MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 243/2005

Licari Estates Limited,
Numru tar-Registrazzjoni C-1218

vs.

Kischinchand Mohnani,
Karta ta' l-Identita` bin-Numru 020532P, u
Sheila mart l-istess Kischinchand Mohnani,
Karta ta' l-Identita` bin-Numru 020533P

Il-Qorti

Preliminari

Rat l**-att tac-citazzjoni** li permezz taghha s-socjeta' attrici ippremettiet illi:

PERESS illi ai termini ta' sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili wara l-kawza fl-ismijiet Victor Licari bhala Direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Licari Estates Limited; u Phyllis mart in-Nutar Dottor Mario Bonello -vs- Rose Micallef u Frank Micallef, ahwa Micallef; u Joseph Mohnani u Kischinchand ahwa Mohnani; u l-Avukat Dr. Peter Borg Costanzi u l-Prokuratur Legali Lucy Bonello b'digriet ta' l-24 ta' Settembru 1992, gew nominati bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lil l-assenti Parparti armla ta' Gopaldas Mohnani u lill-assenti Boolchand Mohnani, ulied l-imsemmija Gopaldas u Parparti Mohnani; u b'nota tat-8 ta' Jannar 1993, Joseph Said bhala Managing Director f'isem is-socjeta' Combined Industries Limited assuma l-atti tal-kawza minflok il-konvenuti Rose Micallef u Frank Micallef ahwa Micallef, Citaz. Nru. 976/92 GCD, deciza fit-12 ta' Dicembru 1996, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u markata bhala Dokument "A'', gie deciz li l-fond fil-Belt Valletta, Triq ir-Repubblika, numru tletin, ma jistax jinqasam fl-ishma li ghandhom il-partijiet, tordna li jibiegh b'licitazzjoni'';

PERESS illi fl-istess sentenza l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili ddikjarat li l-imsemmi fond numru 30, Triq ir-Repubblika, Valletta ghandu "'jigi meqjus bhala mhux mikri'';

PERESS illi s-sentenza fl-ismijiet premessi ghaddiet in gudikat, sehh il-bejgh b'licitazzjoni u l-fond numru 30, Triq Ir-Repubblika, Valletta, gie liberat favur is-socjeta' attrici kif jirrizulta konfermat min-Nota ta' Insinwa Nru.17689 datata 14 ta' Dicembru 2000, vera fotokopja ta' liema tinsab hawn annessa u markata bhala Dokument "B";

PERESS illi l-konvenut kien wiehed mill-ko-propretarji u *come tale* kellu l-pussess tal-fond numru 30, Triq Ir-Repubblika, Valletta;

PERESS illi konsegwenti ghal-liberazzjoni tal-fond numru 30 Triq Ir-Repubblika Valletta, favur is-socjeta' attrici fl-14 ta' Dicembru 2000, it-titolu tal-konvenut spicca b'dana li

gie qed jokkupa l-imsemmi fond bla ebda titolu validu fil-Ligi;

PERESS illi nonostante l-fatt li s-socjeta' attrici, permezz ta' ittra ufficjali datata 18 ta' Dicembru 2000, interpellat lill-konvenut sabiex jizgombra mill-fond numru 30 Triq Ir-Repubblika Valletta, u jhallih liberu u vojt favur l-istess socjeta' attrici, l-istess konvenut baqa' inadempjenti u naqas milli jizgombra mill-imsemmi fond u milli jikkonsenja l-pussess vakanti tieghu lis-socjeta' attrici;

PERESS illi l-konvenuti baqghu jokkupaw l-fond numru 30, Triq Ir-Repubblika, Valletta, u jiggestixxu fih in-negozju taghhom, bla ebda titolu fil-ligi sa mill-14 ta' Dicembru 2000;

PERESS illi a bazi ta' dan is-socjeta' attrici kienet kostretta tistitwixxi proceduri gudizzjarji kontra l-konvenut quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili sabiex l-imsemmija Qorti *inter alia* tikkundanna lill-konvenut sabiex *f'terminu qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti jizgombra mill-fond nru.30, Triq ir-Repubblika, Valletta, liema fond gie liberat favur is-socjeta' attrici konsegwenti ghall-bejgh b'licitazzjoni, u ghaldaqstant jirrlaxxja tali fond liberu u vojt a favur tas-socjeta' attrici;*

PERESS illi permezz ta' sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti wara l-kawza fl-ismijiet Licari Estates Limited -vs- Kischinchand Mohnani, Citaz. Nru. 95/01RCP, deciza fit-23 ta' Marzu 2004, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u markata bhala Dokument "C", gie deciz li effettivament il-konvenut kien qed jokkupa l-fond numru 30, Triq ir-Repubblika Valletta, bla ebda titolu validu fil-Ligi u konsegwentement gie ordnat sabiex jizgombra mill-imsemmi fond u jirritornah liberu u vojt favur is-socjeta' attrici;

PERESS illi nonostante tali sentenza u konsegwenti ordni ghall-izgumbrament, il-konvenuti baqghu jokkupaw il-fond numru 30, Triq ir-Repubblika, Valletta, u baqghu ukoll jiggestixxu fih in-negozju taghhom fih, bla titolu sat-12 ta' Lulju 2004, u cioe' sad-data meta l-istess konvenuti

kkonsenjaw lis-socjeta' attrici l-pussess vakanti ta' l-imsemmi fond;

PERESS illi ghalhekk illum il-konvenuti konjugi Mohnani ghandhom ihallsu lis-socjeta' attrici kumpens xieraq skond il-Ligi ghaz-zmien kollu li huma baqghu jokkupaw il-fond numru 30, Triq ir-Repubblika, Valletta, u jiggestixxi n-negozju taghhom fih, u dana bla titolu kif premess ghall-perjodu bejn l-14 ta' Dicembru 2000 u t-12 ta' Lulju, 2004, fl-ammont li ghandu jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti;

PERESS illi nonostante l-fatt li s-socjeta' attrici permezz ta' ittra ufficjali datata 27 ta Lulju 2004, interpellat lill-konvenuti sabiex jaddivjenu ghall-likwidazzjoni u konsegwenti hlas ta' kumpens xieraq minnhom lilha dovut ghall-okkupazzjoni bla titolu ta' l-imsemmi fond ghall-perijodu kollu bejn l-14 ta' Dicembru 2000 u t-12 ta' Lulju 2004, l-istess konvenuti baqghu inadempjenti u ma hallsux dak minnhom, dovut lis-socjeta' attrici;

JGHIDU ghalhekk il-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi m'ghandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti okkupaw il-fond numru 30 Triq ir-Repubblika, Valletta, bla titolu kif premess ghall-perijodu bejn l-14 ta' Dicembru 2000 u t-12 ta' Lulju 2004;

2. Tiddikjara li b'konsegwenza ta' tali okkupazzjoni bla titolu da parte tal-konvenuti, l-istess konvenuti huma tenuti jhallsu lis-socjeta' attrici kumpens xieraq skond il-Ligi ghall-istess okkupazzjoni bla titolu bejn l-14 ta' Dicembru 2000 u t-12 ta' Lulju 2004;

3. Tillikwida, okkorrendo permezz ta' Periti nominandi, tali kumpens xieraq skond il-Ligi ghall-okkupazzjoni bla titolu, dovut mill-konvenuti lis-socjeta' attrici;

4. Tikkundannahom ihallsu lis-socjeta' attrici tali kumpens xieraq skond il-Ligi, hekk kif likwidat minn din il-Qorti in forza tat-tielet domanda tas-socjeta' attrici ghall-

okkupazzjoni bla titolu bejn l-14 ta' Dicembru 2000 u t-12 ta' Lulju 2004;

Bl-ispejjes, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 27 ta' Lulju 2004, u bl-imghax legali skond il-Ligi sad-data ta' l-effettiv pagament, kontra l-konvenuti minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol. 3 tal-process.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 37 tal-process fejn eccepew:

1. Illi t-talbiet huma nfondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt u dan stante illi l-konvenuti okkupaw il-post sakemm tathom il-Ligi u meta kien hemm decizjoni ezekuttiva l-esponenti ivvakaw mill-post in kwistjoni u min jezercita d-dritt fil-limiti xierqa ma jikkawzawx danni u f'dan il-kas in ezami huwa ezercizzju legittimu ta' dritt.

2. Illi ma hemmx dritt ta' danni stante li sallum il-post ghadu maghluq u jridu jippruvaw l-allegazzjoni ta' dawn id-danni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' Sheila Mohnani a fol. 38 tal-process.

Rat id-digriet tas-17 ta' Gunju 2005 a fol 40 fejn il-Qorti nnominat lill-AIC Joseph Ellul Vincenti biex jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-post mill-14 ta' Dicembru 2000 sat-12 ta' Lulju 2004.

Rat ir-**rapport tal-Perit Joseph Ellul Vincenti**, debitament mahluf fl-14 ta' Ottubru 2005, a fol. 42 et seq. tal-process.

Rat it-talba tal-atturi sabiex jigi allegat il-process 67/01RCP ceduta fl-appell fit-3 ta' Gunju 2004, liema talba giet milqugha minn dina l-Qorti.

Semghet ix-**xhieda** bil-gurament u rat id-dokumenti kollha esebiti fil-process.

Semghet it-**trattazzjoni** tad-difensuri tal-partijiet;

Rat in-**nota ta' referenzi** tas-socjeta` attrici a fol. 85 tal-process.

Fatti

Il-partijiet flimkien ma' ohrajn kienu ko-proprjetarji tal-fond 30, Triq ir-Repubblika, Valletta. Il-konvenut Kischinchand Mohnani kellu l-pussess tal-imsemmi fond bhala wiehed mill-ko-proprjetarji. B'decizjoni ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet Victor Licari noe vs. Rose Micallef et, Citazzjoni Numru 976/92 GCD, deciza fit-12 ta' Dicembru 1996, Dok A , din il-Qorti ordnat il-bejgh ta' dan il-fond b'licitazzjoni stante illi ma setax jinqasam fl-ishma li kellhom kull wiehed mill-ko-propjetarji.

Il-bejgh b'licitazzjoni sehh fil-5 ta' Dicembru 2000 u l-fond gie liberat favur is-socjeta` attrici. Dan il-bejgh gie nsinwat fir-Registru Pubbliku fl-14 ta' Dicembru 2000 permezz tan-nota 17689/2000.

Illi l-konvenuti hassew illi l-proceduri tal-bejgh b'licitazzjoni kienu difettuzi u ghaldaqstant intavolaw kawza kontra l-ko-propjetarji l-ohra kollha u wkoll ir-Registratur tal-Qorti (Citazz. Numru 67/01RCP) fejn talbu l-Qorti tiddikjara n-nullita` u l-impunjazzjoni tal-procedura tas-subbasta. Fit-28 t'Ottubru 2003, il-Qorti kienet iddecidiet din il-kawza billi cahdet it-talbiet attrici. Il-konvenut Mohnani interpona appell minn din id-decizjoni liema appell gie cedut fit-3 ta' Gunju 2004.

Il-kawza citata fil-paragrafu precedenti instemghet flimkien mal-kawza Licari Estates Limited vs. Kischinchand Mohnani (Citazz. Numru 95/01RCP) fejn il-Qorti giet mitluba mis-socjeta` attrici tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond 30, Triq ir-Repubbika, Valletta. Din il-Qorti fis-sentenza taghha datata 23 ta' Marzu 2004 iddecidiet illi "jirrizulta wkoll li l-konvenut odjern m'ghandu l-ebda titolu fuq l-istess immobbli" u ghaldaqstant ordnat l-

izgumbrament tieghu mill-fond imsemmi fi zmien tletin jum mid-data tas-sentenza.

L-izgumbrament effettiv tal-konvenut mill-fond sehh fit-12 ta' Lulju 2004 bl-ezekuzzjoni tal-mandat ta' zgumbrament 1180/04. Sa dak il-jum il-konvenuti Mohnani kienu ghadhom fil-pussess tal-fond.

Konsiderazzjonijiet

Rigward l-ewwel talba attrici, il-Qorti tirrileva illi diga hemm pronunzjament gudizzjali dwarha u dana fis-sentenza tat-23 ta' Marzu 2004 fil-kawza 95/01RCP fejn il-Qorti irriteniet illi Kischinchand Mohnani m'ghandu l-ebda titolu fuq l-istess immobbli.

Ladarba jirrizulta illi l-konvenuti okkupaw fond minghajr titolu, is-socjeta` attrici bhala s-sid ta' l-istess fond ghandha d-dritt li tigi kkumpensata ghall-istess okkupazzjoni bla titolu ghaliex min jokkupa jew izomm ghandu gid ta' haddiehor bla jedd, irid jaghmel tajjeb ghad-danni li jgib b'ghemilu.

F'dan l-istadju din il-Qorti trid tezamina il-kwistjoni tad-danni cjoe jekk l-agir tal-konvenuti Mohnani kienx ezercizzju tad-dritt fil-limiti xierqa ai termini tal-Artikolu 1030 tal-Kodici Civili (Kap.16) li jipprovvdi li *Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu* ***fil-qies*** *li jmiss, ma jwegibx ghall hsara li tigri b'dan l-uzu.*

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 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. F'sens soggettiv, kif jghid l-artikolu 531(1) tal-Kap 16: "*Persuna li, ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa, tahseb li l-haga li tippossjedi hija taghha, hija pussessur ta' bona fidi".* F'sens oggettiv, imbaghad, jezistu disposizzjonijiet ohra tendenti ghall-kriterji tal-valutazzjoni ta' mgieba determinata (Borg vs Bugeja PA 2/2/05.)

L-Art 531(2) tal-Kap 16 jghid li *Min jaf, jew minhabba c-cirkostanzi ghandu jahseb li l-haga li jippossjedi hija ta' haddiehor, huwa pussessur ta' mala fidi".* Pero' *"Ghandu dejjem jinghadd li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha". Art 532.*

Fil-kaz in ezami l-konvenuti Mohnani kellhom dritt illi jintavolaw kawza sabiex jitolbu l-impunjazzjoni tal-proceduri tas-subbasta, izda sabiex l-uzu tad-dritt ma jikkawzax danni lil terzi, il-kawza intavolata minn Mohnani kellha ssir in *bona fede* u mhux kapriccjozament - sempliciment sabiex jittawwal iz-zmien meta l-konvenuti jitilfu l-pussess tal-fond.

Fil-fehma tal-Qorti, jidher illi sa mill-ewwel kawza ntavolata fl-1992, il-hsieb tal-konvenut Kischinchand Mohnani kien dejjem il-prolungament tal-proceduri. Il-Qorti ta' l-Appell mill-bidu nett kienet ikkundannat lill konvenut K. Mohnani spejjes doppji ghall appell li kien frivolu (ara fol 8).

Illi sabiex jibqa' in *bona fede*, Mohnani kellu jghaddi l-pussess tal-fond lil Licari Estates Limited, fil-mument illi l-fond gie liberat favur din is-socjeta`. Mohnani kellu l-pretensjoni illi l-proceduri tas-subbasta kellhom jigu annullati u ghaldaqtsant isiru mill-gdid. Sabiex huwa jsir propjetarju tal-fond, u ghalhekk jibqa` fil-pussess tieghu, kien necessarju ghalih li l-ewwel il-proceduri tas-subbasta jigu annullati minn din il-Qorti mbaghad li l-fond jigi sussegwentement liberat lilu. Fil fatt il-kawza li huwa fetah kienet spiccat dezerta ghax l-appell ma giex kawtelat u minflok Mohnani kien kapriccjuz fl-agir tieghu billi baqa' jirritjeni l-pussess tal-fond.

Is-sitwazzjoni fil-perjodu bejn l-14 ta' Dicembru 2000 sat-12 ta' Lulju 2004 kienet tali illi s-socjeta` attrici minkejja li kellha t-titolu tal-fond ma kellhiex il-pussess tieghu, filwaqt illi l-konvenuti minkejja li fir-realta' ma kellhom xejn ghajr il-pretensjoni kemmxejn difficli taghhom, baqghu jgawdu l-fond u baqghu jiggestixxu l-kummerc minnu. Konfrontat ukoll minn sentenza ta' din il-Qorti li ordnatlu l-izgumbrament mill-fond, Mohnani ippersista fl-agir tieghu li jirritjeni pussess tal-fond sakemm gie effettivament zgumbrat minn marixxal tal-Qorti.

Huwa ghal dawn ir-ragunijiet illi din il-Qorti tikkonkludi illi Mohnani ma ghamilx uzu tal-jedd tieghu fil-qies li jmiss skond il-Ligi u ghaldaqstant ikkawza danni lis-socjeta` attrici.

Rigward il-likwidazzjoni tal-kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond hu minnu li sid il-kera jigi akkordat kumpens in linea ta' danni ghal okkupazzjoni u li dawn generalment, izda mhux limitatament, ikunu jirrapprezentaw il-kera li sid il-fond ppercepixxa kieku l-fond gie mikri. Din il-kera m'ghandiex necessarjament tkun biss dik li kienet tigi mhallsa izda tista' wkoll tkun dik li l-fond jattira skond is-suq. Camilleri vs Belizzi P.A. 2/10/2002

Il-konvenuti qed jissottomettu li l-valutazzjoni li ghamel il-perit tekniku hija wahda esagerata, meta tqies li l-post mhux facilment accessibili ghax ghandu entratura dejqa. Inoltre jsostnu li ma giex pruvat li l-atturi sofrew xi danni tant li l-post ghadu lanqas inkera.

Il-perit tekniku wiegeb ghall dawn is-sottomissjonijiet tal-konvenuti meta huwa gie eskuss u l-Qorti taqbel mieghu fil-kostatazzjonijiet u konkluzzjonijiet tieghu. Fil-fatt hemm diversi hwienet il-Belt li jinsabu fil-posizzjoni tal-konvenuti u jhallsu kera gholja ghax ghandhom il-hanut fil-qalba tal-Belt.

Dwar il-kwistjoni tad-danni l-Qorti diga rrilevat li l-atturi ghandhom dritt mhux ghal danni qua danni imma ghall

kumpens xieraq ghall okkupazzjoni da parti tal-konvenuti minghajr titolu.

Din il-Qorti ghalhekk ser taddotta il-konkluzjonijiet peritali *in toto* stante illi hija tal-fehma li dawn huma ekwi u gusti.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti,
tilqa' t-talbiet attrici
u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta` attrici is-somma ta' mija tlieta u erbghin elf tmien mija sitta u sebghin Lira Maltija u sitta u sittin centezmu (Lm143,876.66), flimkien ma' l-ispejjez kif mitluba u flimkien mal-imghax legali mit-12 ta' Lulju 2004.

< Sentenza Finali >

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