



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 449/2004

Helen armla tal-President tal-Qorti tal-Appell Dottor Carmelo Schembri u John, Robert, David, Joseph, Mario, Michael, Rosanne mart Herbert Scerri minnu legalment separata illum iggib il-kunjom Schembri, Lucia mart Stephen Dimech, Connie mart Stefan Grech, Christine mart Robert Pace u Angela mart David Cassar Borg, ilkoll ahwa Schembri

vs.

Anthony George Zahra ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` "Alpine Travel Limited"

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-att **tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Peress illi b'sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju 2000 fil-kawza fl-ismijiet fuq premissi, is-socjeta` konvenuta giet kundannata tizgombra mill-fond kummercjali bla numru f'Bisazza Street, Sliema propjetarja tal-atturi;

Illi b'sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju 2003 din il-Qorti cahdet l-appell u kkonfermat is-sentenza appellata;

Illi sussegwentement is-socjeta` konvenuta istitwit proceduri ta' ritrattazzjoni biex tipprova thassar is-sentenza fuq imsemmija moghtija mill-Qorti tal-Appell u din il-Qorti b'sentenza moghtija fl-14 ta' Mejju 2004 cahdet it-talbiet tas-socjeta` ritrattandi;

Illi nonostante dawn it-tliet sentenzi kontra taghha s-socjeta` konvenuta baqghet tirrifjuta li tivvaka l-fond imsemmi u sal-lum zammitu maghluq u pprivat lill-atturi milli jiehdus pussess tal-istess fond bi pregudizzju u danni serji ghalihom;

Illi mill-premess u senjatament mill-fatti kif jirrizultaw mill-processi tas-sentenzi msemmija s-socjeta` konvenuta baqghet tokkupa l-fond imsemmi minghajr titolu legali mill-1 ta' Marzu 1994 meta giet rifjutata l-kera u giet intavolata l-kawza ghall-izgumbrament tal-imsemmija socjeta` konvenuta u il-Qorti ddikjarat xolta l-lokazzjoni tal-fond imsemmi;

Illi l-atturi ghandhom dritt jitolbu kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u illecita tal-imsemmi fond kummercjali u dana ghall-perjodu 1 ta' Marzu 1994 sat-3 ta' Gunju 2004 gurnata tal-effettiv zgumbrament;

Tghid is-socjeta` konvenuta ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1) tiddikjara u tiddeciedi illi ghar-ragunijiet fuq esposti s-socjeta` konvenuta ghandha thallas kumpens ghal okkupazzjoni illegali u illecita tal-fond kummercjali msemmi

Kopja Informali ta' Sentenza

f'Bisazza Street, Sliema għall-perjodu 1 ta' Marzu 1994 sat-3 ta' Gunju 2004 data tal-izgumbrament effettiv;

2) tillikwida l-kumpens għal imsemmija okkupazzjoni;

3) tikkundanna lill-istess soċjeta` konvenuta thallas lill-atturi l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta' zgumbrament ta' l-10 ta' Mejju 2004 kontra s-soċjeta` konvenuta li hija ngunta għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota ta' l-Eccezzjonijiet** tas-soċjeta` konvenuta a fol.11 tal-process fejn eccepew:

Illi l-preskrizzjoni ta' sentejn għat-tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili u dik ta' hames snin għat-tenur tal-artikolu 2156 tal-istess Kodici.

Illi l-fatt li l-kirja għandha tigi ntiza m'hix terminata qabel il-kawza ntentata mill-atturi għaddiet in gudikat, u sa dik id-data l-konvenuti ddepozitaw fir-registru tal-Qorti l-kera li kienet dovuta u għalhekk ma għandhom jaghtu xejn;

Illi ma kien hemm l-ebda okkupazzjoni llegali jew illecita tal-fond *de quo* mill-konvenuti;

Illi fi kwalsiasi kaz il-kumpens pretiz mill-atturi huwa eccessiv.

Illi fi kwalsiasi kaz is-sentejn citati mill-atturi giet ottenuta bi ksur tad-drittijiet għall-smigh xieraq tal-konvenuti u dwar dan il-konvenuti jirriservaw kull dritt lilhom spettanti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-soċjeta` "Alpine Travel Limited" a fol. 13 tal-process.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat is-**sentenza in parte** tad-29 t'April 2005, a fol. 40 et seq., fejn din il-Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta` konvenuta dwar preskrizzjoni, u ddifferriet il-kawza ghall-kontinwazzjoni tas-smigh tal-provi fuq il-mertu.

Rat id-digriet a fol. 19 li biha gew allegati l-atti tal-kawza 256/94.

Rat id-digriet tas-16 ta' Mejju 2005 li bih il-Qorti nnominat lill-AIC Joseph Ellul Vincenti biex jaghmel stima tal-valur lokatizzju tal-fond il-kwistjoni ghall-perjodu 2000 sa 2004, spejjez provizzorjament ghall-atturi.

Rat ir-rapport tal-istess Perit Joseph Ellul Vincenti, debitament mahluf, a fol. 51 et seq. tal-process.

Rat id-digriet tas-6 ta' Ottubru 2006 a fol. 119 li bih laqghet it-talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza.

Rat id-dokumenti esebiti mill-partijiet u l-provi kollha prodotti.

Semghet lill-Avukati difensuri jittrattaw.

Rat in-noti tal-partijiet.

II-Fatti

L-atturi huma proprjetarji ta' fond kummercjali bla numru fi Triq Bisazza, Tas-Sliema, liema fond kien mikri lis-socjeta` konvenuta. B'sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju 2000, is-socjeta` konvenuta giet ikkundannata tizgombra minn dan il-fond stante illi l-Qorti ddikjarat xolta l-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni. Din is-sentenza giet konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju 2003.

Sussegwentement is-socjeta` konvenuta ntavolat proceduri ta' ritrattazzjoni sabiex tipprova thassar is-sentenza ta' zgumbrament izda permezz ta' sentenza moghtija fl-14 ta' Mejju 2004 it-talbiet tas-socjeta`

ritrattandi gew michuda. Inoltre kontestwalment mat-talba ghar-ritrattazzjoni, is-socjeta` konvenuta intavolat ukoll rikors fejn talbet it-twaqqif tal-ezekuzzjoni tas-sentenza moghtija fit-30 ta' Mejju 2003. Permezz ta' digriet datat ukoll 14 ta' Mejju 2004, (Appell Civili Numru 180/2003/1) il-Qorti tal-Appell cahdet din it-talba.

Konsiderazzjonijiet

Permezz tal-kawza odjerna l-atturi qeghdin jikkontendu li ghandhom dritt ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u illecita tal-fond da parti tas-socjeta` konvenuta u dan ghall-perjodu mill-1 ta' Marzu 1994, u cioe' id-data li fiha giet intavolata l-kawza ghall-izgumbrament, sat-3 ta' Gunju 2004, id-data tal-effettiv zgumbrament.

Okkupazzjoni illegali u illecita

Il-Qorti trid tezamina jekk il-konvenuti ezercitawx id-dritt taghhom li jikkontestaw it-talba ta' l-atturi fil-limiti xierqa li trid il-ligi. L-Artikolu 1030 tal-Kodici Civili. (Kap.16) jipprovdi li *Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu **fil-qies** li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigr 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. L-artikolu 531(1) tal-Kap. 16 ighid li: *"Persuna li, ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa, tahseb li l-haga li tippossjedi hija taghha, hija pussessur ta' bona fidi".*

Fil-kaz in ezami din il-Qorti hija tal-fehma illi l-pretensjoni ta' l-atturi illi jinghataw kumpens kif qed jitolbuh ma tistax tintlaqa ghal kollox. Sal-mument meta l-kuntratt ta' lokazzjoni gie xjolt, is-socjeta` konvenuta kellha kull dritt illi tibqa' tokkupa l-fond imsemmi. Ix-xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet ghadda in gudikat fit-30 ta' Mejju 2003 meta l-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Qorti Prim Awla. Dana wkoll wara li t-talba tas-socjeta` konvenuta ghat-twaqqif tal-ezekuzzjoni ta' din is-sentenza giet michuda, kif spjegat izjed qabel. Il-proceduri ta' ritrattazzjoni mhumiex appell.

Ghalhekk sal-jum tax-xoljiment ta' l-istess kuntratt, is-socjeta` konvenuta ma kienitx qieghda tokkupa l-fond imsemmi illegalment. Hi ma kienitx qed tagixxi kapriccosament meta kienet qed tfittex id-drittijiet taghha jew ghamlet hekk biex itawwal. Fil-kawza l-ohra l-konvenuti kienu qed jikkontestaw it-talba attrici ghaz-zgumbrament billi huma kienu qed isostnu li ma kienux konxji li t-tibdil minimu li ghamlu fil-lokal kien se jwassal eventwalment ghax-xoljiment tal-lokazzjoni u anke in vista ta' diversi sentenzi fejn saru alterazzjonijiet izjed gravuzi minghajr ma giet sofferta tali konsegwenza.

Ghalhekk is-socjeta konvenuta m'ghandiex thallasx kumpens ghal okkupazzjoni illegali u illecita tal-fond, kif inhi dedotta t-talba attrici. Inoltre l-Qorti tal-Appell ikkonfermat it-terminu ta' xahar mid-data tas-sentenza bhala zmien li fih is-socjeta` konvenuta kellha tizgombra l-fond. Matul dan ix-xahar ukoll ma jirrizultax illi l-okkupazzjoni tal-fond da parti tas-socjeta` konvenuta kienet wahda illecita.

Ghalhekk it-talba ta' l-atturi ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni illecita mill-1 ta' Marzu 1994 sat-30 ta' Gunju 2003 ma tistax tigi milqugha stante illi ma jirrizultax illi s-socjeta` konvenuta kienet qieghda tokkupa l-fond b'mod illegali jew illecitu fil-perjodu indikat.

Kumpens

L-atturi jibqalhom id-dritt li ghal dan il-perjodu jircievu l-kera tal-fond, kif miftiehem bejn il-partijiet u cioe` bir-rata ta' Lm3 kuljum. Jirrizulta illi s-socjeta` konvenuta effettivament kienet qed tiddepozita l-kera dovuta fil-Qorti li l-atturi issa jisgħtu jizbankaw sabiex jircievu l-kera misthoqqa għall-perjodu fejn is-socjeta` konvenuta kienet qed tokkupa l-fond legalment. Dana l-ammont jista' jigi zbankat mingħajr ebda tnaqqis stante li kemm il-Prim Awla kif ukoll il-Qorti ta' l-Appell taw ragun lill-atturi.

Qed tigi pero` akkolta t-talba ta' l-atturi biss għall-perjodu mill-1 ta' Lulju 2003 sat-3 ta' Gunju 2004 stante illi f'dan il-perjodu s-socjeta` konvenuta okkupa il-fond mingħajr titolu validu fil-ligi u għaldaqstant illegalment. Sid ta' fond okkupa illegalment għandu dritt ta' kumpens għall-istess okkupazzjoni. Dan mhux necessarjament ikun ekwiparat mal-kera precedenti mhallsa, izda jista' jkun il-kera li l-istess fond seta' jattira fuq is-suq dak iz-zmien. Fil-kaz fejn sid il-kera jkun intenzjonat li jbiegħ il-fond u dana l-bejgħ jigi ostakolat bl-agir tal-persuna li tibqa' tiddetjeni l-fond, id-danni jistgħu jkunu ben oltre l-valur lokatizzju tal-fond, jista' per eżempju, jkun hemm dritt ta' kumpens minhabba li l-bejgħ jigi sfrattat u jinbiegħ bi prezz anqas.

Ai fini ta' likwidazzjoni tal-kumpens dovut għal dan il-perjodu, il-Qorti ser taddotta il-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit AIC Joseph Ellul Vincenti fir-rapport tiegħu esebit. Dan jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond għas-sena 2003 bhala tmint'elef tlett mija u erbgha u tletin Lira Maltija (Lm8,334) filwaqt illi għas-sena 2004 il-valur huwa ta' tmint'elef seba' mija wiehed u hamsin lira Maltija (Lm8,751).

Il-Qorti tikkalkula illi mija erbgha u tmenin jum (184) fis-sena 2003 bir-rata ta' Lm8,334 *per annum* jew Lm22.83 kuljum jammontaw għal erbat'elef u mitejn Lira Maltija tnejn u sebghin centezmu (Lm4,200.72). Filwaqt illi mija hamsa u hamsin (155) jum fis-sena 2004 bir-rata ta' Lm8,751 *per annum* jew Lm23.98 kuljum jammontaw għal tlett'elef seba' mija u sittax-il Lira Maltija u disghin centezmu (Lm3,716.90). It-total huwa ta' sebat' elef disa'

mija u sbatax-il Lira Maltija tnejn u sittin centezmu (Lm7,917.62).

Mid-dokument immarkat TSG1 (fol.22) jirrizulta illi fil-perjodu bejn l-1 ta' Lulju 2003 sat-3 ta' Gunju 2004 l-ammont ta' kera depozitat il-Qorti mis-socjeta` konvenuta kien jammonta ghal disa' mija u hmistax-il Lira Maltija (Lm915). Il-kontenut ta' dana d-dokument ma gie bl-ebda mod kontestat mill-atturi. Dan l-ammont ghandu jitnaqqas mit-total likwidat u ghaldaqstant il-bilanc wara dan it-tnaqqis huwa ta' **sebat' elef u zewg liri Maltin u tnejn u sittin centezmu (Lm7,002.62).**

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi billi

Tilqa' l-ewwel talba attrici limitatament ghall-perjodu mill-1 ta' Lulju 2003 sat-3 ta' Gunju 2004, u tichad l-istess talba ghall-perjodu mill-1 ta' Marzu 1994 sat-30 ta' Gunju 2003. Tilqa' t-tieni talba attrici u tillikwida l-ammont dovut bhala kumpens fis-somma ta' sebat' elef u zewg liri Maltin u tnejn u sittin centezmu (Lm7,002.62).

Tilqa' t-tielet talba attrici u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' sebat' elef u zewg liri Maltin u tnejn u sittin centezmu (Lm7,002.62), bl-imghax legali mit-3 ta' Gunju 2004.

L-ispejjez in kwantu ghal dawk relatati ma' l-ewwel eccezzjoni jithallsu skond is-sentenza tad-29 t'April 2005.

L-ispejjez rimanenti jithallsu fi kwoti ta' tliet partijiet minn erbgħa (3/4) mill-atturi u l-kwota ta' parti minn erbgħa (1/4) mis-socjeta` konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----