MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**GINO CAMILLERI**

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 2370/1998/1

**Mariella Mercieca mart il-Perit Paul Mercieca u l-istess Paul Mercieca ghal kull interess li jista' ikollu, Margherita armla tat-Tabib Joseph Caruana, Suor Consuelo Debono, Caroline mart Joseph Chetcuti u l-istess Joseph Chetcuti ghal kull interess li jista' ikollu, Miriam mart Emmanuel Chetcuti u l-istess Emmanuel Chetcuti ghall kull interess li jista' ikollu, u Louis Debono f'ismu propju.**

**vs**

**Aldo Debono**

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:-

Illi Maria Stella Debono kienet is-sid tal-fond numru 1 “Casa Debono”, Vendome Tower Road, Marsaxlokk u hija mietet fil-5 ta’ Novembru 1988.

Illi l-partijiet huma kollha eredi tal-istess Maria Stella Debono u ghaldaqstant huma kompropjetarji tal-fond fuq imsemmi.

Illi l-konvenut kien okkupa, wara li sgassa l-fond in kwistjoni , ghal-perjodu bejn id-19 ta’ Lulju 1989 u t-30 ta’ Jannar 1994, minghajr il-permess, kunsens u volonta’ tas-sidien l-ohra u anke kontra l-ftehim li sar bejn l-eredi kollha fl-10 ta’ Ottubru 1988.

Illi b’sentenza ta’ din l-Onorabbli Qorti tal-1 ta’ Ottubru 1990 (Citazzjoni numru 918/89F) liema sentenza giet konfermata mill-Qorti tal-Appell Sede Civili fid-19 ta’ Awissu 1992, gie dikjarat li l-konvenut okkupa il-fond fuq imsemmi b’mod illegali u abbusiv.

Illi nonostante tali sentenza l-konvenut naqas li jaghti l-pussess lura lill-eredi minkejja diversi interpellazzjonijiet sat-30 ta’ Jannar 1994.

Illi bl-agir illegali tieghu l-konvenut cahhad lill-atturi minn kwalunkwe profitt jew gwadann li setghu ghamlu li kieku l-fond kien vakanti.

Illi ghalkemm interpellat diversament biex jersaq ghal-likwidazzjoni u eventwali hlas ta’ danni l-konvenut baqa inadempjenti u ma hallas xejn.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Fuq dawn il-premessi l-atturi qed jitolbu:-

Li jigi dikjarat li l-konvenut permezz tal-agir illegali u abbusiv tieghu kif gie stabbilit permezz taz-zewg sentenzi fuq imsemmija, ikkaguna danni lill-atturi li jikkonsistu fi qligh li setghu jirrekaw li kieku l-fond kien vakanti u ghaldaqstant kapaci li jaghmlu uzu minnu.

Li jigu likwidati dawn l-istess danni anki permezz ta’ periti nominandi jekk ikun il-kaz.

Li l-konvenut jigi kundannat ihallas lill-atturi dan l-ammont hekk likwidat.

Bl-ipejjes u bl-interessi legali inkluz l-ispejjez ta’ tlett ittri ufficjali tas-26 ta’ Jannar 1995, tat-12 ta’ mejju 1995, tal-5 ta’ Mejju 1997 kontra l-konvenut li gie ukoll ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom.

Rat in-nota tal-eccezzjonijit tal-konvenut fejn gie eccepit:-

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-atturi stante illi dato e non concesso li l-okkupazzjoni imsemmija fic-citazzjoni kienet wahda illegali, mhux kull agir illegali jaghti lok ghad-danni u dan jinghad fid-dawl tal-ftehim allegat tal-10 ta’ Ottubru, 1988 li kien fis-sens li l-post jibqa’ vakanti sakemm issir id-divizjoni tal-wirt u cioe’ li bl-ebda mod ma jigi derivat qliegh jew gwadann minnhu.

Illi ghalhekk isegwi li l-atturi ma seta’ kellhom ebda gwadann jew interess finanzjarju mill-fond in kwisjoni u konsegwentement m’hemmx danni x’jigu likwidati.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma mill-Imhallef Supplenti fil-kors ta’ liema seduta xehed l-attur Louis Debono.

Semghet lill-atturi Perit Paul Mercieca, Mariella Mercieca u Miriam Chetcuti.

Semghet lix-xhieda prodotti mill-konvenut.

Semghet lill-konvenut.

Rat il-verbal tas-seduta minn fejn jirrizulta li l-partijiet qabblu li s-sehem tal-konvenut fil-fond in kwestjoni jammonta ghall-parti wahda minn sebgha (1/7).

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Illi l-atturi u l-konvenut huma koproprjetarji tal-fond kwistjoni u ċioe tal-fond numru 1 Casa Debono, Vendome Tower Rd, Marsaxlokk.

Jirriżulta mill-provi illi l-konvenut Aldo Debono okkupa l-fond in kwistjoni bla titolu bejn il-perjodu tad-19 ta’ Lulju 1989 u t-30 ta’ Jannar 1994. F’dan ir-rigward giet esebita sentenza tal-Qorti li biha l-konvenut gie ordnat jiżgombra mill-imsemmi fond.

Il-partijiet ghamlu referenza estensiva għall-ftehim li sar bejn l-istess partijiet sabiex jirregolaw il-proprjetajiet kollha li huma fl-imkien wirtu minnghand ommhom Maria Stella Debono li mietet fil-5 ta’ Novembru 1988. F’dan ir-rigward, pero’, ma gie esibit l-ebda ftehim bil-miktub la minn-naha tal-atturi u lanqas da parti tal-konvenut. Ġiet pero’ esibita kopja ta’sentenza moghtija minn din il-Qorti, diversament presjeduta, datata 30 ta’ Marzu 1995 (citazzjoni numru 990/1992 bl-ismijiet “Aldo Debono vs Perit Paul Mercieca et”) fejn il-Qorti rriteniet li “il-ftehim (in kwstjoni) jirriżulta ampjament ippruvat.” Ghar-rigward ta’ dan il-ftehim il-partijiet ma jaqblux kwantu ghat-termini u kondizzjonijiet li gew miftiehma bejnithom.

L-atturi jsostnu li kienu ftehemu li l-aħwa ma setgħux jokkupaw l-ebda post li jkun battal għaliex huma riedu li meta issir id-diviżjoni, il-proprjetajiet ikunu kollha vakanti. L-atturi jkomplu jghidu li l-proprjetajiet setgħu jinkrew lill-terzi bil-kunsens ta’ kulħadd. Da parti tiegħu, il-konvenut jgħid illi l-eredi kienu ftehmu li d-djar jithallew vojta u

inoltre jikkwalifika dan billi jghid li dan kien fis-sens li l-proprjetajiet ma jinkrewx lil terzi.

Li kieku l-proprjetajiet setgħu jinkrew lill-terzi (kif isostnu l-atturi) kien ikun hemm lok għal danni għaliex l-atturi setgħu jiggwadanjaw mill-kiri lil terzi. Kieku kellha treġġi l-verżjoni tal-konvenut u ċioe illi l-proprjetà ma setgħetx tinkera lil terzi ma hemmx lok għal danni sofferti mill-atturi għaliex l-atturi ma setgħux jitilfu qliegħ mill-kiri u ghalhekk l-istess proprjetajiet ma setghux jiggeneraw ebda tip ta' qliegħ.

Jirrizulta li l-fond in kwestjoni kien għamel żmien jinkera u fil-fatt l-istess fond kien liċenzjat mill-Ministeru għat-Turiżmu bhala li seta' jinkera lill-barranin. L-atturi esibew prospett (a fol.83) li juri l-ammonti ta' kera fis-sena li kienet tiggenera l-kirja tal-fond in kwestjoni. Peress li mill-provi ma jistax jinghad li jirrizulta x'termini ftehemu l-partijiet, trid tigi stabbilita mill-provi x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet f'dan ir-rigward u cioe' kienet li l-fond jinkera jew li jibqa mhux okkupat minn terzi b'kera. Ma jirriżultax mill-provi x'terminu gie miftiehem bejn il-partijiet ghar-rigward tal-ftehim in kwestjoni u cioe' meta kellha issir id-diviżjoni tal-assi li ntirtu mill-partijiet wara l-mewt tal-imsemmija ommhom. Kif gia rilevat il-mewt ta' ommhom sehhet fil-5 ta' Novembru 1988 u l-konvenut ivvakka l-post in kwestjoni fit-30 ta' Jannar 1994. Jirrizulta ukoll li eventwalment id-divizjoni bejn il-partijiet sehhet f'Mejju 1998 jiġifieri ftit anqas minn għaxar snin wara l-mewt tal-omm u erba' snin wara li l-konvenut telaq mill-fond.

Il-partijiet jsemmu diversi raġunijiet għal dan id-dewmien fid-diviżjoni, wahda minnhom li l-konvenut kien għadu jokkupa il-fond in kwistjoni meta l-atturi riedu li jagħmlu id-diviżjoni meta il-fondi jkunu kważi kollha vaganti. Jissemma ukoll bhala raguni ohra li kien hemm xi diffikultajiet, ċioe' problemi fil-provenjenza ta' xi postijiet u kif ukoll ragunijiet ohra. Jirrizulta li d-diviżjoni hadet zmien biex saret anke wara li l-konvenut ivvaka l-fond. In effett l-atturi qegħdin jitolbu danni minhabba in-nuqqas ta' qliegh kieku il-fond gie mikri lill-terzi għall-perjodu li fih il-konvenut kien qed jokkupa l-istess fond. Li hu zgur hu li d-

diviżjoni damet ma saret mhux minhabba l-agir tal-konvenut.

Ghandu jinghad li ma jirriżultawx x'danni setghu sofrew l-atturi li kieku l-konvenut ma baqax jokkupa l-fond. Seta gara li d-diviżjoni kienet issir aktar malajr pero' hu aktar imprtanti li minn imkien ma jirrizulta li d-dar kienet ser tinkera wara li l-konvenut joħroġ minnha u qabel ma ssir id-diviżjoni. Fil-fatt jirriżulta l-oppost billi jidher li l-aħwa kienu kontra kirjiet u favur li l-proprjeta tibqa' vakanti. L-atturi qalu li saritilhom talba sabiex il-villa in kwistjoni tinkera, pero huma ma laqghux din it-talba peress li kienu qed jistennew li ssir id-diviżjoni.  Ma hemm xejn x'juri li l-proprjetà kienet sejra tinkera li kieku l-konvenut ivvaka l-propjetà aktar kmieni. Lanqas ma tirriżulta ebda intenzjoni da parti tal-atturi li jikru l-fond peress li minn mindu żgombra l-fond il-konvenut sakemm saret id-diviżjoni il-fond xorta qatt ma inkera (fol.48). Kwindi ma ġew ippruvati ebda danni. Jiġifieri għalkemm dan huwa att illegali da parti tal-konvenut, ma jirriżultawx danni ippruvati għaliex skond ir-rieda tal-artijiet kollha l-fond in kwestjoni ma kienx ser jiggenera qliegħ jew xi tip ta' gwadann.

Inoltre ghandu ukoll jigi rilevat li l-attriċi Miriam Chetcuti, li lilha miss il-fond in konsegwenza tad-divizjoni, qalet li bdiet tuża l-istess fond ghall-villeggatura għas-sajf u mhux għall-finijiet ta' kiri.

Il-presenti hi azzjoni bit-talba ta' hlas ta' danni allegatament sofferti mill-atturi. Biex din l-azzjoni tirnexxi, l-atturi jeħtieġilhom qabel xejn jippruvaw il-ħtija da parti tal-konvenuti kif ukoll id-dannu attwali u reali li soffrew l-atturi (vide Qorti tal-Appell, 18 ta' April 2002 "Caroline Ebejer vs Joseph Frendo"). Jirriżulta b'mod ċar illi l-konvenut kien qiegħed jiddetjeni l-fond bla ebda titolu u kwindi illegalment pero' jibqa' li jiġi stabbilit x'danni gew sofferti mill-atturi. Il-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Lilian Puglisevich v Kunsill Lokali Naxxar u Korporazzjoni ghas-Servizzi ta' l-Ilma" tal-23 ta' Jannar, 2009 (Appell Civili numru 42/2007) ghamlet referenza ghas-sentenza fl-ismijiet "George Thomas Davison vs Joseph Azzopardi nomine" (Appell Kummercjali, 2 ta' Marzu, 1962) fejn il-

Qorti irriteniet “li ‘naturalment mhux bizzejjed li tigi konstatata l-htija imma hu mehtieg ukoll li jigi stabbilit li dik il-ħtija kkagunat dannu attwali u valutabbli u pruvat b’mod cert.” F’dan il-kaz hu evidenti li ma jirriuzulta ebda dannu li setghu sofrew l-atturi.

In vista ta’ dak kollu li gie premess l-eccezzjonijiet tal-konvenut jimeritaw li jigu milqugha u konsegwentement it-talbiet kollha tal-atturi ghandhom jigu michuda.

Ghal dawn il-motivi kollha:-

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenut u konsegwentement billi fit-tieni lok tichad it-talbiet kollha tal-atturi.

Spejjez kollha kontra l-atturi.

**< Sentenza Finali >**

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