MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MAGRI ALBERT J.

Seduta ta' 02 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 1535/1998/1

Carmen Camilleri fil-kwalita' taghha bhala mandatarja ta' Erminia Borg, Anna Vella Zarb, Carmelina Camilleri, Marie Gauci Borda Nathalie Warren u Mariella Vella Zarb, Kathleen Xuereb, Noel Vella Zarb, Joseph Mark Vella Zarb u Jennifer Joanna Mallia u b'digriet tal-10 ta' Gunju 1999 tnehhew il-kliem "Carmen Camilleri fil-kwalita' taghha bhala mandatarja ta" u b'digriet tal-11 ta' Frar 2002 Carmen Camilleri u Myriam Bellia assumew l-atti tal-kawza minflokk Erminia Borg li mietet fil-mori tal-kawza.

Vs

Joseph Bellizzi

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fis-17 ta' Lulju 1998 li permezz taghha l-atturi wara li pprmettew illi permezz ta' sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-28 ta' Jannar 1994 fil-kawza fl-ismijiet "*Anna Vella Zarb, Erminia Borg, Carmelina Camilleri, Marie Gauci Borda, Nathalie Warren*

u Mariella Vella Zarb, Kathleen Xuereb, Noel Vella Zarb, Joseph Mark Vella Zarb, u Josephine Vella Zarb bhala tutrici ta' Jennifer Joanna Vella Zarb, minuri vs Adelina armla minn Joseph Attard bhala inkwilina u b'digriet tal-31 ta' Mejju 1990 il-gudizzju gie trasfuz fil-persuna ta' Joseph Attard bin l-intimata Adelina armla ta' Joseph Attard u Joseph Bellizzi bhala intruz" l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera kien awtorizza lill-atturi sabiex jirriprendu l-pussess tal-hant 144C, Strait Street, Valletta u kien ipprefigga ghall-finijiet ta' l-izgumbrament it-terminu ta' xaharejn mid-data tal-imsemmija sentenza; illi l-imsemmija sentenza kienet giet debitament ikkonfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell permezz ta' sentenza moghtija fil-31 ta' Mejju 1996 fil-kawza fl-istess ismijiet, b'dana li t-terminu ta' xaharejn ghall-izgumbrament kellu jibda jiddekorri mid-data tal-imsemmija sentenza tal-istess Onorabbli Qorti ta' l-Appell; illi nonostante li l-konvenut gie wkoll sussegwentement interpellat mill-atturi diversi drabi sabiex jivvaka l-fond de quo, l-istess konvenut baqa' ghall-kollox indempjenti; illi bhala konsegwenza tal-inadempjenza da parti tal-konvenut sabiex jivvaka l-fond fuq imsemmi fiz-zmien moghti lilu mill-Onor Qorti ta' l-Appell l-atturi sofrew, qeghdin jsofru u ghad jistghu jsofru danni konsiderevoli; illi l-atturi kienu dahlu f'konvenju ma terzi ghall-bejgh ta' l-istess fond u minhabba n-nuqqas tal-konvenut sabiex jirrilaxxa il-liberu pussess tieghu a favur ta' l-atturi kif ordna, l-imsemmi konvenju kellu jigi mgedded diversi drabi u bhala konsegwenza l-imsemmija danni gja sofferti u li qeghdin jigu sofferti mill-atturi gew aggravati b'mod konsiderevoli; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddecidi li l-konvenut huwa unikament responsabbli skond il-ligi lejn l-attur ghad-danni kollha illi gew ikkawzati u sofferti mill-istess atturi bhala konsewgenza tal-inadempjenza da parti tieghu sabiex jivvaka l-fond 142/143 (gja 144C) Strait Street, Valletta;

2. tillikwida d-danni kollha sofferti mill-atturi ai termini tad-domanada precedenti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

3. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi dawk id-danni kollha li jigu minnha likwidati kif fuq inghad bl-imghaxijiet legali sal-hlas effettiv.

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-mandat ta’ zgumbrament numru 22/96JV ippresentata fl-14 ta’ Awissu 1996 kif ukoll tal-protesti gudizzjarji tal-5 ta’ Dicembru 1996 u tal-24 ta’ Marzu 1998, kontra l-konvenut li huwa ngunt sabiex jidher ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-atturi.

Rat in-nota tal-konvenut presentata fit-22 ta’ Marzu 1999 li permezz taghha eccepixxa:-

1. illi l-attrici Carmen Camilleri harket hazin peress li ma jirrizultax li Erminia Borg hija msiefra, u konsegwentement l-gudizzju mhux integru;

2. illi l-esponent zamm il-fond de quo ghaliex l-effetti tas-sentenza gew sospizi bhala rimedju temporanju mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-guyrisdizzjoni taghha kostituzzjonali, fil-kawza Joseph Bellizzi vs Avukat Generali li tinsab differita ghas-sentenza fit-12 ta’ April 1999.

3. illi huwa ma kkawza l-ebda dannu lill-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenut.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri presentat mill-konvenut wara n-notifika mill-gdid tac-citazzjoni fejn eccepixxa:-

1. illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li preliminarjament il-kawza fuq imsemmija ghandha tigi dikjarata dezerta a tenur tal-ligi stante illi l-provvediment tal-artikolu 963 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta ma gewx ottemperati u l-proceduri bil-miktub ma gewx maghluqa fi zmien sitt xhur perentorju mill-presentata tac-citazzjoni odjerna.

2. Illi l-gudizzju mhux integru stante li kellha tigi mharrka ukoll mart il-konvenut Alexandra Bellizzi bhala kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejnha u bejn zewgha u dan peress li kwalsiasi percepiment ta' dann’ pretizi jinkombi fuq il-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejniethom.

3. Illi fil-mertu huwa ma kkawza ebda dannu lill-atturi peress li wara li hareg il-mandat ta’ zgumbrament dok C

fil-process l-imsemmi mandat ta' zgumbrament gie sospizz mill-Qorti sakemm tigi deciza l-vertenza kostituzzjonali involuta f'dawn il-Qrati fl-ismijiet "Joseph Bellizzi vs Attorney General" liema kawza giet deciza fil-5 ta' Ottubru 1999.
4. Illi gja la darba l-mandat ta' zgumbrament gie sospizz ma jista' jsir ebda riklam ghad-danni peress li huwa legittimament u skond il-ligi baqa' jokkupa l-fond 144C Strait Street, Valletta.
5. Illi bla pregudizzju ghall-premess la darba r-rikjam ghal hlas tad-danni huwa debitu civili ma setghux l-atturi jitolbu l-hlas ta' imghaxijiet hlief mill-prezentata ta' att gudizzjarju.

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta ta' l-1 ta' Marzu 2000 meta l-ewwel eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut giet michuda bl-ispejjes kontra l-konvenut.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-23 ta' Novembru 2000 ta' din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tas-6 ta' Dicembru 2000 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tad-29 ta' Mejju 2002 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma is-segwenti:-

1. L-atturi huma sidien tal-fond 144C, illum 142/143 Strada Street, Valletta li kien inghata zmien ilu b'titolu ta' kera lil Joseph Attard.
2. Dan attard, minghajr ma kellu dritt qabad u issulloka lill-konvenut l-fond imsemmi li issa beda jigi gestit bhala hanut ta' hajjat minflok bar kif kien originarjament.

3. Xi zmien ilu uhud mill-atturi kienu marru fil-fond in kwistjoni peress li kienu ghamlu hsieb li jbieghuh u hemm saru jafu bis-sullokazzjoni li kienet saret. Kien ghalhekk li gew istitwiti proceduri fil-Bord li Jirregola l-Kera sabiex l-kirja vigenti favur ta' Attard tigi terminata.
4. Dawn il-proceduri, fejn kien hemm ukoll l-konvenut odjern, fil-kapacita' tieghu ta' "*intruz*", gew determinati b'sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tal-31 ta' Mejju 1996 billi s-sentenza tal-Bord giet kkonfermata u b'hekk il-kirja originali giet terminata u gie stabbilit terminu ta' xaharejn ghall-izgumbrament.
5. Mad-determinazzjoni tas-sentenza imsemmija l-atturi dahlu f'konvenju ma' terzi persuni ghall-bjegh tal-imsemmi fond bhala liberu u frank u bil-"*vacant possession*" versu l-prezz ta' LM18,692. Gara izda li dan il-kuntratt ma setghax jigi ppubblikat ghal zmien twil billi l-"*intruz*" u cioe l-konvenut odjern dam zmien twil ma johrog mill-istess fond.
6. Il-konvenut ma harig mill-fond billi wara s-sentenza imsemmija tal-Onor Qorti ta' l-Appell huwa kien istitwixxa proceduri kostituzzjonali sabiex jigi dikjarat li s-sentenza kienet nulla stante li l-'*kostituzzjoni'* tal-Qorti ta' l-Appell ma kienetx konformi mal-provvedimenti tal-ligi. Fil-pendenza ta' dawn il-proceduri kostituzzjonali u wara talba tal-konvenut odjern, il-Qorti li kienet ppronunzjat is-sentenza tal-31 ta' Mejju 1996 issospendiet l-effetti taghha sakemm tigi deciza l-kwistjoni kostituzzjonali.
7. Eventwalment il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza taghha kostituzzjonali b'digriet tas-27 ta' April 1998 astjeniet mill-tiehu aktar konjizzjoni tar-rikors tal-konvenut odjern in vista ta' Att Parlamentari li ssana kull nuqqas li setgha kien hemm fil-kostituzzjoni tal-Qorti li ddeterminat l-appell fuq imsemmi. Xi tlett xhur wara l-konvenut odjern kien ikkonsenja c-cjavetta tal-fond lill-atturi.
8. L-atturi ghalhekk llum, wara li hadu lura l-pussess tal-fond u sar it-trasferiment lill-terzi, kif kien miftiehem qed jagixxu kontra l-konvenut ghal kundanna tad-danni sofferti minnhom konsistenti f'imghax dekors fuq il-kapital sakemm seta' jigi pubblikat l-kuntratt.

Ikkunsidrat:-

Fl-ewwel lok jigi osservat kif gja riportat supra, li l-konvenut pprezenta zewg noti ta' l-eccezzjonijiet billi, wara li saret l-korrezzjoni fl-okkju dwar il-partijiet in kawza eccepita mill-istess konvenut, u l-Qorti ordnat in-notifika mill-gdid tac-citazzjoni, giet intavolata nota ohra tal-eccezzjonijiet li giet ammessa minn din il-Qorti diversament preseduta. F'dan ir-rigward ma jidhirx li hemm xi pregudizzju ghall-atturi billi s-sustanza tat-tieni nota ta' eccezzjonijiet hija basikament identika ghall-ewwel wahda hlief li gew introdotti zewg eccezzjonijiet ulterjuri ta' natura preliminari. L-ewwel wahda gja giet determinata b'sentenza preliminari u michuda. It-tieni wahda, li tirrigwarda l-integrita' tal-gudizzju, lanqas biss ma tressqu provi dwarha u ghalhekk din il-Qorti ma tistax tiehu konjizzjoni taghha. Dan apparti l-fatti li, u dan qed jinghad biss bhala kumment, l-artikolu 1324 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jikkunsidra atti normali ta' gestjoni ta' kummerc, negozju jew professjoni, bhala vestiti f'dik il-parti biss li tkun qed tezercitahom b'mod li l-presenza tal-konjugi l-iehor mhux mehtiega fil-proceduri. Jirrizulta li l-fond mertu tal-kawza kien hanut gestit ghan-negozju tal-konvenut.

Il-mertu

Il-kwistjoni vera u proprja li ghandha quddiemha din il-Qorti tohrog mill-applikazzjoni ta' l-artikolu 1030 tal-Kodici Civili. Dan jghid b'mod succint u car li "*Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma wegibx ghall-hsara li tigri b'dan l-uzu.*" Qed jigi sottomess mill-konvneut li huwa ma ghandux jigi mizmum responsabbli ghad-danni reklamati mill-atturi billi d-dewmin fil-konsenja tac-cjavetta tal-fond kien rizultat ta' l-ezercizzju ta' dritt tieghu li jistitwixxi proceduri legali, u illi fi kwalunkwe kaz is-sospensjoni tal-ezekuzzjoni tas-sentenza tal-Onor Qorti ta' l-Appell kienet giet dekretata mill-istess Qorti. Finalment l-konvenut jikkontendi li d-danni reklamati huma eccessivi.

Il-konvenut in sostenn tal-eccezzjoni tieghu ghamel referenza ghal diversi sentenzi tal-Qrati maltin fejn gie

ritenut li l-parti soccombenti fi proceduri gudizzjarji ma tistax tinzamm responsabbli ghad-danni bis-semplici fatt tal-kontestazzjoni. Izda dawn l-istess sentenzi, b'rispett ghall-kwalifika li tissemma fl-artikolu 1030 citat u cioe li l-uzu tal-jedd ghandu jkun fil-"qies li jmiss" dejjem rritenew li sabiex l-uzu ta' dak id-dritt ma jaghtix lok ghad-danni, jrid jghaddi t-test tal-arbitrarjiet jew kapricozita' tal-pretensjoni ta' dak li jkun.

Issa fil-kaz in ezami jigi rilevat li l-konvenut kien dejjem qed jiddetjeni l-fond lilu "*sullokat*" bla ebda titolu. Infatti l-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera gew istitwiti korrettament kontra l-inkwilin Attard sabiex l-kirja tigi xolta u dana minhabba l-allegata sullokazzjoni tal-hanut u dan a termini ta' l-Artikolu 12 abbinat ma' l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta (Reletting of Urban Propertu (Regulation) Ordinance.) Infatti dawk il-proceduri gew indirizzati lejn l-inkwilin Attard billi kien huwa li kiser l-obbligi imposti fuqu mil-ligi meta ttrasferixxa l-fond lill-konvenut odjern minghajr il-kunsens tas-sid. Il-konvenut odjern f'dawk il-proceduri gie indikat biss bhala "*intruz*" u cioe persuna li qatt ma setghet tirreklama xi jedd. Ghalhekk meta s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera giet konfermata mill-Onor Qorti ta' l-Appell bis-sentenza fuq imsemmija dik il-kirja fil-konfront ta' l-inkwilin Attard giet definittivamet xolta u minn dik id-data l-lokazzjoni originali ma baqghatx in vigore. Konsewgentement l-posizzjoni tal-konvenut odjern vis-à-vis l-fond imsemmi certament giet kunsidrata bhala ta' "*intruz*". Minn dak inhar il-quddiem l-konvenut odjern ma kellu ebda dritt jibqa' fil-fond kif ghamel, irrispettivament minn kull mandat ta' inibizzjoni jew proceduri kostituzzjonali.

Jigi rilevat fir-rigward tal-proceduri kostituzzjonali li dawn gew istitwiti biss mill-konvenut odjern kontra l-Avukat Generali. La l-atturi odjerni u lanqas l-konvenuti Attard (konvenuti fil-proceduri determinati bis-sentenza tal-Onor Qorti ta' l-Appell) ma kienu presenti. Ghalhekk proprjament il-posizzjoni tal-kirja fuq l-imsemmi fond kienet u baghet l-istess kif gie deciz mill-Onor Qorti ta' l-Appell. U cioe li din kienet xolta.

Fl-ahharnett jigi rilevat li kull inkonsistenza li seta' kien hemm fil-"*kostituzzjoni*" tal-Qorti ta' l-Appell a termini ta' l-artikolu 24(2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta abbinat mal-artikolu 41(6) tal-Kodici ta' Procedura Civili giet sanata retroattivament b'Att Parlamentari. Ghalhekk ghal kull buon fini l-konvenut ma jistax jistrieh fuq xi nuqqas procedurali jew digriet tal-Qorti biex gew sospizi l-proceduri tal-izgumbrament.

Minn dan kollu din il-Qorti ma tarax li l-konvenut agixxa "*fil qies li jmiss*" meta istitwixxa l-proceduri kostituzzjonali li kkawzaw id-dewmin fir-ripresa tal-pussess vacanti tal-fond imsemmi. Ghal kuntrarju jidher li l-iskop tal-konvenut kien biss li jakkwista zmien sabiex jsib post iehor fejn seta' jezercita n-negozju tieghu. Dan id-dewmin kien ir-raguni tad-danni reklamati mill-atturi. Konsegwentement din l-eccezzjoni qed tigi rigettata.

Ikkunsidrat:-

Dwar id-danni reklamati qed jigi osservat li dawn ghandhom jigu ristretti ghall-ekwivalenti ta' kera dovut fuq l-imsemmi fond ghal perjodu kollu li l-konvenut baqa' jiddetjeni l-fond. Din il-Qorti ma taqbilx. Danni hija kelma generika li ma tistax tigi nkwadrata u limitata biss ghall-kazijiet partikoalri. Huwa minnu li sid il-fond li jagixxi ghar-ripreza ta' proprjeta' tieghu okkupata minn terz abbuzivament, generalment huwa jitlob u jigi akkordat kumpens in linea ta' danni hekk imsejha ghall-okkupazzjoni, li generalment, izda mhux limitatament, jirraprezentaw dik il-kera li sid il-fond setgha ppercepixxa kieku l-istess fond gie mikri. U dan mhux necessarjament jkun ekwiparat mal-kera precedentement imhallsa izda kull kera li l-istess fond seta' jattira skond is-suq. Izda fil-kaz fejn sid il-kera jkun intenzjonat li jbieh l-fond in kwistjoni, bhal fil-kaz in ezami, u dan il-bejh jigi ostakolat bl-agir tal-persuna li tkun qed tiddetjeni l-fond, id-danni jistghu jkunu ben oltre l-valur lokatizzju tal-fond. Jista' per ezempju jkun hemm dritt ta' kumpens minhabba li l-bejh jigi sfrattat u jirrizulta li bejh sussegwenti jattira prezz anqas. F'dan il-kaz sid il-fond jkun jista' jitlob id-diferenza. Fil-kaz in ezami ma garax hekk. Infatti l-akkwirenti

prospettiv baqa’ jissaporti sakemm l-kuntratt seta’ jigi pubblikat in vista tal-fatt li l-fond kellu jigi trasferit “*with vacant possession*”. Ghalhekk l-atturi huma intitolati ghat-telf effettiv soffert minnhom minhabba d-dewmin kagunat mill-konvenut meta naqas li jikkonsenja l-pussess vakanti tal-fond. Dan it-telf gie korrettament ekwiparat ghall-imghaxijiet fuq l-ammonti li kellhom jigu percepiti izda li gew imhallsa zmien wara. L-ammonti indikati fil-prospett Dokument J a fol 73 huma ghalhekk gustifikati u konsegwentement id-danni qed jigu likwidati fis-somma komplessiva ta’ LM2548.

Fir-rikward tal-kumment tal-konvenut li huwa dejjem agixxa in buona fede inkluz meta saret is-sullokazzjoni lilu minn Joseph Attard u ghalhekk se mai kull danni li jistghu jigu likwidati fil-konfront tieghu ghandhom jbatuhom ta’ Attard, jigi rilevat li fl-ewwel lok l-istess konvenut qatt ma talab il-kjamata in kawza ta’ dawn biex din il-kwistjoni tigi epurata f’dawn il-proceduri. Fit-tieni lok jekk il-konvenut ghandu xi reklam kontra ta’ Attard dan bl-ebda mod ma jista’ jeffettwa l-atturi odjerni billi kien l-konvenut li okkupa l-fond indebitament u b’hekk ikkawza dannu lill-atturi. Jekk l-konvenut ghandu xi dritt ta’ rilvasa kontra ta’ Attard dak jrid jarah f’sede ohra.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li taghmel referenza ghas-sentenza preliminari taghha ta’ l-1 ta’ Marzu 2000 meta giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet attrici, tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni fil-konfront ta’ l-atturi ghar-ragunijiet fuq migjuba, tillikwida l-istess fis-somma komplessiva ta’ elfejn hames mija tmienja u erbghin lira (LM2548.00) u konsegwentement tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma hekk likwidata in linea ta’ danni.

Bl-ispejjes kollha, apparti dawk gja decizi, kontra l-konvenut u bl-imghax legali mil-lum.

Onor Imhallef Albert J. Magri