QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgha 17 ta' Jannar 2024

Rikors Ġuramentat Nru.: 1101/17 MH

Numru : 5

Robert Hornyold Strickland

vs

Dottor Joseph Portelli Demajo u Joanna Portelli Demajo

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-attur tal-5 ta' Diċembru 2017** li permezz tieghu gie premess u mitlub -

1. *Illi il-konvenuti kienu jiddetjenu 1-appartament li jgib in-numru 26/7 Merchants Street Valletta, li kien originarjament mikri lill-kompjant avukat Paul Mallia u martu, illum mejtin, sal-16 ta' Jannar 2017.*

2. *Illi wara il-mewt tal-avukat Mallia u ta' martu, li fil-frattemp kienu marru jabitaw f'Hat Attard (izda baqghu jiddetjenu 1-istess appartament u baqghu jhallsu il-kera tieghu lill-attur tul hajjithom kollha) 1-attur talab ir-ripresa tal-fond imsemmi lill-konvenuti, li kienu 1-unici mit-tfal tal-avukat Mallia li kellhom attwalment il-pussess tal-istess appartament, izda dawn, bla raguni valida fil-ligi, baqghu jiddetjenuh u ghalhekk 1-attur kellu jistitwixxi 1-opportuni proceduri kontra taghhom ghar-ripresa ta' 1-istess. Dawn il-proceduri igibu in-*

numru 779/06 li gew definittivament maqtugha mill-Onorabbli Qorti tal-Appell permezz tas-sentenza li inghatat fil-25 ta' Novembru 2016.

3. *Illi il-pussess materjali tal-appartament inghata lura lill-attur fil- 16 ta ' Jannar 2017 u 1-istess pussess inghata espressament bir-riserva "for compensation for the period during which the flat was in their possession";*

4. *Illi wara li inghata il-pussess lura tal-appartament infethu negozjati bejn il-partijiet bil-ghan li tinstab soluzzjoni ghal din il-vertenza izda ma intlahaq ebda ftehim billi il-konvenuti ma iridux jikkompensaw lill-attur ghal dak li haqqu u jridu biss jhallsu kumpens bir-rata tal-kera li kienet vigenti dak iz-zmien;*

5. *Illi il-konvenuti ma hallsux ghad-detenzjoni tal-appartament lill-attur mill-01 ta' Novembru 2006 sal-gurnata li gie ritornat il-pussess fiziku tal-istess appartament u cioe sal-16 ta' Jannar 2017 u cioe ghal hdax il-sena u tlett xhur u cioe ghal 135 xahar;*

6. *Illi skond informazzjoni li kiseb 1-attur il-kirja ta' appartament simili ghal dak mertu tal-kawza fil-Belt Valletta fis-sena 2006 kienet dik medja ta' €350 fix-xahar u fis-sena 2016 kienet bir-rata medja ta' €950 fix-xahar — ara skeda hawn mehmuza u markata "A";*

7. *Illi il-konvenuti ma hallsu xejn lill-attur u lanqas ma iddepozitaw ebda ammont taht 1-awtorita' tal-Qorti;*

8. *Jghidu ghalhekk 1-konvenuti, prevja li gia gie dikjarat illi huma ma kellhomx ebda dritt li jibqghu fil-pussess tal-istess appartament, wara 1-mewt tal-avukat Mallia u martu, stante li kienu qed jokkupawh minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u prevja ukoll illi huma irritornaw il-pussess fiziku tieghu lill-attur fil-16 ta' Jannar 2017, ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex tiddikkjara u tordna [l] illi 1-agir tal-intimati f'illi baqghu jiddetjenu 1-appartament in kwistjoni fil-pussess taghhom illeda d-drittijiet tal-attur u ikkawzalu danni stante li altrimenti huwa kien seta' facilment jikri 1-appartament lil terzi, [2] jigu likwidati listess danni, jekk hemm bzonn permezz ta' periti nominandi, [3] jigu ikkundannati jhallsu lill-attur 1-istess danni kagunati u likwidati ai termini tat-talba precedenti — kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi;*

Bl-ispejjes kontra 1-intimati li minn issa jibqghu ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti tal-1 ta' Frar 2018**[1] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi preliminarjament, il-kwistjoni mertu tal-kawza odjerna ga giet deciza minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta u mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet Maggur Francis Naudi noe vs Dottor Joseph Portelli Demajo et (Citaz Nru. 779/06) u ghalhekk il-kwistjoni odjerna hija res judicata ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi u konsegwentement it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, il-kawza odjerna kif impustata hija manifestament infondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu s-semplici fatt illi l-konvenuti esponenti tilfu l-kawza fl-ismijiet Maggur Francis Naudi noe vs Dottor Joseph Portelli Demajo et (Citaz Nru. 779/06) bl-ebda mod ma awtomatikament tintitola lir-rikorrenti ghall-ebda rizarciment fid-dannu kif mitlub fir-rikors guramentat f' dawn l-atti;*

3. *Illi ghall-kuntrarju, kullhadd ghandu d-dritt li jiddefendi dritt illi jqis illi ghandu, inkluz fi proceduri gudizzjarji u s-semplici fatt li tali kawza eventwalment tintilef qatt ma tista' tesponi lil min ikun hekk tilef awtomatikament ghal talba rizarciment ghad-danni kif pretiz mir-rikorrenti sakemm dik il-persuna li tkun tilfet ma jigix ippruvat b'gudikat separat illi tkun kkommettiet abbuz tad-dritt (abus de droit) illi ppretendiet li kellha u li tkun ghamlet dan in mala fede, liema dikjarazzjoni trid tipprecedi tali talbiet ghal responsabbilta' fid-danni u liema dikjarazzjoni mhix qed tintalab f'dawn il-proceduri;*

4. *Illi subordinatament u kompletament minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk kemm-il darba l-Qorti tqis li l-kawza odjerna qieghda fil-*

