PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 26 ta' Lulju 2000.

Numru 1

Citaz. numru 801/94 DS

Markiza Agnese Gera de Petri
vs
Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali u Emmanuel Ellul

Illum 26 ta' Lulju 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fl-10 ta' Gunju 1994 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet:

Illi d-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali kien b'ordni ta' rekwisizzjoni numru 27650 mahrug fil-10 ta' April 1973, irrikwisizzjona u ha l-pussess tal-appartament numru seba (7) fil-korp ta' bini numru 46, St. Christopher Street, Valletta;

Illi sussegwentement il-konvenut Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali kien akkomoda fl-istess fond lill-konvenut;

Illi sussegwentement il-konvenut Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjalli kien idderikwisizzjona dan il-fond b'ordni ta' derikwisizzjoni mahrug fis-16 ta' April 1991;

Illi dan il-fond ghadu sal-lum okkupat mill-konvenut Emmanuel Ellul;

Illi ghalhekk il-konvenut Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali naqas li jikkonsenja l-fond lura lill-attrici kif kien marbut fil-ligi;

Illi l-attrici hija propjetarja tal-fuq imsemmi appartament u qieghda ssofri danni minhabba bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond qieghda tigi privata mill-uzu tieghu;

talbet lil din il-Qorti li:

1. tiddikjara responsabbli ghad-danni sofferti mill-attrici bil-kontinwata okkupazzjoni tal-appartament fuq imsemmi;

2. tillikwida l-istess danni okkorrendo b'opera ta' periti nominandi;

3. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluza dik tal-ittra ufficjali mibghuta lid-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali tal-5 ta' Mejju 1994 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Emanuel Ellul fejn qal:

1. Illi din il-kawza hi intempestiva u saret bla bzonn billi quddiem il-Qrati hemm pendenti proceduri li jolqtu l-validita' o meno tac-certifikat ta' Dekontroll tas-17 ta' Jannar 1991 li fuqu hi ibbazata l-azzjoni odjerna.

2. Illi ghalhekk l-eccipjent m'ghandux ibati spejjez li qed isiru inutilment u b'kapricc.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali fejn qal:

1. Illi l-kawza odjerna hija wahda assolutament intempestiva stante li hemm proceduri pendenti quddiem din il-Qorti, diversament preseduta, fejn Carmel Tabone qed jitlob li d-dekontroll tal-fond "de quo" jigi dikjarat null u bla effett.

2. Illi d-derekwizizizzjoni in kwistjoni kienet inharget mill-esponent segwitu ghad-dekontroll, li l-validita' tieghu qed tigi kontestat kif fuq inghad.

3. Illi hemm ukoll proceduri pendenti fil-Qorti tal-Appell li jincidu fuq il-pretensjonijiet tal-attrici fis-sens li l-eccipjent qed jimpunja ic-certifikat tad-Dekontroll relattiv ghall-fond "de quo", u, ghalhekk, il-kawza odjerna hija doppjament intempestiva.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat il-kontro-nota ta' l-attrici a fol. 15 tal-process u n-nota tal-konvenut Ellul a fol. 17 tal-process;

Rat is-sentenza preliminari moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-19 ta' Ottubru 1995 li permezz taghha l-eccezzjonijiet ta' intempestivita` tal-kawza sollevati mill-konvenuti gew michuda, bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti;

Rat id-digriet tal-5 ta' Dicembru 1995 fejn gie nominta l-A.I.C. Frederick Doublet bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fil-25 ta' Ottubru 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li l-fond 46 Flat 7, St. Christopher Street, Valletta kien gie rekwizizzjonat fl-10 ta' April 1973. Skond Noel Borg, skrivan mad-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali, l-ordni ta' Rekwizizzjoni giet servuta fuq il-Baruni Lino Testaferrata Bonici fl-14 ta' April 1973 u fis-16 ta' April 1973 dan gharraf lid-Dipartiment li c-cwievet ma kinux f'idejh. Fid-29 ta' Mejju 1973 harget ordni ohra fuq l-inkwilin, certu Albert Bezzina, u fit-3 ta' Gunju 1975 id-Dipartiment ghamel zgumbrament mill-post. Fl-10 ta' Lulju 1975 dan il-fond gie allokat lil Emanuel Ellul, il-konvenut. Fil-11 ta' Frar 1991 id-Dipartiment ircieva ittra minghand il-Professur Ian Refalo flimkien ma' kopja tac-certifikat ta' dekontroll. Fis-16 ta' April 1991 id-Dipartiment hareg ordni ta' Direkwizizzjoni. Matul il-perijodu li l-post kien gie allokat lil Emanuel Ellul, id-Dipartiment kien jircievi kera ta' Lm52 fis-sena, u dan

ghall-perijodu 10 ta' Lulju 1975 sad-9 ta' April 1993 meta d-Dipartiment waqaf jircievi l-kera.

Din ic-citazzjoni giet intavolata sabiex l-attrici tigi kumpensata ghad-danni li hija sofriet minhabba l-kontinwata okkupazzjoni tal-fond stante li hija giet b'hekk privata mill-uzu tieghu.

L-eccezzjonijiet tal-konvenuti jippernjaw fuq l-intempestivita` ta' dawn il-proceduri minhabba li kienu qeghdin jikkontestaw, permezz ta' proceduri ohra, il-validita` tac-certifikat ta' dekontroll relattiv li in virtu` tieghu nharget l-ordni ta' direkwizizzjoni relattiva. Kif diga` gie indikat din il-Qorti diversament presjeduta diga` cahdet l-eccezzjonijiet sollevati dwar intempestivita` u fis-sentenza taghha tad-19 ta' Ottubru 1995 qalet testwalment li *"t-talba attrici hija ...ghall-hlas tad-danni ghall-okkupazzjoni tal-fond* ***u dawn id-danni huma dovuti indipendentement mill-ezitu tal-kawza pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell istitwita mill-konvenut Ellul.****"* Ghalhekk huwa sorprendenti ghall-ahhar kif il-konvenuti baqghu sa l-ahhar, kif jirrispekkjaw in-noti ta' osservazzjonijiet taghhom, jinsistu li din il-Qorti tezamina l-validita` tad-dekontroll in kwistjoni. *Multo magis* meta jirrizulta li fallew mhux biss it-tentattivi li ghamel il-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali biex jottjeni dikjarazzjoni gudizzjarja ta' nullita` tad-dekontroll izda anke spiccaw b'ezitu sfavorevoli ghalih il-proceduri inizjati mill-konvenut Ellul. Mhijiex ghaldaqstant din il-Qorti se thalli lilha nnifisha tigi indotta biex terga' tezamina dak li ghadda in gudikat. Li jrid jigi ezaminat hawn huwa l-kwantum tad-danni; izda qabel xejn se jigu kkunsidrati zewg kwistjonijiet imqajma mill-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali.

<u>Rikors tat-13 ta' Mejju 1999</u>

Permezz ta' dan ir-rikors il-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali pprova jqajjem kwistjoni kostituzzjonali, kwistjoni li jidher li pprova jqajjem ukoll f'sede ohra minghajr success (ara f'dar-rigward digrieti moghtija mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' Lulju 1999 fil-kawzi fl-ismijiet "Emanuel Ellul vs Marchioness Agnes Gera De Petri et" - Citaz. Nru. 121/93 - u "Carmel Tabone vs Agnes Gera De Petri et" – Citaz. Nru. 62/93 – li kopja taghhom giet esebita f'dawn il-proceduri b'nota tat-13 ta' Lulju 1999). Il-Qorti tikkondividi pjenament il-konkluzjoni raggunta f'dawk id-digrieti.

Difatti l-kliem tal-Kostituzzjoni huwa car. L-artikolu 46(1) jiddisponi li "kull persuna li tallega li xi wahda mid-dispozizzjonijiet ta' l-artikoli 33

sa 45 (maghdudin) ta' din il-Kostituzzjoni tkun giet, tkun qed tigi jew tkun x'aktarx ser tigi miksura **dwarha** (*enfazi tal-Qorti*)… tista' … titlob lill-Prim'Awla ta l-Qorti Civili ghal rimedju". Imbaghad is-subartikolu (2) jipprovdi li l-istess Qorti "ghandu jkollha gurisdizzjoni originali li tisma' u tiddeciedi kull talba maghmula **minn xi persuna skond is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu**" (*enfazi tal-Qorti*). L-artikolu 4 ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea huwa f'termini identici.

Minn ezami tar-rikors huwa evidenti li l-lanjanzi mqajma mid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali b'ebda mod ma jirrigwardaw il-persuna tieghu. Inoltre din mhijiex kawza dwar zgumbrament izda dwar dak il-kumpens li jisthoqq lill-attrici ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni. Kif tajjeb qalet l-attrici fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha "certament l-ebda dritt fondamentali tal-konvenuti ma hu ha jigi lez billi lill-attrici tinghata kumpens gust ghall-okkupazzjoni ta' l-appartamenti taghha minn haddiehor minghajr titolu".
Konsegwentement jonqos fir-rikorrent dak l-interess guridiku personali u attwali li jippromwovi istanza kostituzzjonali u konvenzjonali ta' din ix-xorta.

Ghaldaqstant tiddikjara li l-kwistjoni mqajma bir-rikors imsemmi hija frivola u vessatorja u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors.

<u>Nota tas-26 ta' Ottubru 1999</u>

Permezz ta' din in-nota d-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali qieghed jappella mit-tassazzjoni tar-rapport tal-perit tekniku.

Jirrizulta li fit-13 ta' Settembru 1999 l-perit tekniku esebixxa r-relazzjoni tieghu u li dwarha gew intaxxati drittijiet u spejjez fl-ammont ta' Lm360.75. Sussegwentement ipprezenta nota korrettorja fl-4 ta' Ottubru 1999 u nharget taxxa addizzjonali ghas-somma ta' Lm583.85.

Minn ezami tar-rendikonti annessi mal-kopji tat-taxex rispettivi, jirrizulta li ghal dak li jirrigwarda r-rendikont dwar l-ewwel taxxa gew inkluzi Lm90.30 ghal "stima (valur Lm25420)" kif ukoll Lm150 ghal "dritt relazzjoni" filwaqt li r-rendikont dwar it-tieni taxxa tirreferi ghal "stima ta' danni (Lm10154.37 @ 5%)".

Ghal dak li jirrigwarda l-istima tad-danni jidher li din hi korretta u li saret a bazi ta' l-artikolu 9 tat-Tariffa K tal-Kap 12. Ghal dak li jirrigwarda l-istima fl-ewwel rendikont fuq valur ta' Lm25420 pero`, minn imkien ma tirrizulta fir-relazzjoni tal-perit tekniku tali stima u ghalhekk id-dritt ta'

Lm90.30 ghandu jitnaqqas mit-taxxa effettiva. Inoltre d-dritt ta' Lm150 bhala "dritt relazzjoni", in vista tad-dritt ghall-istima ta' danni, jidher esagerat u ghandu jonqos.

Ghalhekk l-appell tal-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali mit-tassazzjoni huwa milqugh fis-sens li ghandu jitnehha ghal kollox id-dritt intaxxat ta' Lm90.30 ghal stima; inoltre thalli fid-diskrezzjoni tar-registratur l-ammont li bih ghandu jonqos id-"dritt relazzjoni".

<u>Likwidazzjoni tad-danni</u>

Il-perit tekniku ta' diversi stimi tal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni:

Valur lokatizju bhala residenza fis-16 ta' April 1991 .... Lm240 p.a.
Valur lokatizju bhala residenza f'Awissu 1999 .... Lm556 p.a.

Valur lokatizju kummercjali fis-16 ta' April 1991 .... Lm556 p.a.
Valur lokatizju kummercjali f'Awissu 1999 .... Lm1271 p.a.

Fil-likwidazzjoni tad-danni huwa ha l-valur kummercjali mis-16 ta' April 1991 sa Awissu 1999 fl-ammont totali ta' Lm4633.33 kif ukoll ikkalkula perijodu ipotetiku iehor ta' ghaxar snin meta jkun jista' jsir uzu kummercjali tal-fond (stante li ghadha tezisti "policy" ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar li ma tippermettix "change of use" ghal skopijiet kummercjali) u llikwida ammont ta' Lm5521.04. B'hekk wasal ghad-danni komplessivi ta' Lm10154.37.

Il-Qorti ma taqbilx mal-konkluzjoni tal-perit tekniku. M'hemm l-ebda evidenza li kien il-hsieb ta' l-attrici li tbiddel il-fond in kwistjoni f'fond kummercjali. Huwa veru li l-perit tekniku ha in konsiderazzjoni l-potenzjal ta' dan il-fond, izda meta wiehed jigi ghal-likwidazzjoni tad-danni, dawn iridu jkunu realistici u trid tingab evidenza tajba bizzejjed biex tippermetti lill-gudikant jasal ghall-konkluzjoni, almenu fuq bilanc ta' probabiltajiet, li d-danni pretizi huma gustifikati ghax attwalment sofferti. Issa l-attrici fl-ebda istanza ma ndikat x'kienet precizament il-pretensjoni taghha ghal danni. Xehed biss Alfred Gera De Petri, zewgha, li fis-seduta tat-22 ta' Novembru 1996 qal testwalment: "Ahna qed nitolbu d-danni ghall-okkupazzjoni." Inoltre minn-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-attrici jirrizulta li l-fond huwa issa vakanti. Ghaldaqstant il--Qorti mhijiex tal-fehma li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni xi telf ta' qliegh futur, aktar u aktar meta l-istess perit tekniku stqarr waqt l-eskussjoni tieghu li l-imsemmija policy tal-Awtorita' l-Ippjanar tista' tigi rivalwata fi zmien iqsar. F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti tqis gust li d-danni

ghall-okkupazzjoni jigu komputati a bazi tal-valur lokatizju tal-fond bhala residenza, u cioe` fuq il-valur lokatizju ta' Lm240 fis-sena ghal perijodu ta' disa' snin mis-16 ta' April 1991 u li jammonta ghal Lm2160.

Il-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali jippretendi li f'kull kaz m'ghandu jhallas xejn peress li galadarba kien inhareg id-dekontroll huwa ma kellux aktar sahha fuq il-post u ma setax jizgumbra lill-konvenut l-iehor. L-argument tad-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali jista' jkollu bazi legali izda mhuwiex argument legittimu meta jitqies li ghamel l-ostakoli kollha possibbli biex il-konvenut Ellul jibqa' in okkupazzjoni tal-fond, meta jitqies li nonostante li d-Dipartiment hareg l-ordni ta' direkwizizzjoni fis-16 ta' April 1991 baqa' jircievi kera sad-9 ta' April 1993, meta l-istess Direttur baqa' dejjem, inkluz f'dawn il-proceduri, isostni l-invalidita` tad-dekontroll. Ghalhekk m'hemmx dubju li huwa wkoll responsabbli ghad-danni.

Ghal kull bwon fini jinghad wkoll li, kuntrarjament ghal dak sottomess mid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu, wara l-ligi ta' l-1995 hija din il-Qorti li hija kompetenti li tistabilixxi l-kumpens.

Finalment dwar is-sottomissjoni ahharija tad-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali fejn irrefera ghall-provvedimenti tal-Kap 251 u l-allegata nullita` tac-citazzjoni, il-Qorti tqis din is-sottomissjoni bhala wahda frivola ghall-ahhar u tirreferi ghall-artikolu 789 tal-kap 12.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici u

(1) tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni sofferti mill-attrici bil-kontinwata okkupazzjoni tal-appartament fuq imsemmi,
(2) tillikwida d-danni fl-ammont ta' Lm2160, u
(3) tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attrici din is-somma ta' Lm2160 bl-imghax millum.

Bl-ispejjez li jithallsu mill-konvenuti, salv id-drittijiet intaxxati tal-perit tekniku in konnessjoni mad-domandi li sarulu in eskussjoni mill-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali li jithallsu fl-intier mill-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur