FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 9 ta' Lulju, 2020

Kawża Nru. 28

Rik. Nru. 568/12JRM

Edgar **ĠILI**, Simone Ġili u Nadya Fenech

vs

Anthony **TONNA**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-4 ta' Ġunju, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, ir-rikorrenti jitolbu li din l-Onorabbli Qorti (i) issib lill-imħarrek responsabbli għad-danni u għal ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni illeċita min-naħa tiegħu tal-fond bl-isem "*Pincott*" f'numru 59, Rudolph Street, Sliema; (ii) tillikwida s-somma dovuta lill-atturi minħabba l-

okkupazzjoni illeċita; u (iii) tikkundanna lill-imħarrek iħallas is-somma hekk likwidata. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta' Ġunju, 2012[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa tal-20 ta' Novembru, 2012, li biha l-imħarrek laqa' għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, qal li t-talbiet attriċi huma preskritti a tenur tal-artikolu 2153 u l-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, jiċħad ix-xiljiet attriċi u jgħid li l-okkupazzjoni minnu tal-fond ma kinetx illeċita fl-ebda waqt. Jgħid ukoll li fl-eventwali likwidazzjoni, il-Qorti għandha tqis l-ammont ta' Lm350 fis-sena bħala waħda ġusta;

Rat ix-xhieda u d-dokumenti mressqa mill-partijiet quddiemha;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Mejju, 2014[2], li bih ħalliet il-kawża għas-sottomissjonijiet bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-atturi tal-15 ta' Settembru, 2014[3];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-imħarrek tat-30 ta' Settembru, 2014[4], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet[5];

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għall-ħlas ta' danni u kumpens għal żamma ta' post bla jedd. Wara li ttieħdu proċeduri kontra l-imħarrek quddiem il-Qorti, il-kirja ġiet meqjusa li ma torbotx lill-atturi bħala sidien u kull titlu li l-imħarrek kellhu għat-tgawdija tal-fond spiċċa għeluq il-konċessjoni enfitewtika. Il-Qorti ordnat li l-imħarrek joħroġ mill-fond fi żmien prefiss minnha, bl-imħarrek joħroġ mill-fond fl-imsemmi żmien. Billi hu ma ħallasx il-kera għaż-żmien

[1] Paġ. 14 sa tal-proċess
[2] Paġ. 144 tal-proċess
[3] Paġġ. 149 sa 158 tal-proċess
[4] Paġġ. 161 sa 180 tal-proċess
[5] Paġ. 181 tal-proċess

kollu qabel ma ntemmet il-kirja, l-atturi jridu li hu jħallas dik il-kera u jħallashom ukoll kumpens għaż-żmien li hu baqa' jżomm il-post taħt idejh;

Illi, min naħa l-oħra, l-imħarrek jiċħad li huwa żamm il-post bla jedd u jisħaq li sakemm kellu l-jedd li jmexxi proċeduri quddiem il-Qorti, ma setax jingħad li kien qed iżomm il-post illegalment. Żied jgħid li ħareġ kif ġie ordnat li jagħmel mill-Qorti. Jeċċepixxi wkoll il-mogħdija taż-żmien a tenur tal-artikolu 2153 u l-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili, u jgħid li fi kwalunkwe każ, u fl-eventwali likwidazzjoni, il-Qorti għandha tqis l-ammont ta' Lm350 fis-sena bħala waħda ġusta;

Illi bħala fatti rilevanti li joħorġu mill-atti, jirriżulta li l-atturi huwa l-eredi ta' ommhom, Maria Dolores Ġili (minn issa 'l hemm imsejħa "Ġili"), li fl-1969 resqet fuq kuntratt ta' ċens temporanju ma' Robert Busuttil għall-fond bin-numru 59, Triq Rudolfu, Sliema. Iċ-ċens kellu jagħlaq fit-8 ta' Settembru, 1989. Meta Robert Busuttil ġie nieqes, il-fond għadda għand bintu, Mary Busuttil (minn issa 'l hemm imsejħa "Busuttil"), bħala l-werrieta tiegħu. Fuq dan il-fond, kien jitħallas ċens ta' mitejn u ħamsin lira Maltin (Lm250) fis-sena[6];

Illi fis-7 ta' Frar, 1978[7], Busuttil kriet kamra[8] minn dan il-fond, li ġġib in-numru 59Ċ, Triq Rudolfu, Sliema, lill-imħarrek versu l-ħlas ta' tliet mija u ħamsin Lira Maltija (Lm350) fis-sena. L-użu li kellu jsir f'dan il-fond kien wieħed kummerċjali, u l-kirja kienet għal żmien ħdax-il (11) sena li bdew jgħaddu mill-15 ta' Mejju, 1978. Tonna kien iħallas il-kera lil Busuttil[9];

Illi Ġili xehdet li ma kinetx mgħarrfa bil-kirja tal-ħanut, u meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika, talbet lill-imħarrek iroddilha il-fond[10]. Billi Tonna ma ħariġx għaliex kien qiegħed iżomm il-post b'kirja mogħtija lilu minn Busuttil, Ġili fetħet proċeduri quddiem il-Qrati u talbet dikjarazzjoni li l-kirja ma saritx taħt 'kundizzjonijiet ġusti' u għaldaqstant ma torbothiex bħala sid. Talbet ukoll li l-imħarrek jingħata żmien biex joħroġ mill-fond[11];

Illi l-valur lokatizzju tal-kamra fis-sena 1993 ġie stmat li hu ta' seba' mija u ħamsin Lira Maltija (Lm750) fis-sena[12], filwaqt li fis-sena 1978, il-

---

[6] Ara x-xhieda ta' Maria Dolores Ġili mogħtija waqt il-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Kummerċ fil-kawża fl-ismijiet *Maria Dolores sive May Ġili et vs. Anthony Tonna* riprodottra f'paġ. 34 tal-proċess. Ara wkoll paġġ. 41 u 44 tal-proċess
[7] Paġġ. 73 sa 75 tal-proċess
[8] Ara paġ. 48 tal-proċess
[9] Ara x-xhieda mogħtija minn Anthony Tonna waqt il-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Kummerċ fil-kawża fl-ismijiet *Maria Dolores sive May Ġili et vs. Anthony Tonna* riprodottra f'paġ. 38 tal-proċess.
[10] Ara x-xhieda mogħtija minn Maria Dolores Ġili mogħtija waqt il-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Kummerċ fil-kawża fl-ismijiet *Maria Dolores sive May Ġili et vs. Anthony Tonna* riprodottra f'paġ. 34 tal-proċess.
[11] Qorti tal-Kummerċ, Cit. Nru. 1170/91, fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Dolores Sive Mary Ġili vs. Anthony Tonna***
[12] Ara r-relazzjoni tal-Perit Joseph G. Huntingford f'paġġ. 44 sa 48 tal-proċess u dik tal-Perit David Pace f'paġġ. 51 sa 62 tal-proċess,

valur lokatizzju tal-istess kamra kien dak ta' tliet mija u ħamsin Lira Maltija (Lm350)[13];

Illi fis-27 ta' Frar, 2009, il-Qorti tal-Appell fil-proċeduri fuq imsemmija, laqgħet it-talbiet attriċi u tat lill-imħarrek żmien ta' xahrejn mid-data tas-sentenza biex jiżgombra mill-kamra. L-imħarrek jistqarr li hu qagħad għal dak li ordnatlu l-imsemmija Qorti u ħareġ mill-post fiż-żmien xahrejn stabbilit mill-Qorti[14]. L-atturi ma jiċħdux dan il-fatt;

Illi b'ittra uffiċjali maħruġa fis-26 ta' Jannar, 2011[15], Ġili u ħutha talbu lil Tonna sabiex, fost oħrajn, iħallas id-danni li huma ġarrbu minħabba ż-żamma illegali tiegħu tal-kamra;

Illi fl-4 ta' Ġunju, 2012, infetħet din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-każ, il-Qorti tislet dawn l-aspetti li ġejjin: L-ewwel, l-eċċezzjoni li l-okkupazzjoni tal-imħarrek ma kienetx waħda 'illeċita'. It-tieni, il-mogħdija taż-żmien a tenur tal-artikolu 2153 u 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili. It-tielet, l-aspett tal-kumpens għall-okkupazzjoni u danni mġarrba;

Illi marbutin mal-eċċezzjonijiet taħt eżami, **il-Qorti tqis li huwa għal kollox siewi li tara x'inhi n-natura tal-azzjoni miġjuba quddiemha.** Fi kliem l-imħarrek[16], l-azzjoni attriċi hija mibnija fuq il-premessa li hu kien qed jokkupa l-fond mingħajr titolu. Billi l-imħarrek ma kellux relazzjoni kontrattwali mal-atturi, il-pretensjoni attriċi issib il-bażi tagħha fuq ir-responsabbilità kważi-delittwali;

Illi huwa magħruf li n-natura ta' azzjoni mressqa quddiem qorti tingħaraf minn dak li jintalab fiha[17], fid-dawl tal-premessi li jwasslu għal dak mitlub. Meta wieħed jara x'intalab fil-kawża li tressqet quddiem din il-Qorti, wieħed jifhem li l-atturi qed jitolbu il-ħlas ta' kumpens għall-jedd tagħhom ta' sidien ta' fond li għal żmien kien okkupat mill-imħarrek. Fil-proċeduri ġudizzjarji li raw it-tmiem tagħhom b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar is-27 ta' Frar, 2009, l-atturi ċaħdu li qatt kellhom rabta kontrattwali ta' lokazzjoni mal-imħarrek. Il-Qorti għaldaqstant tasal għall-fehma li l-azzjoni attriċi hija biss waħda risarċitorja;

---

[13] Ara t-tieni relazżjoji tal-Perit Davit Pace f'paġġ. 63 sa 64 tal-proċess

[14] Ara t-Tweġiba Maħlufa paragrafu (v) tal-ewwel eċċezzjoni tagħhha f'paġ. 20 tal-proċess u paragrafu (iii) tat-tieni eċċezzjoni tagħhha f'paġ. 21 tal-proċess

[15] Dok "A", f'paġ. 4 tal-proċess

[16] Ara Nota ta' Sottomissjonijiet tal-imħarrek f'paġġ. 167 sa 176 tal-proċess

[17] App. Inf. PS **23.6.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Cassar noe vs Victor Żammit***. Ara wkoll App. Ċiv. **7.10.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et*** (mhix pubblikata)

Illi jmiss li l-Qorti tqis l-eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek. Kollox iħoll u jorbot mal-ilqugħ jew ċaħda ta' l-ewwel eċċezzjoni preliminari mressqa mill-imħarrek, dik li l-okkupazzjoni minnu ma kienet 'illeċita'. Għal dak li jirrigwarda **l-ewwel eċċezzjoni**, jidher li din tqajmet għaliex l-atturi qed jibbażaw l-ewwel talba tagħhom mas-sejba ta' responsabbilità fl-imħarrek talli okkupa fond b'mod illeċitu, dan wara li l-Qorti tal-Appell fil-proċeduri mnedija mill-awtriċi tal-atturi qatgħetha li l-okkupazzjoni mill-imħarrek tal-fond tal-atturi kienet waħda mingħajr ebda bazi legali[18];

Illi min-naħa l-oħra, l-imħarrek jgħid li sakemm inqatgħet is-sentenza mill-Qorti tal-Appell, huwa kellu kull jedd jibqa' fil-fond u li ħareġ minnu fiż-żmien mogħti lilu mill-Qorti. Għaldaqstant, jgħid li ż-żamma minnu tal-post fl-ebda ħin ma kienet 'illeċita'[19]. Huwa jisħaq li dejjem żamm il-fond in *bona fede*[20] u jgħid li ladarba l-azzjoni hija dik ta' riżarċiment ta' danni, l-azzjoni ma tistax tkompli għaliex hija nieqsa mill-element ta' *mala fede* meħtieġ fil-pussessur[21];

Illi fil-proċeduri Ċit. Nru. 1170/1991, il-Qorti kienet intalbet tagħti żmien biex l-imħarrek joħroġ mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dak iż-żmien kienet tatu l-Qorti tal-Appell u mhux il-Qorti tal-ewwel istanza;

Illi, meta jingħad li persuna għandha toħroġ minn fond għaliex tkun qiegħda żżommu mingħajr jedd jew titolu, ġeneralment wieħed jifhem li tali okkupazzjoni, sa mill-bidu nett tagħha, ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ttieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalità tkun issoktat sal-waqt tal-kawża. Biex isalva t-titolu, f'tali proċeduri, l-imħarrek ma jiswielu xejn jipprova li jkun qed iżomm il-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika leġittima li kellu maċ-ċenswalista, għaliex bħala l-parti mħarrka kellu jipprova l-eżistenza ta' relazzjoni ġuridika li tagħtih titolu fil-konfront tal-attur bħala s-sid[22];

Illi fis-sentenza mogħtija minnha fi Frar, 2009, il-Qorti tal-Appell sabet li l-kirja kienet inħallet minħabba nuqqasijiet attribwiti liċ-ċenswalista, u kull titolu li kellu Tonna għat-tgawdija tal-fond spiċċa għeluq il-konċessjoni enfitewtika, jiġifieri fit-8 ta' Settembru, 1989. Jiġi għalhekk li l-imħarrek ma kien għad fadallu l-ebda titolu jew jedd jibqa' fil-post u kellu joħroġ minnu sa żmien perentorju ffissat mill-Qorti. Hija l-fehma tal-Qorti li fiċ-ċirkustanzi tal-każ, l-effetti tal-kirja li kienet ingħatat lill-imħarrek intemmu hekk kif għalqu x-

[18] Ara l-ewwel talba attriċi u t-tielet premessa fir-Rikors Maħluf, paġġ. 1 sa 2 tal-proċess
[19] Ara l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek fit-Tweġiba Maħlufa f'paġ. 20 tal-proċess. Ara wkoll Nota ta' Sottomissjonijiet tal-imħarrek f'paġġ. 173 sa 174
[20] Ara Nota ta' Sottomissjonijiet tal-imħarrek f'paġ. 177 tal-proċess
[21] *Ibid* paġ. 178 tal-proċess
[22] App. Ċiv. **30.3.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Galea et noe*** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.171**)

xahrejn żmien li huwa ngħata biex joħroġ mill-fond wara dak inhar li ngħatat is-sentenza tal-grad tal-appell u meta l-kwestjoni saret ġudikat. Hija l-fehma tagħha wkoll li l-imħarrek kellu kull jedd jinqeda bir-rimedji li tagħtih il-liġi u jiddefendi l-każ tiegħu dment li jagħmel dan fil-qies xieraq, f'liema każ ma jistax jinżamm responsabbli għal xi ħsara li tiġri minħabba użu bħal dak[23];

Illi mill-fatti jirriżulta li l-imħarrek ħareġ fiż-żmien ix-xahrejn prefiss mill-Qorti tal-Appell. Għalhekk, ladarba l-imħarrek ma baqax jżomm il-post meta ma kienx għad għandu jedd jagħmel hekk, huwa m'għandu jagħmel tajjeb għall-ebda ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni;

Illi wara li l-Qorti qieset il-fatti u l-prinċipji fuq imsemmija, hija tasal għall-fehma li l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek hija tajba u għandha tilqagħha. Ifisser ukoll li l-ewwel talba attriċi ma tistax tintlaqa' billi ma jirriżultax li l-imħarrek okkuppa l-fond b'mod illeċitu u għaldaqstant m'għandu jinstab responsabbli għall-ebda dannu u lanqas jiġi ordnat iħallas kumpens;

Illi billi t-tieni u t-tielet talba huma konsegwenzjali għall-ewwel waħda, dan iwassal lill-Qorti biex ssib li t-tieni u t-tielet talba attiċi bħala mhux mistħoqqa u sejrin ukoll jiġu miċħuda;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konklużjonijiet, ma kienx ikun hemm għalfejn li din il-Qorti tistħarreġ u tqis it-**tieni eċċezzjoni** tal-imħarrek dwar jekk l-azzjoni attiċi waqgħetx bil-preskrizzjoni. Iżda minħabba li l-liġi[24] titlob li f'eċċezzjoni bħal din il-Qorti għandha tagħti d-deċiżjoni tagħha b'kap għaliha mqar fis-sentenza fil-mertu, tgħid biss li, min-natura tal-azzjoni attriċi, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tas-sentejn skond l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili ma tgħoddx għall-każ[25]. Min-naħa l-oħra, l-eċċezzjoni tal-ħames snin eċċepita mil-imħarrek skond l-artikolu 2156(f) tal-istess Kodiċi mhijiex tajba minħabba li ż-żmien preskrittiv beda għaddej biss minn dakinhar li kien definit b'sentenza aħħarija (jiġifieri bis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Frar, 2009) li l-imħarrek kien qiegħed iżomm il-post bla jedd u ordnatlu joħroġ minnu. Bejn meta ngħatat dik is-sentenza u meta nfetħet din il-kawża (biex ma jingħadx li ntbagħtet ittra uffiċjali f'Jannar tal-2011 li żgur kisret iż-żmien preskrittiv) ma għaddewx ħames snin. Għalhekk, dik l-ċċezzjoni ma kinitx tajba u ma kienx jistħoqqilha tintlaqa';

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

[23] Art. 1030 tal-Kap. 16
[24] Art. 730 tal-Kap 12
[25] Ara P.A. MCH **30.6.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Clare Hobbs et vs Viroc International Ltd et*** u l-każijiet hemm ċitati (mhux appellata)

Tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-imħarrek u ssib li l-azzjoni attriċi tressqet f'waqtha;

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek għaliex hija mistħoqqa;

Tiċħad it-talbiet attriċi bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

Tordna lill-atturi jħallsu **l-ispejjeż tal-kawża**.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

9 ta' Lulju, 2020

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

9 ta' Lulju, 2020