MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 1357/1999/1

Perit Edwin Calleja f'ismu proprio u bhala mandatarju specjali ta' huh Victor Calleja, imsiefer.

Vs

Joseph Said u b'digriet tat-12 ta' Lulju 2000 giet kjamata in kawza s-socjeta' Pezama Clothing Co Ltd u Alfred Petroni.

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi premettew illi huma l-proprjetarji ta' zewg fondi kontigwi fil-livell ta' l-ewwel sular f'Sir Paul Boffa Avenue, Rahal Gdid, u cioe l-attur Perit Calleja huwa il-proprjetarju assolut ta' wiehed minnhom filwaqt li l-atturi huma ko-proprjetarji tal-

mahzen kontigwi, liema fondi kienu moghtija b'cens temporanju lis-socjeta' **Pezama Clothing Company Limited** u minghand din, tramite l-istralcjarju taghha, inghataw b'titolu ta' kera lill-konvenut.

Premess illi sabiex il-konvenut inhareg mill-imsemmija fondi, kif attwalment gie ordnat li jaghmel minn wiehed u kif volontarjament ghamel mit-tieni mahzen, kellhom jigu istitwiti zewg kawzi u cioe dawk bin-numri 382/91 u 1369/92 li gew decizi rispettivament mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-24 ta' Marzu, 1999.

Premess illi meta l-atturi hadu lura l-imhazen sabu hsarat konsiderevoli li l-attur jikkalkola jammontaw ghall-Lm900 circa, oltre li sabu ukoll kwantita' ta' skart li ried jitnehha.

Premess illi mis-sena 1990 'l hawn il-konvenut, li baqa' jiddetjeni l-fondi f'idejh, ma hallas ebda kumpens lill-attur, fuq liema kumpens ghandu sallum jiddekorri l-imghax stante li l-atturi ghadhom sallum sprovvisti minn kwalsiasi pagament kemm ghall-okkupazzjoni tal-imsemmija mhazen kif ukoll tal-hsarat li gew kagunati inkorsi ghat-tindif tal-istess skart, ghalkemm adegwat u ghad-danni.

Premess illi il-konvenut mitlub jikkompensa lill-atturi kemm ghad-danni imsemmija kif ukoll ghall-okkupazzjoni tal-imhazen sakemm damu f'idejh u ghat-tindif taghhom, huwa baqa' inadempjenti u ghalhekk ma kienx hemm triq ohra ghajr l-istituzzjoni ta' dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni li huwa baqa' jiddetjeni l-imsemmija imhazen illegalment u inoltre halla fihom kwantita kbira ta' skart u ikkaguna hsarat konsiderevoli, ghaliex dina l-Qorti ma ghandiex :

1. Tiddikjarah unikament responsabbli ghad-danni kagunati fl-imhazen taghhom kif ukoll ghall-pagament tal-kumpens dovut lil kull wiehed mill-atturi ghat-tindif tal-iskart li halla fihom u ghall-okkupazzjoni taghhom, ghall-perijodu ta' kemm damu f'idejh illegalment u abusivament

u cioe mill-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika sal-gurnata li giet ritornata c-cavetta lill-atturi.

2. Tillikwida l-ammont hekk dovut, jekk hemm bzonn bl-opera ta’ perit nominandi, lil kull wiehed mill-atturi

3. Tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lil kull wiehed mill-atturi s-somma hekk likwidata li tispetta lil kull wiehed minnhom – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez legali, mid-data tal-presentata tac-citazzjoni u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-iskambju ta’ korrispondenza mal-konsulent legali tal-konvenut konsistenti f’almenu tmien ittri legali kontra l-istess konvenut li minn issa jibqa’ ngunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 65 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi kwantu jirrigwarda t-talba ghall-hlas ta’ kumpens ghall-okkupazzjoni tal-mahzen li jappartjenti lill-attur din hija fit-total taghha jew il-parti l-kbira taghha preskritta ai termini tal-artikolu 2156 (c) u (f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

2. Illi kwantu jirrigwarda t-talba ghall-hlas ta’ kumpens ghall-okkupazzjoni tal-mahzen proprjeta’ unika tal-attur Edwin Calleja, din hija wkoll fit-total taghha jew parti l-kbira taghha preskritta ai termini tal-artikolu 2156 (c) u (f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

3. Illi kwantu ghat-talba qieghed jintalab hlas ghad-danni, dawn ukoll huma preskritti ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap tal-Ligijiet ta’ Malta.

4. Illi “*dato ma non concesso*” li kien hemm xi danni dawn ma gewx ikkawzati mill-konvenut, izda mill-okkupant precedenti u cioe’ **Pezama Clothing Limited** li llum tinsab fi stralc u li ghalhekk kontestwalment mal-prezenti

qieghed jigi prezentat rikors ghal-kjamati in kawza ta' din is-socjeta'.

5. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, fil-meritu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

6. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet a fol.70 li bih giet kjamata fil-kawza s-socjeta' Pezama Clothing Co. Ltd u ta' Alfred Petroni;

Rat **in-nota ta' eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza Alfred Petroni** a fol. 79 fejn eccepixxa li:

It-talbiet attrici In kwantu diretti kontra l-eccipjent huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjent ma hux il-legittimu kontradittur u m'ghandu l-ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi. Inoltre aktar minn ghaxar snin ilu huwa ttrasferixxa l-ishma tieghu fis-socejta' kjamata fil-kawza lill-azzjonisti l-ohra Edmond Zammit u Donald Manche' u ttermina kull konnessjoni ma' l-imsemmija kumpanija.

Illi c-citazzjoni kif proposta hija rrita u nulla stante li l-eccipjent lanqas hu biss remotament la direttament u lanqas indirettament, imsemmi fil-premessi tac-citazzjoni;

Illi l-eccipjent ma kienx parti fil-kawzi numru 382/91 u 1369/92 iccitati mill-attur fil-premessi u konsegwentement dawn ma jaghmlux stat di fronte ghalih.

Illi fi kwalunkwe kaz l-eccipjent la hu responsabbili ghad-danni allegatament kommessi fl-imhazen de quo u lanqas ghall-kumpens allegatament dovut ghall uzu maghmul mill-konvenut;

Illi l-azzjoni attrici ghad-danni hi preskritta ai termini ta' l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili u l-azzjoni ghall-kumpens hi preskritta ai termini ta' l-artikolu 2156(c) tal-Kodici Civili.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat li s-socjeta' **Pezama Company Ltd** giet debitament notifikata fil-21 ta' Novembru, 2000;

Rat il-verbal a fol. 85 fejn id-difensuri qablu li ma kienx hemm il-htiega li jigi trattat il-punt tas-sejha fil-kawza ta' l-istralcjarju Donald Manche li jidher li fi kwanunkwe kaz gie notifikat fil-21 ta' Novembru, 2000.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-attur wahdu kellu mahzen u flimkien ma huh kellu mahzen iehor bhala komproprjeta. Dawn kien iddevolvew fuqhom mill-wirt tal-genituri taghhom. Iz-zewg imhazen kienu gew moghtija b'cens lid-ditta Pezama u ftit qabel ma ghalaq ic-cens li kien ghal sbatax-il sena, Pezama ttrasferit l-interessi taghha lill-konvenut b'kera u dana mill-eghluq tac-cens fit-8 ta' Gunju, 1991 sakemm l-attur irnexxilu jizgumbra lill-konvenut fil-24 ta' Mejju, 1998. Iz-zewg imhazen kienu gew imniffda u saru post wiehed.

L-atturi issa qed jitlob kumpens (mhux kera) ghall okkupazzjoni mill-konvenut f'dan il-perjodu u kumpens ghal danni u hsarat li halla warajh il-konvenut.

Il-konvenut qed jeccepixxi li t-talbiet attrici huma preskritti, almenu f'parti sostanzjali minnhom, a termini ta' l-artikolu 2156(c) u (f) u 2153 tal-Kap 16 u li dato non concesso li kien hemm xi hsarat, dawn ma gewx kawzati minnu izda minn **Pezama Clothing Ltd**.

Preskrizzjoni

Il-kawza giet prezentata fl-14 ta' Gunju, 1999. Il-kawzi ta' zgumbrament li l-attur kien ghamel kontra l-konvenut gew

decizi mill-Qorti ta' l-Appell fil 24 ta' April 1998 u 17 ta' Marzu 1999. Dawn il-fatti ma gietx kontestati mill-konvenut.

Tikkunsidra

L-artikolu 2156(c) mhux applikabbli ghal kaz odjern billi l-artikolu jolqot azzjonijiet ghall-hlas ta' kera , mentri l-attur mhux qed jitlob hlas ta' kera izda kumpens ghall-okkupazzjoni, li huwa ghandu dritt ghalih billi l-konvenut kien qed juza l-fondi minghajr ma jhallas.

Il-paragrafu (f) jolqot azzjonijiet ghall-hlas ta' kull dejn iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn kawzi ohra. Jidher li dina l-preskrizzjoni hija applikabbli izda l-Qorti trid tara jekk hiex gustifikata. L-artikolu 2137 tal Kap 16 jistabilixxi li l-perjodu ta' preskrizzjoni ma jibdiex jiddekorri hlief minn dak in-nhar li l-azzjoni relattiva tkun tista' tigi ezercitata (ara Laurent Diritto Civile Vol 22 para 16). Ghalhekk il-Qorti trid tara meta twieldet l-obbligazzjoni tal-konvenut li jhallas il-kumpens ghall-okkupazzjoni tieghu tal-fond in kwistjoni u meta twieled ir-relattiv dritt ta' l-attur biex jagixxi kontra tieghu fuq dina l-kawzali.

Il-Qorti hi tal-fehma li l-attur ma setghax jitlob kumpens jew jaccetta kera sakemm il-proceduri ta' zgumbrament kienu ghadhom pendenti. Is-sentenza ta' l-Appell ta' zgumbrament imbaghad biddlet is-sitwazzjoni totalment. Mid-data tas-sentenza twieldet l-obbligazzjoni tal-konvenut li jikkumpensa lill-attur ghall-okkupazzjoni tal-fondi. Kien wara sentenza finali li l-attur setgha jezercita l-azzjoni odjerna u konsegwentement l-preskrizzjoni kwinkwennali bdiet tiddekorri mill-24 ta' April, 1998 u 17 ta' Marzu, 1999 dati tas-sentenzi u l-kawza giet prezentata fl-14 ta' Gunju, 1999 ghalhekk entro l-hames snin.

Ghalhekk dina l-eccezzjoni mhiex gustifikata u qed tigi michuda.

L-istess jista' jinghad ghall preskrizzjoni taht l-artikolu 2153 tal-Kap 16. Kien biss wara li gew decizi dawn il-kawzi u t-talbiet ta' l-attur gew milqugha li hu setgha ifittex ghad-danni. L-attur xehed li hu sar jaf bid-danni wara li nqatghu l-appelli u wara xi xhur huwa inghata c-cavetta u setgha jikkostata l-hsara li halla warajh il-konvenut.

Pretensjoni ta' l-atturi

Kumpens ghall danni -

L-attur ipprezenta elenku tal-hsarat li kien hemm fil-mahzen oltre l-imghax.

Hsara u kumpens fil-fond ta' l-attur wahdu - Lm13,930 Dok fol. 14;
Hsara u kumpens fil-fond ta' l-atturi t-tnejn - Lm10,120 Dok fol. 13;

Minn dawn kontijiet l-attur mhux qed jitlob Lm159, Lm184, Lm250, Lm20, li jaqghu taht il-kap Drittijiet Professjonali imhallsa, inkluzi spejjez tal-Qorti.

Kumpens ghall-okkupazzjoni

Dwar dana l-kap l-attur wasal ghall dana l-ammont billi ha l-*increase* tal-*cost of living* bejn il-perjodu ta' meta allokaw ic-cens sa dakinhar li suppost il-konvenut beda jhallas. Meta spicca c-cens kien irceva zewg *cheques* (fol.123) ghal kera izda rrifjutathom. Hu ha nkonsiderazzjoni l-*increase* fil-*cost of living* u zidhom mac-cens originali. Hu fil-fatt qed jitlob inqas mill-*market value*.

Dwar ir-raba' eccezzjoni tal-konvenut kien obbligu tal-konvenut li meta tiskadi l-koncessjoni enfitewtika huwa jirrilaxxja l-imhazen fi stat tajjeb kif kienu gew moghtija mill-atturi lic-censwalist originali. Jekk il-post, il-konvenut hadu fi stat li kien jipprezenta certu nuqqasijiet, kellu d-dover mhux biss li ma jhallihx ikompli jiddeterjora izda li jirranga dak li kien hemm hazin, u jgibu 'l quddiem. Huwa kellu dan l-obbligu billi bin-nuqqas ta' manutenzjoni, kwalunkwe hsara li tkun diga tezisti, tiddeterjora.

Kwantu ghal-kwantifikazzjoni tal-kumpens maghmul u mitlub mill-attur il-Qorti hi tal-fehma li ghandu jigi nominat espert biex jaghmel stima tal-kumpens dovut lill-atturi kemm ghal dak li jirrigwarda hsarat kif ukoll ghall dak li jirrigwarda kumpens ghall okkupazzjoni.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi prevja li
tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut,
tiddikjara lill-konvenut unikament responsabbli ghad-danni kagunati fl-imhazen taghhom kif ukoll ghall-pagament tal-kumpens dovut lil kull wiehed mill-atturi ghat-tindif tal-iskart li halla fihom u ghall-okkupazzjoni taghhom, ghall-perijodu ta’ kemm damu f’idejh illegalment u abusivament u cioe mill-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika sal-gurnata li giet ritornata c-cavetta lill-atturi,
tinnomina lil Perit Joseph Ellul Vincenti biex jillikwida l-ammont hekk dovut, spejjez provvisorjament ghall-attur

u tiddiferixxi l-kawza ghar-relazzjoni ghat-28 ta’ Jannar, 2004

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------