QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 8 ta' April, 2024.

Numru 2

Rikors numru 43/07/2 AF

John u Emanuela Anna sive Lilian konjugi Azzopardi, Raymond u Rosalie konjuġi Azzopardi, Mose' u Mary sive Miriam konjuġi Azzopardi, Bernardette mart Richard Zahra u l-istess Richard Zahra

v.

Victor u Carmen konjuġi Deguara

1. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fil-25 ta' Jannar 2023 li biha kkundannathom iħallsu lill-atturi s-somma ta' disgħa u erbgħin elf, mitejn u wieħed u disgħin ewro (€49,291) kumpens talli okkupaw parti mill-arja proprjetà tagħhom permezz ta' żewġ *billboards* li twaħħlu mal-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà tal-partijiet.

2. Il-fatti prinċipali huma dawn:

i. Il-konvenuti għandhom Highlander Pub & Restaurant, Triq Elia Zammit, Paceville.

ii. Twaħħlu żewġ billboards mal-ħajt diviżorju li jesporġu fuq arja proprjetà tal-atturi. Ħajt li jifred il-proprjetajiet taż-żewġ partijiet.

iii. Il-konvenut qal li wieħed mill-billboards kien tneħħa wara sena li twaħħal, filwaqt li l-billboard ta' Cisk kien baqa' hemm.

iv. B'sentenza li ngħatat mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fil-25 ta' Settembru 2006 (ċitaz. Numru 1771/2000GCD) <u>*Raymond Azzopardi et v. Victor Deguara et*</u>, iddeċidiet li l-ħajt diviżorju hu komuni biss sal-għoli ta' 1.8 metri filwaqt li l-parti iktar għolja hi proprjetà tal-konvenuti. Il-Qorti ordnat lill-konvenuti sabiex fi żmien xahar *"jagħlqu l-ventilaturi, toqob, xquq, fetħiet u aperturi oħra li hemm fil-ħajt, ukoll f'dik il-parti li ma hix komuni, u sabiex fl-istess żmien ineħħu l-billboard minn mal-ħajt fejn qiegħed jisporġi fuq l-arja tal-atturi....".* Kawża li kienet għall-*billboard* wieħed. Fil-konsiderazzjonijiet il-Qorti qalet: *"Il-kwistjoni tal-billboard imwaħħal mal-ħajt, fuq in-naħa ta' l-atturi, ukoll sar bi ksur tal-liġi. L-atturi huma sidien ta' l-arja fuq il-proprjetà tagħhom usque ad sidera, u kull ħaġa li tisporġi għal fuq l-arja tagħhom ittellfilhom il-*

potenzjal li jiżvulappaw dik l-arja. Għalhekk, il-billboard seta' jitwaħħal biss bil-kunsens, jew ghall-inqas bit-tolleranza, taghhom, u fil-każ tallum sar bi ksur tal-jedd tagħhom ta' proprjetà, u għalhekk għandu jitneħħa".

v. B'sentenza tal-25 ta' Settembru 2006 il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell tal-konvenuti u kkonfermat is-sentenza appellata.

vi. Fit-12 ta' Jannar 2007 l-atturi fetħu din il-kawża, sabiex jitħallsu kumpens talli l-konvenuti kienu qegħdin jokkupaw l-arja proprjetà tagħhom permezz ta' billboards.

vii. L-atturi jippretendu kumpens għall-perjodu minn Ottubru 1994 sa Novembru 2007 fir-rigward tal-*billboard* ta' Cisk u minn Settembru 2001 sa Settembru 2002 għall-*billboard* ta' Austria Tabak. Skont Ivan Filletti, *marketing manager* ta' Simonds Farsons Cisk Limited, kien sar ftehim sabiex jitwaħħal *billboard* u dan kien għall-perjodu mis-sena 1994 sal-2006. Żied li, *"Tul dawn is-snin is-sur Darmanin tħallas Lm5,000 għal dan il-billboard".* Ix-xhud ippreżenta tliet skritturi privati li jkopru l-perjodu mill-1 ta' Mejju 1994 sal-1 ta' Mejju 2006. Kull ftehim ikopri l-perjodu ta' erba' snin. Ftehim li kien iffirmat mal-konvenut Victor Deguara li deher għall-kumpanija Stedeg Co Ltd. F'kull wieħed mill-

ftehim tissemma *"sign tal-elettriku fuq il-faċċata tal-ħanut Highlander Pub"*.

viii. Fl-1 ta' Novembru 2007 l-atturi ftehmu ma' Farsons (Sales) & Marketing Ltd biex jitwaħħal *billboard* versu ħlas ta' €3,500 fis-sena. Ftehim li beda fl-1 ta' Novembru 2007 għall-perjodu ta' erba' snin.

ix. L-atturi jippretendu kumpens ta' €49,291 mingħand il-konvenuti, fir-rigward tal-ewwel *billboard* kumpens ta' €3,500 fis-sena għall-perjodu minn Ottubru 1994 sa Novembru 2007, u fir-rigward tat-tieni *billboard* €3,500 għall-perjodu mid-9 ta' Jannar 2001 sa 9 ta' Jannar 2002.

3. Fil-kawża li fetħu fit-12 ta' Jannar 2007 l-atturi talbu lill-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 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, 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 il-kumpens 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.*

4. Il-konvenuti wieġbu *inter alia* li:

> *"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".*

5. B'sentenza tal-21 ta' Jannar 2016 l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni. Il-konvenuti appellaw u b'sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 din il-Qorti ċaħdet l-appell.

6. B'sentenza tal-25 ta' Jannar 2023 l-Ewwel Qorti ddeċidiet:

"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".

7. L-Ewwel Qorti rraġunat hekk:

"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 taghha 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

[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)

illi l-billboard tal-kumpannija Farsons Simonds Cisk 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 fis-somma ta' €49,291, liema ammont huwa dovut mill-konvenuti, salv kull dritt li dawn jista' jkollhom vis-á-vis terzi."

8. B'rikors tal-appell preżentat fit-8 ta' Frar 2023 il-konvenuti ilmentaw:

[2] It-talba attriċi qiegħda 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.

i. Dwar ir-responsabbiltà tagħhom isostnu li l-punt qatt ma ġie deċiż mill-Ewwel Qorti.

ii. Il-prova li ressqu l-atturi rigward kumpens hi relatata għall-perjodu differenti minn dak li ntalab minnhom, li qegħdin jitolbu kumpens li bdew jirċievu mingħand Simonds Farsons Cisk. Il-konvenuti ma kellhom l-ebda obbligu li jitolbu li jinħatar perit tekniku u *semmai* kien l-obbligu tal-atturi li jitolbu l-ħatra tiegħu sabiex jiġi determinat il-kumpens dovut. Il-provi li ressqu l-atturi huma irrilevanti għaliex jirreferu għall-perjodu differenti minn dak mertu tal-kawża.

iii. L-Ewwel Qorti żbaljat meta għamlet tagħha l-premessa tal-atturi li l-kumpens m'għandux ikun inqas minn dak li rċevew tul iż-żmien mingħand Simonds Farsons Cisk u Austria Tabak. L-Ewwel Qorti m'użatx il-fakultà li għandha li tistabbilixxi valur *arbitrio boni viri*. L-Ewwel Qorti kellha tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-ħajt hu propjetà tal-konvenuti.

9. L-atturi wieġbu b'risposta li ppreżentaw fis-17 ta' Marzu 2023 fejn taw ir-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet tal-atturi.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

10. Hemm ġudikat li l-*billboard* kien imwaħħal f'parti mill-ħajt diviżorju proprjetà tal-konvenuti li però kien jesporġi fuq l-arja proprjetà tal-atturi, u hemm sentenza ta' qorti li kellu jitneħħa. Il-*billboard* l-ieħor ta' Austria Tabak kien ukoll imwaħħal f'parti mill-ħajt diviżorju li hu proprjetà konvenuti. Il-provi juru wkoll li fir-rigward tal-*billboard* Cisk, kien qiegħed isir ħlas minn Simonds Farsons Cisk lill-kumpanija tal-konvenuti. Fil-konsiderazzjonijiet tas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju 2021 qalet:

> *"Il-fatt li fit-tieni talba l-appellanti talbu li l-kumpens akkordat mill-ewwel Qorti ma kellux 'ikun anqas minn dak li rċieva l-konvenut b'mod indebitu' ma jbiddilx in-natura tal-azzjoni tallum li hija waħda għal kumpens minħabba okkupazzjoni ta' ġid ta' ħaddieħor. L-azzjoni attriċi kif imressqa kienet tkun tajba wkoll li kieku l-appellati ma ngħataw l-ebda kumpens mingħand min kien is-sid tal-billboard;*
>
> *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*[3] *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 ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu u dan igħodd għall-każ li l-Qorti għanhda quddiemha llum".*

11. L-ewwel talba tar-rikors maħluf intlaqgħet mill-Ewwel Qorti, għalkemm fis-sentenza għamlet konsiderazzjonijiet biss dwar il-kumpens. Però m'hemmx dubju li ġialadarba l-konvenuti kienu qegħdin

[3] Dak l-appell sar ukoll mill-konvenuti peress li l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. Għalhekk effettivament l-appellanti kienu l-konvenuti (sidien tal-ħajt fejn twaħħlu l-*billboards*) filwaqt li l-atturi kienu l-appellati (sidient tal-arja li fuqhom jesporġu l-*billboards*).

illegalment jokkupaw proprjetà tal-atturi, l-atturi għandhom jedd għall-kumpens. Irrilevanti hu l-fatt li l-*billboards* huma proprjetà ta' terzi. Minn dak li xehed il-konvenut jirriżulta li l-*billboards* twaħħlu mal-ħajt diviżorju bil-kunsens tiegħu.

12. Meta mbagħad tiġi għall-kumpens li għandu jitħallas, din il-Qorti ma taqbilx mad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li tilqa' t-talba tal-atturi għall-ħlas ta' €49,291. L-attur John Azzopardi fl-affidavit spjega kif waslu għas-somma ta' €49,291 mingħand il-konvenuti. Fil-fehma ta' din il-Qorti s-somma li llikwidat l-Ewwel Qorti hi esaġerata meta tikkunsidra:

i. Il-kalkoli li għamlu l-atturi huma bażati fuq ftehim li huma għamlu ma' Farsons (Sales) & Marketing Ltd fis-sena 2007 li bih kellhom jirċievu €3,500 kull sena għall-perjodu ta' 4 snin. Ftehim li l-konvenuti ma kinux parti għalih u li sar fl-2007. Rilevanti wkoll hu l-fatt li l-atturi talbu ħlas mingħand il-konvenuti għall-perjodu 1994 sal-2006. Apparti li l-perjodu hu differenti, m'hemm l-ebda prova li l-konvenuti kienu qegħdin jirċievu dak it-tip ta' kumpens li fuqu l-atturi bbażaw il-pretensjoni tagħhom.

ii. Irriżulta li kienu ffirmati tliet skritturi privati ma' Simonds Farsons Cisk Limited matul il-perjodu l-1 ta' April 1994 sal-1 ta' Mejju 2006. Għall-ewwel perjodu ta' erba' snin l-ftehim kien li titħallas €1,000 kull

sena, fit-tieni ftehim l-ħlas kien ta' €400 kull sena u fl-aħħar ftehim il-ħlas kien ta' €600 kull sena. Total ta' €8,000. Dokumenti li ppreżenta uffiċjal ta' Simonds Farsons Cisk Limited li kkonferma li kienu jirrappreżentaw il-ftehim li kellhom dwar il-*billboard*. Għalkemm f'kull wieħed mit-tliet skritturi tissemma l-faċċata tal-ħanut Highlander, ma rriżultax li fil-faċċata tal-istabbiliment kien hemm tabelli ta' dik il-kumpanija. Il-Qorti tifhem li dawk l-iskritturi jirreferu għall-*billboard* in kwistjoni, kif wara kollox ta x'jifhem l-uffiċjal ta' Simonds Farsons Cisk Limited li xehed.

iii. Min-naħa l-oħra rriżulta li l-konvenuti m'għamlu l-ebda qligħ mill-*billboard* ta' Austria Tabak, għalkemm xorta kien qiegħed jinvadi parti mill-arja proprjetà tal-atturi.

iv. Il-*billboards* kienu mwaħħlin ma' dik il-parti tal-ħajt diviżorju proprjetà tal-konvenuti, li ovvjament hi l-parti l-iktar għolja tal-ħajt biex ikunu jidhru sew mit-triq. Il-*billboards* twaħħlu għaliex kien hemm dik il-parti tal-ħajt diviżorju li hu proprjetà tal-konvenuti. Fattur li għandu jittieħed in konsiderazzjoni għall-fini tal-kumpens li għandhom jirċievu l-atturi.

13. Fiċ-ċirkostanzi, wara li l-Qorti qieset dawn iċ-ċirkostanzi hi tal-fehma li ħlas ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) bħala kumpens

talli l-*billboards* kienu qegħdin jokkupaw parti mill-arja sovrastanti l-fond tal-atturi, hu altru milli suffiċjenti.

<u>Deċiżjoni</u>.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-konvenuti biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata billi tħassar dik il-parti li llikwidat il-kumpens fl-ammont ta' disa' u erbgħin elf, mitejn u wieħed u disgħin ewro (€49,291) u minflok tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) li l-konvenuti għandhom iħallsu lill-atturi.

Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal ¼ a karigu tal-konvenuti u ¾ a karigu tal-atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da