

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2011

Citazzjoni Numru. 755/2007

Francis u Mary konjuġi **CAMILLERI**

VS

Alfred u Doris konjuġi **ELLUL**, u kif ukoll binhom Kevin
Ellul

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Mañluf imressaq fit-13 ta' Lulju, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-imñarrkin huma responsabbli lejhom għall-ñlas ta' kumpens xieraq għaž-żmien kollu li damu jzommu f'idejhom bla ebda jedd fil-liġi l-*garage* bla numru bl-isem ta' "*Wiġi Garage*", fi Triq l-(Arċ)isqof Gargallo, f'Hal

Kopja Informali ta' Sentenza

Għargħur; (b) tillikwida, jekk meħtieġ billi tqabbad perit, il-kumpens xieraq li l-imħarrkin għandhom iħallsuhom minħabba dik l-okkupazzjoni bla jedd; u (ċ) tikkundanna lill-imħarrkin iħallsuhom il-kumpens hekk likwidat. Talbu wkoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali;

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta' Lulju, 2007 li bih ordnat in-notifika tal-atti tar-Rikors u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat ir-Risposta Maħlufa mressqa fl-14 ta' Jannar, 2008, li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-azzjoni attriċi waqgħet bl-għeluq taż-żmien tal-preskrizzjoni tal-ħames snin skond l-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet attriċi m'huma bl-ebda mod mistħoqqa;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Lulju, 2009, li bih ħatret bħala Assistent Ġudizzjarju tagħha lill-Avukat Maria Dolores Gauċi biex iżzomm seduti għall-ġbir tal-provi tal-partijiet;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smiġħ tal-10 ta' Ġunju, 2010;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta' Ġunju, 2010, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għall-kundanna tal-imħarrkin biex iħallsu lill-atturi kumpens xieraq minħabba okkupazzjoni bla jedd ta' ġid (remissa) tal-atturi għal żmien sakemm kien nħargu 'l barra minnu bis-saħħa ta' sentenza tal-qorti;

Illi l-imħarrkin iwarrbu l-azzjoni billi jgħidu li din waqgħet għaliex hija preskritta, u wkoll għaliex jgħidu li t-talbiet tal-atturi m'huma bl-ebda mod mistħoqqa;

Illi l-fatti li jirrigwardaw il-każ juru li l-attur u l-imħarrka Doris Ellul huma aħwa. Huhom ieħor, Wiġi Camilleri, kien bena remissa fuq art li, b'kuntratt ta' qasma tal-5 ta' Diċembru, 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, kienet messet lill-attur. Wiġi żamm il-pussess tal-istess *garage*, li jinsab fi Triq Ġdida fi Triq San Ġwann, f'Hal Għargħur (illum jisimha Triq l-Isqof Gargallo), iżda meta staqsa lil ħuh l-attur biex ibiegħulu, l-attur ma riedx u talbu jroddulu lura. Meta ġara hekk, Wiġi Camilleri kera l-post lill-imħarrekk Kevin Ellul, li jiġi bin l-imħarrkin l-oħrajn. Wiġi ħalla lil ħutu l-attur u l-imħarrka b'werrieta tiegħu¹;

Illi fl-1996, l-atturi fetħu kawża kontra l-istess imħarrkin biex joħroġuhom 'il barra mill-imsemmi *garage* billi kienu qegħdin iżommuh bla ebda titolu tajjeb fil-liġi. Il-kawża nqatgħet mill-Qorti tal-Appell f'Jannar tal-2002, billi laqgħet it-talba tal-atturi appellati u tat lill-imħarrkin appellanti tliet (3) ġimgħat żmien biex joħroġu mill-post²;

Illi wara l-għoti ta' dik is-sentenza, l-imħarrkin baqgħu jżommu l-*garage* sal-14 ta' Marzu tal-2002. Malli l-post reġa' ġie lura f'idejh, l-attur kriegħ lil wieħed Joe Coleiro – li jgħix fir-Renju Unit – li jħalli ħwejġu fih, u baqa' jżommlu l-istess kera ta' mitejn lira Maltin (Lm 200) fix-xahar³. F'Diċembru tal-2005⁴, l-atturi bagħtu ittra ufficjali lill-imħarrkin jitolbuhom jersqu għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' kumpens talli żammew bla titolu l-imsemmi post. L-atturi fetħu din il-kawża f'Lulju tal-2007;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin mal-każ jibda biex jingħad li xogħol il-Qorti f'din il-kawża jrid jinbena fuq il-qagħda legali maħluqa bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija f'Jannar tal-2002. B'riħet dik is-sentenza, li għandha s-saħħa ta' ġudikat bejn il-partijiet, ħareġ li għal medda ta' snin l-imħarrkin

¹ Xhieda ta' Doris Ellul 10.6.2010, f'paġ. 56 tal-proċess

² Dok "A", f'paġġ. 4 – 9 tal-proċess

³ Xhieda tal-attur 10.3.2010, f'paġġ. 43 – 7 tal-proċess

⁴ Dok "B", f'paġġ. 10 – 2 tal-proċess

zammew għandhom post li l-attur ma messu qatt ġie mċaħħad minnu. Huwa minnu li l-imħarrka xehdet li kulma kellha kienet iċ-ċavetta tal-post u wriet ukoll li t-tgawdija tiegħu kienet, għal xi żmien, f'idejn wieħed Joseph Scicluna⁵. Iżda jibqa' l-fatt li, b'sentenza tal-Qorti kienet hi u żewġha (u binhom) li nstabu ħatja li kienu baqgħu jżommu l-*garage* tal-attur bla ebda jedd u kien lillhom (u mhux lil Scicluna jew lil xi ħaddieħor) li l-Qorti tal-Appell ordnat li joħroġu mill-post;

Illi, kif ingħad aktar qabel, l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi b'żewġ eċċezzjonijiet ewlenin: waħda preliminari, u l-oħra fil-mertu. Il-Qorti trid l-ewwel tqis **l-eċċezzjoni preliminari tal-preskrizzjoni** liema eċċezzjoni hija waħda li l-liġi trid li tinqata' b'kap għaliha f'sentenza u wkoll għaliex jekk kemm-il darba tintlaqa' l-Qorti ma jkollhiex għalfejn tgħaddi biex tistħarreġ il-mertu tal-azzjoni attriċi;

Illi fil-każ tal-lum, l-imħarrkin iqanqlu l-preskrizzjoni tal-ħames snin skond l-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili. Huma jgħidu li l-jedd tal-atturi li jfittxuhom għall-ħlas ta' kumpens intemm ladarba għaddew aktar minn ħames snin minn dak inhar li l-Qorti tal-Appell tat is-sentenza tagħha li biha żgumbrat lill-imħarrkin definittivament mill-post. Jidher għalhekk li l-imħarrkin qegħdin, bi tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili, jgħidu li ż-żmien utli għall-atturi beda għaddej mill-14 ta' Jannar, 2002, u peress li l-kawża nfetħet f'Lulju tal-2007, allura laħaq għadda ż-żmien biex l-azzjoni setgħet titressaq sewwa;

Illi kif sewwa issottometta l-għaref difensur tal-imħarrkin waqt it-trattazzjoni tal-każ, fejn issir azzjoni minn sid għall-kumpens minħabba żamma jew okkupazzjoni ta' post minn terzi mingħajr jedd jew titolu, l-azzjoni tista' titressaq biss sa minn dak inhar li tkun inqatgħet il-kawża li tordna l-iżgumbrament tal-istess terzi minn dak il-post. Dan huwa argument loġiku u li jsib l-appoġġ ta' xi deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna f'dan ir-rigward⁶. Daqstant ieħor jidher

⁵ Ara Dokti "DE1" sa "DE4", f'paġġ. 50 – 3 tal-proċess

⁶ Ara, per eżempju, P.A. GV 31.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Calleja pro et noe vs Said et* (Kollez. Vol : LXXXVII.iii.2143)

minnu dak sottomess mill-istess difensur tal-imħarrkin li ż-żmien preskrittiv li jgħodd għal talba għal kumpens wara okkupazzjoni bla titolu huwa dak maħsub fl-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili⁷;

Illi mill-atti tal-kawża joħroġ li wara s-sentenza ta' Jannar tal-2002, l-atturi ressqu talba b'att ġudizzjarju (ittra ufficjali) f'Diċembru tal-2006. B'dak l-att kien notifikat biss l-imħarrekk Kevin Ellul. L-imħarrkin ġenituri tiegħu baqqgħu ma laqgħu qatt in-notifika ta' dak l-att. Huwa stabiliet li att ġudizzjarju iwaqqaf iż-żmien preskrittiv⁸ u hekk tassew għara fil-każ tal-imħarrekk Kevin Ellul. L-għaref difensur tal-imħarrkin ressaq l-argument li ladarba t-talba attriċi hija dwar kumpens li huwa faċilment likwidabbli, ma teżistix solidarjeta' bejn Kevin Ellul u l-ġenituri tiegħu b'mod li l-azzjoni attriċi kontra tagħhom waqqgħet darba għal dejjem;

Illi l-Qorti ma tistax toqgħod fuq dan l-argument. Fl-ewwel lok, in-natura tal-kumpens mitlub mill-atturi jitnissel minn imġiba li m'hijiex kreditu pekunjarju, iżda hija għamil li ikkawża danni lill-atturi, liema dannu għad irid ikun likwidat. Fit-tieni lok, il-Qorti jidhrilha li, f'każ bħal dan, fejn it-tliet imħarrkin ilkoll instabu minn Qorti bħala persuni responsabbli għaž-żamma bla jedd jew titolu tal-*garage* mertu tal-każ, u fejn is-sehem ta' kull wieħed u waħda minnhom f'dawn il-ġrajja ma jidhirx li jista' jkun stabiliet, allura kull wieħed u waħda minnhom jidhlu responsabbli biex jagħmlu tajjeb għal dik il-ħsara li wettqu, mqar jekk ma mxewx b'ħażen⁹. Fit-tielet lok, ladarba b'għamilhom ħalqu s-solidarjeta' tar-responsabbilta' lejn is-sid, il-ksur tal-preskrizzjoni dwar wieħed minnhom minħabba l-ittra ufficjali, jikser ukoll il-preskrizzjoni fil-konfront tal-oħrajn ukoll¹⁰;

Illi, minħabba dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ssib li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni m'hijiex tajba u m'hijiex sejra tilqagħha;

⁷ Ara P.A. GV 29.4.2005 fil-kawża fl-ismijiet *Helen Schembri et vs Anthony George Zahra noe et*

⁸ Art. 2128 tal-Kap 16

⁹ Art. 1050(1) tal-Kap 16

¹⁰ Art. 1100 Kap 16

Illi jifdal li l-Qorti tistharreġ **il-kwestjoni tal-kumpens għall-okkupazzjoni** għaż-żmien li matulu l-imħarrkin qegħdin jitqiesu li baqgħu jzommu bla jedd il-*garage* tal-atturi. Huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għamilu¹¹;

Illi tajjeb li jingħad li d-danni li jistgħu jinkwadraw ruħhom taħt din il-kawżali huma dawk imnissla bil-fatt waħdu tal-okkupazzjoni tal-fond li baqgħet sejra għal medda ta' żmien sakemm il-kwestjoni nqatgħet darba għal dejjem b'sentenza tal-Qorti tal-Appell. Dan iż-żmien dam bejn l-1994 u l-2002, jiġifieri madwar tmien (8) snin. F'dan ir-rigward, l-atturi qabbdu perit *ex parte* li ħareġ stima tal-potenzjal lokatizju tal-post għal kull sena li l-*garage* baqa' jinżamm bla mistħoqq mill-imħarrkin¹². Jirriżulta li, hekk kif l-atturi ngħataw lura ċ-ċwieviet tal-post, krewh b'somma ta' madwar erba' mija u sitta u sittin euro (€ 466) fix-xahar lil wieħed Joseph Coleiro, liema kera baqa' sal-lum ma nbidilx;

Illi l-għaref avukat tal-imħarrkin iressaq l-argument li l-attur kien igawdi fattwalment il-post u li l-imħarrkin kellhom biss iċ-ċavetta tiegħu, u għalhekk l-attur kien mistenni li jnaqqas id-dannu minnu mġarab billi jkri l-post lil terzi. Jista' jkun minnu li, f'xi żmien l-attur kien f'qagħda li jippretendi li min kien qiegħed fil-post jgħaddilu ċ-ċavetta u kif ukoll li fl-istess post seta' kellu xi affarijiet li kienu ħwejġu¹³; jista' jkun ukoll li minkejja li kellha ċ-ċavetta, l-imħarrka ma kinitx tużah il-post. Iżda, fil-fehma tal-Qorti, il-fatt li hija u binha żammew iċ-ċavetta tal-*garage* kien biżżejjed biex l-atturi ma kellhomx it-tgawdija ta' ħwejjigħom u kien biss bis-saħħa ta' sentenza ta' qorti li dik it-tgawdija ngħatatilhom lura;

Illi hu aċċettat li sid ta' post li ħaddieħor ikun qiegħed iżomm għandu bla jedd ikun jista' jitlob kumpens għaż-żmien li l-ġid tiegħu kien baqa' hekk miżmum minn ħaddieħor, liema kumpens jista' jitqabbel mal-kera li sata'

¹¹ P.A. PS 27.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Gera de' Petri vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et* (Kollez. Vol: LXXXVII.iii.105)

¹² Dok "Ċ", f'paġ. 17 tal-proċess

¹³ Xhieda tal-imħarrka 10.6.2010, f'paġġ. 61 – 4 tal-proċess

jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri¹⁴. Iżda dan m'huwix il-kriterju waħdieni¹⁵. F'qasam bħal dan, irid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens mistħoqq u żgur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'sata' ġara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jġib is-suq;

Illi meta l-Qorti tqis id-daqs tal-post, u meta tqis li l-attur seħħlu jkrih kwazi minnufih minn meta reġa' ngħata ċ-ċwieviet tiegħu¹⁶, ma tkunx haġa barra minn hawn li tagħżel li toqgħod fuq l-istima magħmula mill-perit *ex parte*, li, għall-finijiet tal-liġi u minħabba l-ħila magħrufa tiegħu f'dan ir-rigward, hija ammissibbli bħala prova tajba¹⁷. Meta wieħed jaħdem iż-żmien effettiv li l-atturi baqgħu mcaħħdin minn ħwejjighom, u jkejlu mal-kera raġonevoli li l-istess atturi kien jistgħu jippretendu li jdaħħlu mill-post, dan l-ammont ta' kumpens jitla' għal sitta u tletin elf u tliet mitt euro (€ 36,300) għaż-żmien kollu rilevanti;

Illi dan huwa l-ammont li l-Qorti qiegħda tillikwida għall-finijiet tat-tielet talba attriċi;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċidi l-kawża billi:

Tiċhad l-eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin u tgħid li l-azzjoni attriċi ma waqgħetx bil-preskrizzjoni u saret f'waqtha;

Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet¹⁸ attriċi billi ssib li l-imħarrkin iridu jagħmlu tajjeb b'kumpens lill-atturi għaż-żmien kollu li huma baqgħu jzommu għandhom mingħajr ebda titolu jew jedd il-*garage* bla numru bl-isem ta' "*Wigi Garage*", fi Triq l-Isqof Gargallo, f'Hal Għargħur ;

¹⁴ P.A. TM 28.4.2005 fil-kawża fl-ismijiet *John Galea et vs Raymond Falzon et*

¹⁵ P.A. AJM 2.10.2002 fil-kawża fl-ismijiet *Carmen Camilleri et vs Joseph Bellizzi*

¹⁶ Xhieda tiegħu 10.3.2010 f'pag. 46 tal-process

¹⁷ Art. 563A(1) tal-Kap 12

¹⁸ Fis-sewwa l-ewwel żewġ talbiet huma ripetizzjoni tal-istess talba bl-istess klijem, u, għal kull fini, l-Qorti tqishom bħala talba waħda għall-finijiet ta' tassazzjoni

Kopja Informali ta' Sentenza

Tiċhad it-tieni eċċezzjoni mressqa mill-imħarrkin bħala m'hux mistħoqqa fil-fatt u lanqas fil-liġi;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tillikwida l-kumpens li l-atturi jistħoqqilhom jirċievu mingħand l-imħarrkin fis-somma ta' sitta u tletin elf u tlitt mitt euro (€ 36,300);

Tilqa' r-raba' talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrkin flimkien u solidalment bejniethom iħallsu lill-atturi s-somma hawn fuq likwida bħala kumpens ta' sitta u tletin elf u tlitt mitt euro (€ 36,300), flimkien mal-imgħax legali fuq dik is-somma b'seħħ millum sal-jum tal-ħlas effettiv; u

Tikkundanna lill-imħarrkin iħallsu wkoll **l-ispejjeż tal-kawża.**

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----