QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMĦALLEF ANNA FELICE

Illum l-Erbgħa 12 ta' Frar, 2025

Rikors Ġuramentat Nru: 199/2021 AF

Capital M Limited

vs

Ruggier Holdings Company Limited
u l-Avukat Dr Maria Karlsson u
l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud
li b'digriet tad-29 ta' April 2021,
ġew nominati bħala kuraturi deputati
sabiex jirrapreżentaw lil Carmelo Abela,
Joseph Abela, Frank Buttigieg, Marlene Thompson,
Joyce Connor, Inez Sultana, Joseph Sultana u Carmen Vergenst li huma
assenti minn Malta

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Capital M Limited li permezz tiegħu, wara li ġie premess:

Illi in forza ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u sebgħa u sittin (1967), is-soċjeta` Seaview Properties Limited (C-628) akkwistat mill-poter ta' Mary Abela b'titolu ta' enfitewsi perpetwa blokk bini ġewwa Paceville San Ġiljan li jinsab fi Triq San Ġorġ bin-numru uffiċjali mija u tlieta (103), liema blokk kellu wkoll entratura oħra bin-numru sitta u erbgħin (46) fi Triq il-Wilga, kif ukoll store sottostanti l-imsemmi blokk mingħajr numru uffiċjali aċċessibbli minn Triq il-Wilga oltre għal plot aġġaċenti b'faċċata fuq Triq il-Wilga fuq liema plot hemm mibnija żewġ stores mingħajr saqaf u mingħajr numru tal-kejl ta' 92 qasba kwadra, liema blokk u plot flimkien imissu mit-Tramuntana ma' Triq il-Wilga, mill-Punent ma' Triq San Ġorġ u min-Nofsinhar ma' proprjeta` ta' Filippo Chircop.

Illi l-'perimeter' tal-art akkwistata mis-soċjeta` Sea View Properties Limited hija indikata bl-aħdar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist fuq imsemmi u mmarkata bħala Dok C.

Illi mill-konċessjoni emfitewtika fuq imsemmija il-partijiet eskludew speċifikatament l-arja mil-livell tal-pjan terran sal-għoli ta' 9 piedi tal-kejl ta' 41 qasba kwadra li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq il-Wilga, mil-Lvant ma' passaġġ u min-Nofsinhar u mill-Punent mill-bqija tal-plot imsemmi, liema arja hija indikata bi bordura ħamra fuq il-fuq imsemmija pjanta mmarkata b'ittra "C" mehmuża mal-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika fuq imsemmi. Illi flok din l-imsemmija arja li ġiet eskluża mill-imsemmija konċessjoni emfitewtika, is-soċjeta` Seaview Properties Limited kienet obligat ruħha illi tibni a spejjeż tagħha garaxx, ħanut u appartament fuq il-pjan terran a benefiċċju tal-konċedenti Mary Abela, kif effettivament għamlet.

Illi s-soċjeta` Seaview Properties Limited ġiet amalgamata fis-soċjeta` Ports Limited (C-2317) u dan b'effett mill-25 ta' Mejju 1986.

Illi in forza ta' kuntratt ippubblikat fl-Atti tan-Nutar Clyde La Rosa tat-28 ta' Diċembru tas-sena elfejn u disgħa (2009), is-soċjeta` esponenti akkwistat il-proprjeta` mertu ta' din il-kawża, inkluż kwalunkwe drittijiet litiġjużi fuq l-istess, mingħand is-soċjeta` Ports Limited.

Illi minflok il-proprjeta` akkwistata mis-soċjeta` Seaview Properties Limited (illum proprjeta` tas-soċjeta` esponenti), inbena kumpless li fil-pjan terran tiegħu li huwa proprjeta` minn Triq Wilga, wieħed isib l-istabbiliment mingħajr numru uffiċjali bl-isem 'Prestige' ġia` jismu 'Alley', u liema stabbiliment huwa in parti sottostanti għall-blokk appartamenti bl-isem 'Sea View' u in parti l-istabbiliment bl-isem 'Burger King'. Fuq in-naħa ta' wara ta' dan il-kumpless u formanti parti mill-istess wieħed isib ukoll mibnija żewġ garaxxijiet aċċessibbli minn sqaq privat mingħajr isem illi jiżbokka fuq l-imsemmi Triq Wilga.

Illi permezz ta’ kawża fl-ismijiet *Maurice Portelli noe vs Mary Abela et* (Ċitazzjoni 575/86) ’il fuq imsemmija soċjeta` Ports Limited (liema atti ġew sussegwentement trasfużi f’isem is-soċjeta` esponenti) ilmentat illi parti mill-proprjeta` illi kienet ġiet trasferita lill-aventi kawża tagħha Seaview Properties Limited in forza tal-fuq imsemmi kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis tal-erbgħa u għoxrin (24) ta’ Ġunju tas-sena elf disa’ mija u sebgħa u sittin (1967), ossija speċifikatament (i) iż-żewġ garaxxijiet fuq imsemmija aċċessibbli mill-imsemmi sqaq privat, liema garaxxijiet huma mmarkati bl-ittri “A” u “B” fuq il-pjanta annessa maċ-ċittazzjoni msemmija u mmarkata bħala Dok B; kif ukoll (ii) dik il-kamra mibnija fuq il-parti tratteġjata bl-isfar fuq l-imsemmija pjanta mmarkata Dok B annessa maċ-ċittazzjoni u liema kamra llum tifforma parti mill-istabbiliment bl-isem ‘Prestige’ fuq imsemmi, (kollettivament imsejħa il-**‘Propjetajiet Okkupati’**), kienu effettivament okkupati minn Mary Abela mingħajr ebda titolu validu fil-Liġi.

Illi kif jirriżulta mill-atti tal-kawża fuq imsemmija Mary Abela mietet matul il-mori tal-istess. Illi jirriżulta illi l-eredita` ta’ Mary Abela iddevolviet parzjalment fuq l-intimati Carmelo Abela, Joseph Abela, Frank Buttigieg, Marlene Thompson, Joyce Connor, Inez Sultana, Joseph Sultana u Carmen Vergenst; parzjalment fuq is-soċjeta` intimata Ruggier Holdings Company Limited li akkwistat kwoti mill-eredita` tal-imsemmija Mary Abela in forza ta’ żewġ kuntratti wieħed fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tal-erbgħatax (14) ta’ Marzu tas-sena elfejn u sitta (2006) u ieħor fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tad-disgħa u għoxrin (28) ta’ Mejju tas-sena elfejn u wieħed (2001); u parzjalment fuq eredi oħra illi m’humiex magħrufa.

Illi in forza ta’ sentenza fil-kawża fl-ismijiet fuq premessi deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-tmienja (8) ta’ Frar tas-sena elfejnu tnax (2012), liema sentenza ġiet parzjalment revokata in forza ta’ sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-tletin (30) ta’ Settembru tas-sena elfejn u sittax (2016), ġie dikjarat u kkonfermat illi Mary Abela u s-suċċessuri fit-titolu tagħha okkupaw illegalment il-Proprjetajiet Okkupati.

Illi għalhekk is-soċjeta` rikorrenti għandha d-dritt illi titlob kumpens mingħand il-konvenuti in solidum bejniethom għall-okkupazzjoni illegali u illeċita tal-Proprjetajiet Okkupati u dan għall-perjodu kollu illi l-imsemmija Proprjetajiet Okkupati ġew effettivament ritornati fil-pussess tas-soċjeta` rikorrenti.

Għaldaqstant jgħidu l-istess konvenuti għaliex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċċessarja u opportuna, m’għandhiex din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li għar-raġunijiet fuq esposti l-intimati insolidum bejniethom għandhom iħallsu lis-soċjeta` rikorrenti kumpens għad-danni kollha sopportati minnha in vista tal-okkupazzjoni ta’ (i) iż-żewġ garaxxijiet mingħajr isem u mingħajr numru uffiċjali aċċessibli minn sqaq privat mingħajr isem li jiżbokka fi Triq Wilga Paceville, liema garaxxijiet huma mmarkati bl-ittri “A” u “B” fuq il-pjanta

mmarkata bħala Dok B u annessa maċ-ċitazzjoni promotriċi fil-kawża fl-ismijiet *Maurice Portelli noe vs Mary Abela et* (Ċitazzjoni 575/86) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-tmienja (8) ta' Frar tas-sena elfejn u tnax (2012), liema sentenza ġiet parzjalment revokata in forza ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-tletin (30) ta' Settembru tas-sena elfejn u sittax (2016); u (ii) ta' dik il-kamra mibnija fuq il-parti tratteġjata bl-isfar fuq l-imsemmija pjanta mmarkata Dok B annessa maċ-ċitazzjoni promotriċi fil-kawża fuq imsemmija, liema kamra llum tifforma parti mill-istabbilment bl-isem 'Prestige' fi Triq Wilga Paceville, liema okkupazzjoni ġiet dikjarata in forza tas-sentenzi fuq imsemmija bħala abbużiva, illegali u leżiva għad-drittijiet tas-soċjeta` rikorrenti kif surriferit u liema kumpens għandu jiġi kalkulat sabiex ikopri l-perjodu kollu illi dan baqa' okkupat illegalment mill-konvenut u l-aventi kawża tagħhom sad-data illi l-pussess tal-imsemmija proprjetajiet ġiet ritornata lis-soċjeta` esponenti.

2. Tillikwida l-kumpens ossa danni sopportati mis-soċjeta` rikorrenti għall-imsemmija okkupazzjoni, okkorrendo bl-għajuna ta' periti nominandi, skont l-ewwel talba.

3. Tikkundanna lill-istess konvenut in solidum bejniethom iħallsu lis-soċjeta` rikorrenti l-ammont hekk likwidat in linja ta'danni kif fuq spjegat.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti in solidum bejniethom minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta ta' Ruggier Limited li in forza tagħha ġie eċċepit:

Illi fl-ewwel lok u in via preliminari, ir-rikors promotur ta' din il-kawża mhux konformi mad-dettami tal-Artikolu 156(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għaldaqstant huwa null.

Illi fit-tieni lok ukoll in via preliminari u mingħajr preġudizzju, l-azzjoni proposta mill-atturi hija milquta minn preskrizzjoni ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi in subsidio, ir-rikorrenti għandhom titolu validu fil-Liġi fuq il-proprjeta` *de quo.*

Illi inoltre` u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tal-atturi għall-ħlas ma jistgħux jissussistu mingħajr talba għal responsabbilta` tal-istess u għaldaqstant it-talbiet kif miġjubama jistgħux jintlaqgħu.

Illi fil-kuntest tan-nuqqas ta' carezza min-naħa tar-rikorrenti tal-mertu tar-rikors ġuramentat u l-proprjeta` indikata, liema nuqqas iġib in-nullita` tal-istess, f'każ illi ma

tintlaqax l-ewwel eċċezzjoni tal-esponenti, qiegħda ssir d-debita riżerva għall-preżentata ta' eċċezzjonijiet ulterjuri.

Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u qegħdin jiġu respinti bil-qawwa kollha.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat ir-risposta ta' Dr Maria Karlsson u l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud li permezz tagħha ġie eċċepit:

Illi hija ġiet maħtura bħala kuratur deputat flimkien mall-prokuratur legali Veronica Rossignaud b'digriet tad-29 ta' April 2021 sabiex jirrappreżentaw lil Carmelo Abela, Joseph Abela, Frank Buttigieg, Marlene Thompson, Joyce Connor, Inez Sultana, Joseph Sultana u Carmen Vergenst li huma assenti minn Malta.

Illi l-kuraturi deputati m'humiex edotti mill-fatti u għaldaqstant jirriservaw d-dritt li jagħmlu eċċezzjonijiet ulterjuri kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt meta jkun il-każ.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra rikorrenti.

Rat id-dokumenti esebiti.

Semgħet it-trattazzjoni.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża Capital M Limited qed titlob lil din il-Qorti tikkundanna lill-intimati jħallsuha kumpens għall-okkupazzjoni illegali ta' ambjenti formanti parti minn proprjeta` mixtrija minnhom. Is-soċjeta` intimata Ruggier Holdings tilqa' għall-kawża l-ewwel nett billi ssostni li r-rikors promotur huwa nieqes mir-rekwiżiti li titlob il-liġi. Teċċepixxi wkoll l-preskrizzjoni ta' sentejn skont l-Art. 2153 tal-Kap. 16. Wara dawn, tilqa' l-kawża billi teċċepixxi titolu validu.

Mill-provi jirriżulta illi Capital M Limited akkwistat l-ambjenti mertu tal-kawża permezz ta' kuntratt fl-24 ta' Ġunju 1967, dan mill-poter ta' Mary Abela. Jirriżulta illi Mary Abela okkupat l-ambjenti mingħajr titolu validu. Dan il-fatt ġie stabbilit ġudizzjarjament finalment permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fit-30 ta' Settembru 2016.

Il-Qorti tibda billi tiskarta l-ewwel eċċezzjoni miġjuba minn Ruggier Holdings dik tan-nullita tar-rikors promotur. L-Art. 156 (1) tal-Kap. 12 jipprovdi testwalment illi:

> "156.(1) Ir-rikors ġuramentat għandu jitlesta mill-attur u għandu jkun fih -(a) dikjarazzjoni li tfisser b'mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża f'paragrafi numerati separatament, sabiex isaħħaħ it-talba tiegħu u jiddikjara wkoll liema fatti huwa jaf bihom personalment;(b) ir-raġuni tat-talba;(ċ) it-talba jew it-talbiet li għandhom ikunu enumerati; u(d) f'kull rikors ġuramentat għandu jkun hemm stampat b'ittri ċari u preċiżi taħt l-intestatura tal-Qorti dan il-kliem li ġej:
>
> > "Min jirċievi dan ir-rikors maħluf kontra tiegħu għandu jippreżenta r-risposta maħlufa tiegħu fi żmien għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika, cioè minn meta jirċeviha. Jekk ma tiġix ippreżentata r-risposta maħlufa bil-miktub kif trid il-liġi saż-żmien imsemmi, il-Qorti tgħaddi biex tagħti d-deċiżjoni skont il-liġi. Għalhekk huwa fl-interess ta' min jirċievi dan ir-rikors maħluf li jkellem avukat bla dewmien sabiex il-Qorti tisma' x'għandu xi jgħid fil-kawża."

Il-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati saret dejjem ittendi lejn il-prattiċita, bl-għan jibqa' dejjem li att jiġi salvat jekk il-jedd tad-difiża ikun salvagwardat bl-att preżentat. Kif irriteniet il-Qorti fis-sentenza **Antonia Zahra vs Raymond Borg** deċiż fid-29 ta' Settembru 2015:

> "Illi fl-ewwel lok jinghad li llum hija gurisprudenza stabbilita' li l-Qorti kemm jista' jkun, ghall-pratticita` u biex tigi evitata multiplikazzjoni ta' kawzi u spejjez zejda, ghandha tkun pjuttost iebsa fl-akkoljiment tal-eccezzjoni tan-nullita` u kemm jista' jkun issalva atti gudizzjarji, u att ta' citazzjoni ghandu jigi mwaqqa' u annullat biss ghal ragunijiet gravi.
>
> "Illi skont is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Michael Attard nomine vs Raymond Galea" deciza fit-12 ta' Mejju, 1998 intqal illi "bhala regola, skont il-gurisprudenza ormai stabbilita, l-atti kemm jista' jkun ghandhom jigu salvati biex issir gustizzja sostanzjali fil-mertu tal-kaz" u "kif gie ritenut minn dawn il-Qrati, ir-rigorozita' procedurali, u il-formalizmu esagerat marament huma ambaxxaturi tal-gustizzja sostanzjali u ghalhekk ma ghandhomx normalment janimaw l-andament tal-kawza" ("Aquilina vs Cassar" – Vol. LXXVI.iv.666).

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum, il-Qorti ssib li kemm l-oġġett tal-kawża attriċi huwa mfisser b'mod ċar u sew, kif ukoll ir-raġunijiet tat-talba huma ċari. Infatti huwa ben deduċibbli mill-premessi u t-talbiet fir-rikors promotur li l-għan tas-soċjeta` attriċi bl-intavolar tal-proċeduri odjerni huwa li tfittex għal danni għall-okkupazzjoni ta' ħwejjiġha li ma ngħatatx il-pussess tagħhom lura minkejja ordni tal-Qorti tal-Appell Superjuri.

Għalhekk din l-eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda.

Is-soċjeta` intimata mbagħad teċċepixxi l-preskrizzjoni skont l-Art. 2153 tal-Kap. 16 li jipprovdi testwalment illi:

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

Ġie ritenuto fis-sentenza Carabott vs Busuttil (17 ta' Jannar 2019) illi:

"Illi għall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-liġi tagħraf tliet għamliet ta' azzjoni għad-danni, u jiġifieri (a) azzjoni dwar ħsarat imnissla minn għemil li jikkostitwixxi reat, f'liema każ, iż-żmien tal-preskrizzjoni huwa dak imfisser mil-liġi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat; (b) azzjoni għall-ħsarat imnisslin minn delitt jew kważi-delitt (l-hekk msejħa culpa aquiliana), f'liema każ il-preskrizzjoni hija ta' sentejn (prinċipju rifless fl-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili); u (ċ) azzjoni għall-ħsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' obbligazzjoni li mhix imfissra f'att pubbliku, f'liema każ il-preskrizzjoni hija dik ta' ħames (5) snin. Kieku l-obbligazzjoni tkun imfissra f'att pubbliku, jidher li l-preskrizzjoni tkun dik ta' tletin (30) sena, u dan għaliex iż-żmien preskrittiv dwar in-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali huwa dak relattiv għall-obbligazzjoni nnfisha;"

Fis-sentenza "<u>Schembri et vs Zahra et</u>" tat-28 ta` Settembru 2012 jingħad :-

"Din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li talba għall-kumpens għall- okkupazzjoni ma tinkwadrax ruħha f`talba għal ħlas ta` danni mhux naxxenti minn reat kriminali, peress li l-pretensjoni attriċi mhix naxxenti minn delitt jew kważi-delitt, iżda riżultat tar-relazzjoni kuntrattwali li kienet teżisti bejniethom. Il-kumpens li qed jitolbu l-atturi jitnissel minn ksur ta` patt kuntrattwali, u mhux minn għemil li ma jsibx il-fonti tiegħu f`kuntratt meħtieġ biex dak l-aġir jitqies bħala delitt jew kważi-delitt.

"Kif qalet ukoll din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawża <u>Dalli v. Monomark Developments Ltd</u>, deċiża fit-13 ta` Marzu 2009 :-

"`Bl-eċċezzjoni ulterjuri tagħha s-soċjeta` konvenuta tissottometti illi l- azzjoni hija preskritta ai termini ta` l-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili. Kif insenjat mill-ġurisprudenza "la prescrizione biennale stabilita dall`articolo 1917 dell`ordinanza VI del 1868 (korrispondenti għall-Artikolu 2153, Kapitolu 16) non riguarda le azioni di risarcimento di danni derivate da dolo e colpa contrattuale" ("<u>Dr. Carlo Galea Naudi -vs- Negte. Salvatore Zammit</u>", Appell Ċivili, 9 ta` Marzu, 1925), iżda "hi applikabbli għad-danni extra-contrattuali jiġifieri li ġejjin mhux minn inadempjenza ta` obbligazzjoni imma ex delicto vel quasi" ("<u>Negte. Salvatore La Rosa De Cristoforo nomine -vs- Henri Rouselle nomine</u>", Appell Kummerċjali, 17 ta` Frar, 1936).`

"Għalhekk il-preskrizzjoni ta` sentejn imsemmija fl-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, minbarra li ma tapplikax għall-ħsara maħluqa minn għemil li jikkostitwixxi reat, lanqas ma tapplika fejn l-allegata ħsara titnissel minn ksur ta` patt kuntrattwali jew obbligazzjoni li tixbaħa (<u>Stivala v. Colombo</u>, deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta` Jannar 1953).

"Kull hsara li ġġarrab persuna minn għemil jew nuqqas ta` ħaddieħor waqt it-twettieq ta` kuntratt jikkostitwixxi ħtija kuntrattwali, filwaqt li hija ħtija akwiljana meta jiġi ppruvat li l-għemil li kkawża l-ħsara jkun għal kollox mifthum u awtonomu mir-rabta kuntrattwali. F`dan il-każ, il-kumpens qed jintalab għax l-inkwilin, is-soċjeta` konvenuta, kiser patt kuntrattwali u baqa` in okkupazzjoni tal-fond mikri lilu nonostante dan il-ksur; dan, allura, mhux każ ta` danni akwiljani ..."

Il-Qorti ma ssibx raġuni tiddipartixxi minn dan l-insenjament. Ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet (jew l-ante kawża tagħhom) taf is-sors tagħha lill-kuntratt ta' bejgħ pubblikat f-24 ta' Ġunju 1967 li permezz tiegħu Mary Abela ttrasferiet il-proprjeta` mertu tal-kawża lil Seaview Properties Limited. Għalhekk 'il fuq ċitat insenjament isib applikazzjoni fil-każ tal-lum.

Lanqas ma tista' din il-Qorti tqis it-talba fid-dawl ta' perjodu ta' preskrizzjoni divers minn dak ċitat esplitament mill-intimat. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest għas-sentenzi Maltacom vs Salini (30 ta' Novembru 2011) u Manche` vs Said (28 ta' Gunju 2003):

Issa, mill-provi jirriżulta illi Capital M Limited akkwistat l-ambjenti mertu tal-kawża permezz ta' kuntratt fl-24 ta' Ġunju 1967, dan mill-poter ta' Mary Abela. Jirriżulta illi Mary Abela okkupat l-ambjenti mingħajr titolu validu. Dan il-fatt ġie stabbilit ġudizzjarjament finalment permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fit-30 ta' Settembru 2016.

Għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi wkoll miċħuda.

Konsiderati u skartati l-eċċezzjonijiet preliminari din il-Qorti ser tgħaddi biex tqis il-mertu tat-talba. Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell pronunzjata fit-30 ta' Settembru 2016 hija inekwivoka. Mary Abela okkupat illegalment l-ambjenti proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti. Hija kienet ilha hekk tokkupahom mill-1967. L-ewwel interpellazzjoni ġudizzjarja saret fl-1986.

Fuq talba tar-rikorrenti din il-Qorti ħatret lil Perit Arkitett M'Louise Caruana Galea biex tagħmel stima tal-valur lokatizju taż-żewġ *garages* u kamra li kienu ġew okkupati illegalment minn Mary Abela. L-istima kellha ssir u fil-fatt hekk saret, rigwardanti s-snin mill-1986 sa Settembru 2016.

Il-Perit stmat illi l-valur lokatizju taż-żewġ *garages* kien ta' €27,468 'il wieħed, filwaqt li l-valur lokatizju tal-kamra kien ta' €118,651 tul is-snin konsidrati. Dan wassal għal total ta' €173,587.

Għalkemm il-Qorti qiegħda tqis li din iċ-ċifra ma ġietx kontrasta u din il-Qorti ma ssib ebda raġuni tiddipartixxi mill-valuri espressi mill-perit tekniku, il-Qorti xorta waħda ser tnaqqas miċ-ċifra l-perċentwali ta' 30% minħabba l-inċertezza tas-sejbien ta' kirjiet tal-ambjenti kollha tul il-perjodu kollu. Dan wassal għall-ammont ta' €121,511.

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati:

1. Tilqa' l-ewwel talba.

2. Tilqa' t-tieni talba u tiffissa kumpens fl-ammont ta' mija, wieħed u għoxrin elf, ħames mija u ħdax-il Euro (€121,511).

3. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna l-intimati flimkien in solidum iħallsu lil Capital M Limited is-somma ta' mija, wieħed u għoxrin elf, ħames mija u ħdax-il Euro (€121,511).

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-intimati.

IMĦALLEF

Deputat Reġistratur