PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 25 ta' Jannar, 2023

Citazzjoni Nru: 43/2007/1 AF

John u Emanuela Anna sive Lilian konjugi Azzopardi, Raymond u Rosaline konjugi Azzopardi, Mosé u Mary sive Miriam konjugi Azzopardi, Bernardette mart Richard Zahra u l-istess Richard Zahra ta' 22, Triq Gorg Zammit, Mgarr

vs

Victor u Carmen konjugi Deguara ta' Proycon, Triq Stefano Zerafa, Gharghur

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' John Azzopardi u Emanuela Anna sive Lilian konjuġi Azzopardi, Raymond u Rosaline konjugi Azzopardi, Mosé u Mary sive Miriam konjuġi Azzopardi, Bernardette mart Richard Zahra u l-istess Richard Zahra ta' 22, Triq Gorg Zammit, Mġarr li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-atturi John, Raymond, Mosé u Bernardette Zahra huma proprjetarji tal-fond 8A, Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan.

Il-konvenuti huma proprjetarji tal-fond The Highlander Bar and Restaurant f'Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan.

Dawn iz-zewg fondi huma kontigwi ghal xulxin u l-hajt talappogg bejniethom huwa l-hajt divizorju li jiddividi dawn izzewg fondi.

Il-proprjetà tal-konvenuti hija konsistenti f'blokk ta' bini ta' hames sulari u arja tal-istess blokk waqt li l-proprjetà tal-atturi hi konsistenti f'sular wiehed u l-arja tal-istess fond.

Il-konvenuti, fil-hajt divizorju li jiddividi dawn iz-zewg fondi, wahhlu "sign", ossia billboard li sporgiet fuq l-istess arja proprjetà tal-atturi.

Li b'sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Settembru 2006 skond citazzjoni numru 1771/2000 GCD fl-ismijiet Raymond Azzopardi et vs Victor Deguara et, il-konvenuti gew ikkundannati li l-billboard imwahhla fuq l-arja tal-atturi kienet qed tinvadi l-istess arja w ghalhekk il-Qorti ordnat illi lkonvenuti jaqalghu l-istess billboard li huma wahhlu mal-hajt komuni ad insaputa tal-atturi f'Elia Zammit Street, San Giljan, liema billboard sporgiet fuq l-arja tal-atturi.

B'ittra ufficjali tat-28 ta' Novembru 2003, l-atturi talbu lill-konvenuti biex ihallsuhom il-kumpens ta' tali uzu ta' arja ghal

dawn l-ahhar tnax-il sena kif ukoll biex jaqalghu l-istess billboard minnufih.

L-atturi saru jafu illi tul dawn l-ahhar tnax-il sena l-konvenuti hadu kumpens minghand Simonds Farsons Cisk u Austria Tabak ghat-twahhil tal-istess billboard fuq l-arja tal-atturi u dan b'arrikiment indebitu.

Il-konvenuti ghalhekk ghandhom ihallsu kumpens lill-atturi ghall-okkupazzjoni tal-arja proprjetà taghhom f'Elia Zammit Street, San Giljan, tal-uzu li ghamlu mill-istess arja, liema kumpens m'ghandux ikun inqas minn dak li l-konvenuti rcevew tul iz-zmien minghand Simonds Farsons Cisk u Austria Tabak.

B'ittra ohra tal-1 ta' Novembru 2006, l-atturi tallbu l-konvenuti biex jersqu ghall-likwidazzjoni ta' tali kumpens ghall-okkupazzjoni ta' parti mill-arja bejn il-fond 8A, Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan u l-fond The Highlander Bar and Restaurant, f'Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan però baqghu inadempjenti w ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi ll-konvenuti ghandhom ihallsu lill-atturi dak il-kumpens li jigi likwidat minn din il-Qorti ghall-okkupazzjoni tal-arja li jiddividi l-fond 8A, Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan mal-fond The Highlander Bar and Restaurant, f'Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan, proprjetà tal-atturi.

2. Tillikwida dak il-kumpens dovut lill-atturi ghallokkupazzjoni tal-arja li jiddividi l-fond 8A, Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan mal-fond The Highlander Bar and Restaurant, f'Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan, liema kumpens m'ghandux ikun inqas minn dak li rcieva l-konvenut b'mod indebitu minghand Simonds Farsons Cisk u l-Austria Tabak.

3. Tikkundanna li l-konvenuti jhallsu lill-atturi dak ilkumpens dovut lilhom ghall-okkupazzjoni tal-arja li jiddividi l-fond

8A, Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan mal-fond The Highlander Bar and Restaurant, f'Elia Zammit Street, Paceville, San Giljan.

Bl-ispejjez kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali tat-28 ta' Novembru 2003 u tal-ittra legali tal-1 ta' Novembru 2006 u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Victor u Carmen konjuġi Deguara li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament in-nullità tar-rikors promotur ghaliex ma hijiex indikata bi precizjoni il-kawzali u l-bazi tat-talba rikorrenti u sufficjenti biex l-intimati jistghu jiddefendu rwiehom; l-esponenti jirriservaw minn issa illi jeccepixu ulterjorment f'kaz li din tigi legittimamemt iccarata.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba attrici hija preskritta bil-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti jikkontestaw kwalunkwe responsabbilità ghal kumpens kif reklamat. It-talba attrici quddiem l-ewwel Qorti kienet ghal dikjarazzjoni illi l-hajt divizorju kien hajt komuni u li jitnehha l-billboard; se mai, it-talbiet rikorrenti messhom gew indirizzati u diretti lill-beneficcjarju li ghamel uzu mill-Billboards; kwantu ghall-allegazzjoni tal-Austria Tabak, din huwa assolutament kontestat ghaliex tabella twahhlet u giet maqlugha wara ftit ghaliex mar-rikorrenti ma kienux ressqu ghall-kuntratt.

L-esponenti tikkontesta kwalunkwe responsabbilità ghall-hlas ta' kumpens ghaliex l-atturi kienu liberissimi illi jidhlu f'arrangament mal-atturi. Inoltre l-obbligu li jnehhi l-Billboards skaturaxxa mas-sentenza finali tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Settembru 2006. L-esponenti ghandu informazzjoni illi l-atturi digà lahqu ftehim mas-socjetà kummercjali involuti (Simonds Farsons Cisk plc) sabiex u ma kien hemm ebda arrikkiment indebitu; jigi

rilevat ukoll illi tul is-snin, Farsons kienu wkoll offrew lil missier ir-rikorrenti li jhallsu.

L-atturi ma spjegawx il-bazi legali taghhom ghaliex iridu kumpens; huma talbu fil-kawza illi l-hajt divizorju jigi dikjarat hajt komuni kif ippretendew, u jekk kien hajt komuni jew divizorju, l-esponent ghandhom il-jedd illi juzaw tali hajt divizorju.

L-esponenti qeghdha tecepixxi formalment ukoll illi l-hajt in kwistjoni ma hux hajt komuni, tant illi offrew recentement ilpagament biex jaghmluh komuni.

Il-permessi tal-azzjoni tal-arrikiment ingustifikat ma gewx sodisfatti ghaliex l-atturi se mai ghandhom ir-remedju ordinarju li qed jigi kontestat.

Rat illi b'sentenza mogħtija fil-21 ta' Jannar 2016 din il-Qorti waqt illi ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni rigwardanti s-siwi tal-att promotur, ċaħdet ukoll l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap 16, laqgħet l-eċċezzjonijiet fil-mertu u ċaħdet it-talbiet attriċi.

Rat illi b'rikors tad-9 ta' Frar 2016 l-atturi nterponew appell mis-sentenza tal-21 ta' Jannar 2016.

Rat illi b'sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 il-Qorti tal-Appell waqt illi ċaħdet l-eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni kif imressqa mill-appellati fil-kors tal-appell u ddikkjarat l-azzjoni bħala mhix preskritta lanqas fit-termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16, laqgħet l-appell u rriformat is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-21 ta' Jannar 2016 billi waqt illi kkonfermat dik il-parti tas-sentenza fejn din il-Qorti ċaħdet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari, ħassritha fil-bqija u rrimandat lura l-atti għal deċiżjoni rigwardanti l-mertu.

Rat illi b'digriet tat-3 ta' Ġunju 2021 il-Qorti rriappuntat il-kawża għas-smiegħ.

Semgħet ix-xhieda u rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat illi fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Mejju 2021 il-Qorti tal-Appell iddeterminat illi l-vera natura tal-azzjoni attriċi hija dwar dritt ta' ħlas ta' kumpens minħabba li l-konvenuti nqdew u allura użurpaw mill-arja proprjetà tal-atturi meta akkonsentaw għat-twaħħil ta' *billboard*.

A skans ta' ripetizzjonijiet inutli, il-Qorti qegħda tagħmel referenza għall-ġabra tal-provi li diġà tirriżulta fis-sentenza tagha tal-21 ta' Jannar 2006.

Il-kwistjoni li trid tiġi determinata llum hija l-*quantum* tal-kumpens spettanti lill-atturi għall-okkupazzjoni tal-arja fuq il-proprjetà tagħhom. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom il-konvenuti jisħqu illi semmai l-atturi għandhom xi jedd għal kumpens, il-pretenzjoni attriċi kellha tiġi ndirizzata vis-á-vis id-ditti li użaw il-*billboards* għar-reklamar tagħhom. Jidher però li l-konvenuti ma studjawx sewwa s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Mejju 2021 fejn din stabbilit bl-aktar mod ċar:

> *"16. Illi minn dan isegwi li lanqas kien hemm ħtieġa li sid il-billboard ikun parti f'din il-kawża għaliex il-jedd għall-appellanti joħroġ kontra l-appellati bħala sidien tal-post li miegħu twaħħal dak il-billboard lil hinn minn xi arranġamenti li dawn setgħu kellhom ma' terzi. Huwa aċċettat li min jokkupa jew jinqeda b'ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu*[1] *u dan jgħodd għall-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum;"*

Il-Qorti taqbel perfettament ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha.

Wara li giet rikjamata l-kawża l-atturi ppreżentaw prospett fejn fih jindikaw il-kumpens li jippretendu li għandhom jirċievu. Huma jgħidu illi l-*billboard* tal-kumpannija Farsons Simonds Cisk

---

[1] P.A. PS 27.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Gera de' Petri v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et** (Kollez. Vol: LXXXVII.iii.105)

twaħħal għall-ewwel darba fis-17 t'Ottubru 1994 u għadu hemm sal-lum. Jgħidu illi għamlu diversi tentattivi sabiex jaslu f'soluzzjoni bonarja mal-konvenuti inkluż ukoll b'intimazzjonijiet uffiċjali biss kull tentattiv safa inutli. Intant fit-13 ta' Settembru 2001 twaħħal *billboard* ieħor din id-darba tas-soċjetà Austria Tabakk liema *billboard* tneħħa fit-18 ta' Settembru 2002.

Illum il-ġurnata l-atturi stess daħlu fi ftehim ma' Farsons (Sales) and Marketing Ltd għall-kiri tal-arja u bħala kumpens qegħdin jirċievu s-somma ta' €3,500 fis-sena.

Minkejja li l-atturi ressqu dawn il-provi, il-konvenuti baqgħu passivi u la ressqu provi in kontradittorju u lanqas ma talbu għall-ħatra ta' perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur tal-arja tul is-snin. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet finali l-konvenuti jargumentaw illi l-valur tal-arja matul is-snin mhux dejjem kien fis-somma ta' €3,500 u li għaldaqstant il-Qorti m'għandiex tistrih fuq dan il-valur biex tikkwantifika u tillikwida d-danni. Il-Qorti tfakkar lill-konvenuti illi kien jinkombi fuqhom illi jħarsu l-interessi tagħhom skrupolożament. Kien fid-dmir u dritt tal-konvenuti li jattakkaw il-provi mressqa mill-atturi liema dritt però l-konvenuti, għal raġunijiet magħrufa lilhom, għażlu li ma jeżerċitawx bil-konsegwenza li l-uniċi provi li l-Qorti għandha quddiemha llum huma l-figuri inkontestati li pproduċew l-atturi.

Il-pretensjoni attiċi tinqasam hekk:

	Kumpens annwu	Numru ta' xhur	Ammont dovut
Billboard 1	€3,500	157 (Ottubru 1994 sa Novembru 2007)[2]	€45,791
Billboard 2	€3,500	12 (Settembru 2001 sa Settembru 2002)	€3,500
			€49,291

Fid-dawl tal-provi li għandha quddiemha l-Qorti llum, il-Qorti sejra tilqa' t-talba għall-ħlas ta' kumpens li qiegħed jiġi likwidat

[2] It-talba attriċi qegħda tiġi limitata sa' Novembru 2007 għar-raġuni li fl-1 ta' Novembru 2007 l-atturi daħlu fi ftehim ma' Farsons u bdew jirċievu l-kumpens għall-kera tal-arja huma stess.

fis-somma ta' €49,291, liema ammont huwa dovut mill-konvenuti, salv kull dritt li dawn jista' jkollhom vis-á-vis terzi.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi dwar it-talbiet u l-eċċezzjonijiet li ma kienux deċiżi bis-sentenza ta' din il-Qorti tal-21 ta' Jannar 2006 u dik tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Mejju 2021 billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet fil-mertu;

2. Tilqa' l-ewwel talba kif dedotta;

3. Tilqa' t-tieni u t-tielet talba u tillikwida kumpens fis-somma ta' disa' u erbghin elf mitejn u wiehed u disghin Ewro (€49,291) liema ammont għandu jitħallas mill-konvenuti kif fuq ingħad.

L-ispejjeż ta' din il-kawża inkluż dawk tal-ewwel istanza għandhom jithallsu kollha tal-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG