BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 532/2022LC

Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit għal kull interess illi jista' jkollha (detenturi tal-karti tal-identità' bin-numri: 970347M u 686251M rispettivament)

Vs

Carmen Vella
(detentriċi tal-karta tal-Identità numru 300043M)

Illum, 18 ta' Ottubru, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti Anthony Zammit (KI 970347M) u ta' martu Mary Louise Zammit (KI 686251(M) għal kull interess illi jista' jkollha, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. **Jiddikkjara u jiddeċiedi** illi l-intimata għandha tħallas lill-esponenti kumpens għal-okkupazzjoni tagħha tal-fond ossija mezzanin flimkien mal-bejt u l-arja tiegħu immarkat bin-numru erbgħin (40), "Rob", Triq San Luqa, Gwardamanġa, Pietà min-nhar l-1 ta' Jannar, 2020 sa dak in-nhar illi effettivament tiżgombra minn tali fond,

2. **Jillikwida** tali kumpens dovut mill-intimata lill-esponenti għall-okkupazzjoni tagħha tal-fond ossija mezzanin flimkien mal-bejt u l-arja tiegħu immarkat bin-numru erbgħin (40), "Rob", Triq San Luqa, Gwardamanġa, Pietà kif jingħad hawn fuq f'aktar dettall;

3. **Jikkundanna** lill-intimata tħallas lill-esponenti l-ammont ta kumpens likwidat ai termini tat-talba preċedenti;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru bin-numru: 673/2022, u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimata illi hija minn issa stess ingunta in subizzjoni. B'riżerva espressa għal kwalunkwe jedd ieħor ta' azzjoni illi għandhom l-esponenti kontra l-istess intimata

Ra illi l-intimata Carmen Vella (KI 300043M) ippreżentat ir-risposta tagħha fis-26 ta' Jannar, 2023, fejn eċċepiet illi:

i. Illi preliminarjament, l-azzjoni tar-rikorrenti trid tissolleva kwistjonijiet li jikkostitwixxu *res iudicata*, u dan billi:

   a. sa fejn ir-rikorrenti jridu li l-eċċipjenti tħallas kumpens għal-okkupazzjoni mingħajr titolu ta' lokazzjoni, tali pretensjoni hija eskluża b'dak deċiż b'sentenza tal-Qorti tal-appell (Sede Inferjuri) mogħtija fis- 16 ta' Marzu, 2022, fl-istess ismijiet hawn fuq premessi, billi l-lokazzjoni li kienet vestita fl-eccipjenti ġiet terminata biss b'effett tal-imsemmija sentenza, u mhux qabel;

   b. sa fejn ir-rikorrenti jridu li l-eċċipjenti tagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera li kienet obbligata li

tħallas u l-valur lokatizju fis-suq, tali pretensjoni wkoll ġiet indirizzata b'sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) mogħtija fil-15 ta' Novembru, 2019 fl-ismijiet "Anthony Zammit u martu Mary Louis Zammit vs. L-Avukat tal-istat u Carmen Vella", fejn ġie deċiż illi għal tali differenza għandu jagħmel tajjeb l-avukat tal-istat, u mhux l-eċċipjenti.

ii. Illi bla preġudizzju ghas-sueċċepit, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt billi l-eċċipjenti dejjem okkupat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni u kienu r-rikorrenti li rrifjutaw il-ħlas tal-kera, liema lokazzjoni ġiet terminata biss b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) mogħtija fis-16 ta' Marzu, 2022, fl-istess ismijiet hawn fuq premessi, u kull okkupazzjoni sussegwenti għal-istess imsemmija sentenza kienet okkupazzjoni awtorizzata ġudizzjarjament għal-iskop espress tal-iżgumbrament, għal liema żmien ebda kumpens ma huwa dovut lir-rikorrenti.

iii. Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċipjenti dejjem użat mill-jeddijiet tagħha sal-qies li jmiss, u għalhekk, anki a tenur tal-artikolu 1030 tal-Kodiċi Ċivili, *qui iure utitur neminem laedit*.

iv. Illi dejjem bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċipjenti m'għandha tħallas ebda kumpens lir-rikorrenti, u għalhekk it-talbiet tagħhom huma infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt.

Ra d-dokumenti kollha esebiti in atti;

Ra l-provi u s-sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra illi l-kawża tħalliet għal-lum għal-sentenza.

Ikkunsidra;

Illi mill-atti tal-kawża jirriżulta illi l-fond bin-numru erbgħin (40) "Rob" Triq San Luqa, Gwardamangia, Pieta', kien ġie mikri lill-intimata Carmen Vella, u dan għal aktar minn ħamsin sena ilu.[1] Ir-rikorrent Zammit fl-affidavit tiegħu xehed illi bl-operat tal-liġi, "*l-aħħar kera li tħallset mill-intimata Carmen Vella kienet fl-ammont ta' mitejn u disa' ewro (€209) fis-sena għall-perjodu illi għalaq fil-31 ta' Diċembru, 2019*"[2].

Illi tul is-snin kien hemm diversi proċeduri ġudizzjarji bejn sid il-kera u l-intimata, u permezz ta' sentenza erogata mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) nhar il-15 ta' April 2021, fl-ismijiet ***Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit ghal kull interess illi jista' jkollha vs L-Avukat tal-Istat u Carmen Vella***[3], dik il-Qorti sabet illi t-tiġdid tal-kirja *de quo* illeda d-drittijiet fundamentali tas-sidien u filwaqt li akkordat kumpens lis-sidien għal tali leżjoni, ddikjarat illi l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kodici Ċivili. Dik is-setenza ma ġietx appellata.

Illi sussegwentement u abbażi tas-sentenza hawn fuq ċitata, ir-rikorrenti preżentaw rikors quddiem il-Bord tal-Kera, fejn fost talbiet oħrajn talbu sabiex abbażi ta' dak deċiż mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) l-intimata Carmen Vella ma tistax tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond *de quo* u sabiex jiġi ddikjarat u ordnat it-terminazzjoni u x-xoljiment tal-kirja. Il-Bord tal-Kera permezz ta' sentenza datata s-17 ta' Ġunju 2021 fl-ismijiet ***Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit ghal kull interess illi jista'***

---

[1] Ara affidavit tar-rikorrenti a fol. 25 tal-atti proċesswali.
[2] A fol. 25 tal-atti proċesswali.
[3] **Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit għal kull interess li jista' jkollha vs l-Avukat tal-Istat u Carmen Vella**, Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 15 ta' April, 2021 (Rik Kost Nru 223/2019MCH).

jkollha vs Carmen Vella[4], billi filwaqt li iddikjara li l-kirja *de quo* qiegħda tiġi xolta u terminata, laqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ipprefiġġa terminu ta' disgħin (90) ġurnata sabiex l-intimata tirritorna l-fond mertu dawn il-proċeduri, bil-pussess battal favur ir-rikorrenti.

Illi l-intimata Carmen Vella appellat mis-sentenza tal-Bord tal-Kera ċitata, u permezz ta' sentenza erogata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) datata s-16 ta' Marzu, 2022, fl-ismijiet ***Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit għal kull interess illi jista' jkollha vs. Carmen Vella***[5]**,** il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza appellata fl-intier tagħha għajr fejn il-Bord tal-Kera stabilixxa terminu ta' disgħin (90) jum għall-iżgumbrament tal-intimata, liema terminu ġie estiż għal disa' (9) xhur, li kellu jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

Ikkonsidra

Illi permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni u kundanna sabiex l-intimata tħallashom kumpens għall-okkupazzjoni tagħha tal-fond *de quo* minn nhar l-1 ta' Jannar, 2020 sa dak inhar illi hija effetivament tiżgombra minn tali fond.

Illi fl-ewwel eċċezzjoni tagħha, l-intimata tissottometti illi "*l-azzjoni tar-rikorrenti trid tissolleva kwistjonijiet li jikkostitwixxu res iudicata u dana fuq żewġ binarji:*

(i) *f'dak li jikkonċerna it-talba tar-rikorrenti għall-kumpens għall-okkupazzjoni mingħajr titolu ta' lokazzjoni, tali pretensjoni hija eskluża b'dak deċiż bis-setenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) u*

[4] **Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit għal kull interess li jista' jkollha vs Carmen Vella**, Bord tal-Kera, 17 ta' Ġunju, 2021 (Rik Nru 115/2021 CG).
[5] **Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit għal kull interess li jista' jkollha vs Carmen Vella, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)** 16 ta' Marzu, 2022 (Appell Inferjuri Numru 115/2021LM)

dana billi l-lokazzjoni relattiva ġiet terminata b'effett tal-imsemijja sentenza u mhux qabel, u

(ii) *f'dak li li jikkonċerna it-talba tar-rikorrenti għad-differenza bejn il-kera li kienet obbligata tħallas l-intimata u l-valur lokatizju fis-suq, tali pretensjoni ukoll ġiet indirazzata bis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali), fejn ġie deċiż li għal tali differenza għandu jagħmel tajjeb l-Avukat tal-Istat u mhux l-intimata.*

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni hija mqassma fuq żewġ binarji.

Fl-ewwel binarju, l-intimata teċċepixxi illi t-talba għall-kumpens għall-okkupazzjoni hi eskluża b'dak deċiż fis-sentenza erogata mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Marzu 2022. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, l-intimata tamplifika illi t-talba odjerna hija *res judicata* għax il-kirja ġiet imwaqqfa bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) u fl-ebda mument dik il-Qorti ma ordnat lill-inkwilina tħallas xi kera għola milli kienet qed tħallas jew xi kumpens għall-okkupazzjoni. Tgħid li kieku l-Qorti riedet lill-inkwilina tħallas kumpens għola, kieku kienet tispeċifika fis-sentenza.

Illi għalkemm huwa vera li kemm il-Bord tal-Kera kif ukoll il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenzi tagħhom ma stipulaw xejn dwar x'għandu jitħallas lis-sidien tal-kera waqt il-perjodi akkordati lill-intimata sabiex tiżgombra, huwa ċar li tali silenzju huwa dovut għall-fatt li r-rikorrenti ma għamlu ebda talba sabiex il-Bord tal-Kera jistabbilixxi kumpens dovut lilhom fl-eventwalità li l-intimata tiġi ordnata tiżgombra. Illi ma kien hemm xejn x'josta lir-rikorrenti sabiex jagħmel tali talba f'dawk il-proċeduri. Illi kif ġie ritenut fis-sentenza

Helen armla tal-President tal-Qorti tal-Appell Dottor Carmelo Schembri et vs Anthony George Zahra noe[6]:

> *"Meta talba ghal hlas tad-danni setghet issir, izda ma saritx, f'kawza li decizjoni fuq il-meritu taghha tkun dipendenti dik it-talba, wiehed ma jistax jghid li kien "oggettivament impedut" milli jitlob id-danni ghax kien qed jistenna l-ezitu tal-ewwel kawza. Kif jghid il-Giorgi fit-"Trattato delle Obbligazioni" (Vol. viii pag. 444 para. 281), ikun hemm impediment oggettiv:*
>
> *"quando l'azione sperimentata tende a constatare un diritto per servire di base ad un altro diritto, il quale non puo` essere frattanto esercitato nemmeno con domanda sussidiaria, o come dicono i curiali, per mezzo di conclusioni subordinati … pero` non basta che il diritti siano incompatibili e l'uno debba risultare quale conseguenza dell altro, se il giudice adito sia competente su entrambi: perche` allora l'attore puo` formulare conclusioni subordinate. Ad esempio, chi domanda l'adempimento di una obligazione "in forma specifica" non e dispensato dal domandare il risarcimento per equipollens col mezzo di conclusioni subordinate."*
>
> *F'dan il-kaz, l-atturi setghu facilment ressqu talba sussidjarja ghad-danni ossija kumpens ghall-okkupazzjoni fil-kawza li fethu ghall-izgumbrament, u tali domanda kienet tkun konsegwenzjali ghal dik precedenti li l-okkupazzjoni kienet wahda abbuziva*."

Illi hija l-fehma tal-Bord illi t-talbiet odjerni, ossija t-talba għal dikjarazzjoni illi l-intimata għandha tħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond de quo , il-likwidazzjoni ta' tali kumpens

---

[6] **Helen armla tal-President tal-Qorti tal-Appell Dottor Carmelo Schembri et vs Anthony George Zahra noe**, Qorti tal-Appell, 28 ta' Settembru 2012 (App Nru 449/2004/1):

u l-ordni għall-ħlas tal-istess kumpens setgħu oġġettivament isiru fil-proċeduri meħuda quddiem dan il-Bord diversament ippresjedut fil-proċeduri għat-terminazzjoni u x-xolijement tal-kirja u l-eventwali żgumbrament tal-intimata.

Illi kif ġie ritenut fis-sentenza **Elsa armla ta' Victor Camilleri et vs Joseph Rizzo**[7]**:**

> *"Intqal tajjeb illi l-eccezzione di regiudicata si deve ammettere con molta circospezione, tanto piu` quando trattasi di escludere un diritto jehtieg ghall-eccezzjoni tal-gudikat illi l-kwestjoni tkun giet effettivament deciza bis-sentenza ta' qabel u mhux biss "li setghet tigi deciza" ….. Jghid il-Mattirolo – "sta soltanto nel dispositivo onde e` principio che la cosa giudicata risiede esclusivamente nella parte dispositiva, non nei motivi" (Diritto Giudiziario Civile, Vol V pag 28) – "***Caterina Gerada –vs- Avukat Dottor Antonio Caruana***", Appell 7 ta' Marzu 1958."*

Illi għalhekk, abbażi tat-tagħlim hawn fuq riportat, huwa vera illi t-talba odjerna setgħet faċilment issir fil-proċeduri preċedenti, iżda huwa vera wkoll illi din l-eċċezzjoni ta' *res judicata* għandha tingħata *interpretazzjoni restrittiva*. Illi strettament, l-eċċezzjoni tal-intimata lanqas hija fis-sens li tali talba setgħet issir fil-proċeduri preċedenti, iżda biss li ladarba fid-dispositiv tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell m'hemm ebda indikazzjoni ta' kumpens li għandu jitħallas, allura jfisser li indirettament ġie deċiż li ebda kumpens m'hu dovut. Illi l-Bord ma jaqbilx ma din is-sottomissjoni għaliex kif diġa' ntwera, dan is-silenzju huwa dovut għall-fatt li ma saritx tali talba quddiem il-Bord tal-Kera.

---

[7] **Elsa armla ta' Victor Camilleri et vs Joseph Rizzo**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 24 ta' Novembru 2003, (App Civ Nru 7/1998/2)

Ikkonsidra;

Illi fit-tieni binarju tal-ewwel eċċezzjoni tagħha, l-intimata tissottometti illi l-pretensjoni għall-ħlas tad-differenza bejn il-valur lokatizzju fis-suq u l-kera effettivament mħallsa diġà ġiet indirizzata bis-sentenza tal-Qorti Ċivili Prim' Awla, (Sede Kostituzzjonali) fejn ġie deċiż li għal tali differenza għandu jagħmel tajjeb l-Avukat tal-Istat u mhux l-intimata.

Illi għandu jiġi preċiżat illi s-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) ingħatat fil-15 ta' April 2021 u mhux kif indikat mill-intimata fil-15 ta' Novembru 2019.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Victoria Attard vs Giorgia Mercieca u Angela Mercieca**[8] ġie ritenut illi:

> *"Il-qorti tikkonkludi billi taghmel riferenza ghas-sentenza **A. Borg et vs A. Willoughby et** deciza mill-Prim'Awla fit-28 ta' Marzu 2003 [Imhallef P. Sciberras]:*
>
> *"Gie pero` insenjat ukoll illi "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." ("**Caterina Gerada -vs- Avukat Dr. Antonio Caruana**", Appell Civili, 7 ta' Marzu 1958);*
>
> *Fiha issokta jigi rilevat illi "l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tigi ammessa b'cirkospezzjoni kbira; [......] **Biex ikun hemm lok ghall-eccezzjoni tal-gudikat, hemm bzonn li l-kwistjoni tkun giet 'effettivament' deciza bis-sentenza ta'***

[8] **Victoria Attard vs Giorgia Mercieca u Angela Mercieca,** Qorti tal-Appell, 5 ta' Marzu, 2015, (App Ċiv Nru 1/2014/1).

qabel, u mhux biss li setghet tigi deciza." *(enfazi mizjuda).”*

Illi minn qari tas-sentenza erogata mill-Qorti Ċivili, Prim’ Awla, (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) jirriżulta bil-wisq ovvju li l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju ordnati li jitħallsu mill-Avukat tal-Istat jirriflettu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien tul is-snin tal-lokazzjoni passati u mhux futuri u sussegwenti għad-data ta’ dik is-sentenza. Illi għalhekk din it-tieni branka tal-ewwel eċċezzjoni hija fiergħa u mistħoqqx aktar stħarriġ ġudizzjarju.

Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata qed tiġi respinta.

Ikkonsidra;

Illi fit-tieni eċċezzjoni tagħha, l-intimata tisħaq illi l-okkupazzjoni tagħha hija waħda awtorizzata ġudizzjarjament għall-iskop espress tal-iżgumbrament, in segwitu għas-sentenza erogata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) bejn il-kontendenti nhar is-16 ta’ Marzu 2022.

Illi kif xehed r-rikorrenti Anthony Zammit fl-affidavit tiegħu,[9] l-intimata Carmen Vella “*irritornat l-pussess tal-post lilna permezz ta’ l-avukat tagħha lill-avukat tagħna fl-14 ta’ Diċembru, 2022*” u konferma ta’ dan hija d-dikjarazzjoni ffirmata mir-rikorrenti innifsu,[10] liema dikjarazzjoni ġiet iffirmata quddiem l-avukati rispettivi tal-partijiet. L-istess rikorrenti, fl-affidavit tiegħu, spjega illi huwa u martu qed jitolbu kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* “*min-nhar l-1 ta’ Jannar 2020, sa dakinhar illi effetivament żgumbrat minn tali fond jiġifieri l-14 ta’ Diċembru, 2022*”[11]. Ir-rikorrenti xehdu wkoll illi huma ta’ spiss kienu jgħaddu minn quddiem il-fond mertu dawn

---

[9] A fol. 28. Tal-atti proċesswali
[10] Dok. AML1 a fol. 30 tal-atti proċesswali.
[11] A fol. 28 tal-atti proċesswali.

il-proċeduri u anke aċċedew fil-fond sottostanti għall-fond *de quo*.[12] Jgħidu li qabel ma' l-intimata rritornat lura ċ-ċavetta, huma nnotaw li minn ta' l-anqas sena qabel ma rritornat iċ-ċwievet, l-intimata kienet diġa' vvakat minn dan il-fond. L-istess rikorrenti xehdu li dan kollu setgħu jikkonfermawh meta effetivament daħlu fil-fond mertu dawn il-proċeduri u raw li l-fond kien fi stat ta' abbandun u kien hemm ukoll "*leak mill-katusa tad-drenaġġ tat-toilet li jinstab fit-tieni sular li minnha kien jinżel taqtir tad-drenaġġ ġol-bitħa li peress li ma kienx qed jintuża nixef mal-ħajt ta' barra*".[13] Ir-rikorrenti fl-affidavit tiegħu spjega illi r-rata ta' kumpens għall-okupazzjoni tal-intimata għandu jinħadem bir-rata ta' għaxart' elef u sitt mitt ewro fis-sena (€10,660) jew tmien mija tlieta u tmenin ewro u tletin ċenteżmu (€888.33) fix-xahar, u dana abbażi tal-valur lokatizzju kif ġie stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi appuntata fil-proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali).

Illi da parti tagħha, l-intimata fl-affidavit tagħha[14] xehdet illi hija dejjem ħallset il-kera inkluż waqt il-perjodu ta' disa' xhur konċessi mill-Qorti tal-Appell u meta l-kera bdiet tiġi rrifjutata l-ħlas sar billi ddepożitat il-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. Illi fil-fatt, l-intimata preżentat kopja taċ-ċedola numru 2812/2020 datata l-15 ta' Diċembru 2020,[15] rigwardanti żewġ skadenzi ta' kera bejn l-1 ta' Jannar 2020 sal-31 ta' Diċembru 2020, u bejn l-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Diċembru 2021, fl-ammont ta' kera ta' mitejn u għaxar ewro (€210) għal kull sena. Sussegwentement, u permezz ta' ċedola oħra bin-numru 782/2022,[16] l-intimata reġgħet iddepożitat is-somma ta' mitejn u għaxar ewro (€210) taħt l-awtorita' tal-Qorti, liema somma tkopri l-iskadenza bejn l-1 ta' Jannar 2022 sal-31 ta' Diċembru 2022.

Ikkonsidra

[12] Għaliex huwa propjeta' tagħhom ukoll.
[13] A fol. 29 tal-atti proċesswali. Ritratt relattiv a fol. 31 tal-atti proċesswali.
[14] Dok. "NG" a fol. 39 tal-atti proċesswali.
[15] A fol. 49 tal-atti proċesswali.
[16] A fol. 52 tal-atti proċesswali.

Illi bi prinċipju huwa aċċettat fil-ġurisprudenza nostrana illi min iżomm f'idejh u juża ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr titolu, huwa għandu jagħmel tajjeb għall-istess. Kif ġie ritenut riċentement mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi *pro et noe* vs Carmelo Borg et**[17]:

> *"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".*[18]

Illi fis-sentenza mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla fl-ismijiet **Helen armla tal-President tal-Qorti tal-Appell Dottor Carmelo Schembri et vs Anthony George Zahra et**[19] ġie ritenut illi:

> "*Sabiex dan id-dritt ma jaghtix lok ghad-danni irid jghaddi mit-test ta' arbitrarjeta' jew kappriciosita' tal-pretensjoni ta' dak li jkun. Id-dritt tas-sid li jigi indennizzat ghall-okkupazzjoni tal-fond mit-terz pussessur jiskaturixxi appena dan jigi definit li hu pussessur ta' mala fidi. Il-principju hu li hadd m'ghandu dritt jivvantaggja ruhu minn hwejjeg haddiehor minghajr ma jhallas kumpens misthoqq u adekwat izda dan il-principju hu*

---

[17] **Josephine Azzopardi *pro et noe* vs Carmelo Borg et,** Qorti tal-Appell (Sede Superjuri), Rik Nru: 182/2015/1, deċiża 31 ta' Mejju 2023.

[18] Isir aċċenn ukoll għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **John Galea *et* vs Raymond Falzon *et*,** (Ċit Nru: 1419/2000/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' April 2005 u ċioé li: *"Meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bhala danni soltu li jiġu kkolkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (ara, bhala ezempju, il-kawzi "Staines noe vs Amato et", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Mejju, 1999, u "Olivieri vs Vella", deciza wkoll minn din il-Qorti fil-21 ta' Novembru, 2003)".*

[19] **Helen armla tal-President tal-Qorti tal-Appell Dottor Carmelo Schembri et vs Anthony George Zahra et**, Qorti Ċivili, Prim' Awla, 27 ta Marzu 2009 (Ċitazz Nru 449/2004)

temperat fil-kaz ta' pussessur in bona fede. (Cini vs Cini Appell 28/1/2000).

Meta pussessur jigi definit in mala fede, ikun hemm lok ghall-kumpens in linea ta' danni. Jippossjedi in buona fede meta dak li jkun jippossjedi ma jkunx jaf li qed jilledi d-drittijiet ta' haddiehor. L-artikolu 531(1) tal-Kap. 16 ighid li: "Persuna li, ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa, tahseb li l-haga li tippossjedi hija taghha, hija pussessur ta' bona fidi"."

Illi di più ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Michelina Busuttil et vs Peter Borg**[20]

Illi m'għandu jibqa' l-ebda dubju li ż-żamma tal-post min-naħa tal-imħarrek kienet tmur kontra dak li kien stabilit mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija minnha f'Ġunju tal-2001. Dik is-sentenza kienet definittivament qatgħetha li l-kirja kienet inħallet minħabba n-nuqqasijiet attribwiti lill-istess imħarrek. Minbarra dan, l-istess sentenza kienet ordnat lill-imħarrek joħroġ mill-post fi żmien xahar minn dak inhar. Jiġi għalhekk li l-imħarrek ma kien għad fadallu l-ebda titolu jew jedd jibqa' fil-post u, minbarra dan, kellhom joħroġ minnu sa żmien perentorju ffissat mill-Qorti. Hija l-fehma tal-Qorti li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, l-effetti tal-kirja li kienet ingħatat lill-imħarrek intemmu hekk kif għalaq ix-xahar żmien li huwa ngħata biex joħroġ mill-post wara dak inhar li ngħatat is-sentenza tal-grad tal-appell;

Illi l-Qorti tqis ukoll li, minn dak inhar 'il quddiem, dik iż-żamma tal-post min-naħa tal-imħarrek saret minkejja u kontra r-rieda tal-atturi;

[20] **Michelina Busuttil et vs Peter Borg**, Qorti Ċivili, Prim' Awla, 6 ta' Ottubru 2011 (Citazz Nru 1125/2008).

> *Illi huwa effett loġiku daqskemm awtomatiku li, ladarba l-imħarrek baqa' jżomm il-post meta ma kienx għad għandu jedd jagħmel hekk, irid jagħmel tajjeb għal dan bil-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni. Iżjed u iżjed, allura, l-imħarrek ġab lilu nnifsu passibbli għall-ħlas ta' dan il-kumpens meta deherlu li kellu jibqa' jżommu l-post taħt idejh wara li kien għalaq iż-żmien mogħti lilu mill-imsemmija sentenza biex joħroġ minnu u biex iroddu lura lill-atturi;"*

Illi applikati dawn il-prinċipji għal każ in eżami jirriżulta illi l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) akkordat lill-intimata żmien disa' xhur mid-data ta' dik is-sentenza sabiex tiżgombra mill-fond *de quo,* liema perjodu skada fis-16 ta' Diċembru 2022. Jirriżulta mill-atti illi hija rritornat iċ-ċwievet tal-fond lir-rikorrenti fl-14 ta' Diċembru 2022, ossija <u>entro t-terminu konċess lilha</u> mil-Qorti. Illi għalhekk ma jistax jingħad li ż-żamma tal-fond mill-intimata kien wieħed in *mala fede* għaliex hija kienet hekk awtorizzata ġudizzjarjament sabiex tibqa' fil-fond f'dawk id-disa' xhur konċessi. Illi filfatt, hija kellha toħroġ minn dan il-fond fiż-żmien perentorju konċess mill-Qorti u effettivament hekk għamlet.

Illi dwar il-pagament dovut għal dan il-perjodu, jirriżulta mill-atti li fl-1 ta' Marzu 2022, l-intimata ħallset il-kera dovuta bejn l-1 ta' Jannar 2022 u l-31 ta' Diċembru 2022 u għalhekk hija ħallset dak kollu li kien dovut lir-rikorrenti sad-data li effettivament żgumbrat il-fond u anke oltre'.

Illi għalhekk, il-Bord isib illi din it-tieni eċċezzjoni hija mistħoqqa u għalhekk qiegħed jilqagħha.

Illi stabbilit dan, ikun inutli li l-Bord jinoltra ruħu fl-eċċezzjonijiet rimanenti.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord filwaqt li qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata, qed jilqa’ t-tieni eċċezzjoni tal-intimata u filwaqt li jastjeni mill-bqija tal-eċċezzjonijiet rimanenti qed jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

L-ispejjeż tal-preżenti kif ukoll dawk tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 673/2022 ikunu a karigu esklussiv tar-rikorrenti.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur