QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 1 ta' Marzu, 2022

Numru

Rikors Numru 668/2020 TA

David Inglott [K.I. nru.71151M], Dorothy Magri [K.I. nru.79931M], Roland Magri [K.I. nru.547237M]; u b'digriet tal-20 ta' Mejju 2021 l-atti f'isem Roland Magri li miet fil-mori tal-kawża ġew leġittimati f'isem uliedu Jaqueline Fenech[K.I. nru.655863M] u Jeanella Azzopardi [K.I. nru.378567M],Giovanna sive Joan Chetcuti [K.I. nru.562261M], Maria Teresa Vella [K.I. nru.447952M],David Darmanin [K.I. nru.156859M], u Karl Darmanin [K.I. nru. 581389M]

Vs

Christopher u Shirley konjuġi Scerri [K.I. nru. 208467M u 160870M rispettivament]

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' David Inglott u oħrajn (l-Atturi) tal-4 ta' Awwissu 2020 li permezz tiegħu ppremetew u talbu s-segwenti:

1. "Illi l-esponenti kienu wħud mill-ko-proprjetarji tal-fond ossija appartament internament innumerat tlieta [3], sitwat fit-tieni [2] sular ta' Blokk 5, Triq l-Għaxra ta' Awissu 1258, il-Birgu.
2. Illi s-sehem komplessiv tal-esponenti fil-fond fuq deskritt huwa ta' tlieta u disgħin punt erbgħa u tletin fil-mija [93.34%], speċifikament kif ġej:

i. David Inglott u Maria Theresa Vella sitta punt sebgħa u sittin fil-mija [6.67%] kull wieħed;

ii. Dorothy Magri erbgħin fil-mija [40%];

iii. Roland Magri għoxrin fil-mija [20%];

iv. Giovanna *sive* Joan Chetcuti għaxra fil-mija [10%]; u

Karl Darmanin għaxra fil-mija [10%].

3. Illi fis-sebgħa [7] ta' Ottubru 2010, l-intimati kienu krew il-fond mingħand l-esponenti u l-ko-propjetarji l-oħra, u dan għal żmien sena b'effett mit-tmienja [8] ta' Jannar 2011.

4. Illi in segwitu għall-kuntratt ta' kera fuq imsemmi, il-validità tal-istess kuntratt ġie estiż sas-sebgħa [7] ta' Lulju 2012.

5. Illi minkejja l-fatt illi l-kirja imsemmija skadiet fis-sebgħa [7] ta' Lulju 2012, l-intimati naqsu milli jivvakaw il-fond u l-esponenti kienu kostretti illi jintavolaw proċeduri legali għall-iżgumbrament tagħhom, senjatament kawża numru 816/2012 fl-ismijiet *Anthony Inglott et v. Christopher Scerri et.*

6. Illi l-kawża imsemmija kienet ġiet deċiża minn din l-Onorabbli Qorti fil-ħamsa u għoxrin [25] ta' Marzu 2015 u ġie dikjarat illi l-intimati kienu qed jokkupaw l-fond bla ebda titolu u ġew ordnati illi jivvakaw il-fond (kopja tas-sentenza hawn annessa u mmarkata bħala **Dok. A**).

7. Illi ġie intavolat appell mis-sentenza imsemmija, liema appell, iżda, ġie ċedut fi Frar 2020 biex, b'hekk, is-sentenza tal-ħamsa u għoxrin [25] ta' Marzu 2015 saret waħda definittiva.

8. Illi l-intimati akkwistaw l-fond mill-esponenti b'kuntratt illi ġie ippubblikat nhar il-ħamsa [5] ta' Awissu 2019, u għalhekk, it-terminu tal-okkupazzjoni illegali tal-fond da parti tal-intimati dam għal perjodu ta' sitt snin, u ċjoè bejn is-sebgħa [7] ta' Lulju 2012 u l-ħamsa [5] ta' Awissu 2019.

9. Illi in vista tal-okkupazzjoni illegali tal-fond da parti tal-intimati, l-esponenti ma setgħux jikru l-fond lill-terzi u jkollhom introjtu mill-kera.

10. Illi għaż-żmien imsemmi, l-esponenti għamlu telf ammontanti għal wieħed u tletin elf, seba’ mija u disgħa Ewro u erba’ ċenteżmi [€31,790.04], u dan kif spjegat aħjar fir-rapport redatt mill-Perit Marvin Ellul, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **Dok. B**.

11. Illi t-telf soffert mill-esponenti seħħ unikament minħabba raġunijiet attribwibbli lill-intimati li, minkejja t-terminazzjoni tal-kirja tal-fond, baqgħu jokkupaw l-istess fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

12. Jgħidu għalhekk l-intimati konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti m’għandiex:

i. tiddikjara illi l-intimati huma responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti b’riżultat tal-okkupazzjoni illegali tagħhom tal-fond appartament internament innumerat tlieta [3], sitwat fit-tieni [2] sular ta’ Blokk 5, Triq l-Għaxra ta’ Awissu 1258, il-Birgu; u

ii. tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta’ wieħed u tletin elf, seba’ mija u disgħa Ewro u erba’ ċenteżmi [€31,790.04] jew somma verjuri, jekk hemm bżonn bl-għajnuna ta’ periti nominandi; u

iii. tikkundanna u tordna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata, kollox skond kif ġie dikjarat aktar ’l fuq u għar-raġunijiet premessi.

Bl-imgħaxijiet mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċċjali nru. 1070/2020 tat-8 ta’ Mejju 2020 (**Dok. C**), u bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest ġudizzjarju nru. 303/2014 (**Dok. D**), tal-protest ġudizzjarju nru. 191/2016 (**Dok. E**), tal-protest ġudizzjarju 151/2018 (**Dok. F**), u tal-imsemmija ittra uffiċċjali nru. 1070/2020 (**Dok. C**), kontra l-konvenuti li minn issa jibqgħu inġunti għas-subizzjoni tagħhom.

B’riserva għal kwalsijasi azzjoni addizzjonali spettanti lill-atturi.

Rat ir-risposta ġurmentata ta’ Christopher u Shirley konjuġi Scerri (il-konvenuti) li biha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfodnanti kemm fil-fatt u kemm fid-dritt;

2. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti ma tellfu l-ebda kirja a favur terzi persuni b’rabta mal-appartament bin-numru tlieta (3),

Blokk numru hamsa (5) lokat fi Triq l-10 t' Awwissu 258, il-Birgu u dan ġjaladarba dan il-fond kien marbut b'konvenju li sar nhar l-erbgħa (4) t' April tas-sena elfejn u tnax (2012) u li r-rikorrenti daħlu għalih fil-kwalita tagħhom bħala vendituri a favur l-esponenti;

3. Illi b'kontinwazzjoni tal-premess, sforz tal-inadempjeza tar-rikorrenti li jidħlu għall-kuntratt finali ta' bejgħ, l-esponenti ma kellhomx alternattiva oħra għajr li jaderixxu għall-awtorita' ta' dina l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta, u b'sentenza finali deċiza nhar is-sittax (16) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019) fl-ismijiet Christopher Scerri et vs Anthony Inglott et (Rikors Gur Nru 741/12 JRM) ir-rikorrenti gew ikkundannati sabiex jersqu għall-publikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-appartament odjern kif ukoll il-parti l-oħra diviża tal-bejt, liema sentenza ġiet res judicata, u liema deċiżjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dok 'A';

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess fi kwalunkwe' każ ħadd mill-intimati ma jirrispondi għad-danni pretiżi stante li r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond mertu tal-kawża odjerna versu terzi gjaladarba huma kienu marbutin bil-konvenju u li konsegwentament jesegwixxu t-tali bejgħ;

5. Illi mhux talli r-rikorrenti kienu marbuta bil-konvenju, talli huma saħansitra anke' imponew u estendew il-ħlas ta' kera fil-perjodu tal-konvenju b'dan li l-kera ġiet estiża mis-sebgħa (7) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnax (2012) sas-sebgħa (7) ta' Lulju tas-sena elfejn u tnax (2012) fl-ammont ta' tlett mija u ħamsin Ewro (€350) u l-ħlasijiet tal-kirja ssugwenti ġew depositati taħt l-awtorita ta' dina l-Onorabbli Qorti, u dan kif ser jiġi debitament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

6. Illi subordintament u mingħajr preġudizzju għas-suespost permezz tal-kuntratt finali ta' bejgħ ippublikat fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Buġeja datat nhar il-ħamsa (5) t' Awwissu tas-sena elfejn u dstatax (2019) ir-rikorrenti qablu li ma hemm l-ebda kirja mal-istess propjeta' u ma saret l-ebda referenza għal ebda arretrati ta' kirjiet jew ammonti dovuti, u dan kif jirriżulta mill-kuntratt li qiegħed jigi hawn anness u mmarkat bħala dok 'B';

7. Illi ghalhekk fid-dawl tal-premess u kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati ma jirrispondux għall-allegati danni pretiżi mir-rikorrenti u qegħdin minn issa jirrespinġu l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet minnhom vantati in toto stante li dak mitlub hu infondat.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri"

Rat l-atti u dokumenti kollha tal-Kawża.

Semgħet ix-xhieda imressqa fil-perkors tal-Kawża mill-partijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għall-lum għas-Sentenza

Punti ta' ligi

L-Atturi kienu l-propjetarji tal-fond internament enumerate 3, li jinsab fit-tieni sular fil-Blokka ta; bini bin-numru 5 di Triq l-Għaxra ta' Awwissu 1258 , il-Birgu. Jirriżulta li dan il-post kien darba mikri lill-missier Oramzio Scerri li huwa missier il-Konvenut. Meta dan ħareġ mill-post għaliex kien xjaħ, il-pusses tiegħu baqa' f'idejn il-konvenuti.

L-Atturi krew il-fond lill-konvenuti bis-saħħa ta' skrittura tas-7 t'Ottubru 2010 (Ara a' fol 83). Din il-kirja saret għal żmien sena b'effett mit-8 ta'Jannar 2011. Permezz ta' konvenju datat 4 ta' April 2012 , l-Attur qiegħdu li jbiegħu dan il-fond lill-konvenuti bil-kundizzjonijiet u termini mifthema f'dak il-konvenju (Arar a' fol 88). Jidher li minħabba f'hekk il-kirja fuq imsemmija estiża sas-7 ta' Lulju 2012.

Jidher li inqala' xi dizgwid bejn il-partijiet dwar l-estensjoni tal-bejt tal-fond inkwistjoni u l-Atturi bdew jirrifjutaw li jersqu għall-kuntratt finali. Nelfrattemp skadiet il-kirja. Il-konvenuti baqgħu fil-pusses tal-fond bil-konsegwenza li ż-żewġ partijiet spiċċaw għamlu kawża kontra xulxin. L-Atturi lill-konvenuti biex jiżgumbraw minħabba li kienu qegħdin jokkupaw mingħajr ebda titolu u l-konvenuti lill-atturi biex jiddivjenu għall-kuntratt finali ta' trasferiment tal-fond imsemmi.

L-ewwel kawża fl-ismijiet Anthony Inglott et kontra Christopher u Shirley konjugi Scerri ġiet mill-Prim Awla fil-25 ta' Awwissu 2015. F'din il-Kawża l-Qorti iddeċidiet mingħajr ebda eżitazzjoni li l-konvenuti tassew qegħdin jokkupaw mingħajr titolu anke jekk il-konvenju kien għadu veljanti (ara a' fol 5). Minn din il-Kawża l-konvenuti interponew appell li pero' gie ċedut fid-19 ta' Frar 2020 (Ara a' fol 75). Irid jingħad ukoll li in segwitu tas-Sentenza sar il-bejgħ mill-Atturi lill-konvenuti tal-fond de quo bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Mario Buġeja tal-5 ta' Awwissu 2019 (Ara a' fol 52).

Il-Atturi għalhekk qegħdin jikontendu li huma intitolati kumpens rappreżentanti mankanza ta' opportunijiet li jikru dan il-fond għal żmien sitt snin u cioe' bejn is-7 ta' Lulju 12, meta skadiet il-kirja, u l-5 ta' Awwissu 2019, meta sar it-trasferiment effettiv tal-fond bil-kuntratt imsemmi.

Punti ta' ligi

Il-vertenzi legali prinċipali mqanqla mill-konvenuti fid-dawl tal-eċċezzjonijiet tagħhom jikkonsistu fi tnejn:

1. Jekk setgħux is-sidien liberament jikru l-fond mertu tal-kawża minħabba li huma kienu marbutin li jbiegħu bil-konvenju tal-4 ta' April 2012. Iġifieri ma kienx hemm xi impediment legali li jzommhom li jikru fil-mori tal-konvenju u

2. Jekk is-sidien setgħu jikru , mhumiex intitolati għal kumpens minħabba mankanza ta' opportunitajiet ta' kiri u kemm għandu jkun dan il-kumpens.

Setgħux is-sidien jikru fil-mori tal-konvenju

Fil-fehma ta' din il-Qorti hemm żewg aspetti legali li jridu jinżammu distinti minn xulxin. Ir-rabta ta' min wiegħed ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kodici ċivili u r-ritenzjoni tal-eżercizzju patrimonjali ta' min iwiegħed li jbiegħ, jigifieri tas-sid tal-ħaġa imwegħda. Huwa nkontestat, li fil-każ ta' trasferiment ta' immobbli l-propjeta' tgħaddi biss meta jkunu imwettqa l-formalitajiet tal-liġi u dan taħt piena ta' nullita'.

Fil-fatt artikolu 1363. (1) kodici ċivili univokament jiddisponi li l-bejgħ ta' bini immobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku. Aktar minn hekk, il-kunsinna fil-każ ta' bejgħ ta' immobbli skont artikolu 1379 tal-istess kodici isseħħ *ipso jure* bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ. Għalhekk, huwa ċar li sakemm immobbli ma jkunx ġie trasferit bil-mod kif tiddetta l-liġi taħt piena ta' nullita', il-propjeta tibqa' fl-intier tagħha tas-sid li qiegħed iwiegħed li jbiegħ. Dan jibqalu d-drittijiet kollha bħala propjetarju,fis-sens kif irid artikolu 320 tal-Kodici Civili u cioe' li jgawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi. Is-setgħa li s-sid jiddisponi bl-aktar mod assolut jikkomprendi d-dritt tal-*jus fruendi*, u cioe' li jusufruwixxi mil-ħaġa , fost oħrajn anke billi jikriha.

Il-Qorti ma tistax tifhem kif l-konvenuti qegħdin jippretendu li setgħa ta' tgawdija inerenti għad-drittijiet ta' propjeta' tas-sid, ġiet bħal donnha sospiża u dan għaliex kien hemm konvenju bejn il-partijiet. Meta il-liġi riedet

li dawn id-drittijiet inerenti għall-kunċett ġuridiku ta' propjeta' jiġu imwarrba, dan esprimtu b'mod l-aktar ċar, bħal fil-każ tal-uzufrutt u emfitewzi u dejjem bil-kunsens tas-sid. Għalhekk il-Qorti ma taqbel xejn mal-kontenzjoni tal-konvenuti f'dan ir-rigward, irid jingħad ukoll li għalkemm marbut b'konvenju min qiegħed jipprometti li jbiegħ,ma hemm xejn xi jżomm milli anke jbiegħ lill-ħaddieħor.Ovjament ikollu jaffaċċja l-konsegwenzi tad-danni previsti mill-liġi dawn li jistgħu jkunu pesanti partikolarment jekk il-bejjiegħ ikun in mala fede.

Irid jingħad li fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom, il-konvenut jargumentaw li kellhom titolu ta' kommodat.Minn eżami tan-nota ta' eċċezzjonijiet tagħhom ma eċċepewx formalment dan it-titolu. Fit-tieni eċċezzjoni tagħhom qalu biss, li l-Atturi , kieku riedu jikru , ma setgħux għaliex il-konvenju kien għadu ħaj u jorbot. Din mhux eċċezzjoni ta' titolu validu. Biss biss kieku eċċipew dan it-titolu, kien ikun jispetta lill-konvenuti jipprovaw dan it-titolu bl-inverżjoni tal-oneru tal-prova.

Min barra dan , eċċezzjonijiet bħal dawn ma jistgħux jingħataw per via ta' nota ta' osservazzjonijiet meta l-Kawża tkun fi stadju hekk inoltrat li saħansitra tħalliet għas-Sentenza. Kieku dan ikun permess il-Qorti jkun ifisser li qed iċċaħħad lill-parti l-oħra milli tiddefendi lilha nnfisha fuq punt li ma issemmiex fl-eċċezzjonijiet. Il-binarji ta' kontestazzjoni tal-Kawża huma stabbiliti kemm mir-rikors ġuramentat u anke mix-xorta ta' eċċezzjonijiet mogħtija.

Huwa minnu li hemm Sentenzi li għidu li għalkemm konvenut f'ġudizzju meta jrid jikkontesta talba għandu jippreżenta nota li jkun fiha miġjubin l-eċċezzjonijiet tiegħu, dan ma jfissirx illi l-istess konvenut, wara l-preżentata ta' din in-nota, ma jkunx jista' jressaq u jissolleva eċċezzjonijiet oħra, anki fil-korp ta' nota ta' l-osservazzjonijiet, u huwa obbligu tal-ġudikant li meta jiġi biex jaqta' l-kawża u jeżamina u jivvaluta l-mezzi kollha ta' difiża li l-partijiet ikunu ressqu quddiemu (**Vol. XLI P I p 48**).

Din il-Qorti ma taqbel xejn ma din l-iskola ta' ħsieb għar-raġunijiet fuq imsemmija. Fil-fatt huma bosta aktar dawk is-Sentenzi li jsostnu mod ieħor hekk per eżempju meta intqal li "*l-argument legali dedott fin-nota, u mhux bħala eċċezzjoni formali, ma jobbligax lill-Qorti li tqisha bħala tali. Diversament ikun jammonta għal strapp proċedurali li jista' jkun ta' preġudizzju serju għall-kontroparti attriċi, oltre li jkun ukoll jammonta għal intralċ mhux awtorizzat fuq il-proċeduri 'in corso'.*" (Ara **Sentenzi dik tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet A.Cristina -vs- E Mizzi tas-27 ta' Marzu 2003; tas-16 ta' Marzu 2004 , Appell Ċivili fl-ismijiet Vincent Camilleri et vs Gaetana Aquilina ; ukoll tas-27 ta' Marzu, 2003,Appell Ċivili fl-ismijiet Anthony Cristina f'ismu proprju u bħala kap et -vs- Eleonora Mizzi et**).

Imma *dato ma non concesso* li din il-Qorti kellha tqies l-pretensjoni tal-konvenuti li kellhom titolu ta' kommodat, dan ma jirriżultax li ġuridikament huwa minnu. Il-Qorti tirrileva li -Sentenza tal-Prim Awla tal-25 ta' Marzu 2015 għamlitha aktar minn ċara , li l-Konvenuti ma kellhom ebda titolu , tant li ordnat l-iżgumbrament tagħhom. Din il-Qorti ma tistax tara kif tista'

tirrikonċilja l-effetti ta' din is-Sentenza mal-pretensjoni tal-konvenuti li qegħdin għidu li għandhom titolu ta' komodat. F'dik il-kawża ma taw ebda eċċezzjoni bħal din. Dan qiegħed jingħad ukoll peress li l-ġudikat jinvesti mhux biss dak li ġie diskuss fil-Kawża imma anke dak li seta' jkun diskuss. (Ara **Sentenza fl-ismijiet Cassar -vs- Zammit", Qorti tal-Appell tal-10 ta' Diċembru, 1956**).

L-anqas ma jagħmel sens meta l-konvenuti għidu , li huma kienu appellaw minn dik is-Sentenza u per konsegwenza taċ-ċessjoni l-appell inkwistjoni ma kienitx laħqet saret ġudikat u cioe' fid-19 ta' Frar tas-2020 wara li kienu akkwistaw il-fond f'Awwissu tas-sena ta' qabel. Huwa minnu li dik is-Sentenza ma setgħetx tkun esegwita kontra tagħhom inkwantu jirrigwarda l-ordni ta' żgumbrament la darba kienu akkwistaw il-fond. Iżda dan ma japplikax għal dik il-parti tas-Sentenza inkwantu sabet li l-konvenuti kienu qegħdin jokkupaw bla titolu.

Din id-dikjarazzjoni ġabet magħha effetti patrimonjali traduċibbli fl-azzjoni odjerna għall-Atturi. Kieku l-konvenuti riedu joqtlu anke l-effetti ta' dik is-Sentenza f'dan ir-rigward setgħu ipprovdu għal daqshekk fil-kuntratt ta' trasferiment. Iżda dan ma għamluħx. Dak kien kuntratt ta' bejgħ u mhux ta' transazzjoni tal-pendenzi kollha li kellhom bejniethom.

Li kieku kellha tkun akkolta t-tezi tal-konvenuti, naslu f'sitwazzjoni fejn meta is-sid ikun għamel konvenju u għal xi raġuni t-terminu ta' meta għandu jsir l-att finali jkun sospiż għall-perjodu twil ta' żmien, bħal meta jkun soġġett għall-ħruġ ta' permessi tal-bini, jew bħal ma hu l-każ li għandha quddiemha

l-Qorti , meta jkun hemm xi kawża pendenti, dan jiġi imċaħħad indefinittivament milli jkompli jgawdi l-propjeta’, fost oħrajn billi jikriha. Ma hux argument tajjeb li l-eżerċizzju ta’ dan id-dritt mis-sid jista’ jfixkel il-bejgħ. Fl-eventwalita; li jiġri hekk min ser jixtri għandu dejjem azzjoni għad-danni kontra s-sid, kif jipprovdi artikolu 1357 tal-Kodici Ċivili. Dan qiegħed jingħad sakemm il-partijiet ma jkunux ftehmu mod ieħor biex jissospendu dawn id-drittijiet inerenti għal dak ta’ propjeta’. Altru sospensjoni *ex-contractu* u altru *ex-lege*, kif bħal donnhom qed jippretendu l-konvenuti. Minn eżami tal-konvenju mertu ta’ dawn il-proċeduri ma jirriżultax li kien hemm xi ftehim li jwarrab id-dritt tal-Atturi li jikru il-fond inkwistjoni fil-mori tiegħu.

__Il-kumpens__

Id-danni li qed jippretendu l-Atturi jikkonsisti f’kumpens fi kliemhom jikkonsisti f’okkupazzjoni illegali tal-fond da parti tal-konvenuti meta ma kienux għadhom sidien peress li ma setgħux jikru l-fond lill-terzi u jkollhom introjtu ta’ kera (ara prenessa (tar-rikors guramentat).

L-ewwel jrid ikun stabbilit hu il-perjodu li fih din il-Qorti għandha tqis ai fin ta’ kalkolu ta’ dawn ix-xorta ta’ danni. L-Atturi jippretendu li il-perjodu għandu jkun bejn is-7 ta’ Lulju 2012, meta skadiet il-kirja, u l-5 ta’ Awwissu 2019, meta sar it-trasferiment effettiv tal-fond bil-kuntratt imsemmi. Il-Kawża għal-izgumbrament tal-konvenuti ġiet intavolata mill-Atturi fl-14 ta’ Awwissu ta’ 2012 u ġiet deċiża fil-25 ta’ Marzu 2015. Ma kien hemm xejn xi jżomm lill-Atturi milli jitolbu lil dik il-Qorti dak li qegħdin jitolbu f’din il-kawża u cioe’ danni konsistenti f’okkupazzjoni illegali. Dan għoġobhom

jagħmluh fl-4 ta' Awwissu 2020 bil-Kawża odjerna u cioe' esattament sena wara li l-konvenuti xtraw il-fond.

Il-Qorti temmen li bejn il-partijiet kien hemm ċertu attrit u sitwazzjoni fejn it-tnejn qegħdin jaħsbu li għandhom pretensjoni fondata. L-Atturi ma riedux jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ minħabba diżgwid fuq il-bejt , mentri il-konvenuti ivvantaw il-pretensjoni li pendenti l-konvenju kellhom dritt jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond. Irriżulta, li kemm l-Attur ma kellux raġun bis-Sentenza li għamlu l-konvenuti kontra tagħhom u l-anqas il-konvenuti ma kellhom raġun bil-kawża li saret kontra tagħhom mill-Atturi. Izda hija ħaġa meta dak li jkun ma jkollux raġun u ħaga oħra meta għemilu jkun jikkonsisti f'abbuż ta' dritt. Għalhekk il-Qorti trid teżamina jekk il-konvenuti eżerċitawx id-dritt tagħhom li jikkontestaw it-talba ta' l-atturi fil-limiti xierqa li trid il-ligi.

L-Artikolu 1030 tal-Kodici Civili. (Kap.16) jipprovdi , li Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu. Sabiex dan id-dritt ma jagħtix lok għad-danni irid jgħaddi mit-test ta' arbitrarjeta' jew kappriċiosita' tal-pretensjoni ta' dak li jkun. Id-dritt tas-sid li jiġi indenniżżat għall-okkupazzjoni tal-fond mit-terz pussessur jiskaturixxi appena dan jiġi definit li hu pussessur ta' mala fidi. Il-prinċipju hu li ħadd m'għandu dritt jivvantaġġja ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr ma jħallas kumpens mistħoqq u adekwat izda dan il-prinċipju hu temperat fil-każ ta' pussessur in bona fede. (Ara **Sentenza fl-ismijiet Cini vs Cini Appell, tat-28 ta' Jannar tal-2000**). Meta pussessur jiġi definit in mala fede, ikun hemm lok għall-kumpens in linea ta' danni. Jippossjedi in buona

fede meta dak li jkun jippossjedi ma jkunx jaf li qed jilledi d-drittijiet ta' ħaddieħor. L-artikolu 531(1) tal-Kap. 16 jgħid li: "Persuna li, għal raġunijiet li għandhom mis-sewwa, taħseb li l-ħaga li tippossjedi hija tagħha, hija pussessur ta' bona fidi".

Il-Qorti tirrikonoxxi li kien hemm pika kbira bejn il-partijiet. Imma din ma tammontax għal mala fede , la ta' parti u l-anqas tal-oħra. Fir-rikors ġuramentat mhux qiegħdha tkun attribwita mala fede lill-konvenuti u l-anqas ma hemm xi talba għaldaqshekk biex jiġu dikjarati li huma kienu in mala fede. Dan ifisser li kif stabbilew diversi Sentenzi fosthom dik tal-Prim Awla fl-ismijiet il-**Perit Edwin Calleja -vs- Joe Said tal-31 ta' Ottubru 2003**, dawn ix-xorta ta' danni huma dovuti mill-mument illi l-vertenza dwar it-titlu tal-okkupant ikun gie ġudizzjalment dikjarat li ma għandu ebda titlu effettiv (Ara ukoll **Sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-29 ta' April, 2005 fl-ismijiet Helen Schembri -vs- Anthony George Zahra**). Fil-kaz li għandha quddiemha din il-Qorti , dan il-mument huwa meta ngħatat is-Sentenza tal-Prim Awla fil-kawża magħmula mill-Atturi kontra l-konvenuti u cioe' mill- 25 ta' Marzu 2015. B'hekk il-perjodu li ser tkun qed tikkonsidra din il-Qorti ai fini ta' kalkolu ta' danni huwa bejn din id-data u l-5 ta' Awwissu 2019, meta sar l-akkwist tal-fond da parti tal-konvenuti.

Fir-rigward tal-quantum tal-kumpens il-Qorti għandha quddiemha żewġ stimi: dik tal-Perit ex-parte tal-Atturi Marvin Ellul, li wasal għal konklużjoni li l-ammont totali huwa ta' €37,088 u dik tal-Perit tal-Qorti il-Perit Valerio Schembri li wasal għall-ammont ta' €44,143.75. Il-Qorti ma tarax li għandha

raġunijiet impellenti sabiex tallontana ruħha mir-rapport tal-Perit tal-Qorti. Ghalhekk qed taddottah u tagħmlu tagħha.

Iżda hemm żewg konsiderazzjonijiet li jridu jsiru. L-ewwel li l-Atturi għandhom bejniethom 93.34% tal-propjeta'. It-tieni li l-Qorti ma taqbel xejn li dawn il-qrati jaddotaw b'għama il-valur lokatizzju kif suġġeriti fir-rapporti peritali. Dan ma jfissirx li qed tikkontesta dak li ikkonkluda il-Perit Valerio Schembri. Li jfisser hu, li indipendentement minn dawn il-valuri, il-Qorti trid tagħti l-attitudni għaċ-ċirkostanzi u aċċidenti mhux previsti li ġġib magħha l-ħajja. Bħal per eżempju jekk is-sidien kienux dejjem ser isibu lil min irid jikri u jekk lil min isibu huwiex lest li jħallas dawk il-kirjiet. Biex jagħmel tajjeb għal dawn l-aċċidentalitajiet tal-ħajja, il-Qorti ser tkun qed tnaqqas 20% mill-valuri li wasal għalihom il-perit tal-Qorti. Dan ifisser li l-ammont dovut in linea ta' danni għall-okkupazzjoni illegali da parti tal-konvenuti huwa s-segwenti:

2015: €4096 (kalkolati mill-15 ta' Marzu 2015 kif fuq spjegat)

2016: €5875

2017: €6650

2018: €7970

2019: €5443

Dawn jammontaw għas-somma ta' €30,014. Minnhom jitnaqqsu 20% għar-raġunijiet fuq spjegati li jammontaw għal €24,014. Minn dan l-ammont l-Atturi huma intitolati għal 93.34% li jġibu €22,414. Għalhekk dan huwa l-

ammont finali li jirrapreżenta d-danni sofferti mill-Atturi rappreżentanti kumpens għall-okkupazzjoni illegali da parti tal-konvenuti.

Għaldaqstant il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'riżultat tal-okkupazzjoni illegali tagħhom tal-fond appartament internament innumerat tlieta [3], sitwat fit-tieni [2] sular ta' Blokk 5, Triq l-Għaxra ta' Awissu 1258, il-Birgu.

Tilqa' it-tieni talba limitatament u tillikwida d-danni sofferti mill-Atturi fl-ammont ta' €22,414.

Tilqa' it-tielet talba u tikkundanna lill-konvenuti iħallsu lill-Atturi s-somma hekk likwidata ta' €22,414 bl-imgħaxijiet legali mill-preżenti sal pagament effettiv.

Spejjeż tal-kawża inklużi ta' dawk l-atti mitluba fir-rikors ġuramentat , kwantu għall-erbgħa minn ħamsa (4/5) a' karigu tal-konvenuti u ir-rimanenti wieħed minn ħames (1/5) a' karigu tal-Atturi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur