MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MAGRI ALBERT J.

Seduta ta' 11 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 942/1997/1

Mary mart Paul Muscat bhala mandatarja ta’ l-assenti Emanuela mart Norbert Bonnici u b’nota tal-10 ta’ Ottubru 2001 Dr. Edward Debono fil-kwalita’ tieghu ta’ mandatarju tal-assenti Emmanuela martNorbert Bonnici assuma l-atti tal-kawza minflok Mary Muscat

Vs

Joseph Vella u Ernest Garage Co Ltd.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fit-28 ta’ April 1997 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet illi b’sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Rosina Grima noe vs Joseph Vella proprio et nomine deciza fl-4 ta’ April 1997 il-konvenuti gew zgumbrati mill-fond Ernest Garage f’Dun Frangisk Sciberras Street, Mellieha proprjeta’ ta’ l-attrici nomine; illi l-konvenut Joseph Vella akkwista b’titolu ta’ subenfitewsi temporanja ghall-perjodu ta’ cirka sena li kien baqa mis-17 il-sena li kienu bdew jghaddu mit-8 ta’

Settembru 1968 u dana b'kuntratt tat-23 ta' Novembru 1984; illi l-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-7 ta' Settembru 1985 pero' fil-frattemp din il-koncessjoni enfitewtika temporanja giet xjolta tramite sentenza moghtija mil-Qorti tal-Kummerc fis-27 ta' Marzu 1985 fl-ismijiet Marianna Grima proprio et noe vs Henry Vella et noe, li giet kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet premessi fl-24 ta' Gunju 1988; illi l-konvenuti baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr titolu legali mis-7 ta' Settembru 1985 sal-gurnata tal-lum; illi l-attrici nomine ghandha dritt titlob kumpens ghall-okkupazzjoni llegali u llecita tal-fond Ernest Garage, f"dun Francisk Sciberras Street, Mellieha u dana ghall-perjodu kollu ta' l-okkupazzjoni mit-8 ta' Settembru 1985 sal-gurnata tal-effettiv zgumbrament; talbet li din il-orti:-

1. tiddikjara u tiddecidi li l-konvenuti, in solidum bejniethom, ghandhom jhallsu kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond Ernest Garage, imsemmi ghall-perjodu mit-8 ta' Settembru 1985 sal-effettiv zgumbrament mill-fond;
2. tillikwida l-kumpens ghall-imsemmija okkupazzjoni;
3. tikkundanna lill-konvenuti in solidum bejniethom jhallsu lill-attrici l-ammont hekk likwidat sal effettiv zgumbrament.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-mandat ta'inibizzjoni numru /97 u tal-mandata ta' Sekwestru numru /97 bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda tal-attrici.

Rat in-nota ta-konvenuti ppresentata fid-29 ta' Dicembru 1998 li permezz taghha eccepew:-

1 illi Joseph Vella ma huwiex il-legittimu kontradittur ghad li huwa qatt ma okkupa l-fond personalment;
2 fil-mertu it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes ghad li l-kondizzjoni tal-fond qatt ma kien tali li jippermetti l-uzu effettiv u adegwat tal-fond u dan kif jixhdu l-protesti guddizjarji u l-azzjoni ntavolata mis-socjeta' Ernest Garage ompany Limited.

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

Rat id-digriet taghha tat-8 ta' Frar 1999 meta gie mahtur fuq suggeriment tal-kontendenti l-AIC Rene Buttigieg bhala espert tekniku u meta dak inhar l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tal-14 ta' Mejju 1999 sabiex tigi trattata u deciza.

Rat id-digriet taghha sussegwenti tat-12 ta' Marzu 1999 meta l-perit gie sostitwit bl-AIC David Pace li halef ir-rapport tieghu fl-udjenza tat-23 ta' Gunju 2000.

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

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

F'dawn il-proceduri l-attrici qedha titlob li jigi likwidat il-kumpens dovut lilha mill-konvenuti ghall-okkupazzjoni illecita ta' fond proprjeta' taghha u li l-istess konvenuti jigu kkundannati jhallsu l-ammont hekk likwidat.

Il-kwistjoni li tat lok ghal dawn il-proceduri ghandha storja pjuttost twila b'sensiela ta' proceduri legali stitwiti ad hoc mill-attrici personalment jew flimkien ma persuni ohrajn, in konnessjoni mal-fond Ernest Garage, f'Dun Francisk Sciberras Street, Mellieha. Dan il-fond kien originarjament moghti b'cens temporanju ghal sbghatax il-sena lil Henry Vella in forza ta' kuntratt tat-8 ta' Settembru 1968 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt. Sussegwentement bi proceduri istitwiti fl-1982 is-sidien tal-imsemmi fond kienu talbu li l-koncessjoni tigi xjolta minhabba inadempjenza tal-obbligi kuntrattwali da parte tal-enfitewta. Izda dan fil-mori tal-proceduri kkonceda b'titolu ta' subenfitewsi lill-konvenut odjern l-garage in kwistjoni. Dan ta' l-ahhar, fid-dekorrenza tal-koncessjoni subenfitewtika u pendenti l-proceduri ghax-xoljiment taghha, kkonceda l-fond b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta' Ernest Garage Co Ltd rappresentata minnu stess. Gew ghalhekk istitwiti

proceduri gudizjarji sabiex l-imsemmija kirja tigi dikjarata nulla u bla effett. Dawn gew determinati b'sentenza tal-Onor Qorti ta' l-Appell tal-14 ta' April 1997 li cahdet l-appell tal-konvenuti u filwaqt li kkonfermat s-sentenza tal-prim istanza tat-12 ta' Mejju 1994, ghall-fini ta'l-izgumbrament ipprefiggiet terminu ta' xahrejn mid-data tas-sentenza. Effettivament l-fond gie vakat u l-pussess rega inghata lill-attrici fl-14 ta' Gunju 1997.

It-talba attrici ghalhekk hija limitata ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni ghal-perjodu bejn it-8 ta' Settembru 1985 u cioe meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika u l-14 ta' Gunju 1997, cioe meta l-fond rega mar ghand l-attrici.

Kontra l-akkoljiment ta' din it-talba attrici gew proposti zewg eccezzjonijiet u cioe li l-konvenut Vella personalment qatt ma okkupa l-fond u ghalhekk ma huwiex il-legittimu kuntradittur; u li fi kwalunkwe kaz il-kondizzjoni tal-fond qatt ma kien jippermetti uzu effettiv u adegwat tieghu.

Sabiex il-Qorti tigi assistita fil-materja teknika dwar l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni gie mahtur l-AIC David Pace bhala espert tekniku sabiex dan, wara li jezamina l-fond, jiddikjara kemm, f'ammontar ta' kera, kien kapaci jattira l-istess fond fuq is-suq. Dan l-espert ippresenta r-rapport tieghu fl-udjenza tat-23 ta' Gunju 2000 fejn, wara li ha in konsiderazzjoni l-fatti kollha li fil-fehma tieghu kienu relevanti, issottometta li "*bhala medja l-fond in kwistjoni seta' jgib kera ta' seba' mitt lira maltin (LM700) fis-sena fil-perjodu in kwistjoni u ghalhekk dan il-valur applikat fuq perjodu ta' tnax-il sena u tlett xhur u cioe mit-8 ta' Settembru 1985 sal-bidu ta' Gunju, kif ikkalkola l-esponent, tal-1997 jaghtu ammont globali ta' tmint elef hames mija hamsa u sebghin lira maltin (LM8575).*"

Il-kontendenti gew mistiedna jippresentaw noti ta' l-osservazzjonijiet in sostenn tal-posizzjonijiet rispettivi taghhom. Din il-Qorti ghalhekk sejra tikkunsidra z-zewg eccezzjonijiet separatament.

1. **Legittimu kuntradittur.**

Il-konvenut Joseph Vella personalment qed isostni li huwa ma huwiex il-legittimu kuntradittur f'dawn il-proceduri billi qatt ma okkupa l-fond in kwistjoni fi vesti personali. Din l-eccezzjoni ma hijiex gustifikata nkwantu kien l-istess Joseph Vella li, wara li ha b'titolu ta' subenfitewsi l-fond in kwistjoni fl-ahhar perjodu tac-cens originali u fil-pendenza ta' proceduri ghax-xoljiment tal-koncessjoni originali, ikkonceda l-istess fond b'titolu ta' kera lis-socjeta' Ernest Garage Co. Ltd. Din il-lokazzjoni sussegwentement, kif rajna aktar 'l fuq, giet dikjarata nulla u bla effett billi ma saritx taht kondizzjonijiet gusti. Ghalhekk kien l-agir illegali tal-istess Joseph Vella li ta' lok ghad-dewmin fir-ripresa tal-fond in kwistjoni da parti ta' l-attrici u ta' dan ghandu jirrispondi personalment.

2. **Il-fond de quo ma kienx idoneu.**

Qed jigi sottomess li l-fond in kwistjoni ma kienx fi stat tajjeb biex jista' jigi uzat ghall-iskop intiz. Dan billi, skond il-konvenuti, l-garage kien jippresenta hafna difetti bhal carcir ta' ilma kontaminat, twaqqih ta' bicciet ta' concrete mis-saqaf, umdita' u affarijiet simili. Il-konvenuti ghalhekk isostnu li ma ghandhomx jhallsu kera jew danni ghal okkpuazzjoni ghal fond li ma kienx jista jintuza kif destinat. Din il-Qorti hawn tosserva li din is-sottomissjoni ma tirrispekkjax il-fatti tal-kaz billi jidher li wara li skada c-cens originali l-istess konvenuti ghamlu hilithom kollha biex jzommu l-pussess tal-istess garage u hekk irnexxielhom ghal perjodu ta' tnax il-sena u tlett xhur. Kif jistghu issa l-konvenuti jghidu li l-garage ma kienx idoneu.

Fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom il-konvenuti sostnew inoltre li r-rapport tal-espert mahtur mill-Qorti ma kellux jigi adottat billi kien mankanti f'zewg aspetti importanti u cioe li (a) l-istima tal-perit kienet maghmula fir-rigward tal-fond f'kondizzjoni tajba meta dan ma irrizultax; u (b) li din l-istima kienet ghal kollox nieqsa mill-oggettivita' mehtiega f'dawn il-kazi.

Din il-Qorti tosserva li ghalkemm saret kritika tar-rapport kif ukoll mistoqsijiet ulterjuri lill-Perit, il-konvenuti qatt ma

ghamlu uzu mid-dritt taghhom li jitolbu l-hatra ta' periti addizjonali sabiex jikkontrollaw dak li qal l-ewwel perit. F'dawn ic-cirkostanzi, u partikolarment billi din hija kwistjoni ta' materja purament teknika, din il-Qorti thoss li hija marbuta bir-rizultanzi peritali u dana wkoll billi l-opinjoni espressa mill-istess perit hija bazata fuq l-esperjenza tieghu in materja. Infatti l-istess perit issottometta li l-istima kellha tinghata ta' fond f'kundizzjoni tajba u dana billi, apparti li ma irrizultax li l-fond kien fi stat hazin fil-bidu tal-perjodu in kwistjoni, fi kwalunkwe kaz kull nuqqas li seta' kien hemm kien rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni li kienet tinkombi l-enfitewta u se mai, d-detentur bla titolu tal-fond. Inoltre jerga jigi rilevat li l-konvenuti kienu kuntenti bil-kundizzjoni tal-fond billi ghamlu minn kollox biex jibqghu jzomm il-pussess tieghu tant li anke sahansitra wara s-sentenza tal-Onor Qorti ta' l-Appell dawn zammaew il-fond ghax-xahrejn kollha li gew moghtija mill-istess Qorti.

Illi mhux mehtieg 'ad validitatem' li sabiex perit tekniku jasal ghal valur lokatizzju ta' fond jrid jaghmel referenza ghall-fondi ohra fl-inhawi. Jekk dina kellha tkun il-prasssi li ghandha tigi segwita titwarrab il-htiega ta' hatra ta' esperti in materja billi kull ma jkun mehtieg hu li jissejhu bhala xhieda persuni li jiddetjenu fondi fil-lokalita' biex jghatu dettalji dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja taghhom. Din pero' mhux alternattiva realistika billi fl-ewwel lok kull fond ghandu l-fattispecje tieghu dwar kobor, kundizzjoni, l-iskop tal-uzu u terminu tal-kirja u fit-tieni lok persuni li ma jkunux parte in kawza jkunu riluttanti jikxfu dettalji ta' natura personali u privata rigwardanti kirjiet li jikkoncernaw lilhom. Hija ghalhekk mehtiega l-hatra ta' persuna kompetenti u indipendenti biex tassisti l-Qorti.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici, tiddikjara li l-konvenuti solidalment bejniethom huma responsabbli li jhallsu lill-attrici kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond Ernest Garage, f'Dun Frangisk Sciberras Street, Mellieha ghal perjodu bejn it-8 ta' Settembru 1985 u Gunju 1997; tillikwida dan il-kumpens fis-somma ta' tmint elef hames mija hamsa u sebghin lira maltin (LM8575) u

konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attrici s-somma hekk likwidata. Bl-ispejjes kontra l-konvenuti.

Onor Imhallef Albert J. Magri