QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 21 ta' Ottubru, 2021.

Numru 10

Rikors Maħluf Numru 431/2013/1 JA

Philip u Rita Chircop

v.

Felix Mifsud; Miriam Bezzina;
***Catacombs Limited* (C 22810)**

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Marzu 2016 li ordnat lill-konvenuti jiżgumbraw fi żmien xahrejn minn *garage* fil-Fgura billi ma għandhom ebda titolu biex ikomplu jżommuh. L-ewwel qorti ordnat ukoll lill-atturi sabiex iroddu lill-konvenuti s-somma ta' sebat elef erba' mija u ħamsin euro (€7,450) rappreżentanti d-differenza bejn tletin elf u mitejn euro (€30,200), li kienu ħallsu l-istess konvenuti lill-atturi bħala depożitu akkont tal-prezz

fuq il-konvenju ta' bejniethom tas-6 ta' Diċembru 2007 dwar l-istess *garage*, u tnejn u għoxrin elf, seba' mija u ħamsin euro (€22,750) li l-konvenuti għandhom jagħtu lill-atturi għall-okkupazzjoni tal-*garage* għal ħames snin. L-appell tal-konvenuti huwa biss dwar l-ammont li l-ewwel qorti ddeċidiet li għandu jintraddilhom mill-atturi.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża seħħew hekk: kien sar konvenju li bih l-atturi ntrabtu li jbigħu lill-konvenuti li ntrabtu li jixtru mingħandhom *garage* fil-Fgura. Il-konvenuti ħallsu tletin elf u mitejn euro (€30,200) akkont tal-prezz. Il-konvenju iżda skada bla ma ħadd mill-partijiet żammu fis-seħħ. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara li l-intimati m'għandhom l-ebda dritt legali biex jokkupaw il-*garage* …;
>
> »2. tordna lill-intimati sabiex joħorġu mill-istess *garage* fi żmien qasir u perentorju u fin-nuqqas tawtorizza lill-intimati [*recte*, lill-atturi] jibdlu s-serratura u jieħdu l-pussess tal-istess *garage* għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi;
>
> »3. tillikwida kumpens a favur l-atturi mingħand il-konvenuti għall-okkupazzjoni tal-istess *garage* għal dawn l-aħħar ħames snin b'rata li jidhrilha xierqa din l-onorabbli qorti.«

3. Talbu wkoll l-imgħax u l-ispejjeż.

4. Il-konvenuti wieġbu hekk:

> »1. ... … …
>
> »2. ... … …
>
> »3. … … …l-esponenti qegħdin jużaw il-fond *de quo* bil-kunsens tal-atturi stess li kienu tawhom iċ-ċwievet għall-fond *de quo;*
>
> »4. … … …
>
> »5. ukoll mingħajr preġudizzju u f'kull każ, dejjem jekk l-atturi ma jridux li jidħlu għall-kuntratt ta' akkwist mal-eċċipjenti, l-eċċipjenti għandhom kull dritt li jibqgħu fil-pussess tal-fond mertu tal-vertenza sakemm l-atturi jirrifondu lura s-somma ta' tletin elf u mitejn euro (€30,200) imħallsa mill-eċċipjenti liema somma kellha tittieħed bħala akkont mill-prezz finali in konnessjoni mal-fond kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża.«

5. B'rikonvenzjoni l-konvenuti talbu illi l-qorti:

> »… ……
>
> »… … …
>
> »5. tikkundanna, f'każ li t-talbiet fuq esposti [biex jitwettaq il-konvenju u jsir il-bejgħ tal-proprjetà] jiġu miċħuda, lill-atturi rikonvenzjonati jirrifondu lura lill-konvenuti s-somma ta' tletin elf u mitejn euro (€30,200) liema ammont il-konvenuti ħallsu lill-atturi rikonvenzjonati akkont, in konnessjoni max-xiri tal-garaxx mertu tal-vertenza u kif ukoll somma oħra tax-xogħolijiet li l-esponenti għamlu fil-garaxx;
>
> »Bl-ispejjeż … … …«

6. L-atturi wieġbu hekk:

> »1. l-ammonti li jsemmu l-konvenuti fil-kontro-talba tagħhom illum huma pattwiti [*recte*, paċjuti] bil-fatt li ilhom jużaw il-fond *de quo* li hu fond kummerċjali għal dawn l-aħħar sitt snin u għalhekk illum m'għandhom jieħdu xejn mingħand l-atturi, anzi l-konvenuti għandhom jagħtu lill-atturi somma konsiderevoli kif tistabilixxi din il-qorti għall-użu tal-istess fond;
>
> »2. l-attur qatt ma awtorizza lill-konvenuti jagħmlu xi xogħlijiet fil-fond in kwistjoni u jekk għamlu xi xogħlijiet dawn għamluhom għall-aħjar użu tagħhom f'fond li qatt ma kellhom titolu legali dwaru;
>
> »… … …
>
> »Għaldaqstant it-talbiet kontenuti fil-kontro-talba tal-konvenuti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontrihom u din l-onorabbli qorti għandha tilqa' t-talbiet attriċi kif kontenuti fir-rikors ġuramentat tagħhom.«

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

> »… … … tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attriċi, u għall-fini tat-tielet talba tordna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma ta' €22,750 (bi tpaċija li tissemma aktar 'il quddiem); għall-fini tal-iżgumbrament tipprefiġġi terminu ta' xahrejn;
>
> »tilqa' l-ħames talba tal-konvenuti u allura tikkundanna lill-atturi jħallsu lill-konvenuti s-somma ta' €30,200 kif mitluba (bi tpaċija li tissemma aktar 'il quddiem), iżda tiċħad it-talbiet l-oħra rikonvenzjonali;
>
> »L-ispejjeż tal-azzjoni attriċi jkunu a kariku tal-konvenuti, mentri dawk tal-kontro-talba rigwardanti l-ewwel erba' talbiet ikunu a kariku tal-istess konvenuti rikonvenzjonanti, *eccetto* l-ispejjeż marbutin mal-ħames talba tal-kontro-talba li għandhom jiġu sopportati mill-atturi rikonvenzjonati.
>
> »Illi *stante* t-tpaċija allura l-atturi għandhom iħallsu lura lill-konvenuti s-somma ta' €7,450.»

8. Safejn huma rilevanti għall-appell tal-konvenuti, l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Fatti mertu tal-kontro-talba
>
> »Il-partijiet kienu kkonkludew att ta' konvenju dwar il-garaxx *de quo* u l-konvenuti kienu ħallsu lill-atturi … b'kollox … tletin elf u mitejn euro (€30,200). *Inoltre* inkorrew spejjeż fuq xogħlijiet li saru fil-garaxx. … … …
>
> »Eċċezzjonijiet
>
> »L-atturi rikonvenzjonati eċċepew illi l-konvenuti stess semmew il-fatt illi huma ilhom jużaw il-garaxx *de quo* li hu fond kummerċjali għal sitt snin u għalhekk m'għandhom jieħdu xejn minnhom; anzi l-konvenuti għandhom jagħtu lill-atturi somma konsiderevoli kif tistabbilixxi din il-qorti għall-użu tal-fond. *Inoltre* x-xogħlijiet qatt ma ġew minnhom awtorizzati. … … …
>
> »Kunsiderazzjonijiet Legali
>
> »Kif allura jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' żgumbrament u għall-kumpens. L-attur Philip Chircop fl-*affidavit* tiegħu spjega li xtara biċċa art flimkien ma' ħuh permezz tal-kuntratt tat-3 ta' Ġunju 1986 fejn *inter alia* bena garaxx kbir mertu tal-kawża. Wieħed mill-persuni interessati fih kien il-konvenut Felix Mifsud, u ġie ffirmat konvenju datat 6 ta' Diċembru 2007 li kellu jgħodd sas-6 ta' Diċembru 2010. … … … [I]l-konvenju ma ġiex imġedded. Għalhekk l-atturi qed jikkontendu li l-konvenuti għandhom iħallsu somma f'kirja mitlufa, u nnegaw illi huma għandhom jirrifondu pagamenti magħmula lilhom mill-konvenuti, u talbu li l-konvenuti ma jibqgħux jokkupaw il-post. … … …
>
> »… … …
>
> »… … … il-konvenut Felix Mifsud fl-*affidavit* tiegħu spjega … illi kienu inkorrew spejjeż għall-manutenzjoni tal-garaxx *de quo*. … … …
>
> »… … …
>
> »Mary Anne Bezzina fl-*affidavit* tagħha tikkonferma illi kienet ġiet maqbula rata mensili mal-attur Philip Chircop għaliex ma setgħux iħallsu l-prezz kollu tal-garaxx f'darba. Ikkonfermat illi kien sar konvenju fis-6 ta' Diċembru 2007 u kienu saru diversi pagament sussegwentement. Xehdet li peress li huma kellhom bżonn il-garaxx għall-merkanzija kellhom bżonn jagħmlu manutenzjoni u għalhekk kienu ingaġġaw terzi sabiex jesegwixxu x-xogħlijiet neċessarji. … … …
>
> »Il-Perit Mario Cassar fir-rapport tiegħu ppreżentat fis-6 ta' Frar 2015 jagħmel is-segwenti valutazzjoni tal-garaxx *de quo*:
>
> > »"Valutazzjoni
> >
> > »"Wara li l-esponent ikkunsidra l-fatturi rilevanti, illi jinkludi t-tip, il-lok, id-daqs, u dan skont l-i*standards* tal-Kamra tal-Periti tal-2004

huwa tal-fehma illi l-valur preżenti tal-proprjetà libera u franka, huwa ta' €130,000.

»"Valutazzjoni tal-valur lokatizju

»"Għalhekk l-esponent huwa tal-fehma illi bbażat fuq il-valur tas-suq il-garaxx għandu valur lokatizju ta' €4,550 fis-sena, u dan ikkalkulat bir-rata ta' 3.5%. Għalhekk għall-perjodu tal-aħħar ħames snin il-valur lokatizju jammonta għal €22,750."

»Kunsiderazzjonijiet

»Din il-qorti tosserva … … … illi l-konvenju li kien ġie ffirmat għall-garaxx *de quo* ma ġiex imġedded u għalhekk m'għadux fis-seħħ. Għalhekk l-att finali tal-akkwist u l-bejgħ tal-fuq imsemmija proprjetà qatt ma sar u l-fuq imsemmi konvenju ma ġiex estiż, skada u ma baqax aktar vinkolanti. Għalhekk il-konvenuti m'għandhom l-ebda titolu legali jibqgħu jokkupaw il-garaxx in kwistjoni. Għaldaqstant il-qorti hija sodisfatta illi l-atturi ppruvaw il-provenjenza tal-garaxx *de quo* u li jappartjeni lilhom, mentri l-konvenuti m'għandhom l-ebda titolu legali sabiex jibqgħu ġewwa l-fond. *Inoltre* ma tidher bl-ebda mod ġustifikata jew sostanzjata l-kontro-talba sabiex din il-qorti timponi li jseħħ l-att finali fuq il-garaxx *de quo.* Jirriżulta infatti li l-konvenju skada mingħajr ħadd mill-partijiet ma beda l-proċedura skont il-liġi biex jiġi finalizzat il-kuntratt, u allura l-partijiet jerġgħu jiġu fl-istat li kienu qabel ma ġie miftiehem l-istess. Kwantu għall-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, għalkemm Felix Mifsud ma kienx parti mill-konvenju, huwa kien koparteċipi mal-konvenuti l-oħra kemm fin-negozjati u kemm fl-okkupazzjoni tal-garaxx, u allura dik l-eċċezzjoni mhijiex fondata u qed tiġi respinta.

»Għalhekk l-ewwel u tieni talba attriċi qed jiġu milqugħa u l-qorti se tipprefiġġi terminu ta' xahrejn sabiex il-konvenuti jivvakaw u jiż-gumbraw il-fond.

»Isegwi għalhekk illi din il-qorti tikkunsidra t-tielet talba għall-kumpens dovut tal-istess garaxx. Din il-qorti hi tal-fehma li din it-talba hija waħda ġustifikata u m'għandhiex raġuni valida għaliex ma tadoperax il-valutazzjoni lokatizja redatta mill-perit. Jidher għalhekk illi għall-perjodu ta' ħames snin il-valur lokatizju jammonta għal €22,750. Mhux ikkontestat bejn il-partijiet illi l-konvenuti kienu laħqu ħallsu lill-atturi s-somma ta' €30,200.

»Għalhekk din il-qorti hi tal-fehma illi l-kumpens dovut lill-atturi għal ħames snin okkupazzjoni huwa ta' €22,750. Peress illi l-atturi laħqu rċevew pagamenti li jammontaw għal €30,200 huma għandhom jirrifondu l-ammont ta' €7,450 lill-konvenuti.

»Skont il-kunsiderazzjonijiet hawn fuq premessi din il-qorti qiegħda tiċħad l-ewwel erba' talbiet magħmula fil-kontro-talba u tilqa' l-ħames talba parzjalment, fis-sens li tordna lill-atturi rikonvenzjonati jirrifondu s-somma ta' €7,450.«

9. Il-konvenuti appellaw b'rikors tal-4 t'April 2016 li għalih l-atturi wieġbu fit-12 t'April 2021.

10. Fl-ewwel aggravju l-konvenuti jgħidu li l-ewwel qorti naqset milli tqis il-benefikati li kienu saru minnhom fil-proprjetà tal-atturi, u li issa sejrin igawdu minnhom l-atturi. Igħidu illi l-ispejjeż biex saru dawn il-bene-fikati għanhom jiżdiedu mal-ammont li għandhom iroddulhom l-atturi, u għandhom jiżdiedu wkoll l-ispejjeż li għamlu biex ħatru periti kif ukoll imgħaxijiet fuq il-flus li ħarġu, fosthom is-somma mħallsa bħala depożitu akkont tal-prezz fuq il-konvenju tas-6 ta' Diċembru 2007. Ifissru dan l-ewwel aggravju tagħhom hekk:

> »… … … ma hemm l-ebda kontestazzjoni mill-atturi *qua* vendituri li l-esponenti *qua* xerrejja kienu għamlu xogħlijiet fil-garaxx *de quo* u li fih ħallew benefikati li effettivament jawmenta l-prezz tal-istess garaxx jekk l-atturi jiġu biex jerġgħu jbigħu l-fond lil terzi persuni u / jew jekk jiddeċiedu li jagħmlu użu minnhom huma stess.
>
> »Fl-*affidavit* tagħha l-esponenti Mary Anne Bezzina bil-ġurament tagħha tiddikjara hekk:
>
> > »"Peress li aħna konna fin-negozju u kellna bżonn il-garaxx għall-merkanzija, ftit wara li ffirmajna l-konvenju konna bdejna nagħmlu xi manutenzjoni fil-garaxx għax kien fi stat traskurat ħafna u fil-fatt kont inkarigajt lill-kumpanija *Improved Design Contractors Limited* sabiex jagħmlu x-xogħolijiet fil-post, inkluż kisi bil-*gypsum* u installazzjonijiet ta' dwal, tant li konna infaqna s-somma ta' ħamest elef mija u sittin euro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€5,160.82)."
>
> »… … …
>
> »Effettivament dawn ix-xogħlijiet saru tant li ġiet ippreżentata *invoice* li turi dan kollu.
>
> »Effettivament l-atturi appellati qatt ma kkontestaw b'xi mod li l-esponenti għamlu xogħolijiet u / jew benefikati fil-post, tant illi lanqas jikkontestaw l-*invoice* ippreżentata mill-esponenti.
>
> »Apparti minn hekk l-esponenti inkorrew spejjeż in konnessjoni mal-garaxx minħabba l-istat ħażin li kien fih il-fond, fosthom rigward:
>
> > »i. *condition report* tal-Perit Robert Borg Hayman datat 18 ta' Ġunju 2009;
> >
> > »ii. *condition report* tal-Perit Robert Borg Hayman datat 18 ta' Settembru 2010;
> >
> > »iii. *site investigation* magħmula mis-soċjetà *Terracore Limited*;
> >
> > »iv. *condition report* magħmul mid-ditta *Periti Mangion & Mangion*;
>
> »Effettivament minn dawn ir-rapporti kollha jirriżulta li kien hemm ħsarat estensivi fil-garaxx u fil-fatt fir-rapport tal-Perit Robert Borg

Hayman tat-18 ta' Ġunju 2009 jirriżulta li "*the wall to the backyard is suffering from water leakages from the drainage system which consists of PVC and asbestos pipes and fittings*" u kif ukoll "*the standard of workmanship applied in the installation of this drainage system is extremely low and it is evident that no skilled labour was used in its installation and planning*".

»Fir-rapport tal-istess Perit Robert Borg Hayman, u *cioè* dak datat 18 ta' Settembru 2010, filwaqt li kkonstata l-istess ħsarat, għadda biex ikkonkluda hekk "*you are also being requested to ensure that the drainage system adheres to the local sanitary legislation, and any improvement in the drainage system is to be carried out immediately to avoid nuisance and health hazards to my client*".

»Ffil-konklużjoni tar-rapport redatt mill-kumpanija tal-Periti *Mangion & Mangion* jirriżulta ampjament li fil-garaxx odjern hemm diversi ħsarat u fil-fatt ġie konkluż li "*the building presents many issues that must be properly addressed to make it fit to be used*" u fost l-oħrajn ġie rakkomandat fost l-oħrajn li "*3) remove the cause of leakage ad overflowing of waste water in the backyard*" u kif ukoll "*4) remove the cause of water leakage through the ceiling and verify whether corrosion to the reinforcement has issued and if it is the case proceed with the relevant remedial works*".

»Dan kollu ġie kkonfermat mir-rapport tal-Perit Chris Grech, liema perit kien fil-fatt ġie inkarigat mill-atturi appellati u li nnota li kien hemm diversi ħsarat li l-esponenti appellanti kienu ilhom jgħidu bihom lill-attur għal diversi xhur u snin, u kif ukoll ikkonkluda li kienu saru xi xogħlijiet, dawn tal-aħħar mill-esponenti appellanti.

»Fil-kawża fl-ismijiet <u>Carmelo *sive* Charles Byers *et v.* Paul Caruana *et*</u> (deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Frar 2015, Appell Ċivili numru 1187/2007/1) fejn kien intalab mill-atturi *qua* xerrejja rifużjoni ta' ħlasijiet u benefikati li kienu saru fil-fond li dwaru kien hemm wegħda ta' bejgħ, iżda li sussegwentement ma avveratx ruħha, kienet effettivament ikkonkludiet li l-atturi *qua* prospettivi xerrejja kien intitolati għar-rifużjoni li ħallsu għax-xogħolijiet u benefikati li kien ħallew fil-fond, u dan wara li irriteniet hekk:

> »"L-atturi (xerrejja) waqt is-smigħ tal-provi, ippretendew rifużjoni tal-ħlasijiet li għamlu għall-użu tal-*garage*, kumpens talli żebgħu l-fond u ksew l-art b'konkos, u danni ekwivalenti għall-għoxrin elf Euro (€20,000) daqs kemm ġie stmat li l-*garage* jiswa illum. Il-qorti tara li tista' taċċetta din l-istima ... ..."

»Fil-kawża fl-ismijiet <u>Albert Mallia *v.* Albert Camilleri *et*</u> (deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru 2014, Appell Ċivili numru 530/1992/1) liema kawża titratta dwar arrikkiment indebitu li l-attur allega li l-konvenuti gawdew minnu meta l-istess attur għamel xi xogħlijiet fil-*flat* wara li kien sar konvenju bejn l-attur (akkwirent prospettiv) u l-konvenuti sid ta' fond u dan il-konvenju bejn il-partijiet kien ġie estiż diversi drabi iżda għalkemm li l-kuntratt pubbliku relattiv fil-fatt qatt ma ġie pubblikat mentri fil-frattemp l-attur nefaq somma ta' flus fil-proprjetà wara li għamel xi xogħlijiet differenti fil-fond u li jsostni li ma kienx se jonfoq kieku mhux għall-fatt li huwa kien sejjer ikun il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni, u f'dan ir-rigward l-onorabbli Qorti tal-Appell irriteniet is-segwenti:

»“Jirriżulta … t-tliet kriterji li fuqhom il-ġurisprudenza tagħna issejjes l-azzjoni *de in rem verso* u *cioè*:-

»“(i) li l-ħaġa li tkun versata, jew li tkun għaddiet fil-patrimonju tal-konvenut, tirriżulta ta’ vantaġġ u utilità għalih (‘*l’arrichimento*’);

»“(ii) li jkun hemm in-ness ta’ kawżalità bejn il-ħidma tal-attur u l-vantaġġ arrekit mill-konvenut (‘*il vincolo di causalità*’)

»“(iii) li min ikun irċieva l-ħidma tal-attur ikun sar aktar sinjur b’dak li jgħaddi għandu u dana mingħajr ebda titolu (element li l-ġurista Baudry Lacantinerie, *Delle Obbligazioni* – Vol. IV paġ. 550, jiddiskrivi bħala *‘il carrattere ingiusto dell’arrichimento*’).

»“Dawn l-elementi jinsabu elenkati u analizzati fil-kawża Said *v.* Testaferrata Bonnici (16 ta’ Ġunju 1936) u ċitati fis-sentenza fl-ismijiet George Sladden *v.* Albert Mais *et* (P.A. (TM) – 27 ta’ Jannar 2005). Tal-istess portata hija d-deċiżjoni *Blye Engineering Co. Ltd v.* Victor Balzan *et* (A.I.C. (PS) – 23 ta’ Ġunju 2004).

»“Il-qorti hawn tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Joseph Cassar *v.* Victor Farrugia (deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili fit-3 ta’ Settembru 1993 fejn l-onorabbli Qorti tal-Appell rriteniet li:-

»“‘*una volta* li l-konvenju ma ġiex konsegwit bil-kuntratt tal-bejgħ billi l-konvenut ma riedx jersaq għall-kuntratt bil-prezz kif ridott mill-Kummissarju tal-Artijiet, iż-żewġ partijiet għandhom jiġu mqiegħda fil-posizzjoni kif kienu meta sar il-konvenju in kwistjoni. Din il-qorti bħal l-ewwel qorti tara li ċ-ċitazzjoni, kif ikkonċepita fit-termini tagħha, tikkomprendi talba mill-attur għar-rifużjoni tal-ispejjeż minnu erogati fil-bini ta’ l-erba’ *garages* in kwistjoni. Din it-talba għalhekk hija perfettament tenibbli.’

»“Għalhekk l-art in kwistjoni baqgħet proprjetà tal-konvenut u dan ukoll bil-benefikati li ġew eretti fuqha mill-attur konsistenti fil-*garages* in kwistjoni. Min-naħa l-oħra biex l-attur jiġi fil-posizzjoni ta’ qabel irid jiġi rimborżat mill-konvenut l-ispejjeż kollha li ġew inkorsi minnu fil-kostruzzjoni tal-imsemmija *garages*; is-somma ta’ Lm4,067 fil-fehma tal-qorti hija dovuta lill-attur għall-ispejjeż kollha li hu kien ħareġ u dana a bażi tal-prinċipju legali *nemini licet locupletari cum aliena jactura*”.

»Minn dak isegwi li huwa assodat fil-ġurisprudenza nostrali li mhux leċitu li wieħed jagħmel profitt a skapitu ta’ ħaddieħor. Konċettwalment, il-profitt huwa dak li għandu dritt għalih il-persuna li tkun għamlet din it-tip ta’ kawża u f’dan il-kuntest il-persuna li tkun inkorriet tali indebitu hija intitolata li tirċievi kumpens ġust, li għandu allura jkun simili jew jekwivali għall-valur tal-benefikati jew miljoramenti li saru. Fil-fatt fil-kawża Emanuel Bartolo *v.* Victor Micallef (P.A. – 28 ta’ Ottubru 2004) ingħad:

»“Għalhekk, il-limiti tal-azzjoni huma l-qies tal-vantaġġ li t-terza persuna tkun kisbet minħabba l-ispejjeż minfuqa mit-terz, u għandha l-mira li terġa’ trodd l-ekwilibriju bejn il-patrimonju ta’ min ikun stagħna u dak tal-parti li tkun għamlet jew nefqet spejjeż biex dan ikun seħħ. Billi din l-azzjoni għandha l-għerq tagħha fl-istitut tal-kważi-kuntratt, irid jintwera li l-fatt huwa wieħed leċitu u

volontarju u li minnu titnissel obbligazzjoni, u l-fatt ma jkunx seħħ kontra l-projbizzjoni espressa tal-parti interessata.

»“Din il-qorti fuq l-insenjament tal-ġurisprudenza msemmija hawn fuq taqbel mal-attur meta huwa jissottometti li r-raġuni għalfejn il-konvenju ma ġiex segwit b’kuntratt pubbliku hija rrilevanti għall-finijiet ta’ dawn il-proċeduri. Dan iktar u iktar meta l-konvenuti qatt ma interpellaw lill-attur biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali tat-trasferiment u lanqas istitwew xi kawża skont dak li jipprovdi l-artiklu 1357 tal-Kap. 16, u dan sabiex l-istess konvenuti jġiegħlu l-attur jixtri l-appartament in kwistjoni. B’hekk l-effetti tal-konvenju bejn il-partijiet skadew u issa l-kontendenti iridu jitpoġġew fl-i*status quo ante* l-iffirmar tal-istess konvenju. Il-konsegwenza ta’ dan hija li l-attur għandu jiġi rimborsat għall-benefikati magħmula fil-proprjetà tal-konvenuti, u dan ukoll meta jirriżulta li l-konvenuti kienu konoxxenti tal-fatt li l-attur qed jagħmel l-istess xogħlijiet. Mhux hekk biss iżda jirriżulta wkoll li l-istess xogħol esegwit mill-attur kien mhux biss ta’ utilità għall-konvenuti iżda wkoll li dan il-vantaġġ ħaduh mingħajr ebda ħlas ta’ kumpens lill-attur (George Sladden *v.* Albert Mais *et* (P.A. (TM) – 27 ta’ Jannar 2005) u dan isegwi wkoll il-prinċipju *omnis labor optat præmium* (Mercieca *v.* Laferla – P.A. – 21 ta’ Jannar 1994).

»Il-qorti hija tal-fehma li l-vantaġġ li tnissel bix-xogħlijiet magħmula jew mill-ispejjeż imħallsa għadu jeżisti u l-konvenuti gawdew mill-benefikati jew miljoramenti magħmula mill-attur u li l-konvenuti kienu konoxxenti tal-istess operat da parti tal-attur. Jidher ukoll li f’dawn il-proċeduri l-attur huwa sodisfatt bil-ħlas lura tal-ispejjeż li ntefqu, u fil-fatt dak huwa dak li qed jitlob li jitħallas lura mingħand il-konvenuti, u l-qorti allura se timxi fuq dan il-binarju u fuq l-ammont hekk mitlub.”

»*Perciò* u *in vista* tas-suespost din l-onorabbli qorti għandha tilqa’ t-talba tal-konvenuti appellanti għal rifużjoni u ħlas ta’ benefikati u xogħlijiet magħmula mill-istess konvenuti appellanti fil-fond tal-atturi appellati, kif ukoll spejjeż inkorsi mill-esponenti in konnessjoni mal-ħatra tal-periti u kif ukoll imgħaxijiet fuq l-istess, inkluż fuq is-somma mħallsa akkont tal-prezz mill-esponenti appellanti lill-konvenuti appellati.«

11. L-atturi wieġbu hekk:

»L-appellanti jissollevaw dan l-aggravju klassiku billi jesiġu li l-ewwel qorti ma għamlitx apprezzament tajjeb tal-fatti kif jirriżultaw mill-provi prodotti. Madankollu l-appellanti huma selettivi ħafna fuq x’apprezza-ment jidhrilhom li ma sarx tajjeb. Dan jingħad għaliex l-appellanti ma jilmentawx dwar l-apprezzament tal-fatti fuq l-ikbar kwistjonijiet li jiċċirkondaw il-każ odjern, jiġifieri fuq it-titolu, fuq l-okkupanza, fuq ix-xoljiment tal-konvenju, fuq l-iżgombrar u fuq id-depożitu. Hawnhekk il-qorti kienet korretta.

»Jilmentaw illi fl-ewwel istanza il-qorti skartat parti mit-talba rikon-venzjonali tagħhom (mill-ħames talba) li tikkonsisti fl-għoti ta’ kumpens għal dak li l-appellanti issa qed isejħu ‘benefikati’ fil-fond. Fil-kontro-talba tagħhom, l-intimati appellanti kienu sejħulhom xogħlijiet ta’ manutenzjoni, għaliex fil-fatt jafu li mhumiex benefikati. Fl-*affidavit* tiegħu, Felix Mifsud jiddeskrivi hekk:

> »"Peress li aħna konna fin-negozju u kellna bżonn il-garaxx għall-merkanzija, ftit wara li ffirmajna l-konvenju konna bdejna nagħmlu xi manutenzjoni fil-garaxx (...). Kif lestejna, daħħalna l-merkanzija."

»B'hekk, fuq ammissjoni tal-istess appellant Felix Mifsud, ix-xogħol li qed jingħad li sar kien wieħed ta' manutenzjoni u sar proprju għall-benefiċċju tiegħu stess, tant li jispeċifika li 'peress li' kellhom daqstant ħtieġa u għaġġla tal-garaxx għan-negozju, qabdu għamlu xi xogħlijiet b'inizjattiva unilaterali tagħhom sabiex kemm jista' jkun malajr ifittxu jisfruttaw l-użu tal-istess garaxx u dan meta kienu konoxxenti li għadhom fuq konvenju.

»Huwa ċar u manifest illi l-motiv wara dan il-ftit xogħol ta' manutenzjoni (spiża ta' ftit iktar minn €5,000) li sar fil-garaxx ma kienx sabiex jaġevola lill-appellati sidien jew li jarrikkihom, iżda kien intiż li jinqdew l-appellanti infushom għan-negozju tagħhom, tant li kienu bdew jużaw il-garaxx għall-merkanzija bi skop ta' gwadann.

»Is-sidien appellati ma kellhom ebda obbligu illi jordnaw ix-xogħlijiet u lanqas ma inkarigaw lill-appellanti jwettquhom. Kienet għalhekk fuq inizjattiva proprja tal-appellanti li *di loro sponte* riedu jibbenefikaw mill-garaxx għan-negozju tagħhom u jirbħu ż-żmien qabel ma effettivament xtrawh!

»F'dan ir-rigward, il-pożizzjoni tal-appellati hija wkoll ċara illi fi kwalunkwe każ din il-manutenzjoni b'valur ta' €5,160 fil-proprjetà altru milli diġà ssarrfet f'ġodiment reali favur l-appellanti li ilhom iktar minn 13-il sena jokkupaw l-istess garaxx għal skop kummerċjali!

»Minkejja li l-appellanti jiddeskrivu kif dan il-garaxx kien fi stat traskurat ħafna u jipprovaw jamplifikaw dawn il-ħsarat, tenut kont tal-fatt li dan huwa garaxx enormi ta' ċirka 154 m.k. tant illi l-Perit Mario Cassar kien irrelata valutazzjoni (fi Frar 2015) ta' €130,000, bir-rispett kollu l-perspettiva reali hi li l-ispiża ta' manutenzjoni li wettqu l-appellanti ta' €5,106 hija effettivament insinifikanti fuq dak il-kobor, anki f'kuntest li l-appellanti ilhom issa jokkupaw il-fond għal kważi 5,000 jum.

»Hekk kif is-sidien appellati jirkupraw lura l-fond tagħhom, illum il-ġurnata ma jkunu qed jibbenefikaw minn ebda 'benefikat' magħmul mill-appellanti għaliex għaddew wisq snin sabiex dan il-'benefikat' jista' tassew jingħad li għad għandu skop. Wara tlettax-il sena, din il-manutenzjoni reġa' wasal lok li issir għaliex ebda manutenzjoni ma hi għal dejjem.

»F'dan il-kuntest suespost, kienet għalhekk ġusta u opportuna s-sentenza tal-ewwel qorti li ma tagħtix kumpens għal dan ix-xogħol ta' manutenzjoni li diġà tgawda estensivament mill-appellanti. Fi stadju ta' appell, fejn allura issa għaddew addirittura ħames snin oħra ta' ġodiment tal-fond mill-okkupanti, il-kawża tal-appellanti għal kumpens hija ferm dgħajfa milli kienet fi stadju ewlieni.

»Madankollu, anki jekk tintlaqa' l-ipoteżi li l-appellanti għandhom jingħataw kumpens, meta mbgħad din il-qorti ta' reviżjoni tara fuq liema bażi qed jiġi bbażat, issib li mill-provi ippreżentati tirriżulta *invoice* waħda annessa mal-*affidavit* ta' Felix Mifsud, iżda ssejjaħ lil *Catacombs Ltd*. Liema dokument ma jagħtix ħjiel jekk ix-xogħol effettivament sarx. Lanqas ma ġew ippreżentati riċevuti fiskali jew

provi ta' pagamenti li wieħed jista' jemmen li l-appellanti kienu tassew ħarġu dawk il-flus u jekk ħallsux il-*VAT* li jidher fl-*invoice*. Hekk ukoll lanqas ma ġew ippreżentati ritratti li setgħu ikkorroboraw ix-xogħol elenkat fl-*invoice*, jew ġew inġunti xi ħaddiema jew rappreżentanti tas-soċjetà *Improved Design Contractors Ltd* sabiex jixhdu dwar ix-xogħlijiet li qed jingħad li sar.

»Abbażi tal-prinċipju *iudex iuxta alligata et probata iudicare debet,* kienet għalhekk kawta u ġusta l-ewwel qorti li ma akkordatx kumpens lill-konvenuti appellanti, possibbilment abbażi tal-mankanzi hawn fuq imsemmija, u dan meta l-appellanti kellhom l-obbligu li jippreżentaw l-aħjar prova li tissostanzja t-talba magħmula minnhom u li setgħet tagħti iktar konfort lill-qorti tilqa' l-istess talba.

»In konklużjoni, it-talba tal-appellanti għal kumpens għandha tiġi miċħuda kif ċaħditha l-ewwel qorti, kemm għaliex ma jirriżultax li xogħol ħafif ta' manutenzjoni huwa benefikat, u anki peress li ma hemm ebda prova li x-xogħol elenkat fl-unika *invoice* ippreżentata fil-fatt sar, u jekk sarx ħlas bil-*VAT* fuq dik l-*invoice*. Hemm wisq dubji sabiex tintlaqa' t-talba rikonvenzjonali dwar il-kumpens tal-manutenzjoni.

»L-appellanti jkomplu jibbażaw l-ewwel aggravju tagħhom b'referenzi għal rapporti peritali li jirrisalu għas-snin 2009 u 2010 u li kienu jindikaw li l-garaxx kellu xi problemi ta' *leakages* mis-sistema tad-drenaġġ. Jgħidu li nkorrew spejjeż ta' periti in konnessjoni ma' dawn il-problemi – mingħajr qatt ma jġibu prova tal-istess spejjeż, ta' xi pagamenti u / jew evidenza dokumentarja li tissostanzja t-talba tagħhom.

»Għandu iżda jiġi sottolinjat illi fil-fatt, kif xehed Carmelo Chircop, il-problema tal-katusa kienet ġiet imsewwija mill-appellati sidien u hekk il-problema ssolviet. Fl-*affidavit* tiegħu, Carmelo Chircop jgħid li darba kienu qed jirranġaw id-drenaġġ u fil-fatt irranġawh. Din il-kwistjoni tal-katusa hi fi kwalunkwe każ talba li tikkonċerna lill-istess Carmel Chircop (li hu sid il-fond sovrastanti u mhux parti fil-kawża) u mhux lil Philip Chircop.

»*Talvolta* dan il-garaxx kellu dawn il-problemi elenkati mill-appellanti, u li skonthom kienu daqstant gravi, minkejja t-tiswijiet li saru fih mill-appellati, kellhom kull opportunità bħala xerrejja prospettivi li jirtiraw l-interess tagħhom fix-xiri tal-imsemmi garaxx, jekk tassew kellhom diffikultà bil-kundizzjoni tiegħu.

»Fir-rikors tal-appell tagħhom, l-appellanti imbgħad jikkwotaw mis-sentenza <u>Carmelo *sive* Charles Byers *et v.* Paul Caruana *et*</u> u jirrilevaw illi f'dik il-kawża l-Qorti tal-Appell kienet akkordat kumpens lir-rikorrenti (prospettivi xerrejja) ta' benefikati li wettqu tul il-perjodu tal-konvenju. Jabbinaw dak il-każ ma' dan odjern u jgħidu għalhekk li hemm lok fejn jingħata kumpens lilhom ukoll.

»Madankollu, il-fatti tal-kawża fuq iċċitata – <u>Byers *et v.* Caruana *et*</u> – tippreżenta ċirkostanzi ferm differenti mill-każ odjern. Mhux biss illi fil-każ ta' <u>Byers</u> (*qua* xerrejja prospettivi) kienu insistew li jixtru l-fond mingħand il-vendituri Caruana li ġew intimati b'ittra ġudizzjarja sabiex il-vendituri jaddivjenu għall-kuntratt finali, iżda l-fond li jirreferu għalih Byers kien wieħed ġebel u saqaf u x-xogħol li sar fih tassew jinkwadra fid-definizzjoni ta' benefikat. Byers kellhom ukoll jikru garaxx alternattiv

u daħlu fi spejjeż ulterjuri. Hekk ukoll intalbu danni min-naħa tal-kumpraturi prospettivi peress li l-vendituri *ovvero* l-fond ma setax jinbigħ minħabba xi difett fit-titolu. Fil-każ odjern, iċ-ċirkostanzi huma għal kollox differenti u mhux paragunabbli.

»Għaldaqstant, il-paragun li ġabu l-appellanti fil-każ odjern ma' dak ta' <u>Byers *et v.* Caruana *et*</u> ma jreġix u għandu jiġi skartat għaliex il-kuntest kien differenti.

»L-appellati jikkwotaw ukoll, dejjem f'kuntest żvijjat, mis-sentenza <u>Albert Mallia *v.* Albert Camilleri *et*</u> liema kawża titratta dwar arrikkiment indebitu. Fis-sentenza iċċitata, il-Qorti tal-Appell irriteniet li hemm tliet kriterji li fuqhom il-ġurisprudenza tagħna issejjes l-azzjoni *de in rem verso* … … …

»B'din ir-referenza għall-arrikkiment inġust, l-appellanti tassew jinsulentaw lill-appellati sidien tal-fond li huma l-vittmi tal-azzjonijiet tal-istess appellanti li ilhom 13-il sena jokkupaw fond mingħajr titolu. Jekk tassew hemm 'vantaġġ ta' utilità' kien proprju vantaġġ gawdut mill-appellanti li użaw il-fond għal skop kummerċjali għal tant snin. Sal-ġurnata ta' llum, ma hemm ebda arrikkiment favur l-appellati li għadhom s'issa jiġġieldu biex jieħdu lura l-fond, u b'hekk din l-onorabbli qorti ma tistax issib li dan il-kriterju tal-vantaġġ ta' utilità ġie fis-seħħ għaliex l-oġġett mertu tal-arrikkiment ma għaddiex fil-patrimonju tal-appellati li wisq anqas għandhom l-utilità tal-istess oġġett.

»Hekk ukoll, ma jirriżultax li hemm ness ta' kawżalità bejn il-manutenzjoni li jgħidu li għamlu l-appellanti mal-vantaġġ arrekit mill-appellati għaliex vantaġġ ma hemmx.

»It-tielet kriterju lanqas ma jirriżulta għaliex anki jekk kemm-il darba l-fond jirritorna lura fil-pussess tal-appellati, ma jsirux iktar sinjuri għaliex sar xi manutenzjoni fil-fond tul l-okkupazzjoni tal-appellati. Kif ingħad iktar 'il fuq f'din ir-risposta, iktarx li wara l-iżgombrament tal-appellanti s-sidien appellati jkollhom iwettqu xi xogħol ta' manutenzjoni mill-ġdid u b'hekk altru milli qed isiru iktar sinjuri. Saru sinjuri l-appellanti billi użaw fond li mhux tagħhom għal skop kummerċjali u li tiegħu qatt ma ħallsu (jew jippretendu li jħallsu) kera!

»... … …

»Fil-każ odjern, żgur li l-appellati mhumiex qed jarrikkixxu ruħhom *ai termini* tal-artikolu 1028A u wisq anqas qed jagħmlu dan mingħajr ġusta kawża għad-dannu ta' ħaddieħor. Lanqas ma jista' jintqal li l-appellanti qed ibatu xi tnaqqis patrimonjali.

»Tant sabiex ikompli jiġi rilevat kemm il-ġurisprudenza iċċitata mill-appellanti hija irrilevanti għall-fatti tal-każ odjern, jikkwotaw mis-sentenza fil-kawża <u>Joseph Cassar *v.* Victor Farrugia</u>. L-appellanti jgħidu kif fil-każ iċċitat il-Qorti tal-Appell kienet akkordat rifużjoni ta' spejjeż lill-attur wara li kien skada konvenju u rriżulta li l-attur bħala kompratur prospettiv kien laħaq għamel xi xogħlijiet li imbgħad gawda minnhom il-konvenut sid l-art.

»Madankollu, anki hawn il-paragun bejn il-każ iċċitat u dak odjern huwa żbaljat. Fil-każ iċċitat, l-attur ġustament talab rifużjoni ta' spejjeż wara li bena erba' garaxxijiet jiġifieri altru milli kumparabbli mal-ftit kisi bil-ġibs li jgħidu li jagħmlu l-appellanti fil-każ odjern. Hekk ukoll, l-

insenjament tal-qorti huwa bbażat fuq l-utilità u l-vantaġġ, li fit-tnejn li huma kemm l-utilità effettiva u anki l-vantaġġ tul is-snin sar mill-appellanti u mhux mill-appellati.

»Din l-onorabbli qorti, rinfaċċjata bil-fatt li l-appellati qatt ma gawdew mill-utilità jew ħadu vantaġġ mill-preżunti benefikati magħmula mill-appellanti, ma tistax takkorda kumpens lill-okkupanti. Il-qorti lanqas ma tista tassumi jew tagħti kumpens fuq presuppożizzjoni ipotetika li l-appellati xi darba se jkollhom din it-tgawdija fil-futur għaliex, la l-vantaġġ għadu sa illum ma ġiex irrealizzat, it-talba tal-appellanti ma treġix la fil-fatt u lanqas fid-dritt.«

12. Għalkemm il-partijiet iqisu l-kwistjoni jekk il-konvenuti għandhomx jintraddulhom l-ispejjeż li għamlu fil-fond proprjetà tal-atturi bħallikieku hija materja tal-*actio de in rem verso*, fil-fatt hija hija regolata bid-disposizzjoniiet speċifiċi tal-artt. 542 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili.

13. Il-konvenuti għandhom jitqiesu li huma pussessuri *in mala fide* wkoll qabel ma skada l-konvenju ladarba jafu li l-fond ma kienx tagħhom[1], u ma kellhomx awtorizzazzjoni biex jagħmlu xogħlijiet fil-proprjetà. Dan ma jagħmilx differenza fil-każ ta' spejjeż meħtieġa, fil-każ ta' spejjeż utli għal miljoramenti li ma jistgħux jiġu mneħħija, u fil-każ ta' spejjeż ta' lussu, għax f'dawk il-każijiet il-pussessur ta' bona fidi u dak ta' mala fidi huma meqjusa l-istess. Id-differenza hi fil-każ ta' spejjeż utli għal miljoramenti li jistgħu jitneħħew.

14. Fil-każ tallum l-ispejjeż li l-konvenuti qegħdin jippretendu li jintraddulhom huma għal kisi bil-*gypsum* u għal xogħlijiet tal-elettriku.

15. L-ispejjeż għall-kisi bil-*gypsum* – b'kollox tlitt elef, sitt mija u sitta u sebgħin euro u tmienja u tletin euro (€3,676.38)[2] – għandhom jitqiesu li huma spejjeż utli magħmulin għal miljoramenti li ma jistgħux jiġu

---

[1] Art. 531 Kod. Ċiv.

[2] €2,290.58 + €825.00 = €3,115.58 + 18% TVM = €3,676.38; *fol.* 49.

mneħħija, għax "jagħmlu l-ħaġa aħjar milli tkun, billi jagħmluha iżjed komda, jew li tista' tagħti aktar frottijiet, mingħajr ma l-ħaġa tbati ħsara kemm-il darba dawn l-ispejjeż ma jsirux"[3]. Dawn l-ispejjeż huma regolati bl-art. 542(2):

> »**542.** (2) għal dawk li huma l-ispejjeż utili, is-sid għandu jew iħallas lill-pussessur il-kost tax-xogħol inkella, kif jagħżel, jagħtih somma daqs b'kemm ikun kiber il-valur tal-ħaġa.«

16. Meqjus iż-żmien kemm ilhom li saru dawn l-ispejjeż, u l-fatt illi, kemm ilu pendenti dan l-appell, il-konvenuti komplew gawdew bla ma għandhom jedd għaliha l-proprjetà tal-atturi, il-qorti, għall-praticità u biex jiġu evitati spejjeż ta' perizja u aktar dewmien, qiegħda tiddikjara għall-għanijiet tal-art. 542(2) illi l-valur tal-fond bis-saħħa ta' dawn il-miljoramenti kiber b'elf u ħames mitt euro (€1,500) li l-atturi għandhom iroddu lill-konvenuti. Naturalment, billi l-konvenuti gawdew dawn il-miljoramenti sakemm il-fond dam f'idejhom, ma għandhom jedd għal ebda mgħaxijiet fuq din is-somma.

17. L-ispejjeż għal xogħlijiet tal-elettriku – b'kollox elf, erba' mija u erbgħa u tmenin euro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€1,484.44)[4] – ukoll huma spejjeż utli għal miljoramenti li iżda jistgħu jitneħħew. L-ispejjeż saru għal *pvc trunking*, *lighting* u *power points* u *consumer unit* u t-tqegħid tagħhom. Billi dawn jistgħu jitneħħew id-dritt tal-konvenuti huwa dak li jagħtihom l-art. 543 tal-Kodiċi Ċivili:

> »**543.** (2) Għal dawk li huma l-ispejjeż utili magħmulin għal miljoramenti li jistgħu jitneħħew, is-sid jista' jagħżel jew li jżomm dawk il-miljoramenti jew li jġiegħel lill-pussessur ineħħihom.

---

[3] Art. 545(2), Kod. Ċiv.

[4] €508.00 + £240.00 + €360.00 + €150.00 = €1,258.00 + 18% TVM = €1,484.44; *fol.* 49

> »(3) Jekk is-sid jitlob it-tneħħija ta' dawk il-miljoramenti, il-pussessur għandu jneħħihom bi spejjeż tiegħu mingħajr ebda jedd għall-ħlas tal-ħsara, u għandu jħallas il-ħsarat li s-sid ikun bata.
>
> »(4) Jekk is-sid ikun irid li jżomm il-miljoramenti, hu għandu, kif jagħżel, jew iħallas lill-pussessur il-kost tagħhom inkella jagħtih somma daqs b'kemm ikun kiber il-valur tal-ħaġa.«

18. Għalhekk qabel xejn l-atturi bħala sidien għandhom igħidu jridux iżommu dawn il-miljoramenti u, hekk kif jiddeċiedu l-atturi, jew il-konvenuti jneħħu l-miljoramenti bi spejjeż tagħhom, jew l-atturi jżommuhom u jħallsu għalihom. Għall-praticità u biex jiġu evitati spejjeż ta' perizja u aktar dewmien il-qorti qiegħda tiddikjara għall-għanijiet tal-art. 543(4) illi l-valur tal-fond bis-saħħa ta' dawn il-miljoramenti kiber b'elf euro (€1,000) li l-atturi jroddu lill-konvenuti jekk jagħżlu li jżommu x-xogħlijiet elettriċi li saru mill-konvenuti. F'dan il-każ ukoll, billi l-konvenuti gawdew dawn il-miljoramenti sakemm il-fond dam f'idejhom, ma għandhom jedd għal ebda mgħaxijiet fuq din is-somma.

19. Dwar l-ispejjeż l-oħra pretiżi mill-konvenuti, *viz.* dawk tar-rapporti peritali, il-qorti tosserva li dawn ir-rapport kellhom *se mai* relevanza għall-kwistjoni dwar il-konvenju u bi ħtija ta' min dan ma twettaqx, u ma għandhomx relevanza għall-għanijiet ta' dan l-appell. Għalhekk il-konvenuti ma għandhom ebda jedd li jintraddulhom dawn l-ispejjeż.

20. L-aggravju għalhekk qiegħed jintlaqa' biss fis-sens limitat kif imfisser fil-para. 1815 sa 18, *supra*.

21. It-tieni (u l-aħħar) aggravju tal-konvenuti appellanti jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti llikwidat is-somma illi l-konvenuti għandhom jagħtu lill-atturi fl-ammont – qabel it-tpaċija – ta' tnejn u

għoxrin elf, seba' mija u ħamsin euro (€22,750) bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-proprjetà tal-atturi. Ifissru dan it-tieni aggravju tagħhom hekk:

»Jirriżulta mill-atti tal-kawża u mill-provi prodotti li l-attur appellat qatt ma' talab lill-esponenti appellanti u / jew lanqas qatt ma interpella lill-esponenti appellanti permezz ta' att ġudizzjarju la sabiex l-esponenti joħroġ mill-garaxx u *cioè* sabiex jiżgombra u / jew għar-ripreża tal-fond u lanqas sabiex iħallas xi kumpens għall-okkupazzjoni tal-istess garaxx.

»Kien proprju permezz ta' din il-kawża li l-attur appellat qed jitlob ir-ripreża lura tal-garaxx u kif ukoll likwidazzjoni rappreżentanti kumpens għall-okkupazzjoni.

»Fil-kawża fl-ismijiet <u>Mary Balzan *v.* David Jaccarini</u> (deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim Awla, fid-19 ta' Diċembru 2014, ċitazzjoni numru 1067/2012 – mhux appellata) li kienet tittratta kawża fejn l-attriċi talbet danni li skont hi kienu jikkonsistu fil-*mancato guadagno* li sofriet bħala konsegwenza tan-nuqqas tal-intimat milli jivvaka mill-fond minkejja li kien qiegħed jokkupah mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi u *perciò* tippretendi li tiġi risarċita tan-nuqqas ta' introjtu li allegatament sofriet minħabba l-intransiġenza tal-intimat, l-onorabbli qorti bl-aktar mod ċar qalet hekk:

> »"Jekk l-attriċi għandha dritt għal telf ta' qligħ, dan ikopri l-perjodu minn meta talbet lura l-pussess tal-fond."

»Fil-kawża hawn fuq imsemmija l-onorabbli qorti waslet għall-konklużjoni li għalkemm il-konvenut ma kellux titolu ta' kommodat, il-qorti kienet tal-fehma li sakemm talbitu lura l-pussess tal-fond kienet qiegħda tittollerah li jgħix hemm, u dan *nonostante* l-fatt li l-attriċi kienet mara anzjana u kienet tiddependi mill-kirjiet sabiex tgħix, xi ħaġa li fil-kawża odjerna żgur li l-attur la huwa anzjan u żgur li lanqas jiddependi mill-kirjiet sabiex jgħix.

»L-esponenti jisħaq li huwa m'għandu jagħti l-ebda kumpens għall-okkupazzjoni u dan *stante* li tali okkupazzjoni m'hijiex waħda illegali, iżda għall-kuntrarju kienet bil-kunsens tal-atturi stess, tant li fir-rikors ġuramentat promotur, speċifikament fit-tielet (3) talba l-atturi ma' jsemmux li din kienet okkupazzjoni illegali.

»Strettament mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, anke jekk *dato ma non concesso* din l-onorabbli qorti tgħaddi biex tillikwida kumpens għall-okkupazzjoni a favur tal-atturi appellati, dan għandu jiġi likwidat u kkalkolat mid-data tal-ewwel interpellazzjoni ġudizzjarja li kienet saret kontra l-esponenti appellanti u *cioè* mid-data tal-intavolar ta' din il-kawża (*stante* li qabel ma ġiet intavolata din il-kawża l-konvenuti appellati qatt ma kienu interpellaw lill-esponenti appellanti permezz ta' xi atti ġudizzjarji oħra bħal per eżempju ittri uffiċċjali) u għalhekk u dejjem mingħajr preġudizzju tali likwidazzjoni għandha *se mai* tiġi kkalkolata mis-7 ta' Mejju 2013 sad-data tad-deċiżjoni tal-ewwel onorabbli qorti, u mhux għal perjodu sħiħ ta' ħames (5) snin kif iddeċidiet erronjament l-ewwel onorabbli qorti.«

22. Għalkemm il-konvenuti, sakemm kien għadu jorbot il-konvenju, kellhom jedd mogħti lilhom mill-atturi li jżommu u jgawdu l-fond, il-pussess tal-

fond wara li skada l-konvenju kien ċertament abużiv, u l-konvenuti ma jistgħux jippretendu li t-tgawdija tal-fond meta din saret abużiva tkun *gratis*. F'kull każ, il-qorti ma tarax li hemm utilità li tqis aktar dan l-aggravju. Il-konvenuti jaqblu illi, jekk il-pussess tagħhom jitqies abużiv, għandhom iħallsu kumpens biss mis-7 ta' Mejju 2013, meta nfetħet il-kawża, u mhux għal ħames snin kif kalkolat mill-ewwel qorti. Meta tqis iżda illi issa għaddew aktar minn ħames snin mis-7 ta' Mejju 2013, il-konvenuti f'kull każ sejrin ikunu ħallsu anqas minn kemm huma stess jaqblu li għandhom jagħtu.

23. Dan it-tieni aggravju tal-konvenuti huwa għalhekk miċħud.

24. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn illikwidat fis-somma ta' tletin elf u mitejn euro (€30,200) l-ammont li l-atturi (qabel it-tpaċija) għandhom iroddu lill-konvenuti u tiddikjara, minflok, illi:

a. fil-każ li l-atturi jagħżlu li ma jżommux ix-xogħlijiet elettriċi magħmula mill-konvenuti, l-atturi għandhom (qabel it-tpaċija) iroddu lill-konvenuti tletin elf u mitejn euro (€30,200) bħala radd tad-depożitu u elf u ħames mitt euro (€1,500) għall-ispejjeż utli għal miljoramenti li ma jistgħux jitneħħew, b'kollox wieħed u tletin elf u seba' mit euro (€31,700). Wara t-tpaċija mat-tnejn u għoxrin elf, seba' mija u ħamsin euro (€22,750) li għandhom jagħtu l-konvenuti, il-bilanċ jiġi tmint elef disa' mija u ħamsin euro (€8,950) b'dan li l-konvenuti għandhom ineħħu x-xogħlijiet

elettriċi bi spejjeż tagħhom u bla ma jagħmlu ħsara lill-proprjetà;

b. fil-każ li l-atturi jagħżlu li jżommu x-xogħlijiet elettriċi magħmula mill-konvenuti, l-atturi għandhom iroddu lill-konvenuti s-somma fuq imsemmija ta' tmint elef disa' mija u ħamsin euro (€8,950) flimkien ma' elf euro (€1,000) għax-xogħlijiet elettriċi, b'kollox disat elef disa' mija u ħamsin euro (€9,950);

c. tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

25. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif deċiż mill-ewwel qorti; l-ispejjeż ta' dan l-appell jinqasmu hekk: sehem minn ħamsa ($^{1}/_{5}$) jħallsuh l-atturi u erba' ishma minn ħamsa ($^{4}/_{5}$) jħallsuhom il-konvenuti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm