OKKUPAZZJONI ILLEGALI

DANNI

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 30 ta' Mejju 2019

Kawza Numru : 27
Rikors Guramentat Numru : 942/2014/LSO

Is-Socjeta` tad-Duttrina Nisranija *vulgo MUSEUM,* Sezzjoni Maskili

vs

Philip James Zammit (K.I. 405346M) u martu Carmen Zammit (K.I. 119639M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tas-Socjeta` tad-Duttrina Nisranija *vulgo* MUSEUM, Sezzjoni Maskili datat 29 ta' Ottubru 2014, u Natalino Camilleri (K.I. 38262M) bhala Superjur Generali in rapprezentanza tal-istess bil-gurament tieghu ikkonferma:

Illi s-socjeta` esponenti hija kreditrici tal-intimati kif jirrizulta mill-att ta' kostituzzjoni ta' debitu fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Falzon tas-27 ta' Jannar tal-2004 fejn l-intimati ikkostitwew ruhhom bhala garanti solidali ghad-dejn ta' Kevin Zammit (liema dejn Kevin Zammit assuma bhala veru, cert u likwidu debitur) kif ukoll ikkostitwew ruhhom bhala veri, certi u likwidi debituri a favur tas-Socjeta` tad-Duttrina Nisranija fl-ammont ta' tliet mija u sebghin elf Liri Maltin (Lm370,000) ekwivalenti ghal tmien mija wiehed u sittin elf tmien mija tmienja u sittin ewro u sittax-il centezmu (€861,868.16) flimkien mal-interessi bil-5% fis-sena mill-1 ta' Jannar 2004.

Illi mill-ammont surreferit kien fadal bilanc x'jithallas ta' sitt mija u erbghin elf hames mija sebgha sebghin ewro (€640,577) flimkien mal-interessi kif hawn fuq imsemmi.

Illi l-istess Socjeta` rikorrenti kienet fethet proceduri ta' subbasta kontra l-konvenuti permezz ta' liema l-fond 'The Arches', 11, Triq Hal-Sajd, Haz-Zebbug, Malta eventwalment gie liberat favur taghha fl-14 ta' Dicembru 2011 u dan bil-prezz komplessiv ta' mitejn u hamsa u disghin

elf u tliet mitt ewro (€295,300) (ara dokument anness u mmarkat bhala Dok. A).

Illi ghalkemm l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali datata t-12 ta' Lulju 2013 (annessa u mmarkata bhala Dok. B) sabiex jirrilaxxjaw il-post u jikkonsenjaw il-pussess vakanti tal-imsemmi fond huma naqsu li jaghmluh u ghadhom inadempjenti.

Illi s-Socjeta` rikorrenti ppovat tasal fi ftehim bonarju mal-intimati imma minhabba proposti li saru ma kinux jissalvagwardjaw l-interessi tas-Socjeta` rikorrenti ebda ftehim ma setgha jintlahaq.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Illi s-Superjur Generali tal-MUSEUM jaf b'dawn il-fatti personalment.

Ghar-ragunijiet hawn fuq premessi r-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja moghtija d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. Tikkundanna lill-intimati sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din il-Qorti, jizgombraw u jhallu liberu u vojt favur is-Socjeta` rikorrenti il-fond, 'The Arches', 11, Triq Hal-Sajd, Haz-Zebbug, Malta liema fond qed jigi okkupat minghajr ebda titolu validu fil-Ligi u ghalhekk b'mod illegali u abbuziv.

2. Tillikwida dawk id-danni spettanti lis-socjeta` rikorrenti minhabba l-okkupazzjoni illegali minn mindu gie liberat favur is-socjeta` rikorrenti mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, anki bl-ghajnuna ta' periti nominandi.

3. Tikkundanna lill-intimati jhallsu d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-12 ta' Lulju 2013 u bl-imghax legali sal-hlas effettiv.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-20 ta’ Jannar 2015.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti datata 30 ta’ Dicembru 2014 (fol 22) fejn bil-ġurament Philip Zammit ddikjara :

1. Illi preliminarjament, b'kull rispett, is-Socjeta` attrici m'ghandhiex personalita` guridika u ghalhekk il-kawza kif intavolata hija monka u ma tistax tigi pproponuta;

2. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju it-talbiet kollha attrici huma preskritti skont il-Ligi;

3. Illi wkoll b'mod preliminari, minghajr pregudizzju, din il-kawza giet intavolata intempestivament waqt illi l-konvenuti ghadhom ghaddejjin bi trattattivi mar-rapprezentanti tas-Socjeta` attrici u dan kif jista' jigi anke ppruvat fil-mori tal-kawza;

4. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-partijiet qatt ma tkellmu fuq l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond (11, 'The Arches', Triq Hal-Sajd, Haz-Zebbug) *stante* illi l-interess ewlieni bejn il-partijiet kien fuq ir-ripagament tal-bilanc dovut;

5. Illi r-rapprezentanti tas-Socjeta` attrici wrew li m'humiex interessati fl-izgumbrament diversi drabi u l-pern tal-komunikazzjoni kollha kienet tinkwadra r-ripagament tal-bilanc inkluza s-somma tal-liberazzjoni tas-subbasta tal-fond 11, 'The Arches', Triq Hal-Sajd, Haz-Zebbug fejn qed jintalab l-izgumbrament;

6. Illi l-konvenuti ittentaw diversi drabi kemm huma nfushom u kemm *tramite* l-legali taghhom sabiex jintlahaq ftehim li jinkludi l-modalita` tal-pagament tas-somma dovuta ghas-saldu;

7. Illi l-konvenuti ma jaqblux ghall-ahhar mar-raba' (4) u s-sitt (6) premessa tar-rikors promotorju *stante* l-konvenuti qatt ma kienu inadempjenti meta kienu huma stess li ghamlu bosta tentattivi sabiex jaslu ghal ftehim mas-Socjeta` attrici, u sahansitra t-trattativi ghadhom sal-lum mhux maghluqa tant li l-ahhar proposti kienu min-naha tal-konvenuti;

8. Illi s-socjeta` attrici issa biddlet hsibijietha u qed titlob l-izgumbrament ghaliex finanzjarjament jaqblilha izjed peress li l-fond gie liberat favuriha ghal prezz izjed favorevoli;

9. Illi l-ebda danni ma gew ikkrejati lis-Socjeta` attrici *stante* kienet is-Socjeta` attrici li ma waslitx ghall-ftehim mal-konvenuti u kienet is-Socjeta` attrici stess jew min kien qed jirrapprezentaha u jitkellem f'isimha li kien wieghed lill-konvenuti li eventwalment bhala parti mill-ftehim kellu jkun hemm il-fakolta` li l-konvenuti jixtru lura l-fond 11, 'The Arches', Triq Hal-Sajd, Haz-Zebbug minghand is-Socjeta` attrici;

10. Illi ghalhekk il-konvenuti m'ghandhomx jinzammu responsabbli ghal xi allegati danni, kif ukoll il-konvenuti qatt ma gew interpellati ghal xi danni li setghu kienu qed jigu kkagunati lis-socjeta` attrici;

11. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

It-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

Salv eccezjonijiet ulterjuri ohra permessi mil-Ligi.

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta' April 2015 (fol 36) fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Benjamin Valenzia ghas-socjeta` attrici u Dr Christopher Mizzi ghall-konvenut prezenti. Dr Mizzi pprezenta nota b'affidavit tal-konvenut, rigward l-ewwel eccezzjoni tieghu u ghadda kopja tal-istess lid-difensur tal-kontro-parti *seduta stante*, u b'rizerva li jipprezenta nota ulterjuri fuq il-mertu. Dr Valenzia rrizerva d-dritt ghall-kontro-ezami tal-konvenut ghall-affidavit li prezenta. Xehdet

bil-gurament taghha Dr Hilary Grech, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Dr Mizzi ddikjara li m'ghandux provi ulterjuri rigward l-ewwel eccezzjoni. Dr Valenzia ghandu jipprezenta nota fi zmien gimgha minn dan il-verbal bin-notifika tad-difensur tal-konvenut jekk hux ser iressaq lill-konvenut in kontro-ezami. F'kaz li jiddikjara li mhux ser iressaq lill-konvenut, jigi awtorizzat jipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu sa mhux aktar tard mit-28 ta' Mejju 2015 bin-notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu sal-25 ta' Gunju 2015 biex jipprezenta nota responsiva, wkoll bin-notifika tad-difensur tal-kontro-parti. Il-kawza qed tigi differita ghall-finali trattazzjoni ghad-9 ta' Lulju 2015 fil-11:00a.m.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` rikorrenti dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari datata 28 ta' Mejju 2015 a fol 40 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti rigward l-ewwel eccezzjoni preliminari mressq minnhom, datata 9 ta' Lulju 2015 a fol 47 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 22 ta' Ottubru 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet, prezenti l-konvenut. Id-difensuri prezenti ddikjaraw li qed joqghodu fuq in-noti ta' sottomissjonijiet taghhom. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Jannar 2016 fid-9:30a.m.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Jannar 2016 (fol 52) fejn meta ssejhet il-kawza ma deher hadd. Inqrat sentenza i*n parte* fejn: ***"Il-Qorti, taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel***

eccezzjoni tal-intimati u tordna l-prosegwiment tal-kaz." Il-kawza giet differita biex tigi stradata l-kawza ghall-1 ta' Marzu 2016.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-Socjeta` tad-Duttrina Nisranija Vulgo MUSEUM Sezzjoni Maskili pprezentat seduta *stante* fis-seduta tas-7 ta' Frar 2019 (fol 106).

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 14 ta' Marzu 2019 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Dehret Dr Vanessa Mizzi li assocjat ruhha fil-patrocinju tal-intimat, u prezentat nota ta' sottomissjonijiet b'kopja lid-difensur tal-kontro-parti. B'referenza ghall-verbal tal-15 ta' Jannar 2019, Dr Valenzia ddikjara ghas-socjeta` attrici, li sarrfu wiehed mic-cekkijiet ta' €50,000 izda fuq struzzjonijiet tal-intimati, is-socjeta` attrici ntalbet biex ma ssarrafx il-kumplament tac-cekkijiet, u ghaldaqstant is-socjeta` attrici ma sarrfitx tali cekkijiet. Id-difensuri qablu li l-kawza tista' tibqa' ghas-sentenza *in difetto ostacolo* ghat-30 ta' Mejju 2019 fid-9:30a.m.

Rat it-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti li giet ipprezenta *seduta stante* fis-seduta tal-14 ta' Marzu (fol 110).

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi pemezz ta' din il-kawza, is-socjeta` Duttrina Nisranija Vulgo Museum Sezzjoni Muzikali qed titlob l-izgumbrament tal-intimati mill-fond "The Arches", 11, Triq Hal Sajd, Zebbug Malta, *stante* li allegatament qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Illi dan l-izgumbrament qed jintalab in segwitu ghal procedura ta' subbasta kontra l-intimati li nfethu mis-socjeta` rikorrenti, u b'effett tal-istess, il-fond in kwistjoni gie liberat favur taghha. Is-socjeta` rikorrenti qed titlob ukoll li tithallas tad-danni spettanti lilha minhabba okkupazzjoni illegali minn meta gie liberat il-fond *de quo*.

L-intimati eccepew preliminarjament, li t-talbiet huma preskritti, u li l-kaz huwa intempestiv, *stante* li l-intimati ghadhom ghaddejn fi trattativi mas-socjeta` rikorrenti. Fil-mertu, gie sostnut li l-partijiet qatt ma tkellmu fuq zgumbrament mill-fond *de quo* u s-socjeta` rikorrenti ma wrietx li hi interessata fl-izgumbrament. Inoltre` ma jaqblux mar-raba' u s-sitt premessi peress li dejjem kienu huma li ghamlu tentattivi ghal ftehim. Gie wkoll eccepit li l-ebda danni ma huma dovuti, ghaliex kienet is-socjeta` rikorrenti li kienet weghdet lill-intimati li bhala parti mill-ftehim kellu jkun hemm il-fakolta` li jixtru l-fond, ghalhekk qed isostnu li ma kinux responsabbli ghall-allegati danni.

<u>Fatti:</u>

Illi minn att ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 27 ta' Jannar 2004, fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Falzon, l-intimati kkostitwew ruhhom bhala garanti solidali ghad-dejn, cert u likwidu u

dovut ta' Kevin Zammit. Illi jinsab premess, li mill-ammont dovut kien ghad fadal x'jithallas bilanc ta' €640,577 flimkien mal-interessi. In segwitu, s-socjeta` rikorrenti fethet proceduri ta' subbasta kontra l-intimati, u l-fond in kwistjoni gie liberat favur taghha fl-14 ta' Dicembru 2010, kif jidher minn Dok A esebit. Sussegwentement, l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali datata 12 ta' Lulju 2013, Dok B. Illi peress li l-intimati baqghu inadempjenti, u t-tentattivi ghal ftehim bonarju ma sehhux, is-socjeta` rikorrenti pprocediet b'dan il-kaz.

Provi:

Natalino Camilleri, s-Superjur Generali tal-Muzew xehed permezz ta' affidavit (fol 30-31), u qal li minhabba kreditu li ghadu dovut is-socjeta` rikorrenti fethet procedura ta' subbasta kontra l-intimati rigward il-fond in kwistjoni. Qal ukoll, li meta l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali biex jikkonsenjaw lura l-fond, baqghu inadempjenti. Konsegwentement is-socjeta` rikorrenti qed issofri danni minhabba l-okkupazzjoni tal-intimati ladarba l-fond ilu li gie liberat favur is-socjeta` rikorrenti. Inoltre`, t-tentattivi ghal ftehim bejn il-partijiet, ma wasslux ghal ftehim. Spjega li mhuwiex minnu li s-socjeta` rikorrenti bidlet il-hsieb u qed titlob l-izgumbrament ghax jaqblilha finanzjarjament, *stante* li ghad fadal bilanc kbir x'jithallas, u mindu gie liberat il-fond favur is-socjeta` rikorrenti, l-intimati qatt ma wrew rieda biex ihallsu xi haga mill-ammont li ghadu dovut.

Philip James Zammit xehed permezz ta' affidavit (fol 39) qal li meta saret il-procedura ta' subbasta numru 56/2010,

kien hemm ftehim li s-subbasta ser isservi sabiex is-socjeta` rikorrenti jkollha garanzija akbar fuq il-fond, u ghalhekk kien hemm kooperazzjoni shiha meta giet attwata din is-subbasta.

Xehed ulterjorment b'affidavit (fol 99-100) u qal li hu kkoopera bis-shih ma' Dr. Joseph Sammut, l-avukat tas-socjeta` rikorrenti dak iz-zmien, meta saret l-ewwel subbasta ghax kien intqal lilu, li dik is-subbasta ma kintix qed issir biex jigi liberat il-fond in kwistjoni favur is-socjeta` rikorrenti. Illi meta saret it-tieni subbasta fuq id-dar in kwistjoni, intqal lilu li d-dar mertu tal-kaz kienet saret proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti bhala garanzija ghad-dejn pendenti, izda bl-assikurazzjoni li jkomplu l-laqghat bejn il-partijiet biex iwasslu ghal ftehim bonarju. Qal li sabiex jikkopera bis-shih kien anke rrinunzja ghad-dritt ta' irkupru tal-proprjeta`. Semma li kienu komplew il-laqghat bejnu u Dr. Sammut fejn hu ghadda l-proposti, izda qatt ma rcieva risposta jekk kinitx lesta li taccetta dawn il-proposti, sakemm eventwalment ircieva messagg fuq il-mobajl minghand Dr. Sammut li qallu biex ma jcempillux aktar l-ufficju, u li kien qed jistenna lis-socjeta` rikorrenti tiddepozita c-cekk tal-boll. Qal li sussegwentement, hu kien ircieva ittra ufficjali u in segwitu l-prezentata tal-kaz odjern. Qal li wara dakinhar is-socjeta` rikorrenti baqghet lesta tasal ghal ftehim, izda d-diskors kien inbidel hafna minn dak li kien ighidlu Dr. Sammut.

Tonio Callus xehed (fol 65-67)[1] u qal li hu l-Ekonomu Generali, jigifieri t-Tezorier u jiehu hsieb il-flus u l-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti.   Qal li hu tela' fl-Ezekuttiv fl-2009, u

[1] Seduta tad-9 ta' Gunju 2016.

dejjem sema' fuq dan il-kaz li kien ittiehed b'serjeta kbira. Semma li peress li ma kienx hemm proposti kif l-intimat ser ihallas il-flus lura, kellhom jifthu s-subbasta fil-konfront tal-intimati, biex b'hekk il-fond mertu tal-kaz gie liberat favur is-socjeta` rikorrenti, u in segwitu baghtulhom ittra ufficjali datata 12 ta' Lulju 2013. Zied ighid, li wara li ntbaghtet din l-ittra kienu gew xi proposti da parti tal-intimati, izda wara l-pariri legali qiesu li dawn il-proposti ma kinux affidabbli, ghalhekk ma setghux jigu accettati. Qal li kien hemm diskussjonijiet anke mal-Kurja rigward dawn il-proposti. Qal ukoll, li huma ma setghux jaccettaw il-proposti peress, li mis-subbasta rrizulta li l-intimat kellu debituri ohrajn, u fil-Gazzetti raw li kellu djun ohrajn.

<u>Rapport tal-Perit Alan Saliba</u>.

B'digriet ta' din il-Qorti, tal-14 ta' Lulju 2016 gie nominat il-Perit Alan Saliba bhala perit arkitett (fol 69) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 76 *et sequens* tal-process.

Illi wara li ta deskrizzjoni tal-fond in kwistjoni, u wara li kkunsidra l-punti relevanti, huwa ta stima tal-valur ta' din il-proprjeta` fl-istat li hi bhalissa 'unfurnished', minghajr potenzjal ta' zvilupp u bhala libera u franka fl-ammont ta' erba' mija u ghoxrin elf ewro (€420,000).

Inoltre`, huwa hejja wkoll stima tal-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2011 sal-lum.

SENA	INDICI	VALUR	RATA	Valur Lokatizju Annwali
2011	97.0	€407,400	3%	€12,222
2012	97.5	€409,500	3%	€12,285
2013	98.0	€411,600	3%	€12,384
2014	98.5	€413,700	3%	€12,411
2015	99.0	€4415,800	3%	€12,474
2016	100.00	€420,000	3%	€12,600

Fuq domandi in eskussjoni maghmula da parti ta' l-avukat difensur tal-intimati, rigward l-istima moghtija, u l-indici u l-persentaggi fil-kalkolu tal-valur lokatizju, **Il-Perit Saliba** wiegeb dwar l-istima moghtija precedentement mill-Perit Micallef fl-2006 tal-istess fond mertu tal-kaz. [2] Hu spjega li t-trapass ta' zmien izid il-valur tal-proprjeta` filwaqt li l-eskluzjoni tal-potenzjal ta' zvilupp inaqqas il-valur tal-proprjeta`. *Ghalhekk id-diskrepanza mhix biss ta' €70,000 billi jekk wiehed jiehu l-istima tal-esponent lura sas-sena 2006 meta saret l-istima tal-Perit Micallef, il-valur stmat mill-esponent ta' €420,000 jonqos.*

Wiegeb ukoll, li l-indici tul is-snin fl-istima tieghu ma jaghtux indikazzjoni dwar is-sena 2006 billi dan imur oltre` l-inkarigu tieghu ladarba hu gie mahtur jaghti stima mill-2011 'il quddiem. Qal li l-persentagg ta' rata bazika ta' tlieta fil-mija (3%) hija rata bazika applikata normalment, liema rata tirraprezenta valur lokatizju mensili ta' elf, u hamsin ewro (€1,050).

[2] Stima datata 23 ta' Ottubru 2006 esebit a fol 89-90 mill-intimat, fejn il-fond gie stmat fil-valur ta' Lm211,260 (€492,203).

<u>L-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari:</u>

Jirrizulta li l-ewwel eccezzjoni preliminari dwar il-personalita` guridika tas-socjeta` rikorrenti tinsab sorvolata permezz ta' sentenza moghtija minn din il-Qorti kif preseduta fit-28 ta' Jannar 2016.

Referibbilment ghat-tieni eccezzjoni preliminari dwar il-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili, din l-eccezzjoni giet irtirata mill-avukat difensur tal-intimati fis-seduta tad-19 ta' April 2016. Ghalhekk, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:</u>

Illi din il-kawza ghall-izgumbrament tal-intimati debituri mis-socjeta` rikorrenti, in segwitu ghal aggudikazzjoni wara proceduri ghal bejgh b'subbasta, li gew intavolati kontra l-istess intimata.

Jirrizulta, u mhuwiex ikkontestat, li ghad fadal l-ammont dovut da parti tal-intimati ta' €640,577, lis-socjeta` rikorrenti, u m'hemm l-ebda kontestazzjoni dwar dan l-ammont mill-intimati. Jirrizulta wkoll, li fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2019 is-socjeta` rikorrenti accettat erba' cekkijiet ta' €50,000 il wiehed, li jissarfu f'dati differenti (fol 104). Madankollu fis-seduta tal-Hamis, 14 ta' Marzu 201, Dr Valenzia ghas-socjeta` rikorrenti ddikjara li sarrfu wiehed mic-cekkijiet ta' €50,000 izda fuq struzzjonijiet tal-intimati, is-socjeta` attrici ntalbet biex ma ssarrafx il-kumplament tac-cekkijiet, u ghaldaqstant is-socjeta` attrici ma sarrfitx tali cekkijiet.

Ikkonsidrat li dan l-istess fond gie definittivament liberat favur is-socjeta` rikorrenti fil-bejgh bl-irkant mizmum taht l-awtorita` ta' din il-Qorti (**Subbasta (Immobbli) Numru 56/10**) fl-ismijiet **Socjeta` Duttrina Nisranija Museum vs Philip James Zammit et**. (Dok A esebit mar-rikors promotur). Ghaldaqstant hija proprjeta' tas-socjeta` rikorrenti u l-okkupazzjoni tal-intimati mid-data tal-liberazzjoni hija wahda illegali.

Fid-dawl ta' dan, it-tielet, ir-raba', l-hames, is-sitt u t-tmien eccezzjonijiet tal-intimati kollha ma jregux. Illi f'dawn l-eccezzjonijiet qed jigi sostnut li s-socjeta` rikorrenti ma kellhiex il-hsieb li titlob l-izgumbrament meta ntavolat il-proceduri ghal subbasta, *stante* li l-partijet ma kinux tkellmu fuq zgumbrament, izda kellu jintlahaq ftehim fuq ir-ripagament tal-bilanc dovut. Jigi ritenut, li dan mhuwiex relevanti ghall-vertenza odjerna. Huwa minnu li kien hemm tentattivi ghal ftehim bejn il-partijiet, kif ammess mill-partijiet. Izda, ladarba l-laqghat u t-trattattivi ma wasslux ghal ftehim, u l-fond mertu tal-kaz ilu li gie liberat favur is-socjeta` rikorrenti mill-14 ta' Dicembru 2010, it-talba odjerna hija gustifikata. Konsegwentement, tichad ukoll, is-seba' eccezzjoni tal-intimati.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti hija sodisfatta, li t-talba ghall-izgumbrament hija gustifikata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi milqugha.

It-tieni talba tas-socjeta` rikorrenti - Danni

Permezz tat-tieni talba, is-socjeta` rikorrenti qed titlob li jigu likwidati d-danni spettanti lis-socjeta` rikorrenti minhabba l-okkupazzjoni illegali minn 2011[3] 'il quddiem skont il-valuri lokatizji stmati mill-Perit Tekniku Alan Saliba (rapport a fol 82).

Referibbilment ghal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond, gie ribadit hekk fil-gurisprudenza nostrana:

".. huwa minnu li sid il-kera jigi akkordat kumpens in linea ta' danni ghall-okkupazzjoni. Izda, dawn generalment ikunu jirraprezentaw il-kera li sid il-fond ippercepixxa kieku l-fond gie mikri. Din il-kera m'ghandhiex necessarjament tkun biss dik li kienet tigi mhallsa izda tista' wkoll tkun dik li l-fond jattira skont is-suq." (Ara **Camilleri vs Bellizzi**, Prim' Awla 2 ta' Ottubru 2002; **Licari Estates Limited vs Kischinchand Mohnani et**, Prim' Awla (243/2005) – 11 ta' Ottubru 2006).

Ghaldaqstant, jigi ritenut, li f'dan il-kaz, in linea ta' danni ser jinghata l-kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni da parti tal-intimati meta ma kellhomx titolu validu.

Illi fid-domandi in eskussjoni, l-avukat difensur tal-intimati rrefera ghal stima u valur peritali li nghata precedentement ghas-sena 2011. Illi din il-Qorti ma tistax tikkunsidra valuri li jmorru aktar lura mill-2011, izda li jrid jigi evalwat huwa kif kien il-valur fis-suq fiz-zmien meta l-fond kien qed jigi

[3] Nota ta' sottomissjonijiet attrici a fol 107.

okkupat illegalment mill-intimati, u cioe` mill-14 ta' Dicembru 2010.

Difatti, il-Perit Tekniku wiegeb ghad-domandi meta gie eskuss, u l-Qorti taqbel mieghu fil-kostatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tieghu.

Din il-Qorti hija tal-fehma li wara li saret l-eskussjoni tal-perit Alan Saliba mahtur minnha, u wara li ma ntalbitx il-hatra ta' periti addizzjonali sabiex jirrelataw dwar il-valur lokatizju tal-fond, ghandha taghmel taghha il-konkluzjonijiet raggunti mill-perit Tekniku u tikkonkludi li l-valur tal-kirjiet li l-intimati kellhom ihallsu mil-liberazzjoni tal-fond favur is-socjeta` rikorrenti, ossija ghall-okkupazzjoni tal-fond mill-2010 'l hawn, huma dawk kif indikati mill-perit Tekniku fir-rapport tieghu.

Ghalhekk, l-ammont dovut ghall-okkupazzjoni tal-fond minghajr ebda titolu huma:

L-ammonti indikat mill-Perit Tekniku mill-2011 sal-2016, maghdudin u cioe` €74,340. Illi iridu jinghaddu wkoll il-valuri lokatizji ghas-snin 2017 u 2018, huma €12600 u €12600, kif sottomess fis-sottomissjonijiet tal-istess socjeta` rikorrenti u €5,100 pro rata ghas-sena 2019.

Ghaldaqstant, l-ammont totali dovut ghall-okkupazzjoni huwa: €104,640.

Il-Qorti mhix ser tilqa' s-sottomissjoni li ghandha tillikwida d-danni *ad futuram* sad-data tal-izgumbrament effettiv billi tista' tillikwida biss id-danni subiti sallum.

Illi l-intimati fin-nota taghhom, issottomettew li huwa l-obbligu tal-kreditur li jiminimizza d-danni. Jargumentaw li l-fatt li s-socjeta` rikorrenti ma haditx il-fond lura f'idejha wara li inghalqu l-proceduri tas-subbasta juri "*b'mod inwekwivokabbli*" li ma kenitx interessata li tiehu lura l-fond.

Illi dan l-argument ma jregix guridikament billi ma jirrizultax mill-provi li l-kreditur irrinunzja ghall-jeddijiet tieghu naxxenti mis-subbasta jew mill-kuntratt originali fejn l-intimati intrabtu bhala garanti *in solidum* mad-debitur principali lejn is-socjeta` rikorrenti. Anzi jirrizulta li l-intimati lanqas ghamlu sforz biex isaldaw id-debitu rimanenti taghhom, li huwa debitu sostanzjali, lanqas fil-mori ta' dawn il-proceduri fejn, minnkejja li ghaddew erba' cekkijiet ta' €50,000 - il wiehed, jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti setghet biss issarraf wiehed minnhom.

Il-bona volonta' tal-kreditur ma jista' qatt jsarraf f'rinunzja ta' dritt li l-gurisprudenza tghallimna li ghandha tkun cara u inekwivoka. Jigi rilevat li x-xhud imressaq mir-rikorrenti,**Tonio Callus,** ma giex imressaq bhala xhud in kontro ezami. Hu afferma li l-proposti tal-intimati ma kienux affidabbli. Difatti l-intimat xehed li "*proposti kien hemm izda qatt ma kont ninghata risposta definittiva x'kienet il-preferenza tas-Socjeta` u x'kienet lesta li taccetta jew ma taxxettax l-istess Socjeta`.*"[4] Qal ukoll li sahansitra hafna proposti li allegatament kien iddiskuta ma' Dr. Sammut lanqas is-socjeta` rikorrenti stess kienet taf bihom.

---

[4] Affid fol 100 para 3

Dan kollu juri li ma kien hemm l-ebda rinunzja da parti tas-socjeta` rikorrenti ghad-drittijiet kollha taghha.

Lanqas hija rilevanti l-motivazzjoni, finanzjarja *o meno*, tar-rikorrenti fil-kaz in disamina billi m'ghandiex ghalfejn tiggustifika l-ezekuzzjoni ta' dak li huwa dritt taghha.

In vista tas-suespost, tichad id-disa' u l-ghaxar eccezzjonijiet tal-intimati.

III. KONKLUZJONI

Ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tiddisponi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati kif spjegat, u filwaqt li tiddikjara ghall-fini tat-tieni u tat-tielet talbiet li l-intimati huma responsabbli ghad-danni lejn is-socjeta` rikorrenti ghall-okkupazzjoni illegali taghhom, u konsegwentement tilqa' t-talbiet kollha tas-socjeta` rikorrenti kif gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tikkundanna lill-intimati sabiex f'terminu perentorju ta' xaharejn millum jizgombraw u jhallu liberu u vojt favur is-Socjeta` rikorrenti il-fond, 'The Arches', 11, Triq Hal-Sajd, Haz-Zebbug, Malta, *stante* li qed jokkupaw dan il-fond minghajr ebda titolu validu fil-Ligi u ghalhekk b'mod illegali u abbuziv.

2. Tilqa' t-tieni talba tas-socjeta` rikorrenti u konsegwentement tillikwida d-danni dovuti lis-socjeta` rikorrenti ghall-okkupazzjoni illegali minn mindu gie liberat

il-fond sad-data tallum, fl-ammont ta' mija u erbat elef, sitt mija u erbghin ewro (€104,640) ghar-ragunijiet spjegati fis-sentenza.

3. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimati jhallsu d-danni hekk likwidati lis-socjeta` rikorrenti bl-imghaxijiet legali dekorribbli millum sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati *in solidum* bejniethom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Mejju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Mejju 2019