[1] Fol 9 et seq

fatt titressaq appuntu fuq responsabbilta' ghal agir doluz attribwibbli lill-konvenuti u li minnu sofra dannu r-rikorrenti, tali kawza naxxenti minn tali agir tal-konvenuti hija preskritta bit-trapass ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi se mai tkun tikkoncerna biss il-perijodu bejn il-5 ta' Dicembru 2015 (sentejn qabel il-prezentata ta' din il-kawza) u d-data tas-sentenza (il-25 ta' Novembru 2016);

5. *Illi subordinatament ukoll, kemm ghall-ewwel kif ukoll ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, ir-rikorrenti jrid l-ewwel jipprova t-telf li jghid illi sofra u tali prova trid tkun prova ta' danni reali, fattwali u effettivament sofferti u mhux biss ipotetika jew kuncettwali;*

6. *Illi fi kwalunkwe kaz il-kawza odjerna hija manifestament infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur li min issa qieghed jigi ingunt in subizzjoni. Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-risposta ġuramentata;*

Rat il-provi tal-partijiet, in-Noti ta’ Sottomissjonijiet u semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tagħhom.

Rat li l-kawża thalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-aġir tal-konvenuti li baqgħu jiddetjenu l-appartament numru 26/7, Triq il-Merkanti, Valletta fil-pussess tagħhom mingħajr ebda titolu validu fil-liġi kkawżalu danni stante li altrimenti huwa seta’ faċilment jikri l-appartament lil terzi.

Konsegwentement huwa qiegħed jitlob il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni hekk kaġunati.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti qegħdin jikkontestaw dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Sintetikament mill-atti jirriżulta li -

1. Dwar il-fatti li taw lok għall-proċeduri odjerni mill-**proċeduri Rik Nru 779/06** fl-ismijiet **Il-Maġġur Francis Naudi bħala mandatarju speċjali tal-assenti Robert Hornyold Strickland vs Dottor Joseph Portelli Demajo u Joanna Portelli Demajo** ġie stabbilit li -

i) L-attur huwa sid l-appartament bin-numru 26/7 Triq il-Merkanti;

ii) Dan il-fond kien ġie mikri ghal skop residenzjali lill-kompjant Dr. Paul Mallia permezz ta' kuntratt datat 1949. Huwa flimkien ma' martu kienu vvakaw il-fond fis-sena 1974 biex marru jgħixu H'Attard;

iii) Il-konvenuti żżewġu fl-20 ta' Novembru 1976 u marru joqgħodu f'dan il-fond. Pero' mis-sena 1995 ma baqgħux jgħixu hemm tant li ma kienx hemm ebda konsum ta' dawl u ilma fil-fond. Huma marru joqogħdu Ħal Balzan;

iv) Il-konvenuti ma kellhomx titolu validu ta' kera fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna u għalkemm talbu huma qatt ma ġew rikonoxxuti mis-sid. Il-kera baqgħet dejjem tgħajjat lil Dr Paul Mallia u l-irċevuti baqgħu jinħarġu fuq ismu anke wara li ġie nieqes;

v) Madankollu l-appartament imsemmi baqa' fil-pussess tal-konvenuti;

vi) Fit-18 t'Awwissu 2006 il-Maġġur Francis Naudi fil-kwalita' tiegħu premessa ntavola l-proċeduri Rik 779/06 permezz ta' liema *talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex il-Qorti m'ghandhiex:*-

"1. Tiddikkjara u tiddecidi illi l-intimati qed jokkupaw l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

2. Fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti jirrilaxxjaw il-pussess battal tal-imsemmi fond u ghalhekk jivvakawh u jirritornaw lir-rikorrenti il-pussess tal-istess appartament lir-rikorrenti.

3. Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghall-hsarat kagunati fl-istess appartament minhabba nuqqasijiet taghhom.

4. Tinnomina perit sabiex jikkonstata il-hsarat kagunati fl-istess appartament u fil-bejt tal-istess block.

5. Tillikwida d-danni kawzati fil-proprjeta` relattiva u sofferti mill-rikorrenti b'rizultat tal-indempjenza tal-istess intimata.

6. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti dawk id-danni li jigu hekk likwidati minn din il-Qorti - kollox skont kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi."

2. Permezz ta' sentenza datata 26 t'April 2012 din il-Qorti diversament preseduta waslet għas-segwenti konklużjonijiet –

"Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta' u tiddeciedi, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, nkluza dik ta' preskrizzjoni abbazi tal-artikolu 2143 tal-Kap. 16 ghaliex hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, tilqa' t-talbiet attrici biss fis-sens hawn deciz b'dan illi:- 1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati qed jokkupaw l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

2. Tipprefiggi zmien qasir u perentorju ta' tletin (30) gurnata sabiex jirrilaxxjaw il-pussess battal tal-imsemmi fond u ghalhekk jivvakawh u jirritornaw lir-rikorrenti il-pussess tal-istess appartament.

3. Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghall-hsarat kagunati fl-istess appartament minhabba nuqqasijiet taghhom u dan kif indikat f'din id-decizjoni.

5. Tillikwida d-danni kkawzati fil-proprjeta` relattiva u sofferti mir-rikorrenti b'rizultat tal-inadempjenza tal-istess intimati fl-ammont ta' ghaxar t'elef u tlett mitt euro (€10,300).

6. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti dawk id-danni li qed jigu hekk likwidati fl-ammont ta' ghaxar t'elef u tlett mitt euro (€10,300).

Bl-ispejjez nkluzi dawk taz-zewg ittri legali u tal-ittra ufficjali datata 12 ta' Lulju 2006 u bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagment kontra l-intimati."

3. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza u ressqu tlett aggravji u ċioe' li –

i) L-ewwel Qorti ma kenitx korretta meta waslet ghall-konkluzjoni li kellha kompetenza biex tisma' l-kaz ghaliex din il-kompetenza tispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera;

ii) L-konvenuti kellhom titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond. Dan stante li s-sid tal-fond kien jaf li l-Avukat Mallia ma kienx baqa' jghix hemmhekk sa mill-1976 madankollu baqa' jircievi l-kera minghandhom. Fil-fehma tagħhom dan kien jekwivali ghal rikonnoxximent taghhom bhala inkwlini tal-fond nonostante l-fatt li r-ricevuti baqghu jigu rilaxxati a favur l-imsemmi Dr Mallia;

iii) L-kundanna ghall-hlas tas-somma ta' 10,300 euros ghall-hsarat fil-fond ma kinitx ġustifikata.

4. B'sentenza datata 25 ta' Novembru 2016 il-Qorti tal-Appell ċaħdet dan l-appell u kkonfermat is-sentenza appellata bl-ispejjeż kontra l-appellanti. It-termini mposti mill-ewwel Qorti kellhom jibdew jiddekorru minn dakinhar;

5. L-attur jixhed li l-pussess materjali tal-appartament mertu tal-kawża għadda lura għand l-attur odjern nhar is-16 ta' Jannar 2017. L-istess pussess ingħata bir-riserva għall-kumpens dovut għall-perjodu li matulu l-appartament baqa' fil-pussess tal-konvenuti[2];

[2] Fol 55

6. Sarr xi taħdidiet bejn il-partijiet dwar dan bejn il-partijiet li ma kellhom ebda eżitu pożittiv u għalhekk ġew intavolati l-proċeduri odjerni.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Permezz tal-**ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti** ġiet sollevata r-*res judicata* stante li fil-fehma tagħhom l-kwistjoni mertu tal-kawża odjerna diġa ġiet deċiża definittivament fil-proċeduri surreferiti Rik 779/06 fl-ismijiet *Maġġur Francis Naudi noe vs Dottor Joseph Portelli Demajo et* . Huma jsostnu li fil-preżenti proċeduri l-attur qiegħed jipprova għat-tieni darba jressaq l-istess kawża għad-danni meta tali danni allegatament sofferti kienu diġa' l-mertu tal-kawża l-oħra msemmija.

Ingħad hekk in materja fil-każ **Sharon Rose Roche nee' Bellamy vs Direttur tad-Dipartiment ghall-Istandards fil-Harsien Socjali et deċiż fit-2 ta' Dicembru 2016 -**

*"**Bazi Legali tar-Res Judicata***

*Illi huwa ben stabbilit li sabiex din il-Qorti tilqa' din l-eccezzjoni jridu jikkonkorru tliet elementi u cioe' dawk definiti bhala l-"eadem causa petendi, eadem personam u eadem res" u dan ifisser li sabiex din il-*Qorti *ssib illi l-azzjoni li ghandha quddiemha hija fil-fatt milquta bil-gudikat ta' sentenza ohra, jehtieg illi jirrizulta illi fil-fatt fiz-zewg kawzi hemm l-istess partijiet, l-istess oggett u l-istess natura tal-kawza jew kawzali. Fin-nuqqas li jikkonkorru t-tliet elementi ma jkunx jista' jinghad li l-haga hija l-istess - nisi omnia concurrunt, alia res est.*

Illi huwa mportanti li jinghad li dwar il-kuncett purament civili ta' res judicata kif sancit fl-artikolu 730 tal-Kap.12 l-eccezzjoni tar-res judicata ghandha dejjem

tigi deciza b'kap separat qabel jew flimkien mas-sentenza fuq il-meritu. Jekk dan ma jsirx din l-ommissjoni ggib in-nullita' tas-sentenza .

Illi fis-sentenza **Anthony Borg et vs Anthony Francis Willoughby et** *intqal li:-*

"Eccezzjoni bhal din ma tinvolvi l-ebda kontestazzjoni ta' fatt izda hi wahda ta' natura prettament guridika. Huwa importanti pero', u ghandu jinzamm dejjem in mira, illi l-principji legali nvoluti jridu jinqraw mhux biss fl-isfond tal-gurisprudenza stabbilita in materja izda fuq kollox unitament mal-fatti partikolari tal-kaz taht diskussjoni u tal-portata tas-sentenza precedenti………."

*"Tajjeb li qabel kull kunsiderazzjoni ohra tigi ribadita l-enuncazzjoni kaptata mid-decizjoni fl-ismijiet '****Francesco Aquilina vs Neg. Giuseppe Gasan et'****, Appell Kummerc, 5 ta' Novembru 1934":-.*

"Illi dan peress "exceptio rei judicatae" ghandha bhala fundament il-fatt tal-interess pubbliku, u wkoll ghaliex "interest rei publicae ut sit finis litiu". Sentenza li ghaddiet "in giudicatio", jigifieri li ma tistax tappella minnha izjed, hija mizmuma tajba u sewwa u tal-haqq - "res judicata pro veritate habetur" – jigifieri l-fundament tal- "actio" u tal-"exceptio judicat"' hija preskrizzjoni legali, u ghalhekk hija "strictissimae interpretationis".

Illi, kif inghad f'ghadd ta' decizjonijiet, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha bhala sisien taghha l-interess pubbliku u hija mahsuba biex thares ic-certezza tal-jeddijiet li jkunu gew definiti f'sentenza, li tbieghed il-possibbilta' ta' decizjonijiet li jmorru kontra xulxin u li ttemm il-possibbilta' ta' kwistjonijiet li jibqghu miftuha bi hsara tal-jeddijiet stabbiliti bis-sentenza illi tkun inghatat; minhabba fil-fatt li dik l-eccezzjoni timmira li twaqqaf azzjoni li jkun altrimenti jisthoqqilha tigi meqjusa minn qorti, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tkun ta'

interpretazzjoni stretta, tant li, f'kaz ta' dubju, l-gudikant ghandu jaqta' kontra dik l-eccezzjoni.

Illi, min-naha l-ohra, dan il-principju huwa bilancjat b'dak l-iehor daqstant importanti li, fejn kwistjoni tkun giet definita u trattata, is-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tigi appellata jew ritrattata, tigi konfermata; jew, jekk ma tigix appellata jew ritrattata fiz-zmien li tippreskrivi l-ligi, ma tistax issir l-ebda procedura ohra li tattakka lil dik is-sentenza. Dan il-principju jissahhah meta l-kwistjoni li dwarha tinfetah it-tieni kawza jkun diga' jezisti fil-waqt li tinghata s-sentenza fl-ewwel kawza.

Illi ghalhekk isegwi li l-eccezzjoni tal-gudikat tintrabat mal-ezistenza ta' sentenza; il-kwistjoni hija jekk tintrabatx biss mal-parti dispozittiva taghha (fil-kliem strettament uzati mill-gudikant flewwel sentenza) jew inkella jekk tintrabatx ukoll mal-konsiderazzjonijiet jew motivazzjonijiet li jsiru u li jwasslu ghal dik is-sentenza; fuq dan il-punt inghad diversi drabi li l-gudikat isir japplika mhux biss dwar dak li jkun gie espressament dibattut fil-kawza li s-sentenza taghha titqieghed bhala l-bazi tal-eccezzjoni tal-gudikat, imma japplika wkoll dwar dak li messu jew seta' gie diskuss u ma jkunx gie diskuss mill-parti li kellha nteress li tiddiskutih. Il-bidla jew differenza fil-motivi tal-causa petendi fit-tieni provediment ma jgibx fix-xejn il-gudikat.

Illi min-naha l-ohra fis-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Borg et vs Anthony Willoughby et*** *gie ritenut li sakemm ma jkunx hemm ebda decizjoni fuq il-vera kwistjoni kontroversa, u dik il-kwistjoni ma tkunx giet prekluza minn ebda decizjoni definittiva moghtija fil-gudizzju, l-istess kwistjoni tibqa' mhux deciza, u ma jistax mill-parti l-ohra jinghad li ghad-decizjoni josta l-gudikat . Dan ifisser li l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tigi ammessa b'cirkospezzjoni kbira; u dan aktar u aktar meta dik l-eccezzjoni jkollha l-effett li teskludi xi dritt, bhal meta si*

tratta minn incident processwali li jqum fil-kors tal-gudizzju, fejn ma jistax ikun hemm dak li jissejjah tal-gudikat, hemm bzonn li l-kwistjoni tkun giet 'effettivament' deciza bis-sentenza ta' qabel, u mhux biss li setghet tigi deciza . Infatti huwa maghruf li "nel dubbio il giudice non deve prepondere per la cosa giudicata."

Eadem Res:

Illi ghal dak li jirrigwarda l-eadem res, fis-sentenza ***Rabat Construction Ltd vs Cutajar Construction Company Limited*** *gie kkonfermat li din ghandha "tinkorpora li l-oggett mitlub fit-talba l-gdida hu identiku ghat-talba precedenti li giet determinata minn sentenza li ghaddiet in gudikat".*

Illi l-bazi ghal dan ir-rekwizit hija ghalhekk cara u fis-sens li sentenza li tikkostitwixxi gudikat ma tistax timpedixxi talba gdida milli tigi proposta quddiem il-Qorti, jekk dik hi ntiza sabiex tottjeni xi haga differenti ghal dak li kien ipprova jitlob b'talba precedenti li giet determinata minn sentenza. Minn dan isegwi li anki jekk l-oggett ta' talba gdida hu simili ghal ta' decizjoni precedenti, din is-similarita' mhix ostaklu ghal talba gdida ghaliex l-effetti ta' sentenza li tkun ghaddiet in gudikat huma limitati ghal dak li kienu ssottomettew il-partijiet u ghal dak li jkunu ddecidew il-Qrati.

Eadem causa petendi:

Illi ghar-rigward tal-eadem causa petendi, din il-kondizzjoni tirrikjedi li "the cause of the claim" kontenuta fit-talba l-gdida, tkun l-istess bhat-talba precedenti u li giet deciza minn sentenza li ghaddiet in gudikat. Illi l-Prof. Caruana Galizia f'"Notes on Civil Law" (Pt.IV p.1428) spjega li l-causa petendi hi "the title on which the demand is based" .

Illi ghalhekk, din hija t-titlu, cioe', l-fatt guridiku li fuqu d-dritt pretiz hu bbazat. Illi sabiex il-kundizzjoni ta' l-eadem causa petendi tirnexxi, irid jigi ppruvat li lkawzali kontenuti fit-talba l-gdida hi fondata fuq l-istess fatt guridiku li kien jifforma l-bazi tat-talba precedenti, li giet determinata b'sentenza li ghaddiet in gudikat.

Eadem personae:

Illi dwar l-eadem personae, fis-sentenza fl-ismijiet ***Innocenza Debattista et vs Giovanni Farrugia*** *il-Qorti qalet li "biex ikun hemm il-gudikat, jehtieg…li s-sentenza ta' qabel kienet giet maqtugha f'kawza bejn l-istess persuni…"*

Illi pero' dan ma jfissirx li "l-promoturi tal-istess procedura setghu jipproponu mill-gdid kawza identika bl-inseriment ta' persuna taghhom li ma kinitx verament necessarja mill-aspett legali".

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum il-Qorti tqis li r-rekwiżit tal-*aedem personae* huwa sodisfatt in kwantu l-kontendenti fil-kawża odjerna huma l-istess bħal dawk fil-proċeduri Rik 779/2006 anke jekk l-attur odjern kien f'dawk il-proċeduri kien rappreżentat minn terza persuna stante l-assenza tiegħu minn dawn il-gżejjer.

Mhux l-istess jista' jingħad għaż-żewġ rekwiżiti l-oħra *eadem res u eadem causa petendi*. Fil-kawża Rik Nru 779/2006 l-bażi tal-azzjoni attriċi kienet talba għal dikjarazzjoni mill-Qorti li l-konvenuti kienu qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u talab għalhekk li jiġi ordnat l-iżgumbrament tagħhom minn hemm. F'dik il-kawża huwa kien allega wkoll li *"kemm ilu fil-pussess tal-intimati il-fond gralu hsarat konsiderevoli u anke huwa ta' periklu ghall-utenti*

tal-appartamenti l-ohra kif ukoll tal-proprjeta` adjacenti u sottostanti - kif sejjer jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza." Talab għalhekk li l-konvenuti jiġu misjuba responsabbli għall-ħsarat allegatament kaġunati minnhom fl-appartament in kwistjoni u li jiġu ordnati jħallsu għal tali ħsarat.

Mhemmx dubju għalhekk li d-danni li kien qiegħed jitlob l-attur f'dik il-kawża kienu biss dawk marbuta unikament mal-ħsarat materjali fil-binja.
Madankollu fil-kawża odjerna l-attur qiegħed jitlob li per konsegwenza tad-detenzjoni tal-fond mertu tal-kawża mill-konvenuti mingħajr titolu validu fil-liġi huwa sofra danni konsistenti fil-fatt li għal dak il-perjodu huwa tilef l-opportunita' li jagħmel qliegħ mill-kiri tiegħu li terzi. Huma dawn id-danni li huma mertu tal-kawża odjerna, ferm differenti minn danni ġia kkonstatati fil-kawża preċedenti.

Isegwi għalhekk li kuntrarjament għal dak allegat mill-konvenuti, il-pretensjoni tal-attur fil-kawża odjerna hija diversa minn dik imressqa minnu fil-proċeduri Rik 779/06.

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti sejra għalhekk tiġi miċħuda.

2. **Fir-raba' eċċezzjoni** l-konvenuti jissollevaw il-preskrizzjoni tal-azzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta stante li fil-fehma tagħhom l-azzjoni odjerna għandha tikkonċerna biss il-perjodu bejn il-5 ta' Diċembru 2015 (sentejn qabel il-preżentata tal-kawża odjerna) u d-data tas-sentenza (il-25 ta' Novembru 2016).

L-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi hekk –

"2153. L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."

Intqal hekk fil-każ **Mario Pace vs Corinthia Palace Hotel Company Limited et deċiż fit-13 ta' Ġunju 2013**[3] **-**

"Is-socjetajiet konvenuti qed jeccepixxu li l-azzjoni attrici hi preskritta bi skadenza ta' sentejn skont l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jippreskrivi b'terminu ta' sentejn l-azzjonijiet kollha ghad-danni li jirrizultaw minn delitt jew kwazi-delitt.……

[…..]

Hu ribadit fil-gurisprudenza taghna li ghall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-ligi taghraf tliet ghamliet ta' azzjoni ghad-danni, u jigifieri: (a) azzjoni dwar hsarat imnissla minn ghemil li jikkostitwixxi reat, f'liema kaz iz-zmien talpreskrizzjoni huwa dak imfisser mil-ligi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat (regolat bl-art.2154(1) tal-Kap.16); (b) azzjoni ghall-hsarat imnisslin minn delitt jew kwazi-delitt ('l hekk imsejha culpa aquiliana), f'liema kaz il-preskrizzjoni hija ta' sentejn - principju rifless fl-artikolu 2153 tal-Kodici Civili; u (c) azzjoni ghall-hsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' kuntratt li mhux imfisser f'att pubbliku, f'liema kaz il-preskrizzjoni hija dik ta' hames snin;

Hu ghalhekk pacifiku li l-preskrizzjoni bjennali prevvista mill-Artikolu 2153, tal-Kodici Civili tikkolpixxi "l' azione per risarcimento del danno derivante dal fatto illecito, e non quello del risaricimento del danno contrattuale, soggetta quest'

[3] Cit 353/05

ultima azione alla prescrizione confacente al determinato contratto" (Kollez. Vol. XXVIII P I p 726).

*Illi, ghalhekk, il-preskrizzjoni ta' sentejn imsemmija fl-artikolu 2153 tal-Kodici Civili, minbarra li ma tapplikax ghall-hsara mahluqa minn ghemil li jikkostitwixxi reat, lanqas ma tapplika fejn l-allegata hsara titnissel minn ksur ta' patt kuntrattwali (Ara per ez. "**Calafato vs Muscat**", deciza fil-5 ta' Frar, 1895 (Vol. XV.44); "**Naudi vs Zammit**", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu, 1925 (Vol. XXVI.I.54), "**Calleja vs Xuereb**", deciza minn din il-Qorti fl-10 ta' Mejju, 1982)."*

Huwa paċifiku li għall-fattispeċje tal-każ odjern huwa applikabbli l-artikolu 2153 tal-Kap 16.

Ferm il-premess, imiss li jiġi stabbilit il-mument li fih l-azzjoni odjerna setghet tiskatta.

Kif qalet din il-Qorti diversament preseduta fil-kaz **Penza Tarmac Ltd vs Zoqdi Hydro Rocks Construction Ltd deciz fit-28 t'April 2016[4] -**

L-Artikolu 2137 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi hekk:

"Bla hsara ta' dispozizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata; minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss, u dan b'applikazzjoni tal-principju li z-zmien preskrittiv jghaddi biss minn dakinhar li jkun tnissel id-dritt jew setghet tinbeda l-azzjoni. Dan il-principju huwa mibni fuq

[4] Rik Gur 1051/2007

ilmassima li "actio non natae non praescribititur"[5] *(Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet* ***Albert Mizzi noe vs Anthony Cauchi et*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Settembru 2009.)*

Illi inoltre l-inerzja ma timpedix d-dekors tal-perjodu preskrittiv ai fini tad-determinazzjoni tal-preskrizzjoni purche` din l-inerzja mhix dovuta ghall-impossibilita` li jagixxi. Il-kliem testwali tal-artikolu fuq citat fis-sens li tterminu estentiv jibda jiddekorri "minn dakinhar li l-azzjoni tista' titmexxa" jirreferu ghall-kawzi guridici li jistghu ikunu ta' xkiel ghall-azzjoni u mhux ghal kawzi purament fattwali, per ezempju, ghal xi diffikolta` fattwali li seta' jirriskontra t-titular tad-dritt soggettiv diment li dawn ma jqeghduhx fl-impossibilita` li jagixxi."

Fil-kaz **Joseph Caruana et vs Dominic Cutajar et deciz fit-8 t'Ottubru 2014**[6] il-Qorti kompliet li-

"……kif intqal fil-kawza fl-ismijiet ***Anna Vella vs Eric Darmanin*** *(deciza mill-Qorti Civili, Prim'Awla, mill-Onor. Imhallef Lino Farrugia Sacco, fl-10 ta' Dicembru, 2012):*

"Japplika wkoll il-principju li l-preskrizzjoni ma tiddekorrix meta persuna tkun impeduta jew imwaqqfa milli tagixxi fil-kaz fejn l-ezercizzju ta' azzjoni processwali tkun necessarjament tiddependi minn pronunzjament iehor u allura ma jistax jiddekorri l-perjodu preskrittiv (Xuereb vs Zammit, Appell Kummercjali, 9 ta' Marzu 1994),

[5] **John Grech vs Ivan Mifsud et** P.A. deciza fl-1 ta' April 2003
[6] Cit Nru 398/05

Di piu' fil-kaz **Kuludrovic vs Muscat**, *deciza fl-1 ta' Gunju 1959, il-Qorti tal-Appell Kummercjali per President Anthony Mamo, irriteniet:*

*"***Bianco vs Demarco***", deciza fit-2 ta'Gunju 1930 fuq l-awtorita' tal-Pugliese, 'la subordinazione di un ' azione ad un'altra puo aver luogo o perche' l'accertamento di un diritto sia l-antecedente logico e neccessario per l'esercizio di un altro diritto o perche' l-esercizio di una data azione non sia permesso dalla legge se non dopo che siasi esaurito il giudizio intorno ad un altro rapport guiridico a cui l-azione si riconette" Meta dan jigri kif appuntu fil-kaz prezenti, il-preskrizzjoni ghar-rigward tat-tieni azzjoni tibqa' sospiza " Se l esercizio di una azione dipende dall'esito di un giudizio nel quale si contrasta il presupposto del diritto medesimo, la pendenza di questo giudizio constituisce legali impedimento all'esercizio del diritto e sospende la prescrizione "" (Fadda art 2120 no. 120 Ara wkoll ibid art. 2119 nri 11, 17, 53, 103, 122);"*

Fil-każ odjern il-pretensjoni tal-attur għall-ħlas tat-telf ta' qliegħ hija naxxenti mill-fatt li l-konvenuti kienu qegħdin fil-pussess tal-appartament in kwistjoni mingħajr titolu validu fil-liġi. Huma l-Qrati li kellhom il-poter jiddikjaraw dan kif seħħ il-proċeduri surreferiti Rik Nru 779/2006. Għaldaqstant kien mill-mument li dawk il-proċeduri saru *res judicata* bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-**25 ta' Novembru 2016** li beda jiddekorri t-terminu għall-attur sabiex jeżerċita d-drittijiet tiegħu fil-proċeduri odjerni. Tenut kont tal-fatt li l-kawża odjerna ġiet intavolata fil-5 ta' Diċembru 2017, allura jirriżulta li ma kinux għaddew is-sentejn stipulati fl-artikolu 2153 tal-Kap 16 u kwindi l-azzjoni odjerna mhux preskritta.

Issir referenza għall-każ **Antonio Ruggier vs Milica Micovic deċiż fil-21 t'April 2017**[7] f'liema każ talab lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuta hija responsabbli ghad-danni kollha li sofra bejn id-data meta l-attur gie mcahhad mill-pussess u uzu tal-fondi mertu ta' dik il-kawża u d-data meta huwa ġie reintegrat fil-pussess u uzu ta' dawk il-fondi. Il-Qorti qalet hekk –

"Izda mportanti l-fatt li sa minn qabel ma sehh dak l-izgumbrament, l-attur kien intavola l-proceduri Rik Nru 326/08 fl-ismijiet ***Antonio Ruggier vs Milica Micovic noe****. Il-Qorti tqis li l-ezitu ta' dawk il-proceduri kien krucjali sabiex jigi determinat u konfermat it-titolu ta' inkwilin li a bazi tieghu huwa qieghed jivvanta l-pretensjonijiet ghad-danni fil-kawza odjerna. Dawk il-proceduri gew istitwiti fl-14 ta' April 2008 u gew konkluzi definittivament fid-29 ta' Mejju 2015. Minn dan isegwi illi kien mill-mument li tali proceduri ghaddew in gudikat illi skatta d-dritt tal-attur odjern li jagixxi kontra l-konvenuta ghad-danni."*

Ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti sejra għalhekk tiġi respinta.

Ċ. MERTU

L-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-aġir tal-konvenuti li baqgħu jidditjenu l-fond in kwistjoni fil-pussess tagħhom mingħajr titolu validu fil-liġi huwa leżiv tad-drittijiet tiegħu u ssubixxa danni stante li altrimenti huwa kien seta faċilment kera l-appartament lil terzi.

Il-konvenuti jilqgħu għal din il-pretensjoni billi jargumentaw li l-fatt li huma tilfu l-kawża Rik Nru 779/06 ma jfissirx li huma għandhom iwieġbu għad-danni kif

[7] Rikors Ġuramentat 876/2015

pretiż mill-attur stante li huma kellhom id-dritt li jiddefendu lilhom infushom fil-proċeduri istwitwiti kontrihom.

Kif diġa aċċennat fis-suespost is-sentenzi ta' din il-Qorti diversament preseduta kif ukoll tal-Qorti tal-Appell fil-proċeduri Rik Nru 779/06 diġa' ppronunzjaw ruħhom fis-sens li l-konvenuti kienu qegħdin jiddikjaraw l-fond in kwistjoni fil-pussess tagħhom **mingħajr titolu validu fil-liġi.**[8] Għal fini ta' kompletezza kif qalet din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza tas-26 t'April 2012 –

"Illi fil-mertu jidher li l-fond kien mikri ghal skop residenzjali lill-kompjant Dr. Paul Mallia permezz ta' kuntratt datat 1949 (Dok. "JPD (A)") u l-istess ivvakaw il-fond fis-sena 1974 biex marru jghixu H'Attard. Il-konvenuti zzewgu fl-20 ta' Novembru 1976 u marru joqghodu f'dan il-fond izda jirrizulta li dawn ma baqghux jghixu fl-istess fond u kienu ilhom ma jghixu hemm bejn 15 u 20 sena u din tirrizulta mix-xhieda ta' l-attur, Lewis Degiorgio li kien jghix fi flat 5 fl-istess blokk, Michael Zarb li jgesti n-negozju fis-sular ta' taht nett tal-istess blokk, tal-Onorevoli Imhallfin Michael Mallia u Tonio Mallia (li jigu hut il-konvenuta) li fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2007 li sahanistra sostnew testwalment li ohthom, il-konvenuta kienet ilha tghix Hal Balzan cirka hmistax (15) il-sena minn meta xehdu. Ghal kull buon intendiment jinghad ukoll li l-elementi ta' residenza ordinarja ta' fond f'certu sens ta' kontinwita' ma tirrizultax ghal snin twal qabel ma saret din il-kawza ("Saviour Coppini nomine vs Joseph Vella Bonnici nomine" A.C. – 8 ta' Frar 1971; "Gemma Brownrigg et vs Natasha Camilleri" (A.I.C. (PS) – 20 ta' Ottubru 2003).

Illi f'dan l-istat ta' provi, kif sewwa elenkat il-Perit Legali Dr. Ramona Frendo, jirrizulta li l-versjoni tal-konvenuti li huma baqaw jghixu fil-fond de quo ma

[8] Tipa grassa enfasi ta' din il-Qorti.

hijiex kredibbli u hija kontrastata mix-xhieda kollha fuq indikata, mhux linqas tal-familjari taghha stess. Mhux hekk biss, izda huma jghidu li meta Hal Balzan huma kienu jghixu fid-dar ta' binthon Julianne Hal Balzan, izda prova li din il-proprjeta' hija ta' binthom lanqas biss ingabet – anzi minn dak li xhed il-konvenut fis-seduta tad-19 ta' Frar 2008 jirrizulta li l-proprjeta' ta` Hal Balzan kienet wirt tal-konvenut minn missieru, u kienet sa meta xehed fuq ismu ghalkemm qal li "qeghdin fi proceduri sabiex jaghmlu donazzjoni lit-tifla".

Illi hemm ragunijiet ohra ghaliex ix-xhieda tal-konvenuti mhux kredibbli fosthom (a) li huma sostnew li din id-dar kienet ta' binthom u kien silifha l-flus sabiex din tinbena ghaliex kienet ghadha zghira izda prova ta' dan ma ingabitx; (b) jinghad li l-konvenuta kienet kostretta tghix Hal Balzan ghaliex minhabba incident li kellha ma setghatx issuq, izda ma jidher li kien hemm ebda problema li l-konvenuti stess jew familjari taghha iwasslu l-Belt; (c) jghid li kienu kostretti jmorru jghixu Hal Balzan 10 snin qabel ma xehdu fit-28 ta' Novembru 2007 meta allura l-istess bint il-konvenuti kellha biss 14-il sena (ara fol. 56 tar-relazzjoni); (d) ix-xhieda ta' hut il-konvenuta l-Onorevoli Mhallfin Michael Mallia u Tonio Mallia li ohthom kienet toqghod Hal Balzan u mhux il-Belt hija kkorroborata minn dokumenti esebiti mill-Water Services Corporation (Dok. "DB 5" u Dok. "DB 6") li juru li fil-perjodu ta' bejn is-sena 1995 sal-2009 ma kien hemm ebda konsum ta' dawk u ilma tant li l-meter state gie ndikat bhala "not in use" u Joe Caruana in rappesentanza tal-istess korporazzjoni xehed li l-meter kien jahdem sew u ma kienx difettuz; (e) ix-xhieda ta' Sharon Bonnici u Carmelo Hili ma jippruvawx li l-konvenuti kienu jirrisjedu fil-fond, izda biss li l-konvenut xi drabi kien uza l-istess fond bhal klinika; l-istess jinghad mix-xhieda ta' Dr. Paul Borg Olivier ghaliex mill-istess ma jirrizultax li l-konvenuti kienu jghixu fil-fond fil-fatt il-konvenuta qatt ma kienet prezenti.

Illi minn dan kollu jirrizulta li l-fond gie vakat mill-inkwilini tal-istess il-kompjant Dr. Paul Mallia u martu Mary Mallia, u l-konvenuti marru jghixu fil-fond wara li zzewgu fl-20 ta' Novembru 1976, izda ma jidhirx li huma kellhom xi titolu ta' kera fuq l-istess, izda mis-sena 1995 lanqas biss kienu jghixu fl-istess fond, tant li minn tali data ma kien hemm ebda konsum ta' dawl u ilma u fil-fatt stabbilew ir-residenza taghha fil-fond 48, Vjal Sir Mikelangelo Refalo, Balzan.

Illi mela jirrizulta li meta gie vakat il-fond minn Dr. Paul Mallia u martu Mary Mallia l-istess konvenuti kienu bdew jokkupaw l-istess fond bla ebda titolu validu fil-ligi ghaliex il-kera kienet dejjem tghajjat lil Dr. Paul Mallia, u l-istess konvenuti qatt ma gew rikonoxxuti bhala kerreja tal-istess u ghalhekk huma qatt ma kellhom ebda titolu ta' kera fuq l-istess fond. Dan ghaliex jidher li Dr. Paul Mallia u l-familja tieghu hargu mill-fond fl-1974 u maghhom marret il-konvenuta bhala bintu flimkien ma hutha; meta hija regghet marret fil-post wara li zzewget dan sar minnha bla ebda titolu validu fil-ligi ghaliex hija ma kellhiex skond il-ligi dritt ta' kirja fuqha (ghaliex dan kien fuq missierha) u fl istess waqt la darba missierha bhala inkwilin ma kienx izjed jghix fl-istess fond il-ligi, ma kienitx tippermettilha li tigi rikonoxxuta bhala inkwilina tal-istess fond, u ovvjament dan japplika izjed u izjed ghall-konvenut.

(.......)

Illi dwar it-tielet eccezzjoni jirrizulta li r-ricevuti ta' kera kienu jinhargu dejjem fuq Dr. Paul Mallia anke wara li sfortunatament huwa miet u allura qatt ma kien hemm rikonoxximent tal-konvenuti bhala nkwilini tal-istess fond. Jidher li l-konvenut kien jitlob li jigi rikonoxxut bhala kerrej izda dan qatt ma sar u allura qatt ma kien hemm kunsens espress tas-sid sabiex tali kirja tigi assenjata lill-konvenuti......"

A skans ta' dilungar unutli dan kollu ġie konfermat mill-Qorti tal-Appell.

Il-Qorti tqis li fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi, hija ġustifikata l-pretensjoni tal-attur li l-konvenuti għandhom iġorru r-responsabilta' u l-konsegwenzi ta' għemilhom. Għalhekk hija akkoljibbli t-talba tal-attur għall-kumpens għal telf ta' qliegħ għall-perjodu ta' okkupazzjoni tal-fond mill-konvenuti mingħajr titolu validu fil-liġi bejn l-1 ta' Novembru 2006 sas-16 ta' Jannar 2017 u ċioe' meta finalment ġew ritornati ċ-ċwievet tal-fond mill-konvenuti. Wara kollox matul dan il-perjodu l-attur ġie mċaħħad mill-proprjeta' tiegħu bi preġudizzju għalih u għad-drittijiet tiegħu.

Il-pretensjoni tal-attur hija li huwa jirċievi kumpens bir-rati tas-suq miftuħ kompatibbli ma' proprjeta' tal-lok strateġiku, tad-daqs u l-kundizzjoni tal-fond in kwistjoni.

Fix-xhieda tiegħu l-konvenut Dr Joseph Portelli Demajo qal[9] li matul is-snin kollha li l-fond kien fil-pussess tal-konvenuti, huma qatt ma ġew mitluba jiftħu l-bieb sabiex terzi, aġenti jew periti jiġu jaraw il-post. Inoltre, kif deċiż fis-sentenza Rik Nru 779/06 il-konvenuti kellhom iħallsu €10,300 għall-ħsarat fil-fond u kwindi l-fond ma setax jinkera mingħajr investiment sostanzjali.

Madankollu l-Qorti tqis li dan l-argument m'għandux jimmilita kontra l-attur jew ixejjen il-pretensjoni tiegħu stante li huwa nkonċepibbli kif huwa seta' jikkontempla l-kiri effettiv tal-fond fil-perjodu meta kien għadu fil-pussess u l-kontroll tal-konvenuti.

Il-Qorti rat l-istimi preżentati mill-partijiet fil-kawża -

[9] Fol 66

i) Skont l-istima tal-aġenti tal-proprjeta' Locations Valletta mressqa mill-attur[10] l-ammont dovut għall-perjodu in kwistjoni huwa ta' €69,500;

ii) Skont l-istima tal-aġenti tal-proprjeta' Perry mressqa mill-attur[11] l-ammont dovut għall-perjodu in kwistjoni huwa ta' €64,300;

iii) Skont l-istima tal-aġent tal-proprjeta' Suzanne Mifsud, direttur ta' CityPro Ltd l-ammont dovut għall-perjodu in kwistjoni huwa ta' €37,100[12].

Wara li rat il-bqija ta-provi fosthom il-fatturi meħudin minn dawn l-aġenti fl-istimi tagħhom, ix-xhieda u r-rapport tal-perit David Cassar[13] inkarigat mill-konvenuti kif ukoll ir-relazzjoni tal-perit tekniku Valerio Schembri[14] fil-proċeduri Rik 779/06, il-Qorti tqis li jkun ġust u ekwu li tieħu bħala bażi s-somma ta' €50,000.

F'dan l-istadju pero' l-Qorti tqis ukoll li kif inhuwa kristalizzat fil-ġurisprudenza marbuta ma' ksur ta' drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', mill-kumpens mogħti hija prassi li jitnaqqas perċentwal ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi s-sid kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-istimi lokatizji relattivi.[15] Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti tqis għalhekk li dan il-perċentwal għandu jitnaqqas mis-somma ta' €50,000 biex iwassal għall-ammont ta' kumpens li għandu jingħata lill-attur u ċioe kumpens ta' €40,000.

---

[10] Fol 4
[11] Fol 58
[12] Fol 69
[13] Folio 124
[14] Folio 84
[15] **Tenut kont anke ta' tiswijiet u xogħolijiet neċessarji fil-fond kifi ndikat minn diversi periti nvoluti bie ikun jista' jinkera.**

Għalhekk it-talbiet tal-attur ser jintlaqgħu kif ingħad filwaqt li għall-istess raġunijiet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ser jiġu miċħuda.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti;**

2. **Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li għall-perjodu mill-1 ta' Novembru 2006 sas-16 ta' Jannar 2017 l-aġir tal-konvenuti li baqgħu jiddditjenu l-appartament in kwistjoni fil-pussess tagħhom illeda d-drittijiet tal-attur u kkawżalu danni stante li ma setax jikrih lil terzi;**

3. **Tilqa' l-bqija tat-talbiet tal-attur u tillikwida s-somma ta' erbgħin elf Ewro (€40,000) bħala kumpens u tordna lill-konvenuti jħallsu tali somma lill-attur;**

4. **L-ispejjeż ikunu a karigu tal-konvenuti.**

Onor. Miriam Hayman
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.