MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 1125/2008

Michelina **BUSUTTIL**, armla ta' Emanuel Busuttil, u uliedha John, Paul u Nathalie, aħwa Busuttil

vs

Peter **BORĠ**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-10 ta' Novembru, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (i) tikkundanna lill-imħarrek iħallashom is-somma ta'

elf mitej u erbgħa u sebgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmi (€ 1,274.73) bħala bilanċ ta' kera tal-fond "*St. Paul*", Triq tal-Ġebel, Birżebbuġia, għaż-żmien bejn it-2 ta' Jannar, 1998, u t-22 ta' Ġunju, 2001; (ii) issib li l-imħarrek għandu jħallashom kumpens għaż-żmien kollu li dam jokkupa l-imsemmi post bla jedd fil-liġi bejn it-tmiem tal-kirja fit-22 ta' Ġunju, 2001, sas-17 ta' Settembru, 2008, meta nħareġ effettivament mill-stess post bis-saħħa ta' Mandat ta' Żgumbrament; (iii) tillikwida, jekk meħtieġ bil-ħatra ta' perit minnha maħtur, l-kumpens mistħoqq lilhom għal tali okkupazzjoni; (iv) issibu responsabbli għall-ħsarat u d-danni li l-imħarrek għamel fil-post matul iż-żmien li kien qed jokkupah; (v) tillikwida l-imsemmija danni, jekk meħtieġ billi taħtar perit għal dan il-għan; u (vi) tikkundannah iħallashom id-danni hekk likwidati. Talbu wkoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali sal-jum tal-ħlas effettiv;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' Novembru, 2008, li bih ordnat in-notifika tal-atti tal-kawża lill-imħarrek u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrek fit-22 ta' Diċembru, 2008, li biha laqa' għat-talbiet attriċi billi ċaħad li hu qatt għamel xi żmien jokkupa l-post illegalment u iddikjara li ħaerġ minnu hekk kif kien ordnat, filwaqt li sakemm kien hemm deċiżjoni minn qorti li hu ma kellux titolu, ma setax jingħad li hu kien qed jokkupah bla titolu. Ċaħad ukoll li hu għamel ħsarat fil-fond, għax jgħid li hu għamel titjib u nfiq fih biex għamel xogħol meħtieġ u urġenti;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fit-2 ta' Jannar, 2009[1], flimkien mad-dokumenti mehmużin magħha;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fit-3 ta' Frar, 2009[2], flimkien mal-affidavit mehmużin magħha;

[1] Paġġ. 49 sa 64 tal-proċess
[2] Paġġ. 67 sa 72 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Ottubru, 2009[3], li bih ħatret lill-Perit Arkitett Alan Saliba bħala perit tekniku u lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' x-xhieda tal-partijiet;

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugħa mill-Assistent Ġudizzjarju u l-provi dokumentali mressqa matul dawk is-smigħ;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-perit tekniku fil-11 ta' Ottubru, 2010[4], u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-11 ta' Novembru, 2010;

Semgħet ix-xhieda tal-perit tekniku Saliba mressaq b'xhud tal-imħarrek in eskussjoni waqt is-smigħ tal-24 ta' Frar, 2011, fuq mistoqsijiet li sarulu b'Nota tal-imħarrek tal-20 ta' Jannar, 2011, u b'żieda mat-tweġibiet miktuba li huwa tah bin-nota tiegħu tal-14 ta' Frar, 2011;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta' Frar, 2011[5], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat żmien lill-partijiet biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fit-28 ta' Marzu, 2011[6];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fit-30 ta' Mejju, 2011[7], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Ġunju, 2011, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Rat in-Nota ta' Riferenzi mressqa mill-imħarrek fil-5 ta' Lulju, 2011[8], bil-*visto* tal-legali tal-parti l-oħra;

---

[3] Paġ. 76 tal-proċess
[4] Paġġ. 254 sa 269 tal-proċess
[5] Paġ. 308 tal-proċess
[6] Paġġ. 309 sa 313 tal-proċess
[7] Paġġ. 314 sa 321 tal-proċess
[8] Paġ,. 323 tal-proċess

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża għall-ħlas ta' arretrati ta' kera, ħlas ta' kumpens għal żamma ta' post bla jedd u għall-ħlas tad-danni għall-ħsarat u t-tgħarriq magħmula fl-istess post matul dik iż-żamma illegali. L-atturi huma s-sidien ta' post li kien inkera lill-imħarrek. Wara li ttieħdu proċeduri kontrih quddiem il-Qrati, l-kirja ntemmet u l-Qorti ordnat li l-imħarrek joħroġ mill-post. Huwa baqa' jżomm il-post sakemm inħareġ kontrih Mandat ta' Żgumbrament. Billi hu ma ħallasx il-kera għaż-żmien kollu qabel ma ntemmet il-kirja, l-atturi jridu li hu jħallas dak il-kera u jħallashom ukoll kumpens għaż-żmien li hu baqa' jżomm il-post taħt idejh. Billi l-atturi jgħidu li, meta seħħilhom jidħlu lura fi ħwejjiġhom, sabu ħerba fil-post, iridu wkoll li l-imħarrek jitqies responsabbli għall-ħsarat li saru fil-post u jħallashom id-danni;

Illi, min-naħa tiegħu, l-imħarrek jiċħad li huwa żamm il-post bla jedd u jisħaq li sakemm kellu l-jedd li jmexxi proċeduri quddiem il-Qorti – magħduda proċeduri ta' ritrattazzjoni – u sakemm il-Qorti qatgħetha b'mod definittiv li kellu joħroġ mill-post, ma setax jingħad li huwa kien qed iżomm il-post illegalment. Żied jgħid ukoll li hu ħareġ hekk kif kien ordnat jagħmel dan bis-saħħa tal-Mandat eżekuttiv li nħareġ kontrih, u ċaħad li ħalla l-post jitgħarraq jew li għamel ħsarat fih, iżda, għall-kuntrarju, seħaq li hu nefaq ħafna flus biex tejbu u biex għamel fih kulma kien meħtieġ u urġenti;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li l-atturi huma sidien tal-post bl-isem ta' "*St. Paul*", fi Triq tal-Ġebel, Birżebbuġia. Fl-1986 omm Emanuel Busuttil, żewġ l-attriċi Michelina u missier l-atturi l-oħrajn, kienet kriet dan il-post lill-imħarrek b'kera ta' erbgħa u għoxrin lira Maltin (Lm 24)[9] kull xahar għall-post u kera ieħor għall-għamara li kien hemm fih. Wara ftit taż-żmien, l-

[9] Li jġibu €55.90 fi flus tal-lum

imħarrek kien talab is-sid tneħħi l-għamara u l-kera baqa' jitħallas biss għall-post;

Illi fl-1997, Emanuel Busuttil fetaħ kawża kontra l-imħarrek quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob li l-Bord ma jawtorizżżax it-tiġdid tal-imsemmija kirja u biex jawtorizżżah biex joħorġu mill-post. Il-kawża nqatgħet f'Ottubru tal-1999, billi l-Bord laqa' t-talba ta' Busuttil[10]. Dik is-sentenza kienet konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju, 2001[11], fuq appell imressaq mill-imħarrek, u tat lill-imħarrek appellant xahar żmien minn dak inhar biex joħroġ mill-post;

Illi l-imħarrek iddepożita l-kera tal-post taħt l-awtorita' tal-Qorti fl-1998 u fl-2000[12];

Illi aktar tard fl-2001, l-imħarrek ressaq talba ta' ritrattazzjoni tal-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera taħt l-artikolu 42 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Bord ċaħad it-talba b'sentenza tal-14 ta' Novembru, 2007[13]. L-imħarrek ressaq appell minn dik is-sentenza, iżda l-Qorti tal-Appell ikkonfermatha u ċaħdet l-appell tal-imħarrek b'sentenza tat-13 ta' Ġunju, 2008[14]. Fl-24 ta' Ġunju, 2008, l-atturi talbu u kisbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Żgumbrament kontra l-imħarrek[15];

Illi l-imħarrek ta ċ-ċavetta lill-uffiċjal esekuttiv fit-12 ta' Settembru, 2008[16], u dan għaddiha lill-attriċi Michelina Busuttil dak inhar stess[17], fejn fil-preżenza tal-istess uffiċjal, ittieħdu ritratti tal-post u kien rilevat li kien hemm affarijiet neqsin u ħsarat fih u ttieħed ukoll il-qari tal-*meters* tad-dawl u tal-ilma tal-istess post. Aktar tard dak ix-xahar, l-atturi ħatru perit arkitett biex idur il-post, jara l-ħsarat li kien fih u jagħti stima tal-kera xieraq li l-post kien iġib kieku kellu jinkera bejn l-2001 u dik is-sena[18];

---

[10] Dok "A", f'paġġ. 6 – 9 tal-proċess
[11] Dok "B", f'paġġ. 11 – 24 tal-proċess
[12] Dokti "E" u "F", f'paġġ. 41 – 2 tal-proċess
[13] Dok "Ċ", f'paġġ. 26 – 33 tal-proċess
[14] Dok "HA", f'paġġ. 151 – 163 tal-proċess
[15] Dok "D", f'paġġ. 34 – 6 tal-proċess
[16] Paġ. 37 tal-proċess
[17] Paġ. 38 tal-proċess
[18] Dok "DM", f'paġġ. 56 sa 64 tal-proċess

Illi l-kawża nfetħet f'Novembru tal-2008;

Illi l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li joħorġu minn din il-kawża jinbnew fuq il-ġrajja li għaddew bejn il-partijiet għal żmien twil marbuta mat-teħid lura mingħand l-imħarrek tal-post mikri lilu u l-konsegwenzi li ġabu magħhom l-istess ġrajja;

Illi għal dak li jirrigwarda l-**ewwel talba attriċi** ftit li xejn hemm x'wieħed jgħid. L-atturi jibnu din it-talba fuq konteġġ matematiku maħdum fuq żmien partikolari li matulu huma jgħidu li l-imħarrek ma ħallasx kera. Dan iż-żmien kien matul iż-żmien li kienet għaddejja l-kawża għat-tneħħija tiegħu mill-post sa dak inhar li l-Qorti tal-Appell qatgħetha li s-sidien kellhom raġun jitolbu li jieħdu l-post lura u stabiliet data minn meta l-kirja kellha titqies mitmuma;

Illi l-imħarrek ma miera xejn minn dawn il-fatti u lanqas qajjem xi eċċezzjoni partikolari fir-rigward. L-ebda sottomissjoni minn fost dawk li ressaq ma tittratta din il-kawżali;

Illi l-atturi ħadmu din it-talba fuq iż-żmien bejn il-bidu tas-sena 1998 sat-22 ta' Ġunju tal-2001, jiġifieri dak inhar li ngħatat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell. Dan iż-żmien twil tnejn u erbgħin (42) xahar. L-atturi qiesu l-kera miftiehem ta' ħamsa u ħamsin euro u disgħin ċenteżmi (€55.90) kull xahar u, mis-somma li tirriżulta, naqqsu l-ammont ta' kera li l-imħarrek kien iddepożita b'ċedola fil-Qorti f'żewġ okkazjonijiet;

Illi wara li sar l-imsemmi tnaqqis ħareġ li l-atturi kien għad fadlilhom jitħallsu elf u tlieta u sebgħin euro u seba' ċenteżmi (€1,073.07) f'kera b'lura għall-imsemmi żmien;

Illi għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba;

Illi t-**tieni talba attriċi** tinbena fuq il-kwestjoni tal-kumpens xieraq li l-atturi jippretendu li jitħallsu għaż-żmien kollu li l-imħarrek baqa' jżomm f'idejh il-post wara li ntemmet il-kirja. Ma' din il-kwestjoni tintrabat sewwasew l-**ewwel**

eċċezzjoni tal-imħarrek li jisħaq li huwa ma għamel l-ebda żmien iżomm il-post illegalment;

Illi l-atturi jgħidu li l-illegalita' taż-żamma tal-post min-naħa tal-imħarrek ġrat bejn it-22 ta' Ġunju, 2001 (jiġifieri dak inhar li l-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Bord tal-Kera u ordnat lill-imħarrek appellant biex joħroġ mill-post)[19] u s-17 ta' Settembru, 2008, meta ċ-ċwievet tal-post ngħatawlhom f'idejhom b'riżultat tal-Mandat ta' Żgumbrament. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek jisħaq li l-ebda żmien li matulu huwa kellu ċ-ċavetta tal-post ma tista' titqies bħala wieħed ta' okkupazzjoni illegali tal-istess: huwa jgħid li, sakemm il-Qorti qatgħetha definittivament li huwa ma kellux jedd jibqa' fil-post (permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell f'Ġunju tal-2008, fil-kawża tar-ritrattazzjoni), huwa ma kienx qiegħed iżomm il-post illegalment, għaliex kien qiegħed ifittex il-jeddijiet tiegħu quddiem il-qrati u dan billi matul iż-żmien li kienet miexja l-proċedura tar-ritrattazzjoni, l-eżekuzzjoni tas-sentenza attakkata kienet sospiża b'ordni tal-Qorti nnifisha. Huwa jkompli jisħaq li lanqas wara li ngħatat dik is-sentenza ma żamm il-post kontra l-liġi, għaliex hekk kif waslitlu n-notifika tal-Mandat ta' Żgumbrament, mill-ewwel ta ċ-ċavetta lill-uffiċjal esekuttiv u ħareġ mill-post;

Illi l-Qorti tqis li dan l-argument tal-imħarrek m'huwiex tajjeb għaliex ma jidhirx li jqis kif jixraq il-qagħda legali li toħroġ minn sentenza li dwarha titressaq proċedura ta' ritrattazzjoni. Huwa minnu li parti għandha jedd tinqeda mir-rimedju tar-ritrattazzjoni meta jkunu jgħoddu ċ-ċirkostanzi maħsuba mil-liġi għal dan. U huwa daqstant ieħor minnu wkoll li min jinqeda b'jedd li huwa tiegħu u fil-qies xieraq ma jistax jitqies li jaħti għal xi ħsara li tiġri minħabba użu bħal dak[20]. Madankollu, huwa fatt ukoll li meta wieħed idur għar-rimedju tar-ritrattazzjoni, wieħed ikun qed jaċċetta li s-sentenza li tagħha jitlob it-tħassir u s-smigħ mill-ġdid tal-każ tkun sentenza li għaddiet in ġudikat. Fi kliem ieħor, tkun pronunċjament ta' qorti li jkun iddefinixxa l-kwestjoni fil-mertu u hekk tibqa' sakemm ir-

---

[19] Fis-sewwa jrid jingħad li dik is-sentenza tat lill-appellant xahar żmien minn dak inhar biex joħroġ mill-post

[20] Art. 1030 tal-Kap 16

raġuni tar-ritrattazzjoni ma jseħħilhiex tħassar dak il-ġudikat. Għalhekk, jekk talba għal ritrattazzjoni ma tintlaqax, is-sentenza li tkun is-suġġett tal-proċedura tar-ritrattazzjoni ma tibdiex tgħodd biss minn meta ma tintlaqax it-talba għat-tħassir tagħha, iżda tkun baqgħet tgħodd għaż-żmien kollu minn mindu hi nnifisha tkun għaddiet f'ġudikat. Ikun minn dak il-waqt li hija ssir titolu eżekuttiv. B'mod partikolari, s-sospensjoni tal-eżekuzzjoni tagħha ma tmiss bl-ebda mod l-effikaċja tagħha bħala titolu li jorbot lill-partijiet li kienu fil-kawża. Imbagħad, fil-każ tal-lum, il-proċedura ta' ritrattazzjoni mibdija mill-imħarrek ma rnexxietx u għalhekk is-sentenza li kienet saret ġudikat baqgħet bla mittiefsa;

Illi l-imħarrek jisħaq li meta ressaq it-talba għas-smigħ mill-ġdid tal-kawża li kienet inqatgħet b'sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-2001, il-Bord li Jirregola l-Kera kien laqa' talba għas-sospensjoni tal-eżekuzzjoni tal-imsemmija sentenza. Ta' min jgħid li l-imħarrek ma ressaq l-anqas l-iċken prova li kien tassew intalab minnu jew ingħata digriet jew ordni bħal dan li tassew żamm l-esekuzzjoni tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell f'Ġunju tal-2001. Din il-prova kienet taqa' fuq l-imħarrek, u ma tistax tkun preżunta, aktar u aktar meta wieħed iqis li, bil-liġi, is-sospensjoni tal-eżekuzzjoni ta' sentenza, ukoll jekk tintalab espressament bil-proċedura xierqa, mhux bilfors u awtomatikament trid tintlaqa';

Illi m'għandu jibqa' l-ebda dubju li ż-żamma tal-post min-naħa tal-imħarrek kienet tmur kontra dak li kien stabilit mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija minnha f'Ġunju tal-2001. Dik is-sentenza kienet definittivament qatgħetha li l-kirja kienet inħallet minħabba n-nuqqasijiet attribwiti lill-istess imħarrek. Minbarra dan, l-istess sentenza kienet ordnat lill-imħarrek joħroġ mill-post fi żmien xahar minn dak inhar. Jiġi għalhekk li l-imħarrek ma kien għad fadallu l-ebda titolu jew jedd jibqa' fil-post u, minbarra dan, kellhom joħroġ minnu sa żmien perentorju ffissat mill-Qorti. Hija l-fehma tal-Qorti li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, l-effetti tal-kirja li kienet ingħatat lill-imħarrek intemmu hekk kif għalaq ix-xahar żmien li huwa ngħata biex joħroġ mill-

post wara dak inhar li ngħatat is-sentenza tal-grad tal-appell;

Illi l-Qorti tqis ukoll li, minn dak inhar 'il quddiem, dik iż-żamma tal-post min-naħa tal-imħarrek saret minkejja u kontra r-rieda tal-atturi;

Illi huwa effett loġiku daqskemm awtomatiku li, ladarba l-imħarrek baqa' jżomm il-post meta ma kienx għad għandu jedd jagħmel hekk, irid jagħmel tajjeb għal dan bil-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni. Iżjed u iżjed, allura, l-imħarrek ġab lilu nnifsu passibbli għall-ħlas ta' dan il-kumpens meta deherlu li kellu jibqa' jżommu l-post taħt idejh wara li kien għalaq iż-żmien mogħti lilu mill-imsemmija sentenza biex joħroġ minnu u biex iroddu lura lill-atturi;

Illi mill-provi mressqa, din iż-żamma bla mistħoqq jirriżulta li kaxkret minn Lulju tal-2001 sa Settembru tal-2008;

Illi dwar il-kwestjoni tal-kumpens għall-okkupazzjoni għaż-żmien ta' matulu l-imħarrek baqa' jżomm bla jedd il-post wara li ntemmet il-kirja, jrid jitqies liema hija l-bażi legali ta' talba bħal din. Huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għamilu[21]. Minbarra dan, minn kliem il-liġi nnifisha joħroġ li l-inadempiment kuntrattwali jista' jwassal biex id-debitur ta' obbligazzjoni mhix imwettqa jintalab li jħallas id-danni lill-kreditur ta' dik l-obbligazzjoni[22];

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 fiż-żmien wara li nħall il-ftehim tal-kirja bis-saħħa tas-sentenza. Fil-każ tal-lum, l-atturi jibnu t-**tielet u r-raba' talbiet** tagħhom fuq pretensjoni ta' valur lokatizju tal-post. Għal dan il-għan, l-atturi qabbdu perit biex jagħmel stima ta' x'kien iġib il-post kieku nkera bejn nofs l-2001 u Settembru tal-2008. L-

[21] P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Markiża Agnese Gera de' Petri vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***
[22] Art. 1069(2) tal-Kap 16

imsemmi perit qies il-post madwar ġimgħa wara li l-atturi ngħataw iċ-ċavetta tiegħu[23] u wara li ħa in konsiderazzjoni f'liema kundizzjoni kien dak iż-żmien. Huwa fisser b'aktar reqqa kif wasal għall-istima tal-kera xieraq[24]. Huwa minnu li sid li jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd ġeneralment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li sata' baqa' jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri[25]. Iżda dan m'huwiex il-kriterju waħdieni[26] u lanqas ma huwa eskluż li jista' jkun fattur rilevanti li Qorti tasal biex tuża ħalli tagħti kejl xieraq tal-kumpens dovut. 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 min-naħa tiegħu, l-imħarrek ma ressaq l-ebda sottomissjoni biex jirribatti dan l-eżerċizzju u s-sentenzi li huwa semma fin-Nota ta' Riferenzi tiegħu ma jwaqqgħux eżerċizzju bħal dak, ukoll għaliex iċ-ċirkostanzi li kienu jgħoddu għal dawk is-sentenzi ma jixxibhux ma' dawk fil-każ tal-lum. Ix-xhieda tal-perit imqabbad mill-atturi, bħala xhieda ta' espert *ex parte*, hija ammissibbli[27] bħala prova bil-liġi;

Illi l-istess perit qies li, għaż-żmien kollu li kellu jqis, il-kera li kien iġib il-post fil-kundizzjoni li kien kieku nkera kien jinqasam fi tnejn – sa Ġunju tal-2005, kien jinkera b'mitejn u tnejn u tletin euro u tlieta u disgħin ċenteżmi (€232.93) kull xahar; filwaqt li bejn Lulju tal-2005 u Settembru tal-2008 kien jinkera b'mitejn u disgħa u sebgħin euro u u tnejn u ħamsin ċenteżmi (€279.52) kull xahar. Il-Qorti jidhrilha li dawn l-istejjem huma raġonevoli u jieħdu tassew qies taċ-ċirkostanzi kollha li kien jinsab fihom il-post u n-nefqa li kerrej prospettiv kien mistenni li jagħmel biex jidħol fih. Ħlief għall-preċiżazzjoni li saret qabel dwar minn meta jmissu jitqies iż-żmien tal-okkupazzjoni illegali min-naħa tal-imħarrek, il-Qorti sejra tadotta l-istejjem

[23] Dok "DM", f'paġġ. 56 – 7 tal-proċess
[24] Dok "DM1", f'paġġ. 138 – 140 tal-proċess
[25] P.A. TM **28.4.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***John Galea et vs Raymond Falzon et***
[26] P.A. AJM **2.10.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmen Camilleri et vs Joseph Bellizzi***
[27] Art. 563A(1) tal-Kap 12

magħmula mill-perit imqabbad mill-atturi għall-finijiet ta' kriterju ta' kumpens għall-istess okkupazzjoni;

Illi dan iġib li billi mit-22 ta' Lulju, 2001 sal-21 ta' Ġunju 2005 hemm sebgħa u erbgħin (47) ġimgħa, l-kumpens xieraq tul dak iż-żmien għandu jkun ta' għaxart elef disa' mija u sebgħa u erbgħin euro u tnejn u sebgħin ċenteżmi (€10,947.72)[28]; filwaqt li billi bejn Lulju tal-2005 u t-13 ta' Settembru tal-2008 hemm disgħa u tletin (39) ġimgħa, l-kumpens dovut mill-imħarrek għal dan iż-żmien jitla' għal għaxart elef disa' mija u euro u tmienja u għoxrin ċenteżmi (€10,901.28)[29]. B'hekk, il-Qorti qiegħda tillikwida l-kumpens mistħoqq lill-atturi minħabba l-okkupazzjoni illegali tal-post min-naħa tal-imħarrek fis-somma ta' wieħed u għoxrin elf tmien mija u disgħa u erbgħin euro (€21,849);

Illi l-Qorti jmissha tgħaddi biex tqis il-**pretensjonijiet tal-atturi dwar id-danni mġarrba minnhom minħabba l-ħsarat li saru fil-post**. B'dan il-mod, hija tkun qiegħda tindirizza l-aħħar tliet talbiet tal-atturi u kif ukoll it-**tieni eċċezzjoni** tal-imħarrek;

Illi l-imħarrek jiċħad li huwa ħalla l-post jitgħarraq u jisħaq li, għall-kuntrarju, nefaq ħafna flus biex tejbu u ġabu aħjar milli kien ħadu meta krieh. Qal li, qabel ma daħal hu fih, il-post kien jinkera lill-barranin li ma kienu jieħdu ħsiebu xejn u li meta daħal joqgħod fih bdew jidhru nuqqasijiet li kienu jorbtu lis-sid (bil-liġi kif kienet dak iż-żmien) li jagħmel in-nefqa hu. Is-sid ma aċċettax li jagħmel spejjeż u, minflok, fetaħlu kawża biex itemmlu l-kirja u joħorġu mill-post;

Illi jirriżulta li waħda mill-kawżali li qagħad fuqhom s-sid – Emanuel Busuttil – meta fetaħ il-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob l-awtoriżżazzjoni biex ma jġeddidx il-kera u joħroġ lill-imħarrek mill-post, kienet dik li l-kerrej naqas li jieħu ħsieb il-manutenzjoni f'waqtha tal-post u li għamel ħsara ħafna fih. Meta l-Perit Tekniċi tal-

[28] 47 x € 232.93
[29] 39 x € 279.52

Bord marru fuq il-post f'Lulju tal-1998[30], sabu li kienu dehru ħsarat fil-post li "jikkostitwixxu ħsarat konsiderevoli". L-imħarrek jisħaq li meta daħal fil-post għamel ħafna titjib fih u daħal f'nefqa wkoll biex għamel tiswijiet. Ressaq xhud dwar dan kollu, li xehdu dwar dawn ix-xogħlijiet kollha[31];

Illi ma hemm l-ebda dubju li, mill-provi dokumentali mressqa, jidher li l-imħarrek tassew għamel bidliet fil-post, fis-sura ta' titjib f'dak li jirrigwarda s-sistema tad-dawl, tqegħid ta' suffitti, sistema ta' arja kundizzjonata, bdil ta' aperturi, bdil ta' kamra tal-banju u t-tiġdid tal-kċina. Imma ħareġ ukoll li, meta l-imħarrek kien sejjer joħroġ mill-post, ħafna mill-istess titjib tħajjar jieħdu miegħu u dak li ma seħħlux jieħu bis-sewwa, ra x'għamel u ħadu bid-dnewwa jew ma ħalliex lis-sidien tal-post igawdu minnu;

Illi hekk kif l-attriċi seħħilha tidħol l-ewwel darba fil-post wara li l-uffiċjal eżekuttiv tal-Qorti għaddhielha ċ-ċavetta li aktar qabel l-imħarrek kien ikkonsenjalu, hija ntebhet mill-ewwel li fil-post kien hemm "affarijiet nieqsa u xi ħsarat". Sa żmien ġimgħa wara, hija u wliedha kienu qabbdu perit biex jagħmel eżami tal-istat tal-post u jgħid x'għamla ta' ħsara kienet tidher fih u n-nefqa maħsuba biex tissewwa dik il-ħsara;

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti ħatret ukoll perit arkitett biex jirrelata dwar il-ħsara li nstabet fil-post wara li dan għadda lura f'idejn is-sidien u biex jgħid min kellu jwieġeb għaliha. Minn dak li ra u mix-xhieda li ngħatat u l-provi dokumentali mressqa tul smigħ il-kawża, l-perit wasal għall-fehma li kien hemm żewġ għamliet ta' ħsara fil-post: dik maħluqa minħabba nuqqas ta' manutenzjoni tal-post u dik ta' sura volontarja, li kienet ġejja minn għamil l-imħarrek innifsu[32]. Qies ukoll li xi benefikati oħrajn li tneħħew ma għandhomx jitqiesu bħala ħsara, ladarba dawk il-benefikati ma kinux fil-post meta nkera lill-imħarrek l-ewwel darba;

---

[30] Dok "DPRF", f'paġġ. 52 – 5 tal-proċess
[31] Affidavit ta' Vincent Carabott, Paul Baldacchino u Maurizio Manġion, f'paġġ. 183 – 6 tal-proċess
[32] §§ 10, 18 u 19 tar-Relazzjoni, f'paġġ. 258 u 261- 2 tal-proċess

Illi minħabba li l-atturi bnew il-pretensjoni tagħhom dwar id-danni fuq l-istima li kien wasal għaliha l-perit li qabbdu ftit jiem wara li reġgħu ħadu l-post taħt idejhom, ħareġ li kien hemm ħsarat oħra li rahom il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti u li wkoll kienu jaqgħu taħt waħda miż-żewġt irjus ta' ħsara li ssemmew qabel. Il-perit imqabbad mill-Qorti ġabar il-ħsara kollha li sab kemm taħt l-irjus li kien semma l-perit *ex parte* u kif ukoll taħt dawk li l-imsemmi perit ma kienx semma jew ma kienx intebah bihom;

Illi wara li l-Qorti qrat ix-xhieda rilevanti, fliet ir-rapport tal-perit tekniku u qieset ukoll it-tweġibiet li huwa ta meta ttella' mill-imħarrek bħala xhud tiegħu in eskussjoni, hija tqis li għandha toqgħod fuq il-kostatazzjonijiet tal-istess perit tekniku għal dak li jirrigwarda l-identifikazzjoni tal-ħsarat misjuba fil-post u l-likwidazzjoni tan-nefqa meħtieġa biex l-istess ħsarat jitneħħew jew jissewwew. Bl-istess mod, hija tagħmel tagħha l-istima tal-istess nefqa meħtieġa u dan billi dik il-fehma teknika hija msejsa fuq kostatazzjonijiet fattwali u raġunament li wieħed jista' joqgħod fuqu u ma jagħtu l-ebda ħjiel ta' irraġonevolezza jew sproporzjon[33];

Illi l-perit tekniku wasal għall-fehma li l-ħsarat li sab fil-post jammontaw b'kollox għal ħmistax-il elf erba' mija u wieħed u sittin euro (€ 15,461), li, għal għaxart elef tliet mija u tnejn u erbgħin euro (€ 10,342) minnhom jikkonsistu fin-nefqa dwar il-ħsarat li kien semma l-perit imqabbad mill-atturi, u għal ħamest elef u mija u dsatax-il euro (€ 5,119) l-oħrajn huma n-nefqa dwar ħsarat li ra l-perit tekniku u li ma kienx rahom l-imsemmi perit *ex parte*;

Illi l-imħarrek jgħid li l-ħsarat riskontrati fil-post ma jaħtix għalihom. Filwaqt li jressaq bosta sottomissjonijiet dwar x'sura kien il-post meta krieh l-ewwel darba, iżid jgħid ukoll li wħud mill-benefikati li neħħa kienu kumpensati bil-wisq aktar min-nefqa li huwa kien għamel fil-post biex tejbu matul il-kirja[34]. Minbarra dan, huwa jgħid li wħud mill-ħsarat kienu xogħlijiet li l-liġi kienet torbot lis-sid li jagħmilhom u mhux lill-kerrej, jew qanqal id-dubju li l-

[33] P.A. TM **9.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Schembri vs Emanuel Caruana***
[34] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 316 – 9 tal-proċess

ħsara setgħet kienet ilha fil-post sa minn qabel żmienu. Fid-dawl tal-aħħar argument, l-imħarrek semma wkoll xi sentenzi tal-Qrati tagħna;

Illi għal dawn is-sottomissjonijiet il-Qorti trid tħares lejn x'tgħid il-liġi, f'dan il-każ, dik li kienet tgħodd għall-kirja fiż-żmien rilevanti. Fl-ewwel lok, il-Qorti ma tistax toqgħod fuq l-allegazzjonijiet tal-imħarrek dwar il-qagħda mwiegħra tal-post meta daħal jgħix fih. Ix-xhud Rose Farruġia[35] tgħid li kienet hi li sabitlu l-post lil ħuha l-imħarrek biex imur joqgħod fih u li "l-post kien diżastru", iżda kienet l-istess xhud ukoll li xehdet[36] li l-imħarrek kien bidel il-post bit-titjib li kien għamel fih. Jekk dan huwa tassew minnu, ma tantx jiswa l-argument tal-imħarrek dwar x'kienet il-kundizzjoni tal-post meta daħal fih. Għaliex, minbarra l-preżunzjoni li l-liġi tagħmel fl-artikolu 1560 tal-Kodiċi Ċivili dwar il-kundizzjoni li tkun il-ħaġa mikrija fil-bidu tal-ftehim, l-argument ta' oħt l-imħarrek titfa' responsabbilta' aktar diretta fuq ħuha. Dan jingħad għaliex, jekk kemm-il darba huwa minnu li l-imħarrek tejjeb tant il-post mikri wara li daħal joqgħod fih, ifisser ukoll li l-ħsarat li ntwera li fih (minnufih wara li l-atturi reġgħu ħaduh taħt idejhom) tabilfors ġraw wara li huwa għamel dak it-titjib u matul iż-żmien li kien taħt idejh. Jekk, imbagħad, wieħed iqis dawk iċ-ċirkostanzi fejn il-ħsara jidher li saret apposta jew bil-ħsieb, iżjed toħroġ ir-responsabilta' tal-imħarrek f'dan ir-rigward u l-obbligu tiegħu li jagħmel tajjeb għal din il-ħsara fi ħwejjeġ ħaddieħor;

Illi l-Qorti ma taqbilx mal-argument li għaliex l-kerrej ikun nefaq flus biex tejjeb il-post mikri lilu, huwa jirbaħ il-jedd li, ma' tmiem il-kirja, jżarma dak kollu li jkun għamel fih jew li trid issir xi tpaċija mal-istess nefqa meta tirriżulta l-ħsara fl-istess post. Lanqas is-sentenzi li saret riferenza għalihom fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-imħarrek ma jgħidu dan;

Illi dan iwassal lill-Qorti billi ssib li t-tieni eċċezzjoni tal-imħarrek ma tirriżultax mistħoqqa filwaqt li l-ħames talba attriċi hija tajba u sejra tilqagħha. Dan iġib miegħu wkoll li

[35] Affidavit tagħha Dok "RF", f'paġ. 187 tal-proċess
[36] Xhieda tagħha 30.7.2010, f'paġġ. 235 – 8 tal-proċess

s-sitt u s-seba’ talbiet attriċi huma tajbin u sejrin jintlaqgħu wkoll;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrek għaliex m’humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa’ l-ewwel talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrek iħallas lill-atturi s-somma ta’ elf u tlieta u sebgħin euro u seba’ ċenteżmi (€1,073.07) li tirrappreżenta l-ammont ta’ kera li l-imħarrek baqa’ ma ħallasx matul il-kirja lilu tal-post “*St. Paul*”, Triq tal-Ġebel, Birżebbuġia, bl-imgħax legali fuq dik is-somma b’seħħ mid-9 ta’ Diċembru, 2008, sal-jum tal-ħlas effettiv;

Tilqa’ t-tieni talba attriċi u ssib li l-imħarrek irid iħallas lill-atturi kumpens għaż-żamma taħt idejh bla ebda jedd tal-imsemmi post bejn it-22 ta’ Lulju, 2001, u s-17 ta’ Settembru, 2008;

Tilqa’ t-tielet talba attriċi u tillikwida l-istess kumpens fis-somma ta’ wieħed u għoxrin elf tmien mija u disgħa u erbgħin euro (€21,849);

Tilqa’ r-raba’ talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrek iħallas lill-atturi s-somma msemmija ta’ wieħed u għoxrin elf tmien mija u disgħa u erbgħin euro (€21,849), bħala kumpens mistħoqq għaż-żamma msemmija, flimkien mal-imgħax legali fuq dik is-somma b’seħħ mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv ;

Tilqa’ l-ħames talba attriċi u ssib li l-imħarrek huwa responsabbbli għall-ħsarat li irriżultaw fl-imsemmi post hekk kif ħareġ minnu u li ġraw bi ħtija jew b’rieda tiegħu u li jrid jagħmel tajjeb għal dawn id-danni mġarrba mill-atturi sidien il-post;

Tilqa’ s-sitt talba attriċi u tillikwida d-danni mġarrba mill-atturi fis-somma ta’ ħmistax-il elf erba’ mija u wieħed u sittin euro (€ 15,461);

Tilqa' s-seba' talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrek iħallas lill-atturi ħmistax-il elf erba' mija u wieħed u sittin euro (€ 15,461) bħala danni likwidati, flimkien mal-imgħax legali b'seħħ mill-lum sal-jum tal-ħlas effettiv; u

Tordna wkoll li l-imħarrek iħallas l-**ispejjeż tal-kawża**.

< Sentenza Finali >

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