BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 96/17JG
Nru fuq il-Lista: 61

Anthony Manicolo (K.I. 390151 M), Carmelo Manicolo (K.I. 419053 M), Mary Maniscalco (K.I. 325955 M), Joseph Manicolo (K.I. 419153 M), Catherine Camilleri (K.I. 776757 M)

vs

Godfrey (K.I. 512465M) u Bridgitte (K.I. 512364M) konjuġi Zammit

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 4 ta' Lulju 2017[1], fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond bin-numru erbgha u hamsin (54) gja hamsa u tmenin (85), Xatt is- Sajjieda, Marsaxlokk.*

2. *Illi l-imsemmi fond kien koncess b'titolu ta' kera lill-Intimati skont skrittura lokatizzja datata tlieta t'April 1996 moghti lilhom mill-awturi fit-titolu tar-Rikorrenti;*

3. *Illi permezz ta' rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti talbu l-izgumbrament tal-Intimati mill-imsemmi fond kummercjali peress illi l-lokazzjoni skont l-istess ftehim skadiet nhar il-14 ta' Novembru 2011 u l-Intimati rrifjutaw milli jivvakaw l-imsemmi fond f'tali data minkejja li gew interpellati biex jaghmlu dan anke permezz ta' ittra ufficjali datata 16 t'Awwissu 2011;*

4. *Illi b'sentenza tas-17 ta' Novembru 2014, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tar-rikorrenti. Madanakollu, l-Intimati appellaw minn din is-sentenza liema appell gie michud bl-ispejjez kontra l-istess appellanti nhar it-13 t'April 2016, filwaqt li l-Qorti tal-Appell tat sal-ahhar ta' Awissu 2016 biex l-Intimati jivvakaw mill-post in kwistjoni.*

5. *Illi nhar l-ewwel ta' Settembru 2016, l-Intimati taw ic-cwievet tal-fond in kwistjoni lir-rikorrenti, liema fond izda thalla fi stat iddanneggjat u ngumbrat b'diversi oggetti u minghajr provvista ta' ilma u elettriku u sal-gurnata tal-lum ghadhom ma dawwrux il-permessi tal-fond fuq ir-Rikorrenti hekk kif inhuma obbligati illi jaghmlu.*

6. *Illi minkejja illi l-Intimati gew interpellati permezz ta' Ittra ufficjali datata 22 t'April 2016 sabiex ihallsu d-danni u sabiex ihallsu dak dovut minnhom ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-imsemmi fond min-nhar il-15 ta' Novembru 2011 sa dakinhar li l-fond gie rritornat lilhom, l-Intimati*

baqghu inadempjenti.

7. *Illi il-perit ex parte AIC Godwin J Aquilina ingaggjat mir-Rikorrenti ivvaluta b'mod konservattiv il-valur tal-kirja attwali tal-fond, u cioe' min-Novembru 2011 sal-lum, fl-ammont ta' sbatax –il elf Euro fis-sena.*

8. *Illi l-Intimati qeghdin jirrifjutaw illi jhallsu kwalunkwe ammont lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni taghhom minghajr titolu mill-15 ta' Novembru 2011 sal-1 ewwel ta' Settembru 2016 u ghall-hsarat li thallew fil-fond mill-Intimati u ghalhekk kellhom iressqu dawn il-proceduri.*

9. *Illi dwar dan hawn fuq premess diga tressqet kawza fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-istess ismijiet- Rikors Guramentat Nru.818/2016 AF, fejn intalbet il-likwidazzjoni tad-danni li saru fil-fond mill-Intimati u l-likwidazzjoni tad-danni relatata mal-okkupazzjoni bla titolu insegwitu ghall-ordni ta' zgumbrament. F'dan ir-rigward permezz ta' sentenza parzjali moghtija nhar il-15 ta' Marzu 2017 wara l-eccezzjoni preliminari moghtija mill-konvenuti li:*

   > *''Preliminarjament, din il-Qorti mhix kompetenti biex tisma' u tiddeciedi l-kawza billi l-kwistjoni taqa' fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera skond l-artikolu 1525 talKodici Civili u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69.*
   >
   > *Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet li:*
   >
   > *''... Għaldaqstant, din il-Qorti jirriżultalha li fil-każ illi għandha quddiemha llum, din il-Qorti hija kompetenti biex tisma u tiddeċiedi biss dawk it-talbiet attriċi li jirrigwardaw danni kkawżati fil-fond in kwistjoni.*
   >
   > *Il-Qorti tirrileva li permezz tal-emendi l-ġodda introdotti permezz*

tal-Att IV tal-2016 l-artikolu 741(b) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili llum jipprovdi hekk dwar leċċezzjoni tal-inkompetenza:

"izda jekk il-qorti tikkunsidra li l-eccezzjoni hi gustifikata, il-qorti ghandha, permezz ta' digriet in camera, li ma jkunx appellabbli, tordna li l-atti tal-proċeduri jiġu trasferiti lill-qorti, bord jew tribunal li l-qorti tikkunsidra li għandhom jieħdu konjizzjoni ta' dik il-kawża."

Fil-każ tal-lum, peress illi l-Qorti tqis illi l-eċċezzjoni tal-inkompetenza hija ġustifikata biss fir-rigward ta' wħud mi-ttalbiet attriċi, il-proċedura ġdida introdotta bl-Att IV tal-2016 mhix applikabbli.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti limitatament sa fejn din tolqot it-talbiet attriċi għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni wara tmiem il-kirja, tiċħad l-eċċezzjoni fir-rigward tat-talbiet attriċi għall-likwidazzjoni u ħlas ta' danni u għaldaqstant, tordna l-prosegwiment tal-kawża fil-mertu fid-dawl ta' dak deċiż.

Spejjeż riżervati għall-ġudizzju finali.''

10. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti kellhom iressqu din il-kawza quddiem dan il-Bord sabiex jigi ffissat kumpens ghall-okkupazzjoni illegali tar-rikorrenti tal-imsemmi fond mill-15 ta' Novembru 2011 sal-1 ewwel ta' Settembru 2016.*

Ghaldaqstant l-esponenti-atturi umilment talbu lil din l-Onorabbli Bord, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi sabiex;

1. *Jiffissa kumpens dovut mill-Intimati lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni taghhom minghajr titolu tal-imsemmi fond mill-15 ta' Novembru 2011 sal-1 ewwel ta' Settembru 2016 u tinnomina okkorrendo perit nominand ghall-istima relattiva.*

2. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jridu jhallsu dan l-ammont hekk likwidat lir-rikorrenti.*

3. *Tikkundanna lill-intimati ihallus lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata flimkien mal-imghaxijiet skont il-Ligi.*

4. *Tordna lill-Intimati ihallsu l-ammonti hekk likwidati fi zmien qasir u perentorju.*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 22 t'April 2016 kontra l-intimati li qeghdin jigu minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-16 ta' Awwissu 2017[2].

Ra r-risposta tal-intimati datata 3 ta' Novembru 2017[3], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. Il-pretensjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

---

[2] A fol 5 tal-proċess.
[3] A fol 24 tal-proċess.

2. In kwantu diretti biex jottjenu dikjarazzjoni ta' responsabbilta' akwiljana kontra l-esponenti, it-talbiet attrici huma legalment insostenibbli billi ma jirrikorrux l-elementi mehtiega fit-termini tal-ligi.

L-okkupazzjoni mill-esponenti tal-fond 54, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk, ga mikri lilhom mill-awturi tar-rikorrenti, kienet skond il-ftehim ta' bejniethom, u sad-data moghtija lilhom mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Manicolo et vs Godfrey Zammit et** *(Appell Inferjuri, 13.4.2016, Dok. A).*

3. Minghajr pregudizzju, mhux minnu li r-rikorrenti batew telf bl-okkupazzjoni tal-fond mill-esponenti sad-data moghtija mill-Qorti tal-Appell, billi l-atturi stess kienu ddikjaraw bil-gurament fil-proceduri fuq imsemmija li ma kellhom ebda intenzjoni li jergghu jikru l-fond in kwistjoni.

4. F'kull kaz, mhux minnu li l-esponenti kkagunaw xi danni kwalsiasi lir-rikorrenti.

*Ghalkemm l-allegazzjonijiet dwar hsarat u danni ohra huma mertu ta' kawza ohra bejn il-kontendenti (***Anthony Manicolo et vs Godrey Zammit et***, Prim'Awla, Rik. Gur. Nru. 818/2016AF), l-esponenti ghal kull bwon fini jichdu li kkagunaw xi danni kwalsiasi lir-rikorrenti in konnessjon mal-fond imsemmi, jew l-okkupazzjoni tieghu. Ghall-kuntrarju, kienu l-esponenti li bnew il-fond kif inhu illum. Meta krewh minghand l-awturi tar-rikorrenti, dan kien jikkonsisti f'kamra zghira antika fil-pjan terran. L-esponenti bnew il-post mill-gdid fuq zewg sulari u ghamluh restaurant zghir kif inhu llum.*

5. Minghajr pregudizzju wkoll, l-esponenti jtennu li zammew ghal kollox mal-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond inkluza z-zieda stipulata fl-istess kuntratt anke fil-perjodu li jirreferu ghalih ir-rikorrenti. L-esponenti baghtu l-hlas shih ghall-perjodu kollu sa tmiem il-lokazzjoni u l-konsenja tac-cavetta lir-rikorrenti, izda l-dawn irrifjutaw dan il-hlas, u qed jippretendu hlas aktar.

6. Lanqas l-allegazzjoni li l-esponenti hallew il-fond "fi stat danneggjat u ngumbrat b'diversi oggetti u minghajr provvista ta' ilma u elettriku" ma hija inveritiera. Kulma ghamlu l-esponenti huwa li nehhew is-servizzi minn fuq isimhom, fin-nuqqas ta' koperazzjoni mill-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-affidavit ta' Carmelo Manicolo[4].

Ra r-rapport tal-perit *ex parte* Godwin Aquilina[5].

Ra x-xhieda in kontro-eżami tal-istess perit[6].

Ra l-affidavit tal-intimat Godfrey Zammit[7].

---

[4] Nota relattiva tinsab a fol 28 tal-proċess.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 32 tal-proċess.
[6] Magħmula waqt is-seduta tal-24 ta' Settembru 2018 u tibda a fol 36 tal-proċess.
[7] Nota relattiva a fol 49 tal-proċess.

Ra x-xhieda in kontro-eżami tal-intimat Godfrey Zammit[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' April 2019[9] quddiem dan il-Bord kif preċedentement presedut fejn ġew maħtura il-periti Membri Tekniċi David Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra x-xhieda in kontro-eżami ta' Carmelo Manicolo[10].

Ra r-relazzjoni tal-periti nominati tal-4 ta' Lulju 2019[11].

Ra d-dokumenti ppreżentati mill-intimati[12].

Ra l-mistoqijiet in eskussjoni magħmula mill-intimati[13] u ra t-tweġibiet għal-istess[14].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti[15].

Ra li l-intimati ma ppreżentaw l-ebda nota responsiva.

---

[8] Mwettaq waqt is-seduta tas-26 ta' Frar 2019. Dan jibda a fol 63 tal-proċess.
[9] A fol 66 tal-proċess.
[10] Magħmul waqt is-seduta tal-10 ta' April 2019. Dan jibda a fol 69 tal-proċess.
[11] Dan jinsab a fol 77 *et seq* tal-proċess.
[12] Nota relattiva tinsab a fol 94 tal-proċess.
[13] A fol 103 tal-proċess.
[14] Nota relattiv tinsab a fol 113 tal-proċess.
[15] Din tibda a fol 121 tal-proċess.

Ra t-trattazzjoni finali tal-avukati difensuri tal-partijiet[16].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[17].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[18].

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għas-sentenza finali). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[19]. F'dan il-każ

[16] Magħmula waqt is-seduta tal-14 ta' Marzu 2022. Din tibda a fol 134 tal-proċess.
[17] A fol 147 tal-proċess.
[18] A fol 148 *et seq* tal-proċess.
[19] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi*

ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[20].

Illi madanakollu iqis li huwa utli li jsir rijepiolgu qasir tax-xhieda prodotta f'din il-kawża. Ix-xhieda brevement kienet din li ssegwi.

Illi Carmelo Manicolo xehed inizijalment permezz t'affidavit[21]. Hawn jispjega li hu u ħutu huma sidien tal-fond inkwistjoni. Dan il-fond kien ingħata minn missierhom lill-intimati b'titolu ta' lokazzjoni fit-3 ta' April 1996. Jgħid li l-perjodu lokatizzju kellu jiskadi fl-14 ta' Novembru 2011, iżda l-intimati baqgħu fil-fond u b'hekk fetu kawża għall-iżgumbrament tagħhom. Din il-kawża inqgħatet finalment mill-Qorti tal-Appell u fil-fatt f'Settembru 2016 ġew ritornati ċ-ċwievet. Jgħid li huma ppreżentaw ittra uffiċjali fil-konfront tal-intimati sabiex dawn iħallsu l-kera bir-rata kurrenti tas-suq, iżda ma rċevew l-ebda pagament.

---

kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom." Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[20] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

[21] A fol 29 tal-proċess.

Huma ngaġġaw lill-Perit Godwin Aquilina sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizzju u dan sab li kien fl-ammont ta' sbatax-il elf Ewro (€17,000) fis-sena. Jgħid li skond hu l-ammont dovut huwa ħafna aktar minn hekk.

Illi in kontro-eżami[22] l-istess rikorrenti jikkonferma li missieru kien ta permess sabiex il-fond jiġi żviluppat. Ma jafx jgħid kemm kellu mwejjed. Jaqbel li l-intimat ħareġ kif ordnat mill-Qorti. Jaqbel li għal żmien sena kienu għamlu dikjarazzjoni li l-fond ma kienx sejjer jinkera. Jaqbel ukoll li sal-ħin tax-xhieda tiegħu ma kienux ħarġuħ għall-kiri. Jgħid li però ħarġuħ għall-bejgħ. Kien hemm min kellimhom sabiex jixtru.

Illi l-Perit Godwin Aquilina kkonferma r-rapport tiegħu, ppreżentat bil-ġurament[23]. Hawnhekk, wara deskrizzjoni qasira tal-fond jgħid li l-kera attwali u annwali tal-fond huwa ta' sbatax il-elf Ewro. Tajjeb jingħad li dan ir-rapport iġib id-data tal-15 ta' April 2016.

Illi in kontro-eżami mbagħad, l-istess Perit ma jafx jgħid kemm joqgħodu mwejjed fil-fond. Ma jirriżultalux li kien hemm permessi tal-MEPA fil-kċina li tinsab fuq. Jgħid li l-fond huwa fi stat tajjeb. Wara ħafna, jgħid li sa fejn jaf hu kien hemm permessi għall-imwejjed. Jgħid li l-ammont wasal għalieħ bir-rata ta' għoxrin lira kuljum. Lanqas fuq l-imwejjed ta' barra ma vverifika jekk kienx hemm permess. Ma jiftakarx jekk qatt intalab jagħmel stima tal-fond għall-bejgħ. Ma jafx jekk il-post hux qiegħed jiġi operat (fil-ħin tax-xhieda tiegħu).

[22] A fol 69 tal-proċess.
[23] A fol 33 tal-proċess.

Illi xehed ukoll Godfrey Zammit, inizjalment permezz t'affidavit[24]. Hawnhekk jispjega x'wassal għall-kuntratt ta' kera tas-sena 1996. Jgħid li meta kien ħa l-post dan kien jikkonsisti biss f'kamra antika bl-arja tagħha. Bena kollox mill-ġdid u għamel l-ispejjeż. Huwa fehem li l-kera setgħet tiġġedded u għalhekk deherlu li kien investiment fit-tul. Jgħid li l-kuntratt kien jgħid li l-kera kellha togħla żewġ liri Maltini kull ħames snin u wara l-ħmistax il-sena seta' jġedded il-ftehim skond il-liġi. Meta skada t-terminu però kien miet missier ir-rikorrenti u dawn urewħ li ma riedux iġeddu iżda kienu interessanti jbiegħu. Saru xi trattatvi sabiex hu jixtri l-fond iżda ma wasslux. Imbagħad infetħet il-kawża li huwa tilef. Huwa mexa skond dak ordnat lilu mill-Qorti. Jgħid ukoll li huwa ħallas permezz ta' ċekk l-ammont ta' €40,385.49ċ għall-perjodu kollu sal-aħħar t'Awwissu 2016 iżda r-rikorrenti m'aċċettawx il-pagament. Huwa sab lir-rikorrenti kienu ħejjew mandat ta' sekwestru għal-ammont ta' €80,750, liema ammont effetivament inqabad. Ikompli jgħid li wieħed mir-rikorrenti ma riedx li dan iħalli l-affarijiet fil-post u fil-fatt neħħihom. Ir-rikorrenti kienu għamluha ċara li ma ridux jerġgħu jikru l-ħanut għaliex riedu jbiqgħu. Huwa żarma dak kollu li seta. Jerġa jgħid li ma l-post kien krieħ terran u kien bnieħ mill-ġdid. Jispjega li l-post ma kien hemm l-ebda ħsara. Jgħid li nefaq madwar mitt elf Liri Maltin. Jgħid li l-prezz li kienu nnegozzjaw għall-bejgħ ma kienx wieħed realistiku. Dwar permessi jgħid li kien hu li ġab il-permess biex jopera bħala *snack bar* iżda qatt ma kien hemm permess għal restaurant. Meta ġie infurmat biex iżarma kollox huwa neħħa l-permessi li kellu fuq ismu wkoll.

Illi in kontro-eżami[25], l-istess intimat jikkonferma li huwa telaq mill-fond fl-1 ta' Settembru 2016, hekk kif ordnat. Jaqbel li baqa' jaħdem mill-fond sa dak iż-żmien.

---

[24] Dan jibda a fol 50 tal-proċess.
[25] Dan jibda a fol 63 tal-proċess.

Illi magħmula din l-introduzzjoni, dan il-Bord iqis li huwa ċar li din l-azzjoni hija bbażata fuq l-okkupazzjoni tal-intimati bejn il-15 ta' Novembru 2011 u l-1 ta' Settembru 2016 u xejn aktar. Tajjeb għalhekk mill-ewwel jingħad li dan il-Bord m'huwiex qiegħed jintalab xi dikjarazzjoni dwar ħsarat fl-istess fond. Tassew, dik hija kwistjoni li qiegħda tiġi mistħarrġa quddiem Qorti oħra u għalhekk xi eċċezzjonijiet li ngħataw f'dan il-każ kienu kemxejn inutili[26].

Illi dan il-Bord ħa konjizzjoni tas-sentenza preċedenti bejn l-istess partijiet u ċioé dik finalment deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' April 2016. F'dik il-kawża (li bdiet bil-proċedura sommarja speċjali), il-kawżali tal-iżgumbrament kienet li l-intimati kienu qegħdin jiddejnu l-fond wara lit-terminu konċess skond il-ftehim kien skada fl-14 ta' Novembru 2011. Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) imbagħad ikkonfermat l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni wara li sabet li dak li kienu oriġinarjament ftehmu l-awturi tar-rikorrenti mal-intimati ma seta' qatt jiġi nfurzat (u dan wara analiżi ta' dak li jridu l-artikolu 1536 u 1537 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[27]). Jiġi b'hekk li kull ma għamlet dik il-Qorti kien li kkristalizzat stat ta' fatt diġà eżistenti. Għalhekk, dik il-Qorti stabbiliet x'kienet il-pożizzjoni ġuridika korretta qabel ma kien inbeda dak il-proċediment. Fil-veritá, għal dan il-Bord, r-rikorrenti setgħu jħejju talba sussidjarja f'dawk il-proċeduri għall-okkupazzjoni sakemm tkun mixja dik il-kawża[28], u ċioé dak li effetivament qegħdin jitolbu hawn. Għal dan il-Bord għalhekk jirriżulta li minn

---

[26] Eċċezzjonijiet enumerati erbgħa (4) u sitta 6).
[27] Ġustament f'dik id-deċiżjoni saret referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emmanuel Santillo *et* vs Nazzareno Axisa *et*,** (App Nru: 150/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-24 ta' Frar 2012.
[28] Sa fejn huma hekk applikabbli, wieħed huwa mistieden jara dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Winston Montanaro Gauci *et* vs Tarcisio Rapa *et*,** (App Ċiv Nru: 82/2011/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-28 ta' Frar 2014 u dik fl-ismijiet **Helen Schembri *et* vs Anthony George Zahra *noe*,** (App Ċiv Nru: 449/2004/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-28 ta' Ottubru 2012.

wara l-15 ta' Novembru 2011 l-intimati kienu qegħdin iżommu l-fond mingħajr titolu, iżda dan mhux neċessarjament ifisser li kienu *in mala fede.*

Illi bi prinċipju huwa aċċettat li min iżomm f'idejh u juża ħwejjeġ ħadt ieħor mingħajr titolu, irid iħallas għall-istess. Għalhekk sid jista' jitlob kumpens għaż-żmien li l-ġid tiegħu kien baqa' hekk miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd[29]. Huwa wkoll aċċettat li l-ammont li għandu jitħallas għal tali okkupazzjoni jista' jiġi maħdum jew skond il-kirja kif kienet immedjatament qabel dik l-okkupazzjoni[30] jew skond dak li wieħed seta' jġib fis-suq. F'din l-aħħar ipoteżi però, iridu jidħlu u jiġu mħaddna prinċipju oħra, fosthom li min jagħmel dik it-tip ta' talba irid juri dak it-telf.

Illi lura għal każ tagħna, dan il-Bord iqis li m'għandux jutilizza l-ammonti indikati mill-Periti Membri Tekniċi. Issa, sabiex ma jkunx hemm interpretazzjoni żbaljata, il-Bord m'huwiex qiegħed jagħmel hekk sabiex jiskarta materja teknika. Fi kliem ieħor, m'huwa qiegħed jingħad xejn dwar jekk dawk il-valuri humiex tajbin għas-snin indikati u jekk dan il-fond setax jinkera b'dawk l-ammonti. Il-kwistjoni hija waħda legali u mhux teknika. Bl-istess mod allura, x-xhieda u r-rapport ta' Godwin Aquilina wkoll qegħdin jiġu skartati, u dan għall-istess raġuni.

---

[29] Kif reġa ġie mfakkar riċentement fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi *pro et noe* vs Carmelo Borg et,** (Rik Nru: 182/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023 u ċioé: *"Tajjeb jiġi osservat li fil-kwistjonijiet ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta' proprjetà, huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu. Il-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' fond li jibqa' jinżamm minn xi ħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, fuq il-kera li kienet titħallas minnufih qabel intemmet il-kirja".*

[30] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Joseph Olivieri *et* vs Francis Ronald Edward Vella *et*,** (Ċit Nru: 322/1995/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-21 ta' Novembru 2003 (mhux appellata).

Illi f'dan il-każ jirriżulta ċar li r-rikorrenti (anke permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom stess) obbligaw ruħhom li ma jikrux il-post għal żmien sena minn Novembru 2011. Apparti minn hekk, ħareġ ċar mill-kontro-eżami[31] mwettaq lir-rikorrent Carmelo Manicolo lir-rikorrenti la ħadu passi sabiex jikru l-post u lanqas xi passi konkreti sabiex ibiegħu l-istess. Dak li jikkonċerna dan il-każ hija r-rieda ineżistenti tar-rikorrenti li jikru dan il-fond wara li ħarġu mill-post l-intimati. Allura jirriżulta li la fis-sena 2011 u lanqas mis-sena 2016 l'hawn ma kien hemm volontà mir-rikorrenti sabiex jidħlu fi ftehim ġdid ta' kirja bil-prezzijiet ta' dak iż-żmien u ċjoé dawk li jridu issa.

Illi l-Bord ma jista' qatt jitħalla jintuża bħala spekulatur jew aġent immobiljarji, meta r-rikorrenti stess jikkonfermaw li ma tilfu l-ebda kera skond ir-rata fuq is-suq miftuħ. Qajla hemm għalfejn jiġi ribadit li jrid ikun hemm rabta reali bejn dak mitlub u dak li effetivament intilef[32]. Fiċ-ċirkostanzi ma jkun hemm l-ebda rabta reali bejn l-ammont li jiġi kkumpensat, jekk dan il-Bord joqgħod fuq dak li seta' jrendi l-fond fis-suq, għaliex l-ebda kera b'dik ir-rata ma setgħet tintilef! F'sitwazzjonijiet simili, l-ammont għandu jkun ibbażat fuq il-kirja miftehma.

---

[31] Ikollu jiġi mistqarr li x-xogħol imwettaq mill-avukat difensur tal-intimati waqt dan il-kontro eżami (u anke dak magħmul lill-perit Godwin Aquilina) huma illustrazzjoni rejali tal-importanza tal-interrogatorju. Fil-fehma tal-Bord jgħoddu hawnhekk kliem l-awtur **Giorgio Bianchi** meta jgħid li *"L'interrogatorio formale ha la finalitá di provocare la confessione e cioé una dichiarazione affermativa che assume valore di prova legale."* – CEDAM, 2009, a fol 172.

[32] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Helen *sive* Nellie Miceli *et* vs Carmelo *sive* Charles Pisani,** (Ċit Nru: 1761/2001/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-14 ta' Diċembru 2004 (mhux appellata) fejn intqal hekk: *"Huwa minnu li sid li jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd ġeneralment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li sata' baqa' jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri. Iżda dan m'huwiex il-kriterju waħdieni. F'qasam bħal dan, irid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens mistħoqq u żgur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'sata' ġara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jġib is-suq".*

Illi b'hekk jiġi li l-ammont li għandu jitħallas għandu jinħadem fuq kif kienet il-kirja bejn il-partijiet. Fuq kollox, l-intimati dan jirrikonoxxuħ tant li ħallsu ammont[33] qrib ħafna ta' dak li sejjer jingħata issa, qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri. Issa, skond ir-rabta kuntrattwali preċedenti, fiż-żmien relattiv, il-kera kellha tkun fl-ammont ta' għaxar liri Maltin kulljum (allura fl-ammont ta' €23.29ċ), u dan biż-żieda kif hemm kontemplata. Jiġi b'hekk li l-ammont li għandu jitħallas huwa dak ta' erbgħin elf, tmien mija, sebgħa u għoxrin Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€40,827.37ċ)[34].

Illi fil-veritá, dak li aktar ħasseb dan il-Bord hija l-kwistjoni tal-imgħax. Dan qiegħed jingħad għaliex wara r-rifjut tar-rikorrenti tal-ammont imħallas, ma jirriżultax li l-intimati, b'mod spontanju, ddepożitaw l-istess ammont kif trid il-liġi[35]. S'hemmhekk, dan kien ikun każ klassiku fejn il-Bord jagħmel referenza għall-ġurisprudenza rilevanti għal meta jseħħ dak it-tip ta' nuqqas, jekk dak l-ammont ikun faċilment determinabbli.

Illi madanakollu, jirrizulta li ġurnata qabel ma sar il-ħlas[36], ir-rikorrenti kienu diġà pproċedew b'mandat ta' sekwestru kontra l-intimati[37], għal ammont ferm aktar għoli minn dak li qiegħed jingħata hawnhekk. Effetivament, dawn il-flus inqabbdu[38] u għalhekk ma jistax jingħad li l-intimati, bħala debituri

[33] Dak l-ammont kien ta €40,385.49ċ

[34] Dan ġie maħdum hekk: 1753 il-jum (15 ta' Novembru 2011 sal-1 ta' Settembru 2016) x €23.29ċ għal kull ġurnata.

[35] Artikoli 1173 u 1774 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jrid l-artikolu 943 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[36] Il-ħlas sar permezz ta' ċekk mibgħut fl-20 ta' Settembru 2016 u ċioé ftit jiem wara li l-intimati ħarġu mill-fond. Dakinhar stess, skond l-ittra a fol 55 tal-proċes, ir-rikorrenti bagħtu ittra responsiva fejn rrifjutaw il-ħlas u nfurmaw lill-intimati li kienu nbdew proċeduri ġodda.

[37] Dan sar versu l-ammont ta' tmenin elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€80,750). Mandat jinsab a fol 56 tal-proċess.

[38] Ara ċedola ta' depożitu wara l-mandat ta' sekwestru a fol 60 tal-proċess. L-ammont maqbud kien ta' tmenin elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€80,750.00).

t'obbligazzjoni, baqgħu jgawdu[39] nġustament huma stess l-imgħax fuq is-somma dovuta. Wara kollox il-likwidazzjoni qiegħda ssir permezz ta' din is-sentenza. Tassew, b'din id-deċiżjoni issa ġie aċċertat li r-rifjut tal-ammont imħallas mill-intimati, li kien wieħed viċin ferm ta' dak li qiegħed jingħata lir-rikorrenti, u ferm il' bogħod minn dak li awspikaw ir-rikorrenti f'din il-kawża[40], jista' jiġi deskritt bħala wieħed li kien mgħaġġel. Ikun inġust allura li l-imgħaxijiet jiddekorru minn ġurnata qabel is-sentenza tal-lum.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jaqta' din il-vertenza billi:

1) Jilqa' t-tielet u l-ħames eċċezzjoni tal-intimati iżda jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti.
2) Jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u b'hekk jordna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mill-15 ta' Novembru 2011 sal-1 ta' Settembru 2016, fl-ammont ta' erbgħin elf, tmien mija, sebgħa u għoxrin Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€40,827.37ċ), bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

[39] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ċelebri fl-ismijiet **Antonio Buttigieg vs Salvatore Said**, mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ per Onor. Imħallef Dr. W. Harding nhar il-15 ta' Jannar 1952 fejn ingħad hekk: *"Dan ifisser illi d-debitur (l-attur dojern), konvenut f'dik il-kawża, setá jkun jaf aprossimativament kemm kien jilħaq id-debitu tiegħu, ġa ladarba hu stess qal li l-prezz kien regolat fuq il-prezzijiet korrenti, li, qal hu, kienu inferjuri għall-ammont mitlub. Għalhekk seta' jiddepożita ammont approssimativa, salva reintegrazzjoni, biex, minflok jibqa' jgawdi hu inġustament l-imgħax fuq il-flus tal-konvenut odjern, jagħti l-opportunitá lil dan li jiżbanka l-ammont bla preġudizzju u jgawdi l-interess fuq flusu stess kif kien jistħoqq.*

[40] Fin-nota ta' sottomissjonijiet, r-rikorrenti jgħid li l-ammont għandu jkun ta' mija tlieta u għoxrin elf, disa' mija u tletin Ewro (€123,930). Ara fol 130 tal-proċess.

Fid-dawl ta’ dak spjegat hawn fuq, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur