nru 467/2007 Anthony Sammut xehed :-

“*D:…Issa, naqblu li kif gie verbalizzat ukoll qabel, in-Nutar hugh Grima kien bghatlek kopja tal-ftehim u fil-ftehim li hemm essebit inti qed tirrikonoxxi li Ms Lentini hija l-inkwilina tal-post 54, u talli hi kienet se ccedi l-kera w tohrog mill-post, il-ftehim kien illi inti ttiha, inti l-iskop tieghek kien li twaqqa` kollox, tibni blokk flats hux hekk?*

R: Hekk hu.

D:….U biex, bhala parti minn dan il-ftehim, hi kellha ccedi l-kirja hux dak kien il-ftehim?

R: Hekk hu.”

Irrizultaw istanzi ohra fejn il-konvenuti Anthony Sammut accetta illi l-attrici kienet inkwilina ta` l-fond in kwistjoni. Anthony Sammut irrilaxxja zewg ricevuti ta` kera qabel u wara l-mewt ta` Evelyn Lentini rispettivament datati 19 ta` Lulju 2006 u 10 ta` Ottubru 2006 (fol 186 u 187 tal-process). Meta xehed fit-18 ta` April 2007 fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni nru 467/2007 (fol 247) huwa stqarr illi meta hareg l-ahhar ricevuta, huwa kien jaf li Evelyn Lentini kienet mietet :

“*D: Naqblu li wara li mietet is-Sinjura, il-mama ta` Ms Lentini, giet Ms Lentini w inti hrigtilha ricevuti ghal hlas tal-kera hux hekk…?*

R:… Ehe, ehe.

D: Kont taf li kienet mietet omm Ms Lentini?

R: iva.

D: Kont taf, u r-ricevti hrigthom fuq isimha, fuq Dorothy Lentini, hux hekk?

R: Iva." (xhieda moghtija fit-18 t` April 2007 fl-atti tal-mandat ta` inibizzjoni bin-numru 467/2007 fol 247);

L-istess Anthony Sammut ikkonferma li Dorothy Lentini kienet inkwilina ta` l-fond meta xehed fil-kawza fl-ismijiet *Frank Salt Real Estate Limited v Anthony Sammut Rikors Nru 1148/05/FS.* Stqarr illi : "*Dorothy Lentini hija l-inkwilina li ghadni qed nithabat maghha sal-lum il-gurnata*". (fol 808 tal-process odjern). Anthony Sammut kien talab lill-attrici biex tixhed u fl-affidavit li kien ipprezentat u ppreparat permezz ta` l-avukat ta` l-istess Sammut kien dikjarat illi l-attrici hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni u kienet ilha tghix hemm sa minn twelidha. Kopja ta` dan l-affidavit hija ezebita a fol 221 tal-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni bin-numru 467/2007 u a fol 825 tal-process odjern).

Il-konvenuti rribattew billi sostnew li meta hadu dawk il-proceduri huma ma kinux jafu illi l-kirja kienet fuq omm l-attrici u mhux fuq l-attrici. Skont il-konvenuti, l-attrici dahket bihom u li kieku kienu jafu minn qabel il-fatti, qatt ma kienu jiehdu dawk il-passi.

b) <u>Il-provi tal-konvenuti</u>

Il-konvenuti jirrilevaw illi l-attrici ma kenitx infurmat lil Anthony Sammut li l-kirja kienet fl-isem ta` ommha. Kienet hija stess li ppreparat l-ircevuti indirizzati lil Anthony Sammut personalment ghaz-zmien meta ommha kienet qeghda tghix f`dar ghall-anzjani u ghaz-zmien meta omm ir-rikorrenti kienet mietet. Isostnu illi l-fatt illi kienet l-attrici stess li kitbet l-ircevuti tal-kera juri li hija ma kinitx tirrisjedi abitwalment ma` ommha u ghalhekk li ghamlet l-attrici kien biss tentattiv sabiex tipprova takkwista xi haga minghand min kellu l-hsieb li jizviluppa s-sit fejn kien jinsab il-fond in kwistjoni.

Mill-banda l-ohra, l-attrici spjegat fix-xiehda illi tat fil-proceduri kriminali a fol 52 et seq tal-processi illi dawk l-ircevuti kienet kitbithom hi peress li qabel kien hemm sid iehor li kellu ktieb tal-kera. Anthony Sammut ma riedx li jaccetta kera ghaliex kien ser jaghtiha flat fejn tmur toqghod sakemm jibni l-binja tieghu izda hija insistiet li thallas xorta u ghalhekk ippreparat l-ircevuti hi halli thallas u Anthony Sammut jiffirma. Spjegat ukoll li r-raguni ghala l-ircevuti saru f`isimha u mhux f`isem ommha fiz-zmien meta ommha kienet ghadha hajja

kienet ghaliex ommha kienet diga` tbati bid-*dementia* u kienet hi li tiehu hsieb l-affarijiet taghha.

Il-konvenuti jissottomettu illi tressqu provi illi l-attrici kienet tabita fil-post 11, Triq San Frangisk, Sliema, peress li l-pustier li jqassam il-posta f`dik it-triq xehed illi huwa kien ilu jikkonsenja posta indirizzata lill-attrici f`dak il-post (xiehda a fol 118 et seq tal-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni nru 154/07).

Dak li l-intimati naqsu illi jsemmu kien illi skont l-istess pustier, parti mill-korrispondenza li kien iqassam intestata lill-attrici kienet *redirected mail* ghall-indirizz fi Triq San Frangisk, Sliema. Inoltre, l-attrici (kemm f`dawn il-proceduri u kemm fil-proceduri kriminali precizament a fol 77 tal-process) u x-xhieda prodotti minnha ddeponew fis-sens illi l-attrici marret toqghod fi Triq San Frangisk, Sliema, wara li kien perikoluz li tibqa` tghix fil-fond de quo.

Sar ukoll l-argument mill-konvenuti li l-attrici ma ghandhiex titwemmen meta xehdet li r-*redirection* tal-posta saret minhabba li ommha kienet qed tifthilha l-ittri u gieli anke tarmihom. Sostnew hekk peress li wara li ommha giet rikoverata fid-dar ta` l-anzjani fl-2004, il-posta tar-rikorrenti baqghet tigi konsenjata fl-indirizz fi Triq San Frangisk, Sliema. Kien issenjalat li din il-kontinwazzjoni ta` *redirection* tal-post ghal indirizz fi Triq San Frangisk juri li l-attrici kienet effettivament toqghod fi Triq San Frangisk u mhux fil-fond in kwistjoni.

L-intimati jikkontendu wkoll li s-sussidju li kien jaghti l-Gvern ghall-kontijiet tal-konsum tad-dawl u ilma hareg f`isem l-attrici fir-rigward tal-fond ta` Triq San Frangisk Sliema, mhux fir-rigward tal-fond 54, fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan (ara x-xiehda ta` r-rapprezentant tal-Korporazzjoni tas-Servizzi ta` l-Ilma fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni nru 154/07 a fol 110 et seq). Is-sussidju fir-rigward tal-fond 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, hareg fl-isem ta` omm l-attrici u n-neputija taghha Denise Schembri. Skont l-intimati, dan juri li l-attrici ma kinitx torqod ma` ommha fil-fond ta` Triq Gorg Borg Olivier, u li ma` Evelyn Lentini kienet torqod in-neputija Denise Schembri in linea ma` dak li xehed Victor Buttigieg meta dan qal li ommu rceviet telefonata minghand oht l-attrici fejn infurmatha li kienet qed tibghat lil bintha torqod ma` Evelyn Lentini.

Da parti taghha, l-attrici baqghet mal-istess verzjoni li tat kemm fil-kawza tal-lum kif ukoll fil-proceduri l-ohra li l-atti taghhom huma allegati mal-atti ta` din il-kawza, ossija li hija ghamlet zmien qasir tghix mal-habiba taghha minhabba li kellha xi tghid ma` ommha u kien dak iz-zmien li saret l-

applikazzjoni ghal sussidju. Wara li marret lura ma` ommha, hija nsiet taghmel l-applikazzjoni biex jerga` jinbidel is-sussidju fuqha ghal fuq id-dar mertu ta` din il-kawza.

L-intimati ghamlu referenza ghax-xiehda ta` Nella Cauchi (fil-proceduri ghal hrug tal-mandat ta` inibizzjoni 154/07) li stqarret li sakemm Evelyn Lentini marret fid-dar ta` l-anzjani, hija kienet toqghod wahedha u wara li Evelyn Lentini marret fid-dar ta` l-anzjani, fid-dar ma kien joqghod hadd. Jirreferu wkoll ghax-xiehda ta` Victor Buttigieg li sostna li huwa kien jaf li l-attrici kienet tghix ma` xi sorijiet u wara ma` habiba taghha.

L-intimati imbaghad ghamlu referenza ghall-affidavit tal-Monsinjur Victor Grech li skont huma kien xehed illi l-attrici kienet tghix go post fi Triq San Frangisk Sliema izda dan kien residenza temporanja anke jekk ghal bosta snin. Skont l-intimati, dak li stqarr Mons Grech huwa prova li r-residenza ta` l-attrici ma` ommha ma kinitx la abitwali u lanqas permanenti.

Madanakollu tajjeb li jkun osservat illi ghalkemm huwa minnu li Mons Grech xehed illi "*..ili naf lil Ms Dorothy Lentini, illi temporanjament qed toqghod fi 11, St Francis Street, Sliema, ghal bosta snin*", Mons Grech stqarr ukoll illi : "*...Dorothy baqghet tghix fid-dar tal-mama taghha minhabba illi ma kellhiex akkomodazzjoni alternattiva u bil-hsieb li malli hija (Dorothy) tiehu l-pensjoni ggib lill-mama taghha lura f'darha biex iddur biha.*"

c) <u>Konsiderazzjonijiet ta` l-Qorti</u>

Fl-<u>Art 2 tal-Kap 69</u>, *kerrej* <u>jinkludi</u> *fil-kaz ta` dar ta` abitazzjoni meta kerrej ma jhallix warajh armla jew armel ...* "*dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqoghdu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu.*"

Tajjeb jinghad illi persuna jista` jkollha aktar minn residenza wahda fl-istess zmien (ara s-sentenza : <u>John Cachia vs Magistrat Dr. Fortunato Mizzi</u> : Appell Civili : 26 ta` Frar 1962).

Madanakollu l-interess tutelat bl-Art 2 tal-Kap 69 jibqa` dak li r-residenza trid tkun dik ordinarja ta` min jinvoka l-protezzjoni tal-ligi purke wkoll ikun joqghod mal-kerrej fiz-zmien tal-mewt tieghu.

Ir-residenza ordinarja ma jaghmluhiex il-mobbli jew effetti ohra personali li wiehed ikollu jew ihalli fil-post.

Lanqas ma jsir post ta` bilfors residenza ordinarja ghax persuna tkun registrata hemm ghall-finijiet elettorali.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fid-29 ta` Novembru 1996 fil-kawza Ines Calleja et vs Nazzareno Ellul, inghad illi *r-Registru Elettorali jikkostitwixxi biss prova li tigi verifikata, li tista` tkun korroborattiva, izda mhux necessarjament u dejjem konklussiva.* (ara wkoll is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell : 20 ta` Ottubru 2003 – Brownrigg et vs Camilleri et ; 17 ta` Marzu 2003 - Galea noe vs Di Donna ; 22 ta` Novembru 2002 - Pace et vs Grech)

Din il-Qorti tghid illi l-ligi ma kellhiex fi hsiebha *membru tal-familja* li ma jkunx joqghod fil-fond in kwistjoni, izda l-membru tal-familja jkun joqghod mal-kerrej attwalment fil-fond de quo. Il-membru tal-familja jrid jippartecipa fil-godiment lokatizju tal-fond (ara : Carmelo Debono vs Vincenzo Zahra : Appell Inferjuri : 20 ta` April 1963)

Decizjoni ohra ta` relevanza hija dik tal-Qorti ta` l-Appell (Ghawdex) Sede Inferjuri fl-ismijiet Francis Xavier Tabone noe vs Olympia Galea tal-24 ta` Mejju 1996, fejn inghad illi l-membru tal-familja irid ikun joqghod mal-inkwilin tal-post fi zmien il-mewt tieghu :

> *"jimplika mhux biss li l-konvenuta tkun zammet xi konnessjoni mal-fond fejn kienet qabel esklussivament tirrisjedi u mhux biss vizti regolari u anke frekwenti izda jimplika l-ko-ezistenza ta` diversi fatturi li ma jhallux dubbju fil-gudikant li l-konvenuta kienet tghix abitwalment fil-fond, fejn torqod u tqum, fejn tiekol u tghaddi mumenti ta` mistrieh u fejn tirrilassa, fejn izzomm l-effetti personali taghha komprizi l-ilbies, fejn tistieden l-bieb u fejn wiehed jirrikorri biex jikkomunija maghha; fi kliem iehor fejn wiehed iqatta` l-maggor parti tad-diversi aspetti tal-hajja familjari, personali u socjali ta` kull jum."*

Fis-sentenza Agius vs Copperstone et tal-25 ta` Mejju 1966, din il-Qorti kienet irrilevat illi biex membru tal-familja jkun jista` jitlob b`success il-protezzjoni tal-Kap 69, ir-residenza tieghu mal-kerrej ma tridx tkun kawzali jew saltwarja, jew ghal semplici kumdita` ahjar jew ta` semplici pjacir, jew ispirata minn dik il-htiega ta` kambjament ta` ambjenti li anke taghmel gid ghas-sahha u ghall-mohh, imma trid tkun ir-residenza ordinarja tal-persuna, anke jekk ghall-bzonn mhux l-unika residenza tieghu, imma dejjem haga mposta min-necessita.

Tajjeb issir ukoll referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell (Inferjuri) fil-21 ta` Frar 2007 fil-kawza fl-ismijiet **Rita Portelli vs Kenneth Aquilina** fejn saru dawn l-osservazzjonijiet :

"(1) In-nozzjoni ta` residenza tidentifika sitwazzjoni ta` fatt. Jikkonsegwi ghalhekk illi l-indikaturi I jaghmlu certi dokumenti u atti jistghu jassumu rilevanza fuq pjan probatorju imma mhux necessarjament u bilfors jiddeterminaw ir-`residenza` f'sens guridiku. Dan anke ghaliex dawk id-dokumenti joffru mera presunzjoni a favur tad-dikjarant li tista` tigi superata b`kull element ta` konvinciment idoneju li jiddemostra illi r-residenza ma hijiex dik stabbilita f'dawk id-dokumenti imma tinsab f'lok iehor. Naturalment, il-provi mehtiega biex jissuperaw il-presunzjoni jridu jkunu gravi, precizi u konkordanti.

(2) Jaggrava dejjem fuq il-konvenut li jallega, l-oneru li jipprova l-fatt tar-residenza ordinarja tieghu ma` l-inkwilina fil-mument tal-mewt taghha. Invece, il-kontroprova li dan ma huwiex hekk il-kaz tinkombi fuq l-atturi…

(3) Kif ritenut, `dan hu stat ta` fatt li jrid jigi ddeterminat minn ezami tac-cirkostanzi kollha` (**Carmelo Agius vs John Agius,** Appell Inferjuri, 2 ta` Dicembru 1994). Li jfisser illi fl-apprezzament, il-gudikant ikkolu jaffida ruhu ghal dawk l-elementi estrinisici bhal ma huma l-imgieba tas-soggett u l-mod ta` ghixien tieghu."

Kien stabbilit illi l-fatt li persuna tokkupa l-fond u thallas il-kontijiet tad-dawl u ta` l-ilma ma jfissirx li ssir kerrej. Fid-decizjoni ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-5 ta` Lulju 2005 fil-kawza **Engel et vs Azzopardi et** inghad illi :-

*"L-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-kawza **Vassallo vs Vassallo** deciza fit-18 ta` Mejju 1964, osservat ukoll li l-hlas ta` ilma u elettriku mhux korrispettiv li jaghti dritt ta` lokazzjoni…Hekk ukoll il-Qorti tal-Magistrati (Malta), (allura presjeduta mill-Magistrat, illum Imhallef G. Valenzia) fil-kawza **Cassar vs. Marsten**, deciza fit-23 ta` Jannar, 1990 kompliet tafferma li l-fatt li ko-okkupant ta` fond ihallas parti mill-kera u sehmu mill-kontijiet tad-dawl u ilma tal-post ma jaghmlux ko-inkwilin tal-istess fond.*

*Aktar ricenti din l-Onorabbli Qorti fil-kawza **Abela vs Abela**, deciza fis-27 ta` Jannar 2003, osservat li l-fatt li persuna tibqa` fil-fond, thallas l-elettriku u l-ilma, taghmel tibjid u tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-fond, u thallas ic-cens ma jwassalx li jinholoq kuntratt ta` lokazzjoni (ara ukoll **Cardona vs. Cuschieri**, deciza mill-*

*Onorabbli Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri, fis-26 ta` Gunju 1970; **Farrugia vs. Farrugia**, deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fis-26 ta` Lulju 1979 u **Dimech vs Debono** deciza mill-istess Onorabbli Qorti fil-21 ta` Ottubbru 1986).*

Il-Qorti tosserva illi kemm fiz-zmien meta kienet ghadha hajja omm l-attrici kif ukoll fiz-zmien meta saret il-kawza, il-fatt illi inkwilina tkun rikoverata f`dar ta` l-anzjani ma kienx jaghti dritt lis-sid li jiehu lura l-post mikri u jtemm il-kirja.

Fis-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-12 ta` April 2012 fil-kawza Maria Dolores Buttigieg et vs Rosina Stagno inghad hekk :-

*"Il-gurisprudenza hija pacifika dwar kazijiet bhal dak skrutinat, jigifieri, li mhux bizzejjed li s-sid juri li l-inkwilin ikun rikoverat gewwa home sabiex jirnexxi fit-talba gharripreza tal-fond fuq il-premessa tal-abbandun u konsegwenti bdil fid-destiinazzjoni tal-fond. Sakemm tibqa` hajja l-possibilita` rejali li l-inkwilin jirritorna jghix filfond lilu lokat, il-Bord m`ghandhux jilqa` talba konsimili ghal dik odjerna. Naturalment, kull kaz ghandu jkun ezaminat individwalment izda. Fost il-hafna sentenzi fuq din il-materja, il-kawza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Gunju 2001 tigbor fiha diversi aspetti ta` raguni leciti ta` allontanar li ma jammontawx ghall-abbandun ravvizat fil-ligi. Il-Bord iqis opportun jiccita parti sostanzjali minn din is-sentenza li rriteniet hekk:*

Hija hawn rilevanti l-guridprudenza tista` tghid pacifika in materja li tistabilixxi l-principju li meta persuna anzjana tmur tghix ma` uliedha jkollha gustifikazzjoni biex ma tibqax fizikament tabita jew tuza l-fond lokat. Izda dan ma jfissirx li tali nuqqas ta` uzu seta jammonta ghal tibdil ta` destinazzjoni proprju ghaliex ma setghax jigi eskluz illi l-inkwilin jsib ruhu f`cirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna filfond li fuqu kellu titolu ta` inkwilinat ghax ma jkunx ghadu posssibli ghalih li jibqa` joghod jew mal-familjari jew f`residenza ta` anzjani jew band`ohra.

"Fil-fehma ta` din il-Qorti ma jistax jinghad li meta lappellant mar joqghod ghand bintu, huwa kellu akkomodazzjoni alternattiva ghalih..........billi ma giex pruvat li l-appellant kellu xi titolu biex jokkupa l-fond appartenenti lil bintu u zewgha....... Ghalhekk fic-cirkostanzi ma jistax jinghad li kien hemm abbandun tal-fond li jammonta ghal tibdil ta` destinazzjoni tal-fond bil-fatt li l-appellant ma baqax jorqod fil-fond ghal raguni valida. Del resto ma hemm l-ebda obbligu il l-inkwilin jorqod fil-fond lilu mikri. Lanqas ma jista`

jinghad li lappellant kellu akkomodazzjoni alternattiva kif rikjest milligi biex tintitola lis-sid jirriprendi pussess tal-fond". (__Carmelo Ritchie vs. Anthony Vassallo__, Rikors Nru. 37B/91 deciz minn din il-Qorti kif presjeduta fl-14 ta` Gunju, 1996).

"Ma jistax jinghad li fond jitlef il-kwalifika ta` dar ta` abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post iehor fejn jghammar u ghal xi ragunijiet specjali jkun kostrett li perjodikament u anke ghal xi ftit zmien kontinwament huwa jmur joqghod ma` haddiehor" (Vol. XL, P.I, p.1)".

"Illi huwa veru li min jemigra ghall-Awstralja ghandu jigi prezunt li mar biex joqghod permanentement jew ghal zmien twil u mhux prezumibbli li jzomm post hawn Malta biex imur joqghod fih jekk u meta jerga` lura. Izda ma jistax jigi ritenut li l-emigrant li jitlaq minn Malta u jhalli fiddar nies tal-familja li kienu minn zmien qabel joqghodu mieghu, ikun abbanduna l-kera ta` dik id-dar, jew ikun tilef id-dritt li jibqa` jzommha b'kera biex fiha jkomplu jghammru dawk in-nies tal-familja li kienu joqghodu mieghu". (Vol. XL, P.I., p.418) (Vol. XXXVI, P.I, p.113).

"Dawn ic-cirkostanzi kollha mehuda flimkien iwasslu lil din il-Qorti biex tirritjeni li fil-fatt, ghalkemm Siminiana kienet harget materjalment (ghax kostretta minhabba mard) mill-fond de quo, eppure dak il-fond dejjem baqa` irresidenza taghha u hija dejjem hekk zammitu.

Din il-Qorti kolleggjalment komposta kellha okkazzjoni recentement tiddeciedi kaz simili ghal dak prezenti fil-kawza "__Lino Bonnici vs. Michelina Livori"__ fit-30 ta` Novembru, 1983, fejn wara li osservat illi "kif inhu risaput jigri ta` spiss fost nies ta` eta` avanzata, li jkunu jghixu wahedhom li dawn imorru, ghal ragunijiet ta` sahha, jew ragunijiet ohra, jghixu gewwa istitut jew sptar, jistghu dejjem ikomplu jzommu darhom biex jekk jiddejjqu jew ifiequ ikunu jistghu jirritornaw fiha, u illi "il-fatt li dawn in-nies jghixu ghal zmien twil gewwa sptar jew istitut, ma jfissirx li ghalhekk huma ghandhom alternative accomodation f'dak l-isptar jew istitut, u li kwindi s-sid jista` jiehu lura r-residenza mikrija lilhom minghajr ma joffri alternative accomodation......". ("__Mary Abela pro et noe vs Joseph Camilleri__", deciza minn din il-Qorti fit-22 ta` April, 1986 – Rikors Nru. 162/85).

F'din l-ahhar sentenza gie mbaghad stabbilit illi l-inkwilina, li ghal ragunijiet ta` sahha marret toqghod ma` bintha "kompliet izzomm ir-residenza taghha fil-fond de quo. Legalment ir-residenza taghha baqghet f'dan il-fond u lkonvenut li kien jghix hemm ghalhekk, jaqa`

taht iddefinizzjoni tal-kelma "kerrej" u ma jistax jinghad li qed jokkupah bla titolu".

Multo magis allura ma jistax jinghad li l-fatt li l-intimat ma baqax abitwalment joqghod fil-fond minhabba ragunijiet impellenti ta` sahha, seta` jigi kwalifikat bhala non uso fit-termini tal-ligi. Id-destinazzjoni tal-fond kienet u baqghet dik tar-residenza ordinarja ta` linkwilin u l-prezunzjoni legali kienet li l-fond hekk kien u baqa` uzat minnu. Din il-gurisprudenza invokata millappellant, li maghha wiehed seta` jzid, kieku ried, bosta gudikati ohra, kollha fl-istess sens u spirtu, kienet issostni l-konvinzjoni ta` din il-Qorti li r-rikorrent appellat ma rnexxielux jipprova l-kawzali unika tieghu issa taht ezami, u dan irrispettivament il-kontradizzjonijiet u inkonsistenzi li setghu jigu traccjati fil-provi prodotti mill-appellant u l-familjari tieghu."

Bl-applikazzjoni ta` dawn il-principji ghall-kaz tal-lum, il-Qorti tirrileva illi hemm qbil li kien hemm kirja fis-sehh favur Evelyn Lentini, omm l-attrici, kirja li kienet saret qabel l-195, u ghalhekk hija regolata skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 (ara r-ricevuti a fol 316 sa fol 342, u x-xiehda ta` Victor Buttigieg). Kien sodisfacjentement ippruvat illi l-attrici tinkwadra fit-tifsira ta` *kerrej* skont l-Art 2 tal-Kap 69. L-attrici ressqet provi konvincenti illi jikkonfermaw li hija kienet tabita fil-post in kwistjoni fiz-zmien tal-mewt ta` ommha li kienet l-inkwilina ta` l-fond.

Fil-fehma tal-Qorti, il-provi li gabu l-intimati mhux bizzejjed biex iwaqqghu l-preponderanza u l-qies tal-probabilita` fil-provi tal-attrici. L-attrici ressqet `il quddiem persuni terzi li m`ghandhom l-ebda interess fil-kwistjoni ta` bejn il-partijiet u ghax huma ndipendenti mill-partijiet u abbazi ta` dak li xehdu ghandhom jinghataw affidament. Fil-kaz taghhom, l-intimati llimitaw ruhhom ghal Anthony Sammut, ghal persuna gahra li bieghet proprjeta` lis-socjeta` intimate, u s-sid precedenti tal-fond in ezami li kien ghadu kemm biegh lill-istess socjeta` intimata. Huwa minnu li tressqet prova li l-attrici kienet imnizzla li tabita fi Triq San Frangisk, Sliema, ghall-fini tas-sussidju ta` dawl u ilma izda din il-Qorti ma tarax li dan il-fatt iwaqqa` l-kredibilita` ta` dak li xehdu l-persuni l-ohra kollha li ressqet l-attrici. Din il-Qorti ghandha c-certezza morali li l-attrici kienet tghix ma` ommha fil-post de quo. Sinjifikanti huwa li dan kien l-indirizz li dejjem gie utilizzat mill-attrici matul il-hajja taghha : kemm fir-rigward tal-hajja lavorativa taghha, fil-kwistjonijiet konnessi ma` sahha, u anke fir-rigward ta` kwistjonijiet ta` kuljum bhal telefon, registrazzjoni tal-vettura, parkegg u xiri ta` mobbli. Irrizulta wkoll mix-xhieda li l-attrici kellha l-affarijiet personali taghha fil-fond de quo, u li kienet tqum u torqod fil-fond de quo.

Dan kollu jirrifletti li l-attrici kienet in effetti tghix fid-dar flimkien ma` ommha u li din kienet id-dar ta` abitazzjoni taghha. L-intimati setghu wkoll jargumentaw li ladarba l-inkwilina Evelyn Lentini mietet waqt li kienet go dar ta` l-anzjani, dan jfisser li l-kirja ma kinitx ghadha vigenti u li *ergo* fil-mewt taghha, il-kirja ma marritx ghand l-attrici peress li din ma kinitx tirrisjedi god-dar flimkien ma` ommha fil-mewt taghha. Din il-Qorti hija tal-fehma illi Evelyn Lentini ma kenitx abbandunat il-kirja ; tghid dan anke fuq l-istegwra tal-gurisprudenza fuq citata, u anke in vista ta` dak li xehdu l-persuni kollha li ressqet l-attrici bhala xhieda li kollha sostnew li Evelyn Lentini kienet marret biss temporanjament go dar ta` l-anzjani sakemm l-attrici tirtira mix-xoghol u tkun tista` toqghod il-hin kollu maghha. B`hekk Evelyn Lentini ma kinitx abbandunat il-kirja. Il-grajjiet kif prezentati mill-konvenuti u l-argumenti li ghamlu ma jregux.

Il-Qorti tikkondividi l-fehma espressa mill-perit legali dwar il-fondatezza tat-titolu ta` lokazzjoni tal-attrici ghall-fond 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan.

2. Responsabilita`

i) It-talbiet attrici

Stabbilit li l-attrici ghandha titolu ta` lokazzjoni, il-Qorti sejra tghaddi biex tqis it-talbiet taghha kif huma dedotti fil-kawza tal-lum.

a) In-natura tal-azzjoni

Fil-kors tal-kawza, qam il-kwezit dwar jekk l-azzjoni attrici hijiex fondata fuq inadempjenza kontrattwali *biss* jew ghandhiex *ukoll* xejra ta` responsabilita` responsabbilita` delittwali.

L-attrici tishaq illi l-azzjoni taghha hija mista fis-sens illi hija fondata fuq iz-zewg obbligazzjonijiet.

Min-naha taghhom, l-intimati jinsistu illi abbazi tal-premessi u tat-talbiet, il-kawza hija msejsa *biss* fuq responsabbilita` kontrattwali.

In primis tajjeb jinghad illi ma hemm xejn xi jzomm milli tkun promossa zzzjoni mista fis-sens li l-azzjoni tkun tikkomprendi talba dwar danni kontrattwali kif ukoll talba dwar danni dellitwali. Kif irriteniet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fit-23 ta` Mejju 2003 fil-kawza <u>Giovanni Laurenti et vs Mapa Holdings Ltd</u> : *"Il-fatt illi hemm relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet ma jfissirx illi kull hsara li ssir tkun bil-fors konsegwenza ta` inadempiment ta` xi obbligazzjoni li tohrog mill-kuntratt."*

Fis-sentenza li tat fid-19 ta` Lulju 2013 fil-kawza <u>Alexander Bannerman et vs John Camilleri pro et noe et</u> din il-Qorti qalet hekk :-

"Kif gia rilevat u kif iddeciedit il-Qorti tal-Appell, ***il-presenti hi azzjoni mista in kwantu l-atturi qed jitolbu l-likwidazzjoni tad-danni a bazi ta` negligenza kriminali, imprudenza, imperizja u nuqqas ta` tharis tar-regolamenti da parti tal-konvenuti, u dan ukoll kif specifikat fil-premessi fic-citazzjoni. L-azzjoni qed issir ukoll a bazi ta` danni kontrattwali naxxenti minn kuntratt ta` impieg bejn l-ewwel socjeta` u l-mejjet Leonard Angus Gray Bannerman.*** *L-Onorabbli Qorti tal-Appell iddecidiet, b`mod definittiv, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif ibbazata fuq l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili u dana bis-sentenza tat-8 ta` Gunju, 1998 fejn l-appell tal-konvenuti gie michud u fejn l-azzjoni tal-atturi, kif ibbazata fuq l-allegazzjoni li d-danni gew kkawzati mhux b`reat kriminali, hi estiinta. F`dan ir-rigward gie deciz mill-Qorti tal-Appell, fl-imsemmija sentenza, li –*

"Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-att tac-citazzjoni u ssib li ma tistax pero taqbel mal-appellant proprio et nomine (il-konvenuti) li l-azzjoni kif tentata hi purament wahda ghad-dikjarazzjoni tar-responsabilita delittwuza jew kwazi delittwuza li twassal ghal-likwidazzjoni tal-kundanna ghall-hlas ta` danni hekk imsejha akwiljani. Infatti l-azzjoni hi kjarament wahda mista in kwantu l-atturi appellati qeghdin jittantaw jitolbu mill-Qorti l-likwidazzjoni ta` danni minnhom pretizi kemm a bazi ta` negligenza kriminali, imprudenza, imperizja u nuqqas ta` tharis tar-regolamenti da parti talkonvenuti, kif specifikat fil-premessi, kif ukoll a bazi ta` danni kontrattwali naxxenti minn kuntratt ta` impieg.."

Il-Qorti tal-Appell kompliet tikkonsidra, fl-istess sentenza, ***li l-premessa principali fl-att tac-citazzjoni hi illi l-atturi "ghandhom dritt ghad-danni kontrattwali u dawk naxxenti minn reat in kwantu l-agir tal-konvenuti huwa punibbli ghan-negligenza kriminali. F`sitwazzjoni ta` din ix-xorta fejn l-azzjoni hi mista u bazata fuq premessi differenti tendenti ghall-istess ezitu,*** *jkunu applikabbli zewg termini preskrittivi li jolqtu responsabilitajiet differenti tad-debitu filkonfront tal-kreditur. Ma hemmx allura dubju illi dik il-parti ta` l-azzjoni li hija mpernjata "ex contractu" u li fiha l-atturi*

nomine qeghdin jippretendu li ghandhom dritt li jigu rizarciti ghal xi danni konsegwenzjali ghall-inadempjenza kontrattwali da parti tas-socjeta konvenuta, ma tistax titqies li hi milquta bil-preskrizzjoni ta`sentejn ai termini ta`l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili li fir-rigward ta`din il-parti tal-azzjoni ma tirrizultax li hi applikabbli. Dan ma jfissirx pero`illi tali perjodu preskrittiv ma jistax ikun applikabbli ghal dik il-parti ta`l-azzjoni fejn l-atturi qeghdin jibbazaw it-talbiet taghhom fuq agir delittwuz jew kwazi delittwuz. Taht dan l-aspett allura tkun applikabbli l-preskrizzjoni ta`sentejn u l-azzjoni ghandha titqies li hi estinta.

Naturalment iz-zewg faccati ta`l-azzjoni ghandhom jibqghu jinzammu separati u distinti*** *u fil-kaz taht ezami ghandha titqies li giet salvata dik il-parti tal-azzjoni li hi bazata fuq ir-rizarciment ta`danni kontrattwali fejn allura lpreskrizzjoni applikabbli hija dik kwinkwennali." Ghalhekk l-Onorabbli Qorti tal-Appell iddeciedit li din* ***l-azzjoni tal-atturi hi wahda mista *u li l-azzjoni, kif ibbazata fuq danni naxxenti minn agir delittwuz jew kwazi delittwuz, hi estinta. Il-kawza pero`kellha tissokta a bazi tad-danni "ex contrattu." cioe`danni naxxenti mill-inadempjenza kontrattwali da parti tal-konvenuti."*

(enfasi ta` din il-Qorti)

Sentenza rilevanti hija dik moghtija mill-Qorti tal-Kummerc fit-18 ta` April 1963 fil-kawza <u>Lambert et vs Buttigieg pro et noe et</u> (Kollez. Vol. XLVII.III.1110) fejn intqal li ma hemm xejn inkompatibili bejn responsabbilita` kontrattwali u htija aquiliana. Jista` jkun hemm delitt jew kwazi delitt anke f`materja ta` obbligazzjonijiet konvenzjonali. Fil-kawza kienet ezaminata *inter alia* r-relazzjoni bejn lukandier u l-alloggjat. Il-Qorti sabet illi l-parti leza jista`jkollha zewg azzjonijiet kemm dik derivanti mill-inadempiment tal-kuntratt kif ukoll dik derivanti minn kwazi delitt. Sostniet :

"*....Ir-responsabbilita`ghad-danni, in rigward tal-konvenut Buttigieg, hi ghalhekk derivanti mill-inadempiment tal-kuntratt.*

Pero`r-responsabilita`ta`l-istess konvenut Buttigieg fil-kaz prezenti tidderiva wkoll minn kwazi delitt, u kif sewwa irrileva l-perit, ma hemm xejn inkompatibbli bejn responsabbilita`kontrattwali u htija aquiliana. Kif gia`din il-Qorti kellha l-okkazzjoni li tirrileva jista`jkun hemm delitt jew kwazi delitt anke f`materja ta`obbligazzjonijiet konvenzjonali; f`liema ipotesi l-parti lesa jista`jkollha zewg azzjonijiet."

Similment din il-Qorti diversament ippreseduta fid-decizjoni taghha tas-7 ta` Frar, 2012 fil-kawza **<u>Air Malta plc et vs Malta International Airport</u>**

plc irrilevat illi anke meta ma jirrizultax b`mod car l-bazi fuq liema tkun giet istitwita l-azzjoni, dan ma jammontax bhala ostaklu ghall-indagni tal-Qorti li ghandha tezamina ir-responsabbilita` allegata tal-konvenuta mill-aspett kuntrattwali u/jew delittwali wkoll.

a/i) Responsabilita` kontrattwali

It-talba tressqet abbazi tal-Art 1539 tal-Kap 16 li jistipola li sid il-kera hu obbligat, inter alia li (a) jikkunsinna lill-kerrej il-haga mikrija; u (b) izomm din il-haga fi stat li wiehed jista` jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija. Hu essenzjali ghall-kuntratt ta` kiri li s-sid jikkonsenja lill-inkwilin l-oggett mikri sabiex dan ikun jista` igawdi mill-uzu tieghu.

Fit-Trattato di Diritto Civile (XX PARA 272) ta` Baudry Lacantinerie jinghad :

> *"Questa disposizione significa che il locatore deve esegwuire tutte le riparazioni che abbisognano al momento dell`entrata in godimento del conduttore."16 Hu interessanti li skont dan l-istess awtur, dan l-obbligu jirrikjedi, inter alia li l-fond ikollu "stato esteriore dei muri irreprensibile".*

Skont il-ligi u d-dottrina, is-sid jibqa` obbligat matul il-perijodu lokatizju izomm il-fond fi stat tajjeb ta` riparazzjoni ghal dawk li huma riparazzjonijiet straordinarji. Ghaldaqstant l-attrici qua inkwilina ghandha dritt li tagixxi kontra min qed inaqqasilha mit-tgawdija tal-fond. Tali inadempjenza tammonta ghal inadempjenza kontrattwali. Fil-kaz ta` azzjoni ghal danni naxxdenti minn responsabbilita` *ex contractu* l-attrici ghandha tipprova li hija kellha favur taghha dik l-obbligazzjoni ountrattwali u li l-konvenuti kienu inadempjenti fl-esekuzzjoni ta` dik l-obbligazzjoni fil-konfront taghha. F`din it-tip ta` azzjoni huma l-konvenuti li ghandhom oneru ta` prova iktar difficli mpost fuqhom, stante li l-konvenuti ghandhom jiggustifikaw l-inadempjenza kontrattwali taghhom u jipprovaw li dik l-inadempjenza *se mai* kienet ir-rizultat ta` xi haga li fuqha ma kellhomx kontroll (ara : PA : 3 ta` Lulju 2003 : Cassar Pullicino noe vs Xuereb noe et).

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tad-9 ta` April 1949 fil-kawza Vassallo vs Mizzi et (Kollez. Vol. XXXIII.II.379) inghad illi :-

> *In kwantu ghall-kawza, il-htija kontrattwali tippresupponi obbligazzjoni pre-ezistenti li maghha hija marbuta; mentri l-htija aquiliana tippresupponi fatt li minnu titnissel ex nunc. In kwantu*

ghall-grad id-differenza hija riposta fl-estensjoni tar-responsabbilita` fis-sens illi fil-kolpa kontrattwali wiehed jista` jirrispondi ta` htija hafifa skond il-kaz, mentri fil-kolpa aquiliana r-responsabbilita` testendi ruhha b`mod li dwarha ma hemmx grad.

Mill-perspettiva ta` azzjoni skont l-<u>**Art 1539(b) tal-Kap 16**</u>, inadempjenza ta` obbligu kontrattwali taghti lok ghall-azzjoni ghad-danni fuq bazi ta` responsabbilita` kontrattwali. Skont il-principji generali ta` l-inadempiment in kwantu l-obbligu tar-risarciment hu bazat fuq ir-responsabilita` kontrattwali tas-sid tal-post mikri, is-socjeta` intimata nvokat l-Art 1135 tal-Kap 16 li jipprovdi li "*d-danni li ghandhom jithallsu lill-kreditur huma b`mod generali, ghat-telf li jkun bata u l-qliegh li jkun gie imtellef*".

Abbinati ma` din id-disposizzjoni hemm l-<u>**Art 1136 u 1137 ta` l-Kap 16**</u> :

1136. Id-debitur hu obbligat biss ghal dawk id-danni li basar jew li wiehed seta` jobsor fiz-zmien tal-obbligazzjoni, izda dan kemm-il darba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni ma jkunx gej minn eghmil tieghu doluz.

1137. Fil-kaz ukoll illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni jkun gej minn eghmil doluz tad-debitur, fid-danni dwar it-telf li jkun bata l-kreditur u l-qligh li hu jkun gie mtellef, ghandhom jidhlu biss dawk id-danni li jkunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tal-obbligazzjoni.

Kif inghad mill-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza taghha ta` l-20 ta` Novembru 2009 fil-kawza <u>**Saviour Muscat vs Sam Pantalleresco**</u> :

"Wiehed ragjonevolment jifhem illi dak ikkontemplat mil-ligi bhala danni hu li x-xerrej jitqieghed fis-sitwazzjoni ekonomika ekwivalenti ghal dik li kienet tkun il-qaghda kieku l-oggett minnu mixtri kien tal-kwalita pattwita, u mhux ukoll ghal dik il-qaghda li jkun jinsab fiha meta hu jkun ikkonkluda n-negozju bi prezz inferjuri. Proprju dak mahsub bl-Artikolu 1135 jippresupponi l-prova indizzjarja ta` l-utilita` patrimonjali li x-xerrej seta` jikkonsegwi kieku ma kienx ghal dik ir-raguni tan-nuqqas tal-kwalita` fl-oggett ;

*Ukoll mill-perspettiva ta` l-Artikolu 1136 Kodici Civili li, skartat l-ghemil doluz, jobbliga lid-debitur ghal dawk id-danni li basar jew li wiehed seta` jobsor fiz-zmien ta` l-obbligazzjoni,hi l-enuncjazzjoni tal-* ***Qorti ta` Kassazzjoni Taljana****, in referenza ghall-artikolu 1225 tal-Kodici Civili Taljan, simili ghal kollox ghal dak ta` l-Artikolu 1136*

*tal-Kapitolu 16, illi "la prevedibilita` del danno richiesta dall`art. 1225 c.c. riguarda il danno considerato (non tanto nella sua intrinsica realtà), quanto nel suo concreto ammontare, sì che, ad integrare l`esistenza di tale requisito, non è sufficiente il riferimento ad una astratta prevedibilità del danno stesso, dovendo ritenersi, per converso, che il concreto ammontare del risarcimento non può eccedere l`entità prevedibile nel momento in cui è sorta l`obbligazione inadempiuta" **(Cass. 17 ta` Marzu 2000, nru. 3102)** ;*

…

Naturalment, in kwantu l- Artikolu 1135 succitat isemmi sija t-telf subit sija l-gwadann mankat, id-disposizzjoni ma tistax ma tkunx interpretata u intiza bhala espressjoni ta` dak il-principju li ma jkunx rizarcit biss il-valur ta` l-oggett fis-suq izda, ukoll, il-konsegwenzi patrimonjali negattivi kollha li l-inadempjenza ggib fis-sehh. Li jfisser, allura, sija d-dannu emergenti, kif ukoll il-lucrum cessans. Dan f`sens reali u mhux semplicement ipotetiku jew dipendenti minn fatturi incerti."

Fis-sentenza li tat fil-15 ta` Marzu 1937 fil-kawza <u>Gio Maria Grima vs Gregorio Zammit</u>, il-Qorti ta` l-Appell Civili spjegat illi :

" … d-danni kontrattwali, tghid illi "the debtor is liable only to such damages as were, or might have been foreseen at the time of the obligation, unless the non-performance of the obligation proceeds from fraud on his part." Huwa maghruf illi dina d-disposizzjoni tirriferixxi ghad-danni kontrattwali "ex culpa" , u mhux "ex dolo", u ghalhekk tillimita r-responsabilita` ghad-danni li kienu jew setghu jkunu previdibbli mid-debitur, mentri l-artikolu ta` wara….li jipprevedi l-kaz ta` dolo, jghid illi d-danni jestendu ghall-hsara – "loss sustanined" – u ghall-qliegh li l-kreditur tilef, purke` jkun konsegwenza immedjata u diretta tan-nuqqas tal-obbligazzjoni."

Anke fil-kaz illi l-inadempiment ta` l-obbligazzjoni jkun gej minn dolo tad-debitur, il-ligi tistabilixxi illi d-danni ma ghandhomx jestendu ruhhom hlief ghal dak illi jkun konsegwenza immedjata ta` l-inadempiment ta` l-obbligazzjoni. Fil-kaz ta` dolo, hemm limiti ghad-danni li huma rizarcibbli. (ara : Qorti tal-Kummerc : <u>Muscat noe vs Benjacar noe</u> : 19 ta` Ottubru 1943 ; u Qorti tal-Appell : <u>Falzon vs Zammit</u> : 11 ta` Marzu 1921).

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-13 ta` Ottubru 2004 fil-kawza <u>Margaret Camilleri et vs The Cargo Handling Co Ltd</u> kien spjegat illi :-

" … l-Artikolu 1135 jistabilixxili "id-danni li ghandhom jithallsu lill-kreditur huma, b`mod generali, ghat-telf li jkun bata u l-qligh li jkun gie mtellef." Jissokta jsegwi illi f`kaz ta` danni ex culpa ir-responsabbilita hi limitata ghal dawk id-danni li setghu jkunu prevedibbli mid-debitur (Artikolu 1136, Kollez Vol XXIX PI p 927). Invece, f`kaz ta` ghemil doluz jidhlu biss dawk id-danni kif fuq precizati li jkunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas ta` l-obbligazzjoni (Artikolu 1137,Kollex Vol XXV P I p 653). Mis-suespost jitnissel li kull konsegwenza partimonjali negattiva trid tigi kalkolata skont parametric objettivi. In kwantu l-Artikolu 1135 tal-Kodici Civili jsemmi kemm it-telf subit kif ukoll il-qligh lijkun gie mtellef, wiehed jifhem li n-norma hi mahsuba bhala espressjoni tal-principju tar-rizarciment mill-konsegwenzi kollha partimonjali negattivi tal-lezjoni ghat-titolari tad-dritt. Tali principju compensation lucre cum danno jinnecessita` rabta` ma` l-antecedenti li jkunu taw lok ghad-dannu. Dan ghall-fini tan-ness ta` kawzalita`."

(ara wkoll : PA : 18 ta` Gunju 2013 : Rita Calleja vs Mark Micallef)

Dan premess, u wara esami tal-premessi u tat-talbiet attrici, il-Qorti ssib illi l-azzjoni hija msejsa fuq inadempjenza fir-relazzjoni *ex contractu* ta` lokazzjoni tal-fond de quo li kien hemm bejn l-attrici u s-socjeta` konvenuta.

a/ii) Responsabilita` extra-kontrattwali jew aquiliana

Skont l-Art 1031 tal-Kap 16, *kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu* filwaqt illi skont l-Art 1032(1) tal-Kap 16, *jitqies fi htija kull min bl-eghmil tieghu ma juzax il-prudenza,id-diligenza, u l-hsieb ta` missier tajjeb tal-familija.*

Il-prova rikjesta ghal din it-tip ta` responsabbilita` hija ferm diversa ghall-kaz ta` responsabbilita` kontrattwali.

Fis-sentenza Cassar Pullicino noe vs Xuereb noe (op. cit.) inghad illi *fil-kaz ta` azzjoni ghad-danni nascenti mir-responsabbilita` extra-contrattuale huwa l-attur li ghandu oneru ta` prova iktar difficli impost fuqu ghaliex f`tali kaz huwa jrid jipprova n-nexus bejn l-agir tal-konvenut u d-dannu minnu soffert.* (ara wkoll : PA : 12 ta` Jannar 2012 : Group 4 Securitas (Malta) Limited et vs Michael Angelo Pace ; PA : 9 ta` Ottubru 2003 : Carmelo Farrugia et vs Victor Conti)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-31 ta` Mejju 1972 fil-kawza <u>Lenicker vs Camilleri</u> kien osservat illi *fil-kaz ta` kawza civili l-attur li jallega li gratlu hsara b`tort tal-konvenut, irid jipprova huwa a sodisfazzjon tal-Qorti li l-konvenut kellu tort. Jekk l-attur ma jgibx din il-prova l-azzjoni tieghu ma jistax ikollha ezitu favorevoli (anke jekk il-konvenut ma jipprovax – ghaliex legalment ma hux obbligat li jipprova – li l-incident ikun gara b`tort tal-attur); dan mhux ghaliex it-tort ghall-incident jkun tal-attur, imma sempliciment ma jkunx irnexxielu jipprova dak li allega bhala bazi tal-azzjoni tieghu.* (ara wkoll : Appell Inferjuri : 13 ta` Jannar 1999 : <u>Gemma Cassar Saetta vs Imco Distributors Ltd</u> ; u 20 ta` Ottubru 2003 : <u>Gerald Bugeja vs David Gatt</u>).

Huwa wkoll accettat li sabiex persuna tinsab responsabbli ghall-hsara li haddiehor ikun garrab bl-ghamil ta` dik il-persuna mhux mehtieg li l-ghamil wahdu ta` dik il-persuna ikun il-kawza wahdanija tad-dannu soffert ghaliex bizzejjed jintwera s-sehem ta` dik il-persuna bin-negligenza jew bir-rieda taghha biex jintrabat maghha l-piz tar-responsabbilta` ghal dak li jkun gara. Izda biex is-sehem ta` dik il-persuna jnissel il-htija u r-responsabbilta` li tigi maghha, jehtieg jintwera (mill-parti li tallega d-dannu u bi prova tajba kif tistenna l-ligi) li dik il-htija nisslet id-dannu attwalment imgarrab u li tali dannu jkun imkejjel u ippruvat b`mod cert (ara PA – 30 ta` Mejju 2002 - <u>David Gatt vs Peter Calleja)</u>

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-23 ta` Novembru 1921 fil-kawza <u>Calafato vs Grech</u> (Kollez Vol XXIV.1.894) intqal :

> *"…. quando in un giudizio di risarcimento di danni l`attore allega d`aver sofferto il danno … per colpa del convenuto, egli e` nell`obbligo di provare un fatto od una omissione che parti insita la prova della colpa che egli imputa al convenuto … poiche` la colpa e` un ipotesi giuridica e generica finche` sta nella disposizione della legge o nei trattati di scienza giuridica, ma deve assumere una forma materiale e specifica quando si imputa ad altri come cagione di danni sofferti e risarcibili. Occorreva quindi che nella causa fosse risultata la colpa specifica del convenuto, consistente in un fatto o una omissione …."*

L-<u>Art 1045 tal-Kap 16</u> jistabilixxi liema huma d-danni extrakontrattwali jew aquiliani :-

> *(1) Il-hsara li l-persuna responsabbli ghandha twiegeb ghaliha, skont id-disposizzjonijiet ta` qabel, hija t-telf effettiv li l-eghmil taghha jkun gieb direttament lill-parti li tbati l-hsara , l-ispejjez li din il-parti setghet kellha taghmel minhabba l-hsara, it-telf tal-paga*

jew qligh iehor attwali, u t-telf ta` qligh li tbati `l quddiem minhabba inkapacità ghal dejjem, totali jew parzjali, li dak l-eghmil seta` jgib.

(2) Is-somma li ghandha tigi moghtija ghal din l-inkapacità tigi stabbilita mill-qorti, wara li tqis ic-cirkostanzi tal-kaz, u, b`mod partikolari, ix-xorta u grad ta` inkapacità ikkagunata, u l-kondizzjoni tal-parti li tbati l-hsara.

Fil-kaz tal-lum, hemm insistenza da parti ta` l-intimati li l-azzjoni assolutament mhijiex ibbazata fuq ir-responsabbilita` delittwali, kuntrarjament ghal dak li qed jigi allegat mill-attrici.

Minn qari tar-rikors guramentat jidher li fil-premessi, hemm imnizzel illi d-demolizzjoni tal-fond mikri "*sar bl-aktar mod abbusiv u illegali da parti tal-intimati u minghajr l-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti;*".

Kien ukoll premess illi "*r-rikorrenti sofriet u qed isofri danni ngenti konsegwenzjali ghall-agir abbusiv u illegali tal-intimati kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*".

Saret talba sabiex l-intimati jigu dikjarati responsabbli "*ghad-danni subiti mir-rikorrenti per konsegwenza tal-agir abbusiv taghhom*".

Tajjeb jinghad illi fil-mandat nru 429/07 li l-atti tal-istess huma allegati kienet indikata bhala kawzali : "*in kawtela tal-ammont fuq indikat rapprezentanti hlas ta` danni sofferti mir-rikorrenti minhabba l-agir abbuziv u illegali ta` l-intimati liema pretensjoni qed tigi dedotta permezz ta` rikors guramentat ipprezentat kontestwalment.*"

Din il-Qorti tghid illi l-azzjoni tal-lum ma kinitx limitata biss ghal responsabbilita` kontrattwali izda kienet intiza wkoll biex tkopri agir abbusiv u illegali u l-allegati danni subiti minhabba dak l-agir abbusiv u leziv. Huwa minnu li kif intqal fis-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fis-27 ta` April 1953 fil-kawza **Joseph Micallef noe vs Carmelo Cassar** meta hemm kuntratt, il-kolpa tista` tkun akwiljana biss meta l-fatt ikun indipendenti u awtonomu mir-rapport kontrattwali.

Fil-kaz odjern, kien imharrek bhala konvenut Anthony Sammut fil-vesti tieghu personali stante li huwa kien il-persuna li fizikament kien qed jiehu hsieb l-andament tax-xogholijiet li sussegwentement ikkulminaw fid-demolizzjoni tal-post mikri lill-attrici.

Irrizulta mix-xiehda ta` Anthony Sammut stess fl-atti tal-mandat ta` inibizzjoni bin-numru 467/07 a fol 245, illi huwa u martu huma l-unici diretturi tas-socjeta` intimata. Anthony Sammut ma kienx is-sid tal-post mikri u ghalkemm irrizulta li ffirma xi rcevuti tal-kera ta` dan il-fond f`ismu personali, dan ma jaghmlux bhala sid il-post mikri u lanqas ma kien krejat xi rapport kontrattwali bejnu u bejn l-attrici, stante li l-post 54 Triq Gorg Borg Olivier San Giljan ma kienx proprjeta` tieghu u ghalhekk ma setax legalment jikrih hu. Ghaldaqstant huwa evidenti li Anthony Sammut tharrek mill-attrici vis a` vis r-responsabbilita` extra-kontrattwali li allegatament ghandu, in vista ta` dak li gara lill-attrici.

Jinghad ukoll li anke vis a vis is-socjeta` intimata, il-fatt li gie stabbilit li kien hemm kuntratt ta` lokazzjoni bejnha u bejn l-attrici, ma jfissirx li b`daqshekk ir-responsabbilita` li temergi setghet biss tkun dik kontrattwali.

Ir-responsabbilita` kontrattwali temergi mill-fatt li s-socjeta` intimata allegatament bix-xogholijiet li saru ma ssodisfatx l-obbligi taghha kontrattwali li zzomm il-fond mikri fi stat li l-inkwilina tista` taghmel uzu minnu.

Ir-responsabbilita` aquiliana tas-socjeta` intimata tirrizulta mill-agir abbuziv u illegali taghha fejn hija bhala s-sid tal-proprjeta` in kwistjoni u l-persuna li fuq struzzjonijiet taghha gew inkarigati li jsiru x-xogholijiet fil-proprjetajiet sovrastanti u magenb il-post mikri lill-attrici, allegatament ma uzatx il-prudenza, id-diligenza, u l-hsieb ta` missier tajjeb tal-familija.

Inoltre – kif irrilevat anke l-perit legali – fil-kawza tal-lum kienu mitluba anke danni kkagunati mhux biss lill-binja nfisha izda anke lill-ghamara u oggetti mobbli ohra appartenenti lill-attrici u sitwati fil-fond mikri. Dan ikompli juri li l-hsarat ma kinux limitati biss ghall-uzu tal-fond mikri izda wkoll ghal hsarat li kienu subiti mill-attrici fil-mobbli taghha.

Din il-Qorti hija konvinta ghalhekk li l-azzjoni attrici giet imsejsa kemm fuq allegata responsabbilita` kontrattwali fil-konfront tas-socjeta` intimata kif ukoll fuq allegata responsabbilita` aquiliana fil-konfront tas-socjeta` intimata u ta` l-intimat Anthony Sammut, bil-konsegwenza li d-danni reklamati ma ghandhomx ikunu biss limitati ghal danni kontrattwali izda wkoll ghal danni akwiljani.

b) **Konsiderazzjonijiet dwar responsabilita`**

Il-Qorti hi tal-fehma li l-attrici rnexxielha tipprova li l-intimati kienu responsabbli ghal dak li sehh fil-fond mikri lilha, stante li bin-negligenza u traskuragni taghhom, ghamlu hsara u ddistruggew il-fond in ezami u dan ghad-dannu ta` l-attrici.

Tghid dan abbazi tar-rapporti teknici kif ukoll abbazi tax-xiehda ta` persuni li raw dak li sehh.

Il-perit *ex parte* jaghmel dawn l-osservazzjonijiet relatati ma` zmien :-

19th November 2006

…

Resulting from the works of demolition being carried out, both on the adjacent property to the right and on the property above premises number 54, George Borg Olivier Street, St Julian`s, several wall cracks have developed and a number of roofing slabs are broken, in all the rooms of the premises under review. This has rendered the premises, a dangerous one to live in, and I have advised Ms Dorothy Lentini to find immediate alternative accommodation." (fol 65 tal-process u fol 74 tal-process tal-mandat ta` inibizzjoni nru 154/07)

27th November 2006

…

It is unequivocally clear that, resulting from the works of demolition being carried out, both on the adjacent property to the right and on the property above premises 54 George Borg Olivier Street, a number of masonry roofing slabs throughout the entire premises are broken and several wall cracks have developed. This has rendered the premises dangerous to live in, which condition will be effected adversely by the ensuing rainy season." (fol 212 fl-atti tal-process tal-mandat ta` inibizzjoni nru 467/07).

29th November 2006

…

On the 19th of November and again on the 29th November, together with ms Dorothy lentini, I inspected the said premises….it is unequivocally clear that, resulting from the works of demolition

being carried out, both on the adjacent property to the right and on the property above premises 54, George Borg Olivier Street, a number of masonry roofing slabs throughout the entire premises are broken and are in imminent danger of falling down. Besides, several wall cracks have developed. The past rainy days have aggravated the dangerous state of the premises, both from the structural point as well as from the electricity system, which has received rain water infiltration…….This has rendered the premises dangerous to live in." (fol 75 tal-process tal-mandat ta` inibizzjoni bin-numru 154/07 u fol 657 tal-process odjern).

29th January 2007,

…

I could not have access to the premises, but since my last report of the then prevailing dangerous state of the premises, I must now emphasize that the entire premises is very dangerous to even step into the premises is very dangerous to even step into the premises as the flat overlying premises 54, George Borg Olivier Street, is now completely demolished, rendering premises 54, George Borg Olivier Street, St Julian`s without any roofing, only the Rolled Steel Joints are still in place, as this roof was the floor of the overlying premises with entrance from Main Street, St Julian`s. In fact, it has been rendered unfit and unsafe for any one to dare enter it. The site is in a very dangerous state. What was before a living premises is now just walls and floors damaged by falling roofing stones." (rapport a fol 6 tal-process ta` Il-Pulizija vs Anthony Sammut u John Mary Vella u a fol 13 tal-atti tal-mandati ta` inibizzjoni bin-numru 154/07 ilkoll allegati ma` dawn l-atti kif ukoll a fol 658 tal-process odjern).

Irrizulta illi l-ewwel twaqqa` l-post ta` magenb il-fond in kwistjoni, imbaghad twaqqa` l-post ta` fuq il-fond in kwistjoni u wara twaqqa` l-post ta` wara l-fond in kwistjoni, biex b`hekk il-fond lokat lill-attrici spicca biss bi travi.

Irrizulta wkoll li l-post illum m`ghadux jezisti ghax floku nbena blokk appartamenti.

Jidher li dak li gara kien li l-intimati riedu jibnu blokka gdida ta` appartamenti minflok bini ezistenti u dan il-pjan wettquh minghajr ma` l-ewwel kisbu il-kunsens ta` l-attrici qua inkwilina. Dan l-izvilupp ma setax isehh jekk ma jitwaqqax il-post li kien mikri lill-attrici. Dan kien ammess minn Anthony Sammut waqt ix-xiehda tieghu a fol 249 tal-process tal-mandat ta` inibizzjoni bin-numru 467/07.

Lanqas ma gie ppruvat li l-intimati qabel ma pprocedew bl-izvilupp ma ghamlu proceduri gudizzjarji sabiex jigi dikjarat li l-attrici ma ghandha l-ebda titolu validu fil-ligi u li allura huma kellhom kull dritt li jipprocedu biex jattwaw il-progett. Tant dan hu hekk illi kemm-il darba waqt is-smigh tal-mandati ta` inibizzjoni, Anthony Sammut jaccetta li huwa qatt ma ghamel kawzi dwar l-allegat titolu ta` l-attrici (ara fol 249 tal-atti tal-mandat ta` inibizzjoni nru 467/07).

L-attrici dejjem tat l-istess verzjoni tal-fatti kemm fix-xiehda taghha waqt il-proceduri kriminali (a fol 52 et seq tal-process allegat) kif ukoll waqt il-proceduri tal-mandati ntavolati. Anke fil-kawza tal-lum l-attrici baqghet mal-istess verzjoni ta` fatti ossija li wara li kienet avvicinata diversi drabi mill-intimat sabiex tasal f`arrangement mieghu biex tivvaka mill-fond de quo, baqa` ma ntlahaq ebda ftehim mieghu. Kienet prezentata wkoll ittra legali li baghtet lil Sammut fid-29 ta` Novembru 2006 fejn kien gie interpellat sabiex jiddezisti milli jkompli jikkaguna hsarat fil-fond mikri lill-attrici (fol 211 fl-atti tal-mandat ta` inibizzjoni numru 467/07 u a fol 829 tal-process odjern). Intbaghtet ittra ohra legali fl-1 ta` Frar 2007 (fol 839). Mir-ritratti u mix-xhieda prodotti mill-attrici anke minn familjari, hbieb taghha u anke professjonisti fosthom il-perit *ex parte* inkarigat minnha u n-nutar li kien involut fl-abbozzar ta` ftehim propost bejnha u bejn is-socjeta` intimata, jirrizulta li dak li sehh kien kollu kemm hu ikkagunat mix-xogholijiet li saru mill-intimati.

Da parti taghhom, l-intimati jittentaw jezoneraw ruhhom mir-responsabilita` ta` dak li sehh billi sostnew illi l-fond in kwistjoni safa` mwaqqa` minhabba cirkostanzi fortuwiti u ghalhekk ma setghux ikunu responsabbli ghal danni.

Din id-difiza jidher li saret (i) abbazi ta` dak li jipprovdi l-<u>**Art 1133 tal-Kap 16**</u> li jghid illi d-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b`mala fidi, jigi kkundannat ghad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minhabba li jkun naqas ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minhabba d-dewmien fl-esekuzzjoni taghha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minhabba xi haga barranija li taghha huwa ma kienx htija ; (ii) l-<u>**Art 1134 tal-Kap 16**</u> li jaqra li d-debitur mhux obbligat ghad-danni jekk hu ma setax jaghti jew jaghmel il-haga li obbliga ruhu li jaghti jew li jaghmel, jew ghamel il-haga li ma kellux jaghmel, minhabba forza magguri jew minhabba accident ; (iii) l-<u>**Art 1571(1) tal-Kap 16**</u> li jistipola li jekk matul il-kiri il-haga mikrija tigi meqruda ghal kollox b`accident, il-kiri jinhall; u (iv) l-<u>**Art 1026 tal-Kap 16**</u> li jiddisponi illi kull hsara li tigri b`accident jew b`forza magguri, ibatiha, fin-nuqqas ta` disposizzjoni espressa tal-ligi li tghid il-kuntrarju, dak illi fuq il-persuna jew il-beni tieghu tgiri l-hsara.

Jirrizulta mill-gurisprudenza li hemm zewg principji li ghandhom jigu osservati fl-applikazzjoni tad-difiza tal-forza magguri :-

(a) ghandu jigi ppruvat li l-hsara in kwistjoni tkun verament sehhet proprju minhabba l-accident jew il-prova magguri. Ghalhekk mhux bizzejjed li wiehed jipprova li meta sehhet il-hsara kien hemm ukoll l-accident jew forza magguri, izda jrid jigi ppruvat ukoll li l-hsara sehhet unikament minhabba l-accident jew forza magguri. Ghalhekk iridu jigu ppruvati kemm l-ezistenza ta` l-accident jew forza magguri kif ukoll in-ness dirett bejniethom u l-hsara mertu tal-kawza ;

(b) fi kwalunkwe kaz l-ezistenza ta` l-accident jew forza magguri, u n-ness bejn din l-ezistenza u l-hsara, ghandha tigi ppruvata a sodisfazzjoni tal-Qorti minn min jallegah.

Kif kien pacifikament akkolt mill-gurisprudenza taghna, "*il caso fortuito o la forza maggiore e` l` evento non dipendente da azione o omissione volontaria o colposa, non prevedibile o almeno non evitabile."* (ara : **Azzopardi vs Arcicovich et** : Appell Civili : 14 ta` Novembru 1919 : Kollez. Vol XXIV.I.172). Huwa wkoll assodat illi *"l-kaz fortuwitu, il-forza magguri u l-istat ta` necessita` ma jehilsux mir-responsabilita` ghad-danni jekk ikunu preceduti minn htija ta` min ikkaguna d-danni.*" (Kollez. Vol. XXIV.II.142)

Effettivament sabiex iwaqqa` l-presunzjoni tal-htija, il-konvenut irid ghandu jipprova l-ezistenza ta` zewg cirkostanzi :-

i. l-accident jew il-fortuwitu bhala kawza ta` hsara;

ii. in-nuqqas ta` htija da parti tieghu bhala kawza medjata u immedjata tal-hsara." (**Carmelo Muscat et vs Carmelo Agius**, Appell, 14 ta` Jannar 1939, Vol XXX p I p 971, **Bonnici George noe vs Ellul Nicholas et** , Prim` Awla, 2 ta` Frar 2005).

Fid-decizjoni li tat il-Qorti ta` l-Appell Kummercjali fis-16 ta` Novembru 1942 fil-kawza **Raymond noe vs Busuttil pro et noe**, inghad illli:

> *"Biex ikun hemm il-kaz fortuwitu jrid ikun hemm event li ma jiddependix mill-fatt tad-debitur, event imprevedibbli u inevitabbli. Ghall-applikazzjoni tal-prevedibilita` jew imprevedibilita` ta` l-event ghandha tigi applikata t-teorija tad-diligenza tal-bonus pater familias, li fin-nuqqas taghha ggib il-colpa tad-debitur, li allura jiznatura l-koncett tal-forza maggiore.*" (Kollez Vol XXXI pI p554).

Fil-kazi kollha precitati kien affermat il-principju illi *"il concetto del caso fortuito, in quanto almeno alla irresponsabbilita` che ne deriva, viene meno quando concorre il fatto positivo o negativo dell` uomo.* (ara : Fenech vs Gatt noe et : PA : 17 ta` Mejju 1902 : Kollez. Vol. XVIII.II.164 ; Bezzina vs Grech PA : 7 ta` Gunju 1938 : Kollez. Vol. XXX.II.142) Ghalhekk incident ma jsehhx minhabba kaz fortuwitu jew forza magguri meta ghall-hsara jkun ikkonkorra l-fatt pozitiv jew negattiv tal-bniedem. F`dan il-kaz ma jkunx jista` jinghad li l-hsara kienet inevitabbli, izda l-hsara jkollha bhala kawza diretta jew indiretta, il-fatt doluz jew kolpuz tal-bniedem.

Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fid-decizjoni li tat fil-21 ta` Ottubru 2016 fil-kawza **Fogg Insurance Agencies Limited noe vs L-Awtorita ghat-Trasport f`Malta et** qalet illi :-

> *"Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Valenzia nomine vs Camilleri** (27 ta` Gunju, 2003): "Izda il-koncett tal-kaz fortuwitu jew forza magguri ma jsehhx meta ghall-hsara jkun ikkontribwixxa l-fatt, posittiv jew negattiv, tal-bniedem. Skond il-principji tad-Dritt, biex ikun hemm il-kaz fortuwitu mhux bizzejjed li jkun hemm avveniment insolitu, sproporzjonat, u li jkun inevitabbli, b`mod li ma jistax jigi evitat bid-diligenza ordinarja tal-`bonus pater familias. Isegwi li jekk jirrizulta xi nuqqas tal-bniedem din l-eccezzjoni ma tistax tirnexxi."*
>
> *Hekk ukoll din il-qorti fis-sentenza **Vella vs Cilia** (23 ta` Gunju, 2004) qalet: "...... il-kaz fortuwitu huwa dak l-avveniment li ma setax ikun prevedut minn persuna ta` ordinarja diligenza. Intqal ukoll illi biex ikun hemm il-kaz fortuwitu, mhux bizzejjed avveniment insolitu imma jehtieg li jkun inevitabbli b`mod li ma jistax jigi evitat bid-diligenza ordinarja."*

Isegwi ghalhekk li jekk jirrizulta xi nuqqas da parti tal-bniedem, l-eccezzjoni ta` forza magguri ma tistax tirnexxi.

Kien ukoll stabbilit li fil-kaz li ssir hsara konsegwenza ta` azzjoni ta` l-bniedem, li pero` huwa ma setax jipprevediha, xorta wahda ghandu jirrizulta li din sehhet minhabba nuqqas ta` diligenza tieghu.

Hekk qalet **Azzopardi vs Arcicovich et** (op. cit.) :-

> *"quando invece vi ha la violazione di un dovere, ed una volontaria omissione di diligenza per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione, e si viola il diritto altrui, senza volerlo ed*

anche senza avverdersene, allora si ha non il caso fortuito, ma la colpa ed il quasi delitto." (Vol XXIV p I p172).

(ara wkoll : PA : 25 ta` Gunju 2013 : **<u>Buhagiar et vs Cortis et</u>** ; u PA : 6 ta` Ottubru 2016 : **<u>Aquilina vs Grima</u>**)

Huwa wkoll stabbilit illi fejn konvenut jinvoka l-eccezzjoni tal-kaz fortuwitu jew forza magguri, *"il-prova tal-forza magguri jew tal-kaz fortuwitu ghandu jaghmilha d-debitur"* kif gustament kien inghad fis-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell Kummercjali fis-17 ta` Novembru 1941 fil-kawza **<u>Fenech vs Carabott</u>**. (Kollez Vol. XXXI.I.467).

Fid-decizjoni li tat il-Qorti ta` l-Appell fid-19 ta` Mejju 2004 fil-kawza **<u>Alfred Delia vs Segretarju Parlamentari u Direttur tad-Dipartiment tat-Toroq et</u>** inghad hekk :-

> *"Kif gja manifest l-piz tal-prova kien jinkombi f'dan il-kaz fuq il-konvenuti appellati billi kienu huma li kkontraponew ghat-talba tal-attur appellanti d-difiza tal- forza magguri. Huma htiegilhom allura jiddemostraw bi prova pozittiva illi hadu l-passi rimedjali, effikaci u effettivi, biex jiskansaw kull dannu possibli lill-utent. Wiehed ma jistax jikkontenta ruhu billi sempliciment jiddefendi tuhu bid-difiza ta` forza magguri u lanqas ma jgib l-ebda prova li turi li hu kien ha provvedimenti adegwati biex jiskongura ghall-event.*
>
> *. . . Meta l-fatt allura hu hekk imputabbli lill-konvenuti appellati l-allegat ` sopravvenuto fortuito`, kif jikkwalifika l-Giorgi (Vol II pg 145), ma jistax jitqies bhala fatt liberatorju (Ara Vol XLIV p I pg 329), ghaliex allura `jitlef in-natura tieghu ta` kaz fortuwitu la darba seta` jigi impedit permezz ta` diligenza ordinarja` li huma kienu obbligati li juzaw (Kollez Vol XXX p I p 869).*
>
> *Raggunta din il-konkluzzjoni, l-konvenuti appellati ghandhom fic-cirkostanzi jaghmlu tajjeb ghad-danni subiti."*

Skont l-**<u>Art 1571(1) tal-Kap 16</u>**, jekk odici Civli li jistipola li jekk matul il-kirja, il-haga mikrija tigi meqruda ghal kollox b`accident, dik il-kirja tinhall.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-27 ta` April 2016 fil-kawza **<u>Louis Apap Bologna et vs Alexander Borg Caruana</u>** nghad illi l-Art 1571 tal-Kap 16 japplika biss fil-kaz li jkun hemm distruzzjoni tal-fond minn avveniment fortuwitu :

*"Jekk il-Bord kien konvint, kif jidher li kien, li dak li gara kien tort tal-inkwilin, allura dan il-provvediment ma japplikax. Il-kelma "accident", fit-test Ingliz "fortuitous event", tirreferi ghall-grajja li ssehh minghajr htija tal-persuna: "Meta jkun hemm vjolazzjoni ta` dmir u ommissjoni volontarja ta` diligenza li taghha ma jigux previsti l-konsegwenzi, u jigi vjolat id-dritt ta` haddiehor, minghajr volontarjeta` anki minghajr dan ikun previst, ma jikkonfigurax ruhu l-kaz fortuwitu, izda l-kolpa u l-kwazi delitt" (**<u>Bonnici vs Phoenicia Malta Hotel Limited</u>**, Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat- 12 ta` Jannar 2005).*

…

*Fis-sentenza **<u>Stephen Cordina vs Domenic Grech et</u>** tat-12 ta` Lulju 2007, din il-qorti kkunsidrat l-Artikolu 1570(1) tal-Kodici Civili u qalet:-*

"Fl-ewwel lok, li l-artikolu de quo ma jikkomprendix il-fatt tad-distruzzjoni tal-fond bil-kolpa tal-konduttur izda biss, u merament, minn accident….. Jibda biex jigi osservat, fuq l-analisi tad-disposizzjoni tal-ligi surreferita, illi dak fiha kkontemplat bl-uzu tal-kelma "meqruda" hi l-verifika ta` sitwazzjoni ta` rovina jew taddizintegrazzjoni tal-elementi principali u strutturali tal-fond innifsu. Dan hu sew kontraddistint minn qaghda fejn il-fond isofri deterjorazzjoni jew anke danneggjament in kwantu f`dawn il-kazijiet il-fond jibqa` jissussisti fl-individwalita` oggettiva tieghu u, barra minn dan, il-qaghda tat-telf tal-godiment tieghu hi wahda temporanja li tista` tirrizolvi ruhha b`xogholijiet u riparazzjonijiet, anke jekk talvolta jkunu notevoli; Il-ligi, imbaghad, titkellem fuq qerda "ghal kollox", u dan necessarjament ifisser illi l-event sopravvenut fil-kors tal-lokazzjoni kkreja sitwazzjoni ta` impossibilita` ta` godiment f`sens definittiv u, allura, wiehed ma jistax jaspira li jirrisolvi l-qaghda b`semplici riparazzjonijiet imma biss permezz tar-rikostruzzjoni ex novo tal-fond. Bil-kontra ta` fejn ghandek stat ta` danneggjament, jew anke ta` qerda parzjali, hawn irrapport lokatizzju jestingwi ruhu bl-operat tal-ligi;"

*Min-naha l-ohra fis-sentenza **<u>Perit Joseph Barbara et vs Mary Micallef et</u>** tat-13 ta` Jannar 1967, il-Qorti tal-Appell qalet li fir-rigward tal-kliem "meqrud ghal kollox" (fit-test Ingliz "totally destroyed"):-*

"Dak li hu fondamentali f`din il-materja ghall-finijiet tal-accertament tal-perdita totali hi limpossibilita godiment. Fid-distruzzjoni li ma tolqotx l-interezza materjali tal-haga imma fejn ir-residwu ma jkunx jista` jservi izjed ghall-uzu previst mill-kuntratt, kif ukoll fejn imhabba l-perdita guridika tal-haga (mid-dottrina assimilata ghall-

perdita materjali) il-konduttur ikun fl-impossibilita` li jgawdi l-immobbli jew li juzah skond id-destinazzjoni tieghu, id-dottrina irravizat ugwalment perdita totali. Il-kuncett centrali f'din il-materja hu bic-car il-godiment tal-haga jew pjuttost l-impossibilta` tieghu, u verament oggett tal-lokazzjoni m'hiex, il-haga innifisha imma l-godiment taghha"

Abbazi tal-provi akkwiziti, din il-Qorti mhijiex konvinta li dak li gara fil-fond in kwistjoni kien il-kawza ta` accident jew li kien kaz fortuwitu.

Irrizulta li l-intimati inkarigaw lil John Mary Vella bhala kuntrattur sabiex jaghmel xoghol ta` twaqqiegh ta` bini li kien hemm adgjacenti u sovrastanti l-fond de quo wara li saru l-applikazzjonijiet mehtiega mal-MEPA fl-10 ta` Mejju 2004 u fit-22 ta` Gunju 2005 ghal demolizzjoni tal-fond in kwistjoni u l-bini ta` appartamenti u garaxxijiet u nhargu l-permessi relattivi fit-3 ta` Gunju 2005 (fol 209 sa fol 213) u fil-5 ta` Ottubru 2006 (fol 214 sa fol 231).

Irrizulta li l-hsara li garrab il-fond in ezami kienet wahda progressiva u ma saritx f` daqqa tant li l-perit *ex parte* ta` l-attrici, Perit Herbert Debono mar fuq il-post fi tlett okkazzjonijiet, u rrilaxxja rapporti relattivi dwar il-kondizzjoni attwali ta` dak il-fond.

Id-diversi rapporti mal-pulizija li saru mill-attrici u li jinsabu lkoll rapportati fid-dokument ezebit a fol 14 sa 17 tal-process tal-proceduri kriminali annessi ma` din il-kawza jkomplu jikkonfermaw li dak li sehh kien fi stadji u mhux ghaliex kien hemm xi kaz fortuwitu jew forza magguri involuta.

Dak li kien ser isehh u li spicca in effetti sehh seta` jigi facilment prevedut mill-intimati, izda l-interess ta` dawn fl-ahhar mill-ahhar kien li jfittxu jibnu l-blokk ta` appartamenti.

Irrizulta wkoll li grat hsara meta planka antika tal-konkos li mit-triq ta` wara kienet taghti access ghall-fond sovrastanti dak in kwistjoni cediet u kkawzat hsara fil-fond in kwistjoni kif ukoll lil xi uhud mill-oggetti mobbli li kienu jinstabu fil-fond de quo. Din il-planka antika kienet waqghet skont rapport maghmul mill-kuntrattur u ezebit a fol 12 u 13 tal-process tal-proceduri kriminali fit-22 ta` Jannar 2007, ossija wara li kienu diga` bdew xogholijiet li diga` kienu qed jikkagunaw hsarat lill-fond in ezami.

Dwar dan kollu kienu ttiehdu passi kriminali. L-Ewwel Qorti sabet lil Anthony Sammut hati in vista li dan "*hass li bhala sid kellu jibqa` ghaddej bil-*

*progett tieghu nonostante li l-parte civile Lentini kienet qed tinsisti fid-drittijiet taghha- liema drittijiet kienu kontrastanti ghal dawk ta` l-imputat Sammut."* Sammut kien ikkundannat ghall-piena ta` detenzjoni ta` tlett xhur (fol 20 sa 22 tal-process tal-proceduri kriminali). Il-kaz mar l-appell. Il-Qorti ta` l-Appell sabet lil Anthony Sammut hati fost ohrajn illi b`nuqqas ta` hsieb, bi traskuragni jew b`nuqqas ta` hila, fl-arti jew il-professjoni tieghu, jew b`nuqqas ta` tharis ta` regolamenti, ghamel xi hsara jew hassar jew gharraq xi haga u cioe` l-fond 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, u li bla hsieb li jisraq, jew li jaghmel hsara kontra l-ligi, izda biss biex jezercita jedd li jippretendi li ghandu gieghel bl-awtorita` tieghu innifsu, jesegwixxi obbligazzjoni, tkun li tkun, jew fixkel lil xi hadd fil-pussess ta` hwejgu jew hatt bini, jew kisser mixi tal-ilma jew b`xi mod iehor kontra l-ligi, indahal fi hwejjeg haddiehor ghad-dannu ta` Dorothy Lentini. Fis-sentenza qalet illi *"... Dorothy Lentini kellha proprjeta` mobiljarja fil-fond imsemmi u saret hsara fiha minhabba imprudenza ta` min kien qieghed jaghmel xogholijiet fil-fond sovrastanti...L-appellant Sammut ghandu ghalhekk iwiegeb ghall-hsara li grat fil-hwejjeg mobbli msemmija."* (fol 195 tal-process kriminali)

Minn ezami akkurat tal-atti kollha, il-Qorti m`ghandhiex ragunijiet ghalfejn ghandha tiddiskosta ruhha mill-konkluzjonijiet tal-periti gudizzjarji. Taqbel illi l-hsarat li garrab il-fond de quo kienu l-konsegwenza diretta u r-rizultat tad-demolizzjoni li kienet qed taghmel is-socjeta` intimata. Din il-Qorti tirrespingi l-argument ta` l-intimati li l-hsarat fil-post mikri lill-attrici sehhew minhabba kaz fortuwitu. Id-dannu kien ikkawzat minn ksur tal-Art 1032(1) tal-Kap 16.

Kif irriteniet din il-Qorti diversament ippreseduta fil-kawza <u>Vella vs Mangion et</u> li kienet deciza fit-22 ta` Marzu, 2005 :

> *" ... Id-diligenza li kellhom jezercitaw il-konvenuti, biex jaslu ghall-grad ta` bonus paterfamilias, hija dettata mic-cirkostanzi tal-kaz, u tvarja min kaz ghalliehor. Kull kaz ghandu jigi konsidrat ghalih peress li ccirkostanzi ta` zmien jew ta` natura ohra jistghu ibiddlu s-soluzzjoni fis-sens illi l-event, fejn kien imprevedibbli f`kaz isir prevedibbli f`kaz iehor u ghalhekk l-esekuzzjoni (jew l-inevitabilita`) ma tkunx impossibbli", (Vol. XXX1.1.554)."*

F`dan il-kaz kienet prevedibbli l-possibilita` li l-fond mikri lill-attrici kien ser jispicca distrutt meta beda jigi demolit il-fond sovrastanti u l-fond adgjacenti ghalih.

Perit Herbert Debono xehed illi l-ewwel darba li mar kien hemm xorok miksurin u t-tieni darba kien anke rrimarka li x-xorok kienu perikoluzi. Sussegwentement, f`access iehor, huwa kien osserva li kien hemm zieda fix-

xorok miksurin u l-ilma tax-xita kien beda diehel. Dan kien ukoll xehed li mbaghad is-saqaf ta` fuq tal-fond in kwistjoni lanqas kien ghadu jezisti.

Minkejja dan kollu l-intimati baqghu ghaddejjin bix-xogholijiet ta` demolizzjoni bir-rizultat li l-post mikri lill-attrici spicca sempliciment spazju vojt. Ghalhekk, in linea mal-konkluzzjoni raggunta mill-perit legali taghha kif ukoll mill-perit tekniku taghha, din il-Qorti hija tal-fehma li ma rrizultax li l-hsarat ingenti setghu gew ikkawzati minn xi att fortuwitu.

Tenut kont tal-provi meqjusa fl-assjem taghhom, il-Qorti ssib illi s-socjeta` intimata li hija (i) s-sid tal-proprjetajiet l-ohra li d-demolizzjoni taghhom kkagunat hsarat lill-fond mikri lill-attrici kif ukoll (ii) s-sid tal-fond mikri lill-attrici hija responsabbli ghal dak li gara u ghad-danni sofferti mill-attrici.

Ghal din il-Qorti ma hemmx dubju li ghalkemm ma jirrizultax ippruvat *dolo,* is-socjeta` konvenuta kienet negligenti u traskurata u allura responsabbli ghad-danni li garrbet l-attrici.

Dwar ir-responsabbilita` ommeno ta` l-intimat, irrizulta li dan kien dejjem *in scena* jaghti l-istruzzjonijiet dwar ix-xoghol li kellu jsir kif ukoll kien ikun fuq il-lant tax-xoghol.

Madanakollu, jidher li dan kien qed jaghmlu fil-vesti tieghu bhala direttur tas-socjeta` intimata u ghan-nom ta` l-istess socjeta` intimata.

Huwa minnu li l-intimat iffirma zewg rcevuti tal-kera f`ismu personali izda dawn l-ircevuti gew miktuba mill-attrici li sa dak iz-zmien kienet ghadha mhiex konsapevoli tad-dettalji precizi dwar min kien sar is-sid il-gdid tal-fond mikri lilha.

Kull prova meqjusa fil-kuntest taghha, din il-Qorti ma ssibx illi Anthony Sammut kien personalment responsabbli.

c) <u>Danni</u>

Dwar x`tip ta` danni jistghu jigu pretizi, il-Qorti tirriafferma illi l-azzjoni kienet msejsa kemm fuq azzjoni ghal danni kontrattwali kif ukoll ghal danni extra-kontrattwali. *Per tanto,* id-danni ma humiex sejrin jigu limitati ghal danni

kontrattwali biss emergenti f` sitwazzjonijiet ta` semplici *culpa* da parti ta` l-intimati.

Fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha, l-attrici elenkat d-danni li hija tippretendi li ghandha tigi rizarcita ghalihom.

c/i) <u>Reintegrazzjoni</u>

Fl-ewwel domanda, l-attrici talbet li tkun reintegrata fil-pussess tal-fond in kwistjoni.

Meta saret din it-talba, il-blokka bini kienet ghadha mhix mibnija.

Minkejja l-prezentata ta` din il-kawza, is-socjeta` intimata baqghet sejra bix-xogholijiet biex b`hekk ghamlitha difficli li t-talba tigi milqugha.

Il-perit tekniku kkonkluda li din it-talba ma setghetx tigi milqugha minhabba li l-fond mertu tal-kawza kiene demolit u minfloku giet mibnija blokka gdida ta` appartamenti.

Waqt l-eskussjoni, il-perit tekniku stess accetta illi ma hemm xejn x`jimpedixxi li blokka ta` appartament titwaqqa` u terga` tinbena fl-istat li kienet qabel.

L-attrici tinsisti li tali talba ghandha tigi milqugha in linea mal-fatt li l-perit legali kkonkludiet li tali talba ghandha tigi akkolta kuntrarjament ghal dak konkluz mill-perit tekniku.

Da parti taghhom, l-intimati sahqu li din il-kawza hija azzjoni possessorja ta` manutenzjoni u ladarba l-obbligazzjoni ma tistax tigi aktar ezegwita f`forma specifika, il-kreditur tal-obbligazzjoni ma ghandux jagixxi kontra d-debitur ghall-ezekuzzjoni specifika tal-obbligazzjoni izda jista` biss jagixxi b`azzjoni ta` danni.

Din il-Qorti ma taqbilx illi fil-kaz tal-lum, ir-ripristinar rikjest fl-ewwel u t-tieni talbiet attrici ma jistax aktar jigi ezegwit.

In fatti, il-perit tekniku kkonferma waqt l-eskussjoni stqarr illi ma hemm xejn xi jwaqqaf lill-intimati milli japplikaw ghal demolizzjoni tal-blokka mibnija u bini mill-gdid ghall-istat kif kien originarjament is-sit.

Dan kollu premess, il-Qorti hija tal-fehma li hekk kif impostati, l-ewwel u t-tieni talbiet attrici <u>llum il-gurnata</u> ma jistghux jintlaqghu.

Fl-ewwel talba, intalab li l-qorti :

"*tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom, jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji a spejjez taghhom sabiex jirripristinaw il-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan fl-istat li kien fih qabel billi jikkostruwixxu l-ispazju precedentement okkupat mil-fond imsemmi skond kif kien precedentement mibni minghajr ebda forma ta` alterazzjoni fl-istruttura jew layout tal-fond u dana taht is-sorveljanza ta` perit arkitett mahtur mill-Qorti u dana fic-cirkostanzi fuq premessi in forza tad-drittijiet taghha ta` inkwilina tal-istess fond.*"

Fit-tieni talba, intalab li l-qorti :

"*tikkundanna lill-intimati sabiex jirrintegraw lir-rikorrenti fil-pussess shih tal-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan.*"

Din il-Qorti trid tqis illi ghalkemm kif fisser il-perit tekniku in eskussjoni huwa possibbli illi l-blokka appartamenti kollha tista` tigi mwaqqa` u mibnija mill-gdid hekk kif kienet originarjament, il-principju li jirregola kawzi ghal danni huwa dejjem li l-vittma ghandha timinimizza kemm tista` l-kwantum tad-danni sofferti minnha.

Diversi kienu d-decizjonijiet li sahqu dan il-principju (ara *inter alia* : PA - 30 ta` Gunju 2004 : **<u>Anthony Xuereb et vs Noel Caruana</u>** ; 26 ta` Novembru 2003 : **<u>Elmo Insurance Services Ltd noe vs Trevor Vassallo</u>** ; Qorti tal-Appell - 20 ta` Ottubru 2003 : **<u>Maria Xuereb et vs Tbs Services Ltd)</u>**

In partikolari fid-decizjoni li tat il-Qorti tal-Appell fit-3 ta` Novembru 1956 fil-kawza **<u>John Xuereb vs James Edward Livick et</u>**, inghad illi hija massima generali hija li d-danneggat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu li hu ragjonevoli biex inaqqas il-hsara. Dan ighodd kemm fir-rigward ta` danni *ex-delicto* kif ukoll dawk kontrattwali.

Jibqa` dejjem "*dmir tad-danneggat li jiehu l-mizuri kollha ragjonevoli biex jimmitiga t-telf li jkun garrab bhala konsegwenza ta` l-att illecitu ta` min ikkaguna l-hsara u ma jistax jirreklama in linea ta` danni kwalunkwe ammont li jkun dovut ghan-negligenza tieghu stess izda mhux obbligat jitghabba b`pizijiet biex jirreduci l-hsara. Il-kwistjoni ta` x`inhu ragjonevoli li jaghmel iddanneggat biex jimmitiga l-hsara hi kwestjoni ta` fatt li ghandha tigi konsiderata fic-cirkostanzi ta` kull kaz partikolari.*" (**"<u>Joseph Aquilina –vs- Emmanuele Schembri"</u>,** Appell Civili, 24 ta` Jannar 1969; Vol. XXXVII P I p 478; Vol. XXXVIII P I p 249).`( <u>Accountant General u d-Direttur tal-Kuntratti vs. Joseph Spiteri</u> deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta` April, 2003.)

Ghal din il-Qorti jekk tilqa` l-ewwel talba u tikkundanna lill-intimati sabiex jirripristinaw il-fond in kwistjoni fl-istat li kien fih qabel, sejjer jikkaguna ferm aktar spejjez u certament mhijiex sitwazzjoni fejn l-vittma tkun qed timminimizza d-danni.

Jinghad illi f`sitwazzjonijiet ta` din ix-xorta hi dejjem rakkomandabbli certa kawtela fil-mument tal-likwidazzjoni biex jigi possibilment evitat pregudizzju lill-parti l-wahda jew onerozita zejda lill-parti l-ohra.

Ghalhekk il-Qorti sejra <u>tichad</u> l-ewwel u t-tieni talbiet attrici.

B`mod alternattiv, l-attrici sostniet li f`kaz li ma tigix akkolta l-ewwel talba, in vista li din it-talba giet frustrata b`azzjoni diretta tal-intimati, jezistu zewg alternattivi sabiex hija tigi rizarcita ghall-hsara li l-azzjoni diretta tal-intimat ikkagunatilha. Dawn huma (i) jew li tinghata b`titolu ta` kera appartament alternattiv li jkun simili ghall-post mertu tal-kawza jew (ii) jew li tigi risarcita ghad-danni minnha subiti b`rizultat tal-fatt li giet spussessata mid-dritt ta` l-inkwilinat.

Din il-Qorti ma taqbilx li hekk kif impostati t-talbiet attrici, hija ghandha l-awtorita` u l-fakolta` li tordna li l-attrici tinghata b`titolu ta` kera appartament alternattiv li jkun simili ghal post mertu tal-kawza.

Fl-ewwel u t-tieni talba attrici, it-talba kienet li jerga` jigi kostruwit mill-gdid ghal kif kien originarjament il-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u li hija tigi reintegrata fil-pussess ta` dan l-istess fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan. Minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi talba li hija tinghata b`titolu ta` kera appartament alternattiv simili ghal post mertu tal-kawza.

Dwar imbaghad l-alternattiva li tigi rizarcita ghad-danni minnha subiti b`rizultat ta` dan l-ispussessar tal-post mikri, dan sejjer jigi trattat aktar `il quddiem u mhux fl-ambitu ta` l-ewwel u t-tieni talba attrici li kienu biss talbiet ghal reintegrazzjoni fil-pussess tal-fond 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, li illum il-gurnata ma jistghux jigu akkolti.

c/ii) **Hsara fil-mobbli**

L-attrici tippretendi li tigi rizarcita s-somma ta` Lm9,822 ekwivalenti ghal EUR 22,879 konsistenti fi hsara tal-ghamara u oggetti ohra mobbli li kienu jinstabu fil-post in kwistjoni. Hija ezebiet rendikont u stima fid-dokument enumerat 54. Dan ir-rendikont qieghed ezebit a fol 833 sa fol 837).

Fl-atti tal-proceduri kriminali li ttiehdu kontra Anthony Sammut u John Mary Vella liema atti huma annessi ma` din il-kawza, kienet esebita lista tal-mobbli li l-attrici kellha fid-dar u din tinsab a fol 8 sa 11 ta` dak il-process.

Mix-xiehda ta` PC 750 T Mallia moghtija fl-istess proceduri kriminali u pprezentat a fol 18 ta` dak il-process, irrizulta li l-intimat innifsu kien ammetta li kien hemm parti mill-ghamara sitwata fil-fond li giet distrutta meta waqa` s-saqaf. Anke l-Perit Herbert Debono pprepara rapport ezebit a fol 75 tal-process ta` l-atti tal-mandat ta` inibizzjoni bin-numru 154/07 li fih hemm imnizzel illi "*Material damage has also occurred to some furniture.*"

Din il-Qorti tara li l-kontenut tal-lista a fol 8 et seq tal-process kriminali ghalkemm mhijiex identika ghal dik ezebita a fol 833 et seq tal-process, taqbel in linea generali mal-kontenut tal-lista a fol 833 et seq.

L-intimati ma kkontestawx il-kontenut ta` din il-lista u l-valuri hemm kontenuti.

Ghalhekk, din il-Qorti sejra taghmel taghha l-konkluzjonijiet tal-periti gudizzjarji u sejra tillikwida d-danni tal-ghamara fl-ammont ta` Lm9,822 ekwivalenti ghal EUR 22,879.

c/iii) **Tnehhija tal-lokazzjoni**

Fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha, l-attrici tghid illi qeghda tippretendi rizarciment ghal danni li hija sofriet minn meta giet spussessata mid-dritt tal-inkwilinat taghha. Tghid illi l-fatt li hija kellha tohrog minn darha wara li kienet saret ta` perikolu ghall-abitazzjoni sa mill-bidu tax-xitwa 2006 ifisser li kellha waheda tfittex saqaf fuq rasha. Tghid illi ta` dan ghandha tigi risarcita irrispettivament jekk tressqux jew le provi li hija kriet post iehor fejn tghix jew inkella uzufruwiet mill-karita` tan-nies biex ikollha fejn tghix.

Taghmel ukoll l-argument illi ghandu wkoll jigi likwidat ammont li jirrapprezenta danni subiti b`rizultat tal-fatt li hija kienet spussessata mid-dritt ta` l-inkwilinat u li dan kellu jigi kkalkolat fid-dawl tal-valur lokatizju kif determinat mill-perit tekniku, tenut kont ta` l-inflazzjoni tul is-snin u l-*life expectancy* ta` l-attrici.

Din il-Qorti tara li b`dak li gara, l-attrici sofriet danni minhabba li mix-xitwa 2006, hija giet prekluza milli tkompla tezercita l-godiment ta` uzu tal-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan.

L-attrici ma ressqitx provi dwar jekk kellhiex tikri post jew abitatx ma` terzi persuni grazzi bon grazzja taghhom.

Fl-istess waqt irrizulta ben evidenti li b`sehh mill-ahhar tas-sena 2006 `il quddiem, ma kienx aktar possibbli ghall-attrici li tibqa` tabita fil-fond de quo, minkejja li gie stabbilit li hija kellha dritt ta` lokazzjoni fir-rigward ta` l-istess fond.

Kien ippruvat ukoll illi l-attrici ma kellhiex post iehor taghha fejn setghet tmur tabita.

Konsegwentement din il-Qorti tara li l-attrici ghandha tigi kkumpensata mill-intimati ghal dan it-telf subit minnha li tgawdi d-dritt lokatizju taghha ghall-fond de quo.

Il-valur lokatizzju ta` dan il-fond kien determinat mill-perit tekniku fl-2015 fl-ammont ta` EUR 11,200 fis-sena.

Din il-Qorti tqis illi skont l-ahhar informazzjoni ppubblikata mill-Organizzazzjoni Dinija tas-Sahha fl-2015, il-*life expectancy* tan-nisa f`Malta hija ta` 83.7, meta kkomparata ghal dik ta` l-irgiel hija ta` 79.7.

Mill-karta ta` l-identita` ta` l-attrici, jirrizulta li din twieldet fl-1947 u ghalhekk fis-sena 2006 kellha l-eta ta` 59 sena.

Tenut kont tal-fattur tac-*chances and changes of life* il-Qorti hija tal-fehma illi dan ir-risarciment ta` danni ghandu jigi kkalkolat fuq perijodu ta` 20 sena.

Fil-fehma taghha m`ghandux ikun hemm zieda minhabba inflazzjoni, tenut kont li dawn id-danni jkopru wkoll zmien precedenti d-data tal-valutazzjoni li saret fl-2015. Il-valur stabbilit jirrifletti l-valur fl-2015 izda dan sejjer jigi applikat ukoll ghad-disa` snin precedenti ossija ghas-snin bejn 2006 – 2015. Ladarba kwazi nofs l-ghoxrin sena li fuqu ser jigi kkalkolat ir-rizarciment, ser jigi kopert b`valur li kien japplika ghal-2015, dan ghandu jaghmel tajjeb ghal kwalunkwe inflazzjoni li tista` ssehh fir-rigward tan-nofs iz-zmien rimanenti minn 2016 sa l-2026.

Billi l-attrici sejra tithallas in parte anke ghaz-zmien futur, l-ammont likwidat ghandu jonqos b`5% ghal *lump sum payment factor* wara li qieset id-data tal-presentata tar-rikors guramentat u d-data tas-sentenza tal-lum.

c/iv) <u>Danni totali</u>

Il-quantum tad-danni li ghandha tircievi l-attrici huwa ta` <u>EUR 235,679</u> in kwantu ghal EUR 22,879 ghall-ghamara (*supra*) u in kwantu ghal EUR 212,800 (EUR 11,200 x 20 x 95%) ghat-telf tad-drittijiet lokatizji.

ii) <u>**Il-kontrotalba**</u>

Dwar l-ewwel talba rikonvenzjonali, il-Qorti diga` ppronunzjat ruhha fis-sens illi l-attrici kellha dritt ta` lokazzjoni.

Ghalhekk l-ewwel talba qeghda tkun respinta.

It-talbiet l-ohra huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba.

Ladarba l-ewwel talba kienet respinta, qeghdin jigu rigettati t-talbiet l-ohra rikonvenzjonali wkoll.

Bla hsara ghall-premess, il-Qorti tkompli tishaq li kieku kellha tqis illi t-tieni, it-tielet u r-raba` talbiet tal-kontrotalba ma kienux impostati bhala konsegwenza tal-akkoljiment ta` l-ewwel talba, xorta wahda bhala tali ma kenitx sejra tilqaghhom.

Tajjeb jinghad illi l-jedd li wiehed jezercita rimedju gudizzjarju ma ghandux jigi uzat b`xi hsieb fieragh jew b`mod vessatorju. Fil-fatt hadd m`ghandu jabbuza mill-proceduri gudizzjarji, u f`kaz li jikkawza hsara lil haddiehor minhabba dan l-abbuz tieghu, huwa ghandu jwiegeb ghal din il-hsara (ara : PA : 25 ta` Mejju 2005 : Paul Attard noe vs Loreto Abela). Ir-responsabilita` ghal danni fil-kuntest tal-kontrotalba m`hijiex limitata biss ghall-erba` cirkustanzi kontemplati fl-Art 836(8) tal-Kap 12 (ara : PA : John Zarb vs Port Cottonera Limited : 18 ta` Settembru 2002 ; u Blye Engineering Co Ltd vs Paolo Bonnici) Apparti l-erba` cirkostanzi, huwa operattivi wkoll l-Art 1031 u 1032(1) tal-Kap 16.

Fis- sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati Ghawdex Gurisdizzjoni Superjuri fit--2 ta` Ottubru 2008 fil-kawza Richard Ellis noe vs Gulia Grech intqal :

> "*Fis-sentenzi* ***Piju Borg vs Mary Calleja*** *deciza mill- Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri fit-12 ta` Gunju 2007 u* ***Dr. Martin Cutajar et vs Roy Fleming et*** *tat-12 ta` Gunju 2008 deciza minn din il-Qorti, il-Magistrat sedenti diga` kellu l-opportunita` li jikkunsidra l-principji relatati ma` kawza ghad-danni u penali wara l-hrug ta` mandat kawtelatorju. Rilevanti hi s-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell1 fil-kawza fl-ismijiet* ***John Debono vs Gianna Cauchi et*** *deciza fit-12 ta` Settembru 2008 li fiha rassenja ta` gurisprudenza dwar danni in konsegwenza ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni li baqa` pendenti ghal numru ta` snin u sussegwentement il-kawza ghall-jedd pretiz mill-attur kienet giet michuda.....Ma jfissirx li jekk it-talba ghall-hrug tal-mandat tigi eventwalment michuda, allura r-rikorrent hu awtomatikament responsabbli ghall-hlas ta` danni u penali. Il-Qorti taqbel ma` dak li qalet il-Prim`Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet:* ***Jane Spiteri vs Nicholas Camilleri2 deciza fl-10 ta` Jannar 1992*** *meta osservat li l-fatt li t-talba tal-attur tkun giet michuda ma jfissirx li ghandu jwiegeb ghad-danni u wisq inqas li kellu xi obbligu li jaccerta ruhu li ghandu d-dritt li jiehu azzjoni....*"

Huwa relevanti li fil-kawza **S.N. Properties Limited vs George Camilleri et** deciza minn din il-Qorti diversament ippreseduta fis-6 ta` Gunju 2000 kien inghad illi bil-fatt illi jkun michud mandat ta` inibizzjoni *.ma jaghtiex ut sic id-dritt ta` danni awtomatici nascenti biss mill-istess cahda, izda sabiex tirnexxi tali azzjoni ta` danni, irid ikun hemm element ta` malizzja, dolo, u vesstorjeta` jew frivolezza fit-talba tal-hrug tal-istess.".*

Fl-isfond ta` din il-gurisprudenza, din il-Qorti hija tal-fehma li l-attrici kellha kull dritt li titlob il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni in kawtela tal-pretensjonijiet taghha. L-attrici intavolat ir-rikors fit-2 ta` Frar 2007 kontra l-intimat Anthony Sammut sabiex il-proprjeta` taghha ma tiggarrafx ghal kollox u l-intimati jigu inibiti milli jissoktaw bix-xoghol ta` twaqqiegh, bini jew tibdil f`bini jew xoghol iehor fil-fond in kwistjoni.

Il-Qorti kienet qieset illi ma setghetx tilqa` l-mandat definittivament ghar-ragunijiet li gejjin :-

> "*Tqis li l-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti sehhilha turi mad-daqqa t` ghajn…li hija ghandha l-jedd li dwaru talbet il-hrug tal-Mandat, u li jekk kemm-ild arba dak li jrid l-intimat isehh, il-jedd taghha jigi pregudikat;*
>
> *Tqis, madanakollu li jekk kemm-il darba jintwera li l-haga li r-rikorrent irid li jzomm li ma ssirx bil-hrug tal-mandat tkun diga` saret, ma jibqax lok biex it-talba tal-hrug tal-istess Mandat tintlaqa, ladarba l-iskop tat-twaqqif ikun ingab fix-xejn.*
>
> *Tqis li ntwera li , sa minn xi jiem qabel ma tressaq dan ir-rikors, il-bini ta` fuq id-dar tar-rikorrenti kien inhatt u waqt li kien qieghed isir dan ix-xoghol, tnehhew is-soqfa tad-dar tar-rikorrenti u saret hsara strutturali qawwija fih. Dan kollu gab il-fond tar-rikorrenti ghal kollox inabitabbli….Jirrizulta wkoll li l-post mikri lir-rikorrenti ma fadallu xejn ghajr il-faccata ta` barra li taghti mat-triq u l-qafas ta` travi tal-hadid li fuqhom kienu jistriehu s-soqfa. ….Tqis ukoll li l-Mandat ta` inibizzjoni ma jistax hlief jirrigwarda obligationi di non fare….Ghaldaqstant, il-Qorti ssib li jonqsu l-kundizzjonijiet biex it-talba ghall-hrug tal-mandat tista` tintlaqa`. Tqis ukoll li dan sehh ukoll ghaliex l-intimat u l-kumpanija tieghu, dehrilhom li kien sewwa li jiehdu l-ligi b`idejhom u jqisu li r-rikorrenti ma kellhiex titolu ta` kerrej."*

Ghal din il-Qorti, it-talba tal-attrici ghal hrug ta` mandat ta` inibizzjoni ma saritx b`malizzja, frivolosita` jew vessatorjeta`, izda saret minhabba l-istat ta` perikolu li kien fih il-post.

L-attrici ntavolat ukoll mandat ta` sekwestru li kien akkordat mill-Qorti. Il-mandat sar kontra entrambi l-intimati versu s-somma ta` Lm91,200. Ghal darb`ohra, din il-qorti hija tal-fehma li dan il-mandat kien intiz sabiex jissalvagwardja l-pretensjoni ghad-danni tal-attrici kif imbaghad giet promossa f`din il-kawza.

Sar ukoll rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontra l-intimata, wara li l-post mikri lill-attrici kien distrutt. L-attrici talbet sabiex l-intimata tkun inibita milli taghmel xogholijiet ta` kostruzzjoni fuq l-ispazju fejn originarjament kien il-fond mikri, jew li jittrasferixxu dan l-ispazju jew jaggravawh b`ipoteki. Fil-kors tal-procediment, l-intimata ma qaghdietx mal-provvediment li kien laqa` provvizorjament il-hrug tal-mandat, tant li permezz ta` digriet moghti fid-29 ta` Mejju 2007, il-Qorti ordnat lir-Registratur tal-Qorti sabiex minnufih jistitwixxi proceduri ghal disprezz kontra Anthony Sammut ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta AB & S Limited. Sussegwentment, irrizulta mill-atti li dan il-mandat ma giex milqugh definittivament. Madanakollu, ic-cahda tal-hrug ta` dan il-mandat ma jikkostitwixix prova li dan sar b`mod malizzjuz, frivolu jew vessatorju.

Ghal din il-Qorti, it-tliet mandati saru purament sabiex l-attrici tissalvagwardja l-interessi taghha in forza tad-drittijiet taghha ta` inkwilina tal-post in ezami. Da parti taghhom, l-intimati ma ressqux xi prova dwar l-allegazzjoni taghhom li l-attrici agixxiet in mala fede, jew b`abbuz ghad-drittijiet taghha.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, hlief it-tielet eccezzjoni.

Tilqa` t-tielet eccezzjoni billi tillibera lill-konvenut Anthony Sammut mill-osservanza tal-gudizzju.

Tichad l-ewwel u t-tieni talbiet attrici.

Tilqa` t-tielet talba limitatament fil-konfront tal-kumpannija konvenuta.

Riferibbilment ghar-raba` talba, tillikwida d-danni tal-attrici fl-ammont ta` mitejn hamsa u tletin elf sitt mija disgha u sebghin Ewro (€235,679).

Riferibbilment ghall-hames talba, tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas lill-attrici s-somma ta` mitejn hamsa u tletin elf sitt mija disgha u sebghin Ewro (€235,679) in linea ta` danni bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-attrici ghall-kontrotalba.

Tilqa` l-eccezzjonijiet l-ohra tal-attrici ghall-kontrotalba.

Tichad it-talbiet rikonvenzjonali kollha.

Tordna lill-attrici sabiex thallas biss l-ispejjez tal-konvenut Anthony Sammut.

Tordna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha l-ohra ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur