MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 445/2005

Vincent Curmi (I.D. Nru. 182942 (M) bhala amministratur tal-eredita` gjacenti tal-mejjet Markiz John Scicluna.

vs.

John Bosco Bonaci

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 10 ta' Mejju 2005 a fol. 1 tal-process fejn l-attur nomine ppremetta:-

Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tad-29 ta' Jannar 2002 fil-kawza fl-ismijiet premessi il-konvenut gie kkundannat jizgombra mill-fond 153/155 fi Triq Santa Lucija, Valletta proprjeta' tal-atturi.

Illi b'sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) datata 24 ta' Jannar 2004 l-istess Onorabbli Qorti cahdet l-appell u kkonfermat is-sentenza appellata.

Illi sussegwentement il-konvenut odjern istitwixxa proceduri ta' ritrattazzjoni biex jipprova jhassar is-sentenza fuq imsemmija moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) u l-istess Onorabbli Qorti b'sentenza datata 12 ta' April 2005 cahdet it-talbiet tar-ritrattandi.

Illi *nonostante* dawn it-tliet sentenzi kontrih il-konvenut baqa' jirrifjuta li jivvaka l-fond fuq imsemmi u sal-lum ippriva lill-atturi milli jiehdu pussess lura tal-istess fond bi pregudizzju u danni serji ghalihom.

Illi kif jirrizulta mill-premess u senjatament mill-fatti kif jirrizultaw mill-processi tas-sentenzi msemmija il-konvenut kien u ghadu qieghed jokkupa l-fond imsemmi minghajr titolu legali.

Illi l-atturi ghandhom dritt jitolbu kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u illecita tal-imsemmi fond u dan ghall-perjodu li jmur lura mill-1 ta' Lulju 1983, u cjoe' mid-data meta l-atturi bdew jirrifjutaw il-kera tal-fond imsemmi minghand il-konvenut sal-gurnata tal-effettiv pagamwent.

Illi ghalhekk l-istess attur fil-kwalita' tieghu premessa talab li l-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi ghar-ragunijiet fuq esposti l-konvenut ghandu jhallas kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u llecita tal-fond imsemmi fi Triq Santa Lucija, Valletta ghall-perjodu li jmur mill-1 ta' Lulju 1983 sad-data tal-effettiv zgumbrament.

2. Tillikwida l-kumpens ghall-imsemmija okkupazzjoni, okkorendo bin-nomina ta' perit.

3. Tikkundanna lill-istess konvenut ihallas l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta’ zgumbrament kontra l-konvenut ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, listi ta’ xhieda u dokumenti esebiti minn fol. 3 sa 35 tal-process;

Rat in-nota ta’ astensjoni tal-Onorevoli Mhallef Joseph R. Micallef a fol. 36 tal-process.

Rat li dan ir-rikors kien appuntat minn din il-Qorti diversament presjeduta ghas-smigh ghas-seduta tal-5 ta’ Ottubru 2007.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut datata 14 ta’ Gunju 2005 a fol. 42 tal-process fejn eccepixxa:-

1. Illi l-pretensjonijiet tal-attur *nomine* huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-okkupazzjoni tal-fond *de quo* mill-eccipjent kienet ibbazata fuq u konsegwenti ghall-ftehim ta’ lokazzjoni interkors u di fatti l-esponenti iddeposita l-kera pattwita regoralment fir-Registru tal-Qorti kompetenti wara li l-attur nomine rrifjuta li jaccettaha, b’mod li l-istess attur *nomine* huwa ntitolat biss ghall-hlas tal-kera pattwita sad-data meta gie ddikjarat gudizzjalment *in via* definittiva li l-eccipjenti kien qed jokkupa l-fond *de quo* minghajr titolu sakemm l-eccipjent ivvaka mill-fond *de quo* definitivament.

2. Illi fi kwalunkwe kaz, fl-ipotesi li l-pretensjoni tal-attur nomine hija guridikament fondata l-azzjoni iddekadiet bil-preskrizzjoni *ai termini* tal-**artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili.**

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut u l-lista tax-xhieda a fol. 42 u 43 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn fis-seduta tal-5 ta’ Ottubru 2005 il-kawza thalliet ghall-provi dwar it-tieni eccezzjoni;

tat-22 ta' Novembru 2005 fejn xehdu Brian Guillaumier, John Bosco Bonaci u Brian Bonaci u l-partijiet permezz tad-difensuri legali taghhom qablu li ma kenitx intbghatet ittra ufficjali interpellatorja ghad-danni mertu tal-kawza mill-attur lill-konvenut (fol. 47); tal-15 ta' Marzu 2006 fejn Dr. Philip Magri ghall-attur pprezenta nota ta' riferenzi dwar l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni u fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

Rat in-nota ta' riferenzi datata 15 ta' Marzu 2006.

Rat is-sentenza tas-27 ta' April 2006 fejn giet michuda it-tieni eccezzjoni tal-konvenut fin-nota tal-eccezzjonijiet tieghu datata 14 ta' Gunju 2005 fejn eccepixxa li l-azzjoni attrici ddekadiet bil-preskrizzjoni skond l-**artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili** bl-ispejjez tal-istess decizjoni a karigu tal-konvenut.

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta' April 2006 fejn gew nominati bhala Perit Legali Dr. Marco Ciliberti u l-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jaghmel stima tal-valur l-lokatizzju tal-istess fond mill-1983 sad-data prezenti.

Rat l-affidavit ta' John Bosco Bonaci datat 8 ta' Awissu 2006.

Rat ix-xhieda u d-dokumenti esebiti quddiem il-Perit Legali.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar datat 24 ta' Ottubru 2006 mahluf fis-26 ta' Jannar 2007.

Rat ir-rapport tal-perit legali Dr. Marco Ciliberti datat 7 ta' Frar 2007 u mahluf fl-24 ta' Mejju 2007 (fol. 160).

Rat li is-seduti l-ohra quddiem din il-Qorti fejn f'dik tat-8 ta' April 2008 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-27 ta' Mejju 2008.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi din hija kawza fejn l-attur *nomine* qed jitlob li l-konvenut jigi kkundannat li jhallas kumpens li jigi llikwidat ghall-okkupazzjoni llegali mill-1 ta’ Lulju 1983 sad-data tal-effettiv zgumbrament u dan peress li l-konvenut minn tali data kien qed jokkupa l-fond illegalment u bla ebda titolu legali.

Illi l-konvenut eccepixxa l-preskrizzjoni a bazi tal-**artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16,** liema eccezzjoni giet michuda b’decizjoni ta’ din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet premessi datata 27 ta’ April 2006.

Illi jonqos ghalhekk li jigi llikwidat il-kumpens ghall-okkupazzjoni llecita *da parte* tal-konvenut tal-fond 153/155, Triq Santa Lucija, Valletta.

Illi bhala fatt jirrizulta li l-fond kien mikri lil Espedito Bonaci, zewgt Mary Anne Bonaci, li miet fit-28 ta’ Awissu 1945 u din il-kera ghaddiet fuq l-armla Mary Anne Bonnici sakemm din mietet fit-2 ta’ Lulju 1986, u halliet id-dritt ta’ inkwilinat ta’ l-istess hanut bi pre-legat lill-konvenut odjern b’testment datat 25 ta’ Frar 1985; izda jirrizulta li mill-1960 l-istess konvenut beda jakkwista parti mill-kirja tal-istess fond minghand hutu, inkluzi s-sehem ta’ Georgette Bonett bi skrittura datata 13 ta’ Lulju 1960, is-sehem ta’ Maria Baldacchino Kerr bi ftehim privat datat 12 ta’ Lulju 1984, u din ic-cessjoni ta’ drittijiet ta’ lokazzjoni giet sahansitra ikkonfermata b’ittra tad-difensur legali tal-intimati datata 19 ta’ Jannar 1984, u dan kollox kif johrog mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tant li b’din id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **“Vincent Curmi nomine vs John Bosco Bonaci et”** (Dok. “VCO 1”) datata 29 ta’ Jannar 2002 inghad li qabel it-testment tal-25 ta’ Frar 1985, meta l-kirja kienet allura tghajjat lill Mary Anne Bonaci, l-istess kirja kienet gja giet trasferita lill-konvenut odjern u l-iskop tal-klawsoli testamentarji kien biss sabiex

jaghtu l-impressjoni li kollox kien sar skond il-ligi, meta ma kienx il-kaz u ghalhekk il-Bord sostna li kien hemm cessjoni ta' kirja mhux skond il-ligi u b'hekk ordna li l-intimati (fosthom l-konvenut odjern) li jizgombraw mill-fond *de quo*.

Illi din id-decizjoni giet ikkonfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell Sede Inferjuri datata 21 ta' Jannar 2004 (A.I.C. (AD) (Dok. "VCO 2") fejn inghad li d-decizjoni tal-Bord kienet korretta u giet ikkonfermata peress li l-kaz kien jirreferi ghall-trasferiment ta' kirja meta l-kirja kienet tghajjat lil Mary Anne Bonaci, u allura r-rikorrenti kien korrett li ma jaccettax il-kera minghand John Bosco Bonaci, minkejja allura dak li kien hemm fit-testment.

Illi saret kawza ta' ritrattazzjoni fl-istess ismijiet **"Vincent Curmi nomine vs John Bosco Bonaci et"** li giet deciza fit-12 ta' April 2005 fejn cahdet it-talbiet kollha tar-rikorrenti (Dok. "VCO 3). B'konsegwenza ta' dawn il-proceduri saret din il-kawza ghall-kumpens illecitu u llegali tal-istess fond *da parte* tal-konvenut. Illi dan kollu jwassal sabiex jinghad li dan kollu huwa llum deciz u ghadda in gudikat u fil-fatt il-kawza odjerna hija konsegwenza ta' dak li gie hekk deciz.

Illi jirrizulta li l-fond kien attwalment okkupat mill-konvenut tant li huwa kien ghaddieh lil Mario Camilleri u l-atturi hadu lura l-fond fil- 5 ta' Ottubru 2005 (Vincent Curmi – 3 ta' Lulju 2006). Il-konvenut isostni li huwa ghandu jhallas kumpens ghall-okkupazzjoni llecita biss mill-2004 u cjoe' mis-sentenza tal-Appell sad-data meta gie zgumbrat mill-fond (affidavit datat 8 ta' Awissu 2006) u dan fuq il-bazi ta' kera ta' Lm120, kemm kien mikri l-fond lilu.

Illi jinghad li mill-provi jirrizulta li l-attur *nomine* ma bediex jaccetta l-kera mis-sena 1993, data meta is-sidien saru jafu li l-kera kienet giet ceduta lill-konvenut u fil-fatt jidher li bdew isiru cedoli ta' kera minn dak iz-zmien u cjoe' mill-1 ta' Lulju 1993 u dawn ic-cedoli kienu qed isiru f'isem il-konvenut personalment (fol. 118). Jirrizulta li s-sentenzi tal-Bord li Jirregola l-Kera u dik tal-Qorti tal-Appell, li llum ghaddew in gudikat, stabbilew li l-process tac-cessjoni tal-

kera lill-konvenut kien gja inbeda fis-sena 1960 u tkompla matul iz-zmien sakemm sehhet il-mewt ta' Mary Anne Bonnici, u dan bil-mod kif indikat fl-istess sentenzi, u li gew ukoll elenkati kemm fir-rapport peritali u kemm f'din is-sentenza, b'dan li certament li mid-data ta' l-1 ta' Lulju 1983, meta s-sidien irrfjutaw il-kera minghandu, l-istess konvenut kien diga qed jokkupa l-istess fond b'titolu invalidu u b'hekk il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut ghandha tkun almenu minn dik id-data (li hija d-data indikata fic-citazzjoni) sad-data tal-prezentata tal-istess citazzjoni odjerna, u hawn din il-Qorti taqbel mal-konkluzjonijiet tal-perit legali nkwantu l-istess huma konsistenti ma' dak hawn deciz.

Illi jinghad ukoll li b'tali dikjarazzjoni gudizzjarja, l-konsegwenza taghha hija li l-posizzjoni tal-konvenut b'effett minn meta saret l-istess cessjoni ta' inkwilinat favur tieghu kontra l-ligi, kienet li huwa kien qed jokkupa l-istess fond bla ebda titolu (**"Joseph Borg nomine vs Alfred Bugeja"** – P. A. (PS) – 2 ta' Frar 2005) u l-konvenut kien u huwa konxju ta' dan.

Illi dwar l-ammont li ghandu jigi likwidat din il-Qorti thoss li in vista tac-cirkostanzi tal-kaz stess, inkluz li l-konvenut kien konxju tal-fatt li qed jokkupa l-fond b'mod illecitu, tant li anke fin-negozju li ghamel ma' Mario Camilleri huwa rrikonoxxa l-prekarjeta' ta' l-okkupazzjoni tieghu tal-istess post, (li xorta wahda ma' waqfithux milli jinnegozja l-istess fond ma' terzi), u l-fatt li huwa stess kien ta l-istess fond lil Mario Camilleri taht dak li gie msejjah bhala *"management agreement"* bir-rata ta' €69.88 (Lm30) kuljum, juri li l-bazi ta' tali kumpens ma ghandiex tkun dik tar-rata ta' kera li kien hemm fiz-zmien fuq l-istess fond.

Illi dan qed jinghad peress li jirrizulta li bil-mod kif agixxa l-istess konvenut dan ifisser li fil-mori tal-proceduri gudizzjarji mis-sidien kontra l-konvenut, l-istess konvenut kien innegozja li jkollu introjtu ta' hamsa u ghoxrin elf, hames mija u tlettax-il ewro u hamsin centezmu (€25,506.64) (Lm10,950) fis-sena mill-istess post u allura fuq dan il-binarju certament li din il-Qorti ma tistax taccetta li l-valur li l-Qorti ghandha timxi fuqu huwa dak tar-rata ta'

Lm120 fis-sena, li kien fuq kollox rata ta' kera protteta taht il-**Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.** L-argument li kien qed isir dwar depositi ta' kera fl-ammont indikat ma jreggiex lanqas peress li hawn ma huwiex qed jintalab hlas ta' kera ffisata mill-ligi izda kumpens ghall-okkupazzjoni llecita li certament ma hijiex limitata bl-ebda disposizzjoni legali izda tirreferi ghall-hsara effettivament sofferta mis-sidien minhabba li ma kellhomx pussess tal-istess fond.

Illi ma' dan il-Qorti tinnota wkoll li l-fond illum jinsab mikri bir-rata ta' Lm62 kuljum b'effett mill-1 ta' Marzu 2006 (fol. 93), u dan lanqas gie kontradett b'xi mod mill-konvenut.

Illi dwar dan il-punt ta' kumpens li ghandu jigi likwidat f'kazi ta' okkupazzjoni llecita jinghad li fis-sentenzi "**Paola Galea et vs John Cauchi**" (P.A. (RCP) – 31 ta' Jannar 2008) u **"Helen sive Nellie Miceli et vs Carmelo sive Charles Pisani"** (P.A. (JRM) - 14 ta' Dicembru 2004) gie deciz li meta id-danni jistghu jinkwadraw ruhhom minhabba okkupazzjoni ta' fond b'mod illecitu dawn normalment jinkwadraw ruhhom fil-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni (**"Carmen Camilleri et Joseph Bellizzi"** – P.A. (AJM) – 2 ta' Ottubru 2003) u dan mhux necessarjament ekwiparat mal-kera precedentement imhallsa izda ghal kull kera li l-istess fond setgha jattira skont is-suq, ghalkemm dan lanqas huwa l-unika kriterju li jista' jigi kkunsidrat ghaliex dak li huwa essenzjali huwa li irid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens misthoqq u zgur m'hemmx lok ghal spekulazzjonijiet dwar x'setgha gara mill-post jew kemm kienet tkun il-kera xierqa bil-prezz li jgib is-suq.

Illi f'dan il-kaz din il-Qorti thoss li d-danni li gew sofferti mill-attur nomine bl-okkupazzjoni tal-fond *de quo* mill-konvenut huwa dak tal-valur lokatizzju ta' l-istess (**"John Galea et vs Raymond Falzon et"** (P.A. (TM) – 28 ta' April 2005; **"Markiza Agnese Gera De Petri vs Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Socjali et"** (P.A. (PS) – 27 ta' Jannar 2003) li gie stabilit f'din il-kawza permezz ta' perizja teknika tal-Perit Tekniku Mario Cassar, li ghamel stima tal-valur lokatizzju tal-fond imsemmi ghas-snin 1983 sat-2006, limitat pero' ghal fatt li ladarba l-kawza giet

prezentata fl-10 ta’ Mejju 2005 l-ammont ta’ kumpens li ghandu jigi likwidat ghandu jkun biss sa dik id-data.

Illi dan huwa iktar validu meta din il-Qorti thoss li kemm minn meta is-sidien ma accettawx il-kera minghand il-konvenut u rrifjutaw li jirrikonnoxxuh bhala kerrej u kemm wara meta huma bdew il-proceduri kontra tieghu, l-istess konvenut kien konxju tal-konsegwenzi tal-agir tieghu u xorta wahda baqa’ jippersisti fl-istess atteggament tieghu li wasslu wkoll li waqt il-procedura jaghmel negozju bl-istess fond u allura certament li f’dan il-kaz din il-Qorti thoss li l-istess konvenut ghandu jinzamm responsabbli ghall-hlas tal-kumpens ta’ okkupazzjoni llecita ghall dawn is-snin shah li kienu ta’ dannu ghall-istess atturi (**“Joseph Borg nomine vs Alfred Bugeja et”** (P.A. (PS) – 2 ta’ Frar 2005) u il-valur lokatizzju attwali ta’ l-istess hija effettivament il-hsara u dannu li soffrew is-sidien tal-istess fond (**“Riccardo Aquilina vs Spiridione Pace”** (P.A. (AM) – 11 ta’ Dicembru 1953) u dan b’effett mid-data ndikata fic-citazzjoni attrici sad-data tal-prezentata ta’ l-istess.

Illi fid-dawl ta’ dan kollu u meta ssir riferenza ghall-perizija teknika jirrizulta li l-likwidazzjoni ghall-perjodu bejn l-1 ta’ Lulju 1983 sal-10 ta’ Mejju 2005 huwa s-segwenti:-

(a) Mill-1 ta’ Lulju 1983 sal-31 ta’ Dicembru 1983 - €2,050.40 (Lm880) u cjoe’ sitt xhur bir-rata ta’ €341.63 (Lm146.66) kull xahar a bazi tal-valur lokatizzju indikat mill-Perit Tekniku ta’ €3,959.93 (Lm1,700) fis-sena ghas-sena 1983.

(b) Mis-snin 1984 sa 2004 inklussivament €238,388.07 (Lm102,340) bazat fuq il-valur lokatizzju li rizultanti mir-rapport tal-Perit ghas-snin.

(c) Mill-1 ta’ Jannar 2005 sal-10 ta’ Mejju 2005: €8,930.12 (Lm3,833.70) u cjoe’ 130 gurnata bir-rata ta’ €68.69 (Lm29.49) kuljum a bazi tal-valur lokatizzju ta’ €25,075.70 (Lm10,765) fis-sena.

Illi dan iwassal ghall-ammont ta' mitejn u disa' u erbghin elf, tliet mija u tmienja u sittin ewro u erba' centezmi (249,368.04) (Lm107,053.70) u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha ghal dan l-ammont.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tirreferi ghas-sentenza fl-ismijiet premessi datata 27 ta' April 2006 fejn giet michuda l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni tal-konvenut a bazi tal-**artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16** u fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut, **tilqa' t-talbiet attrici** fis-sens hawn deciz b'dan illi:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi ghar-ragunijiet fuq esposti l-konvenut ghandu jhallas kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u llecita tal-fond imsemmi 153/155 fi Triq Santa Lucija, Valletta ghall-perjodu li jmur mill-1 ta' Lulju 1983 sad-data tal-prezentata tac-citazzjoni attrici fl-10 ta' Mejju 2005.

2. Tillikwida l-kumpens ghall-imsemmija okkupazzjoni fl-ammont fuq indikat ta' mitejn u disa' u erbghin elf, tliet mija u tmienja u sittin ewro u erba' centezmi (€249,368.04 = Lm107,053.70)

3. Tikkundanna lill-istess konvenut ihallas l-ammont hekk likwidat ta' mitejn u disa' u erbghin elf, tliet mija u tmienja u sittin ewro u erba' centezmi (€249,368.04 = Lm107,053.70)

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' zgumbrament kontra l-konvenut.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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