MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-4 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 1205/1980/1

Carmelo Ellul, bhala usufruttwarju tan-nofs indiviz tal-post Sacred Heart Street, Ursuline Sisters Street, Gwardamangia; u ta' John, Adelaide, xebba u Edmea u Michael mizzewgin Calleja - ahwa Ellul bhala komproprjetarji tan-nofs indiviz l-iehor u b'digriet fis-27 ta' April, 1984 *stante* l-mewt tal-attur Carmelo Ellul il-gudizzju gie trasfuz fil-persuni ta' John, Adelaide u Edmea mart Michael Calleja ahwa Ellul, ulied Carmelo Ellul u l-istess Michael Calleja bhala kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejnu u bejn martu Edmea Calleja li hija wkoll debitament assistita minnu u b'digriet ta' l-20 ta' Mejju, 2002 il-Qorti ordnat il-legittimazzjoni ta' l-atti fuq Adelaide Ellul u Edmea mart Michael Calleja minflok il-mejjet John Ellul

vs

Emeric Ellul (Sacred Heart, Ursuline Sisters Street, Gwardamangia)

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ppremettew:

Illi l-attur Carmelo Ellul huwa usufruttwarju tal-post jismu Sacred Heart, Ursuline Sisters' Street, Gwardamangia fin-nofs indiviz tieghu; waqt li l-atturi l-ohra huma l-komproprietarji tan-nofs indiviz l-iehor; peress li dan il-post huwa detenut mill-konvenut, li huwa wiehed minn nudi proprjetarji tan-nofs indiviz tieghu; peress li l-istess konvenut interpellat ihallas il-kumpens minnu dovut ghall-okkupazzjoni tieghu mill-istess post, naqas li jaghmel dan;

L-atturi talbu lill-Qorti:
(1) tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi dak il-kumpens ghall-okkupazzjoni li jigi stabilit minn din il-Qorti okkorrendo *per opera* ta' periti *eligendi*: liema kumpens, ghandu jibda jithallas mill-ittra ufficjali tat-3 ta' Lulju, 1980 mibghuta lill-istess konvenut; bl-interessi legali.

Bl-ispejjez komprizi dawn ta' l-ittra legali tat-13 ta' Mejju, 1980 u ta' l-ittra ufficjali tat-3 ta' Lulju, 1980 kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

1. Illi bhala komproprietarju hu kellu kull dritt jokkupa l-fond *de quo* b'xejn sakemm ma irceviex l-intima ufficjali biex ihallas kumpens ghal din l-okkupazzjoni.

2. Illi, pero`, trattandosi ta' dar ta' abitazzjoni, dan il-kumpens ma jista' qatt jeccedi l-valur lokatizju tal-fond li, *ex lege*, jista' jigi stabbilit biss mill-Bord li Jirregola l-Kera. Ghalhekk hemm lok ta' soprasessjoni sakemm jigi stabbilit il-kera xieraq tal-fond sabiex dan imbaghad jirrispekkja ruhu fil-kumpens li jigi fissat ghat-tgawdija li qed jaghmel il-konvenut mill-fond imsemmi fic-citazzjoni.

3. Illi, f’kull kas, kwalsiasi kumpens li jista’ jkun dovut, la darba hemm usufruttwarju, hu dovut biss lil dan ta’ l-ahhar u, ghalhekk, il-konvenut ghandu jigi mehlus mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront ta’ l-atturi hutu, bl-ispejjes kontrihom.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ulterjuri tad-19 ta’ Mejju, 1988 tal-konvenut li biha espona:

i. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet gia sollevati, il-pozizzjoni li hadu l-atturi u d-domandi relattivi jwasslu, f’kull kaz, ghal-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni favur il-konvenut, u dak li ghandu jigi stabbilit mhux “il-kumpens ghall-okkupazzjoni”, izda l-valur lokatizju ta’ l-istess fond.

Salv, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza

Semghet lix-xhieda bil-gurament

Semghet l-abili difensuri

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat ic-certifikat tad-dekontroll tal-fond *de quo* bid-data ta’ l-10 ta’ Frar, 1978.

Rat in-nota tal-konvenut tat-23 ta’ Mejju, 1983 (fol 21) fejn issemma:

“Li biha jissottometti li, billi hu ilu jokkupa d-dar *de quo* mis-sena 1965, u l-istess dar giet dekontrollata fis-sena 1978, din ir-registrazzjoni, maghmula snin wara li hu kien jokkupa d-dar, ma tistax, skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, tippregudikah la darba fil-mument li beda jokkupa d-dar kienet ghadha ma gietx registrata bhala *decontroled*”.

Rat is-sentenza *in parte* moghtija fit-30 ta' Marzu, 1984 li permezz taghha l-Qorti cahdet it-tieni eccezzjoni tal-konvenut u iddikjarat li m'hemmx lok ghas-soprasessjoni mitluba, u l-ispejjez gew riservati ghall-gudizzju finali.

Rat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ta' l-4 ta' Mejju, 1987 li permezz taghha s-sentenza *in parte* appellata giet konfermata.

Rat li fit-28 ta' Lulju, 1988 gie nominat il-Perit Louis Busuttil bhala Perit Tekniku u li fit-18 ta' April, 1989 gie sostitwit bil-Perit M. A. Refalo li fit-3 ta' Novembru, 2003 gie sostitwit bil-Perit Chris Grech.

Rat li fl-10 ta' Ottubru, 1989 gie nominat Dr. Louis Cassar Pullicino bhala Perit Legali u li fil-15 ta' Jannar, 1997 gie sostitwit b'Dr. Edwina Grima, illum Magistrat.

Rat li fl-4 ta' Frar, 2004 il-Perit Chris Grech gie sostitwit bil-Perit Renato La Ferla.

Rat ir-rapport tal-Perit Renato La Ferla li fih wara li ghamel deskrizzjoni tal-fond ikkonkluda:
"Is-sottofirmat, wara li ha in konsiderazzjoni l-fatturi kollha, li hass li setghu, f'xi mod, jaffettwaw il-kaz, qieghed prezenzjalment jistabilixxi li l-'*fair rent*' tal-fond kif hawn fuq deskritt, bhala dekontrollat, fit-3-7-1980, ghandu jigi mehud fil-valur ta' Lm 471, (Erbgha Mija u Wiehed u Sebghin Liri Maltin), fis-sena, ibbazat dan fuq valur *Freehold* allura, ta' Lm 28,762, (illum Lm 55,000), li jfisser li dan ghandu jibqa' jigi mehud b'hekk sat-3-7-1995, meta jizdied ghal Lm 690 fis-sena skond it-tibdil tal-*Cost of Living Index*, (u *cioe*` 471 X 536.61 / 366.06), minn din l-ahhar data msemmija 'l quddiem, (u *cioe*` sal-2010, meta jkollu jarga' jizdied, skond il-kambjament fil-*Cost of Living Index* ta' dak iz-zmien).

Konsegwentement isegwi li l-Atturi, skond il-konkluzjonijiet milhuqa, fir-Rapport taghha, mill-Perit Legali Dott.essa Edwina Grima LL.D., q.v., ghandhom jiehdu bhala kera, (u minghajr m'huma hawn ikkunsidrati ebda interessi):

(a) ta’ kera, dovut mit-3-7-1980 sat-12-3-84:
Lm 471 x (3 + 253/366) = Lm 1738.58,

(b) ta’ kera, dovut mit-12-3-84 sat- 3-7-95:
3/4 x Lm471 x (10 + 478/365) = Lm 3995.11, u

(c) ta’ kera, dovut mit- 3-7-95 sat- 3-7-04:
3/4 x (Lm 690 x 9) = Lm 4657.50

b’kollox Lm 10391.19
(Ghaxart Elef Tlett Mija u Wiehed u Disghajn liri Maltin u Dsatax il-Centezmu).
Nota - it- 253/366, peress li hemm, (181 + 72), cioe` 253, granet, bejn 3-7-83 u 12-3-84, u l- 478/365, peress li hemm (294 + 184), cioe` 478 granet, bejn it- 12-3-94 u t-3-7-95, u t-366 ghax l- ’84 inzertat sena bizestili.”

Rat ir-Rapport tal-Perit Legali Edwina Grima li fih ikkonkludiet:
“Konkluzjoni
Illi ghalhekk fid-dawl ta’ dak suespost, l-esponenti hija tal-fehma li l-konvenut ghandu jhallas bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond Sacred Heart, Ursuline Sisters Street, G’Mangia, u dana mid-data ta’ l-ittra ufficjali mibghuta lilu datata 3 ta’ Lulju, 1980, liema kumpens ghandu jkun wiehed ekwivalenti ghal valur lokatizju bhala fond iddekontrollat;

Illi l-atturi ghandhom jircevu biss is-sehem spettanti lilhom u cioe` l-kumpens kollu dovut mit-3 ta’ Lulju, 1980 sat-12 ta’ Marzu, 1984 u dana stante li in kwantu ghal nofs indiviz, il-fond huwa proprjeta’ taghhom, in vista’ ta’ l-akkwist minnhom maghmul fit-18 ta’ Lulju, 1977 u in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor dan il-kumpens kellu jigi ippercepit fl-intier tieghu minn Carmelo Ellul, missierhom bhala uzufruttwarju tal-mejta martu Adalgisa Ellul, billi l-atturi huma l-unici eredi tal-mejjet Carmelo Ellul (dana salv id-drittijiet legittimarji spettanti lill-ahwa l-ohra, li pero` jifformaw il-mertu ta’ kawza ohra);

Illi ghall-perijodu sussegwenti u cioe` ghal perijodu wara l-mewt ta’ Carmelo Ellul li sehhet fit-12 ta’ Marzu, 1984, l-atturi ghandhom jircevu bhala kumpens tlett kwarti mill-ammont stabbilit bhala l-valur lokatizju tal-fond intier;

Ghaldaqstant it-talba attrici ghandha tigi milqugha kif hawn fuq spjegat u dana fid-dawl ta’ xi uhud mill-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut.”

Rat li fl-4 ta’ Mejju, 2005, gew nominati Dr. Pierre Lofaro, il-Perit Joseph Jaccarini u l-Perit Joseph Ellul Vincenti. Rat li fl-10 ta’ Novembru, 2009, il-Perit Legali Dr. Pierre Lofaro gie sostitwit minn Dr. Vincent Galea.

Rat ir-relazzjoni tal-Periti Joseph Ellul Vincenti u Jos. M. Jaccarini li fiha ssemma:
“Illi s-sottoskritti huma tal-opinjoni li fis-sena 1980, il-prezzijiet tal-proprjeta` in generali, kienu ghadhom ma bdewx jitelghu ’l fuq u certament ma kienx hemm paragun mal-prezzijiet odjerni u ghalhekk ir-rata ta’ Lm471.00 kif giet stabbilita’ mill-ewwel Perit, seta’ jghati l-kas li din kienet xi ftit gholja ghal dak iz-zmien. Is-sottoskritti ghaldaqstant deherilhom li din ir-rata ghandha tigi ridotta ghall-figura ta’ Lm350.00 fis-sena li tibda minn Lulju, 1980, bil-konsiderazzjoni li l-kera ghandha tizdied bl-10% kull hames snin.

Illi ghab-bazi ta’ tali konsiderazzjoni, il-kera dovuta lill-atturi hija kif tirrizulta hawn taht.

i. Mit-03 ta’ Lulju, 1980 sa 02 ta’ Lulju, 1985 il-kera kellha tkun ………Lm1750.00
ii. Mit-03 tal-Lulju, 1985 sa 02 ta’ Lulju, 1990 il-kera kellha tkun ………Lm1925.00
iii. Mit-03 ta’ Lulju, 1990 sa 02 ta’ Lulju, 1995 il-kera kellha tkun ………Lm2117.50
iv. Mit-03 ta’ Lulju, 1995 sa 02 ta’ Lulju, 2000 il-kera kellha tkun ………2329.25
v. Mit-03 ta’ Lulju, 2000 sa 02 ta’ Lulju, 2005 il-kera kellha tkun ………Lm2562.20
vi. Mit-03 ta’ Lulju, 2005 sa 02 ta’ Lulju, 2010 il-kera ghandu jkun ………Lm2818.40

Total ta’ …………Lm13502.35

Skond il-konkluzzjonijiet fir-Rapport tal-Perit Legali d-Dottoressa Edwina Grima, il-kera li l-atturi huma ntitolati li jiehdu;
1. Il-kera kollha mit-03 ta’ Lulju, 1980 sa 12 ta’ Marzu, 1984,
2. Tlett kwarti mill-kera mit-13 ta’ Marzu, 1984 sal-lum.

Ghaldaqstant is-somma dovuta mill-konvenuti lill-atturi ghaz-zmien li jkopri l-perijodu mit-03 ta’ Lulju, 1980 sa 02 ta’ Lulju, 2010 jirrizulta hekk:
1. L-intier tal-kera ghall-perijodu 03 ta’ Lulju, 1980 sa 12 ta’ Marzu, 1984………Lm1291.64
2. Tlett kwarti tal-kera bejn it-13 ta’ Marzu, 1984 u 02 ta’ Lulju, 2010………Lm9157.82

Total ta’ …………Lm10449.46

Is-somma dovuta lill-atturi mill-konvenuti tammonta ghal ghaxar t’elef, erba’ mija u disa’ u erbghin u sitta u erbghin centezmi. X’aktar li ma’ din is-somma jridu jizdiedu l-interessi.”

Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr. Vincent Galea li fih issemma:
“16. Il-fatti kif jirrizultaw mill-atti processwali u li huma relevanti ghall-mertu ta’ dan il-kaz huma dawn:

17. Fis-seduta tad-29 ta’ April, 1992 **xehed l-attur John Ellul** li qal hekk:

i. Il-fond mertu tal-kawza odjerna kien jappartjeni lill-genituri tal-kontendenti.

ii. Omm il-kontendenti mietet fl-10 ta’ Jannar, 1976 u halliet bhala uzufruttwarja lill-missier il-kontendenti Carmelo Ellul li miet fit-12 ta’ Marzu, 1984.

iii. L-eredi ta' omm il-kontendenti huma s-sitt ahwa Ellul u cioe l-kontendenti f'din il-kawza. Sehem il-missier inxtara mill-atturi John Ellul, Adelaide Ellul u Edmea Calleja u dan skond ma jirrizulta mill-kuntratt datat 18 ta' Lulju, 1977 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza.

iv. Il-fond *de quo* huwa dekontrollat.

v. Il-konvenut ilu jokkupa dan il-fond minn mindu zzewweg u cioe mis-sena 1965. Kemm ilu joqghod hemm qatt ma hallas kera. Kien biss wara li xtara sehem il-missier li huwa (l-attur) talab lill-konvenut biex jibda jhallas il-kera.

vi. Ftehim dwar kera ma hemmx u lanqas ma hemm ircevuti.

18. Fis-seduta tat-3 ta' Gunju, 1992 **xehed il-konvenut Emeric Ellul** li qal hekk:

i. Jiena ilni noqghod fil-post li jismu Sacred Heart, Ursoline Sisters Street, G'Mangia sa mis-sena 1965.

ii. Il-konvenut jghid illi dan il-post kien inbena minn missieru ghalih u li qatt ma zammlu kera. Izid jghid ukoll li missieru kien jghidlu li ghall-finijiet ta' *income tax*, huwa kien qieghed jiddikjara li kien qieghed jircievi erbghin lira (Lm40) fis-sena bhala kera.

iii. Xi zmien wara li kienet twaqqfet il-fabbrika tal-plastik, inqala' xi disgwid bejn l-ahwa u kien hemmhekk li missieru flimkien ma' huh John u hutu l-bniet baghtulu ittra ufficjali sabiex ihallas Lm160 kera fis-sena u li f'kaz li ma jaghmilx hekk, huma kienu ser jizgombrawh fi zmien tlett ijiem.

iv. Minhabba f'hekk, il-konvenut qabad is-somma ta' Lm160 u ghaddieha lil Avukat Dr. Joseph Schembri. Huwa kien qallu li kien qieghed ihallas dan l-ammont taht protest. Dan kien l-uniku pagament li ghamel il-konvenut ta' din ix-xorta.

19. Fis-seduta tal-10 ta' Ottubru, 1997 **xehdet l-attrici Adelaide Ellul** li qalet hekk:

i. Hija tghid li hi, flimkien ma' hutha John Ellul u Edmea Calleja xtraw u akkwistaw minghand missierhom, permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Lulju, 1977 atti Nutar Victor Bisazza, sehemhu minn dan il-fond.

ii. Sussegwentement b'testment datat 2 ta' Lulju, 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia – li kien l-ahhar testment ta' missier il-kontendenti – huwa halla lilha u lil hutha John u Edmea bhala l-unici eredi tieghu. Lit-tlett uliedu l-ohra u *cioe`* lil Emeric, Charles u Emanuel hallielhom il-legittima.

iii. Ghalhekk tghid l-attrici, hi u hutha John u Edmea Calleja huma proprjetarji ta' tlett kwarti tal-proprjeta` fuq imsemmija filwaqt li hutha Emeric, Emanuel u Charles huma proprjetarji ta' kwart indiviz bejniethom. Dan il-kwart gej mill-wirt ta' l-omm.

iv. L-attrici tghid illi l-kumpens li hi u hutha qeghdin jitolbu ghandu jibda jghodd ghal hames (5) snin qabel it-3 ta' Lulju, 1980.

v. Il-fond mertu ta' din il-kawza huwa dekontrollat.

20. Fis-seduta tas-6 ta' Ottubru, 1998 **xehdet mart il-konvenut, Eileen Ellul** li qalet hekk:

i. Hija tghid li ilha toqghod fil-fond sa mis-sena 1965. Kera qatt ma hallsu l-ghaliex skond hi, peress li l-paga tar-ragel taghha – li kien jahdem ma' missieru – kienet baxxa, allura l-genituri ta' zewgha kienu ikkoncedewlhom li joqghodu f'din id-dar minghajr kera.

21. Gie esebit il-kuntratt ta' bejgh datat 18 ta' Lulju, 1977 atti Nutar Victor Bisazza u li permezz tieghu Carmelo Ellul biegh u ttrasferixxa lil uliedu John Ellul, Adelaide Ellul u Edmea Calleja li ghal terz indiviz kull wiehed u wahda minnhom accettaw, xtraw u akkwistaw id-diversi mmobbli fosthom:

i. ½ indiviz tal-fond bla numru, jismu Sacred Heart, li qieghed Ursuline Sisters Street, Guardamangia liberu u frank minn kull haga;

ii. ½ indiviz tad-dar numru erbatax (14) Saint Publius Street, Floriana, liberu u frank;

22. Fl-10 ta’ Jannar, 1976 mietet omm il-kontendenti Adalgisa Ellul. Hija kienet ghamlet testment *unica charta* ma zewgha fit-2 ta’ April, 1974 atti Nutar Joseph Cachia.

23. B’testment maghmul nhar it-2 ta’ Lulju, 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, Carmelo Ellul halla b’titolu ta’ legat lill-uliedu Adelaide Ellul u Edmea Calleja zewgt proprjetajiet mhux mertu ta’ dan il-kaz u imbaghad halla l-legittima lil uliedu Emmanuel, Carmelo sive Charles u Emeric ahwa Ellul u lil uliedu l-ohra Adelaide Ellul, John Ellul u Edmea Calleja halliehom bhala eredi universali proprjetarji u padruni assoluti ta’ gidu kollu fi kwoti ugwali bis-sostituzzjoni volgari ghal ulied l-istess eredi u in mankanza ta’ dawn bid-dritt ta’ l-akkrexximent bejniethom.

24. Illi fil-25 ta’ Frar, 2002 miet l-attur John Ellul u halla bhala werrieta tieghu lil Adelaide Ellul u lil Edmea Calleja u dan skond ma jirrizulta mit-testment datat 13 ta’ Lulju, 1977 atti Nutar Joseph Vella Galea.

25. Fit-18 ta’ Lulju, 1977 Carmelo Ellul permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, biegh lil uliedu John, Adelaide u Edmea Calleja sehemu ossia n-nofs indiviz tal-fond mertu tal-kaz (flimkien ma’ proprjeta` immobbli ohra) u dan fi kwoti ugwali ta’ terz kull wiehed.

26. Fit-3 ta’ Lulju, 1980 giet pprezentata ittra ufficjali fir-registru ta’ din il-Qorti minn Carmelo Ellul bhala uzufruttwarju tan-nofs indiviz u John Ellul, Adelaide Ellul u Edmea Calleja bhala komproprjetarji tan-nofs indiviz l-iehor kontra Emeric Ellul fejn dan ta’ l-ahhar intalab minn ta’ l-ewwel sabiex jibda jhallas is-somma ta’ mija u sittin liri Maltin (Lm160) fis-sena ghall-okkupazzjoni tieghu tal-

fond Sacred Heart, Ursoline Sisters Street, Gwardamangia. Din l-ittra ufficjali giet notifikata lill-konvenut odjern fis-7 ta' Lulju, 1980.

27. L-esponenti ra kif inhadmet, mill-ewwel Perit Legali, il-kwota spettanti lill-atturi u lill-konvenut u wara li ra d-dokumenti esebiti fl-atti tal-kawza, jaqbel maghha. Mill-provi jirrizulta li l-atturi ghandhom hamsa u sebghin fil-mija (75%) tal-fond li fih qieghed jghix il-konvenut filwaqt li r-rimanenti jappartjeni lill-konvenut u lil hutu Emanuel u Carmelo fi kwoti ugwali bejniethom u *cioe`* fi koti ta' zero punt zero tmienja tlieta tlieta punti percentwali (0.0833%) li fi frazzjoni tigi wahda minn kull tnax-il sehem (1/12th).

28. Ghalhekk minn kull ammont li talvolta jista jkun dovut ghall-okkupazzjoni tal-fond mertu tal-kawza mill-konvenut, tliet kwarti minnu jappartjeni lill-atturi.

29. *Di piu`* jinghad illi fic-citazzjoni, l-atturi talbu li l-konvenut jigi ikkundannat ihallas kumpens ghall-okkupazzjoni ... "liema kumpens ghandu jibda jithallas mill-ittra ufficjali tat-3 ta' Lulju, 1980 mibghuta lill-istess konvenut: bl-interessi legali". Mela allura l-kumpens dovut ghandu jkun mid-data tal-prezentata ta' l-att tac-citazzjoni u mhux kif talbet l-attrici Adelaide Ellul fix-xhieda taghha tal-10 ta' Ottubru, 1997 meta qalet illi l-kumpens dovut ghandu jibda jiddekori sa minn hames (5) snin qabel ma giet intavolata l-ittra ufficjali tat-3 ta' Lulju, 1980.

<u>L-eccezzjonijiet</u>

30. <u>L-Ewwel eccezzjoni</u>. Din taqra hekk:

"1. Illi bhala komproprietarju hu kellu kull dritt jokkupa l-fond de quo b'xejn sakemm ma irceviex l-intima ufficjali biex ihallas kumpens ghal din l-okkupazzjoni".

L-artikolu 491 tal-Kodici Civili jiddisponi li:

Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun, basta -

(a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu;

(b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom.

31. Tajjeb li jinghad li kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-haga komuni. Dan hu veru sakemm dak il-komproprjetarju ma jinqediex bil-haga kontra l-interessi tal-komunjoni jew b'mod li ma jhalliex lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha huma wkoll skond il-jeddijiet taghhom. Dan allura jfisser li ma jistax wiehed mill-komproprjetarji ta' dar jew ta garaxx komuni jaqbad u jokkupa dik id-dar kontra l-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra u fl-istess hin jipprekludi lil dawn milli jaghmlu uzu huma wkoll mill-fond (Ara d-decizjoni riportata fil-Volum XXXIX pI p265).

32. Issa f'dan il-kaz, missier il-kontendenti kien halla lill-ibnu l-konvenut u lill-martu jokkupaw dan il-fond minghajr ebda hlas. Skond ma jirrizulta mill-provi, l-proprjeta okkupata mill-konvenut kienet tappartjeni lill-komunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejn l-attur (illum mejjet) u *cioe`* Carmelo u martu Adalgisa. L-attur kellu l-uzufrutt fuq dan il-fond u dan ghar-rigward ta' sehem martu. Fit-18 ta' Lulju, 1977 l-attur Carmelo biegh sehemu lit-tlett uliedu John, Adelaide u Edmea ahwa Ellul. Illi mal-mewt ta' omm il-kontendenti, l-konvenut sar huwa wkoll komproprjetarju.

33. Illi l-istess konvenut, fin-nota ta' eccezzjonijiet tieghu jaqbel ukoll illi huwa ghandu jhallas kumpens ghall-okkupazzjoni, b'dan illi tali kumpens kellu jibda jiddekkorri mid-data tal-prezentata ta' l-ittra ufficjali, f'dan il-kaz mit-3 ta' Lulju, 1980.

34. Il-Periti addizzjonali iddikjaraw li r-rata ghall-okkupazzjoni tal-fond de quo ghandha tkun ta' tmien mija u hmistax il-ewro u tmienja u ghoxrin centezmi ta' ewro (€815.28) u dan b'effett minn Lulju, 1980. Din ir-rata kellha tizdied b'ghaxra fil-mija kull hames snin.

35. Ghalhekk, u wara li ra l-provi, l-esponenti jaqbel ma’ dak li qalet l-ewwel Perit Legali u *cioe`* li l-atturi huma intitolati ghall-hlas kollu dovut mit-3 ta Lulju, 1980 sat-12 ta’ Marzu, 1984 (data tal-mewt ta’ missier il-kontendenti) filwaqt li huma intitolati ghal tlett kwarti tal-hlas dovut ghall-okkupazzjoni mit-13 ta’ Marzu, 1984 sal-lum u *cioe`* sat-28 ta’ Marzu, 2011.

36. Illi ghalhekk, galadarba l-konvenut ma huwiex jikkontesta li huwa ghandu jhallas kumpens, liema kumpens ghandu jkun ta’ tlett kwarti mill-ammont indikat mill-periti perizjuri, l-esponenti qieghed jillikwidah hekk:

Minn	Sa	Numru ta' granet (bazati fuq sena ta' 365 granet)	Rata kuljum bazata fuq sena li fiha 365 granet	Total
3 ta' Lulju, 1980	2 ta' Lulju, 1985	1825	€2.23	€4,252.25
3 ta' Lulju, 1985	2 ta' Lulju, 1990	1825	€2.45	€4,471.25
3 ta' Lulju, 1990	2 ta' Lulju, 1995	1825	€2.70	€4,927.50
3 ta' Lulju, 1995	2 ta' Lulju, 2000	1825	€2.97	€5,420.25
3 ta' Lulju, 2000	2 ta' Lulju, 2005	1825	€3.26	€5,949.50
3 ta' Lulju, 2005	2 ta' Lulju, 2010	1825	€3.59	€6,551.75
3 ta' Lulju, 2010	2 ta' Lulju, 2011	269	€3.95	€1,062.55

37. Issa mit-3 ta’ Lulju, 1980 sat-12 ta’ Marzu, 1984 (data tal-mewt ta’ l-attur Carmelo Ellul, missier il-

kontendenti) hemm 1348 granet li bir-rata ta’ €2.23 kull jum tigi s-somma ta’ €3,006.04. Din is-somma ghandha tigi ppercepita fl-intier taghha mill-atturi. Fuq dan l-ammont pero` qieghed jigi riservat id-dritt tal-konvenut ghall-kull dritt legittimarju spettanti lilu u dan in forza tat-testment ta’ missieru, Carmelo Ellul, datat 2 ta’ Lulju, 1976 atti Nutar Joseph Cachia.

38. Mit-13 ta’ Marzu, 1984 sas-26 ta’ Marzu, 2011 l-atturi ghandhom jiehdu tlett kwarti tas-somma totali ta’ €29,629.01 u *cioe*` €22,221.76c.

39. **B’kollox ghalhekk l-atturi jridu jiehdu minghand il-konvenut is-somma ta’ hamsa u ghoxrin elf mitejn u sebgha u ghoxrin ewro u tmenin centezmi ta’ ewro (€25,227.80) u dan bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond Sacred Heart, Ursuline Sisters Street, Gwaurdamangia mill-konvenut mit-3 ta’ Lulju, 1980, id-data tal-prezentata ta’ l-ittra ufficjali sat-28 ta’ Marzu, 2011 u *cioe*` d-data tal-prezentata ta’ dan ir-rapport.**

40. <u>It-Tieni eccezzjoni</u>. Din diga giet deciza permezz tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell nhar l-4 ta’ Mejju, 1987 permezz ta’ liema, din l-istess eccezzjoni giet michuda.

41. <u>It-Tielet eccezzjoni</u>. Din taqra hekk:

“3. Illi, f’kull kas, kwalsiasi kumpens li jista jkun dovut, la darba hemm usufruttwarju, hu dovut biss lill dan ta’ l-ahhar u, ghalhekk, l-eccipjent ghandu jigi mehlus mill-osservanza tal-gjudizzju fil-konfront ta’ l-atturi hutu bl-ispejjez kontrihom.”

42. Illi kif tajjeb issottomettiet l-ewwel Perit Legali, din l-eccezzjoni llum il-gurnata ma ghadhiex tiswa u dan stante li fit-12 ta’ Marzu, 1984 miet l-attur Carmelo Ellul u l-atti gew trasfuzi f’isem l-atturi l-ohra. Oltre dan jinghad, li l-istess Carmelo Ellul kellu biss l-uzufrutt fuq nofs il-fond (u dan ghar-rigward ta’ sehem martu Adalgisa Ellul li mietet fl-10 ta Jannar, 1976), l-ghaliex uliedu, u *cioe*` l-atturi l-

ohra, kellhom in-nofs sehem l-iehor bhala nudi proprjetarji u dan peress li huma kienu xtraw u akkwistaw sehem missierhom fit-18 ta' Lulju, 1977 permezz ta' kuntratt in atti Nutar Victor John Bisazza. Illi ghalhekk, l-istess atturi kellhom kull dritt jipprocedu kontra l-konvenut sabiex jinghataw kumpens ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond minn huhom il-konvenut.

43. Illi ghalhekk anke din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

44. <u>L-eccezzjoni ulterjuri</u>. Din taqra hekk:

"1. Illi, minghajr pregjudizzju ghall-eccezzjonijiet gia sollevati, il-posizzjoni li hadu l-atturi u d-domandi relattivi jwasslu, f'kull kaz, ghal-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni favur l-esponenti, u dak li ghandu jigi stabbilit mhux "il-kumpens ghall-okkupazzjoni", izda l-valur lokatizzju ta' l-istess fond".

45. Jibda biex jinghad li fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-konvenut jghid li "4. Illi kif jirrizulta mill-ittra ufficjali datata 3 ta' Lulju, 1980, hawn annessa (Dok. EE 1), l-atturi interpellaw lill-konvenut sabiex jhallas is-somma ta' Lm160 'fis-sena ghall-okkupazzjoni' tal-fond mill-konvenut liema ammont kien gie ffissat mill-AIC Richard Aquilina. Tali interpretazzjoni, ghal fini tal-ligi kontrattwali tammonta ghall-offerta, liema offerta giet accettata mill-konvenut u ezegwita minnu permezz tal-pagament debitu, kif jirrizulta mix-xhieda ta' l-esponenti u korroborata minn dik ta' l-atturi infushom (ara xhieda ta' Adeliade Ellul), gie accettat mill-atturi. Konsegwentement, fil-fehma ta' l-esponenti, permezz ta' din l-accettazzjoni giet krejata bejn il-kontendenti kirja ta' fond dekontrollat regolat mill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta" (fol. 271). L-esponenti ma jaqbilx ma din is-sottomissjoni. In sostenn ta' dan, huwa jaghmel referenza ghax-xhieda moghtija mill-istess konvenut Emeric Ellul nhar it-3 ta' Gunju, 1992 u senjatament fejn dan jghid illi "Qamet kwistjoni mal-missier dwar il-partecipazzjoni taghna fil-kumpannija li ma gietx risolta u sussegwentement missierna flimkien mal-attur u huti l-

bniet naghtu ittra ufficjali lilna s-subien ghal mija u sittin lira kera fis-sena fil-kaz tieghi u li jekk nonqos li naghmel dan jizgumbrawni fi zmien tlett ijiem. Jiena peress li bzajt bil-kontenut ta' l-ittra qbadt mija u sttin lira u tajthom lil Dr. Joseph Schembri u ghidtlu li kont inhallashom taht protesta. Dan kien l-uniku pagament ta' din ix-xorta li ghamilt". Mela hawn ghandna l-konferma li anke jekk kien hemm l-offerta, din xorta ma gietx accettata l-ghaliex il-pagament kien qieghed issir taht protesta. Pagamenti ohra ma kienx hemm u ghalhekk, saret il-kawza odjerna. F'kull kaz, prova tal-pagament li l-konvenut jistqarr li huwa ghamel lil Avukat Dottor Joseph Schembri ma saritx ghajr dak li jghid il-konvenut fix-xhieda tieghu. Fil-fehma ta' l-esponenti din il-prova ma tissodisfax ir-rekwiziti tal-ligi u ghalhekk dan l-ammont ma ghandux jitnaqqas mill-ammont likwidat f'dan ir-rapport.

46. Il-konvenut, flimkien ma' martu, kienu qeghdin jokkupaw il-post *de quo* bil-kuntentizza tal-genituri taghhom. Ftehim dwar hlas ta' kera qatt ma kien hemm u hlasijiet qatt ma saru mill-konvenut lill-genturi tieghu. Kull ma kien jigri kien li fl-ahhar tas-sena, meta missier il-konvenut kien ikun ser jimla l-formola ta' l-*Income Tax*, l-istess Carmelo Ellul (missier il-kontendenti) kien jiddikjara li kien qieghed jircievi s-somma ta' Lm40 fis-sena bhala kera. Dan pero` ghal finijiet ta' *Income Tax* u xejn aktar. Wara l-mewt ta' omm il-kontendenti, l-konvenut gie li oltre li kien qieghed jokkupa dan il-fond bil-kuntentizza tal-genituri tieghu, kien qieghed jokkupah issa ukoll bhala komproprjetarju. Jidher li l-istess sistema (*cioe`* li ma jintalabx u ma jsirx hlas) baqghet tipperdura sakemm inqala' xi disgwid bejn l-ahwa u l-missier (Carmelo Ellul), liema disgwid ikkulmina meta ntbaghtet ittra ufficjali ghal hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond li kien qieghed jintuza mill-konvenut. Illi ghalhekk, minn dan il-kwadru ta' fatti u provi, zgur li ma jistax wiehed ighid li kien hemm xi kirja vigenti bejn il-partijiet, jew li nholqot xi tip ta' kirja wara li giet spedita l-imsemmija ittra ufficjali. L-atturi kull ma talbu huwa li jinghataw kumpens ghall-okkupazzjoni da parti tal-konvenut tad-dar li huma kienu komproprjetarji wkoll. Dan il-hsieb ta' l-esponenti huwa ukoll korroborat mis-sentenza ta' din il-Qorti moghtija fit-

30 ta’ Marzu, 1984 (fol. 31) meta tghid “illi mhux kontestat li jirrizulta illi l-konvenut okkupa l-post fuq il-pretensjoni li ghandu d-dritt jaghmel hekk bhala komproprjetarju u ma irrizulta min imkien li kellu xi lokazzjoni bejn il-konvenut u l-atturi jew xi hadd minnhom jew li qatt gie miftiehem xi ammont ta’ kera jew li qatt sar xi hlas ta’ kera. Illi ghalhekk il-Qorti hija konvinta li bejn il-kontendenti ma jesisti ebda ftehim jew kuntratt ta’ kirja u ghalhekk m’hemmx lok ghas-soprassessjoni mitluba”. Din is-sentenza giet ikkonfermata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza taghha ta’ l-4 ta’ Mejju, 1987. Illi ghalhekk, l-esponenti ukoll ma jistax jaqbel ma’ din l-eccezzjoni ulterjuri u ghaldaqstant din ukoll ghandha tigi michuda.

47. Illi l-atturi talbu l-imghaxijiet mid-data ta’ l-ittra ufficjali jew mill-prezentata tac-citazzjoni. F’dan ir-rigward jinghad li l-istess atturi talbu lil din il-Qorti sabiex tistabbilixxi kumpens ghall-okkupazzjoni u ghalhekk ma huwiex il-kaz li hemm ammont indikat fic-citazzjoni. Talbu li jigi likwidat u hekk qieghed isir permezz ta’ dawn il-proceduri. Ghalhekk, l-imghaxijiet ghandhom jibdew jiddekorru mid-data tas-sentenza fuq l-ammont dovut.

48. Ghaldaqstant l-esponenti jissottometti umilment li din l-Onorabbli Qorti ghandha tilqa’ t-talbiet attrici u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut bl-ispejjez kontra l-istess konvenut u konsegwentement l-istess konvenut ghandu jigi kundannat ihallas lill-atturi s-somma ta’ **hamsa u ghoxrin elf mitejn u sebgha u ghoxrin ewro u tmenin centezmi ta’ ewro (€25,227.80) u dan bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond Sacred Heart, Ursuline Sisters Street, Gwardamangia mill-konvenut mit-3 ta’ Lulju, 1980, id-data tal-prezentata ta’ l-ittra ufficjali sat-28 ta’ Marzu, 2011 u *cioe`* d-data tal-prezentata ta’ dan ir-rapport.**”

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Il-Qorti tibda billi tikkummenta fuq l-ghajnuna kbira li kienu l-esperti nominati f’din il-kawza li kollha ghamlu xogholhom b’mod enkomjabbli u b’hekk iffacilitaw ix-xoghol ta’ l-istess Qorti. Issa l-atturi ipprezentaw nota ta’

osservazzjonjiet fejn bazikament qablu ma' kollox izda fil-paragrafu 26 a fol 346 tal-process qalu hekk :
"26. Illi l-esponenti umilment jahsbu li Dr. Vincent Galea kien biss errat fir-rapport tieghu fil-paragrafu 47, fejn l-istess Perit Legali jsostni illi l-imghaxxijiet legali ghandhom jiddekorru mid-data tas-sentenza. Illi l-esponenti huma ta' l-idea li tali imghaxxijiet ghandhom jiddekorru mit-30 ta' Lulju, 1980, ossija minn meta l-intimat kien interpellat guridikament sabiex ihallas il-kumpens ghall-okupazzjoni tal-fond *de quo* ovvjament *pro rata* ghal kapital li zdied kull sena."

Illi l-Qorti tista' tifhem li l-atturi ppretendew l-imghaxijiet, li ma tistax tifhem li l-konsulent legali taghhom ghamel is-sottomissjonijiet fin-nota tieghu. Peress li Dr. Galea fuq fatt komunement accettat ma dahalx fid-dettall il-Qorti jkollha bil-fors tezaminah fid-dettall.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat *et*** (Citazz. Nru.: 448/87FS) deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fis-17 ta' Marzu, 2010 inhad:
"Fuq dan l-aspett il-Qorti tirrileva li dwar imghax jinghad li l-principju generali hu li dan jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun gie likwidat. Il-principju hu li *in illiquidis non fit mora* ghax l-imghax ghandu jghaddi biss minn meta l-ammont huwa cert, likwidu u skadut u cioe` mhux minn xi somma da likwidarsi, fejn l-ammont mitlub jirrizulta li mhux kollu dovut. Jekk l-ammont ma jkunx likwidu d-debitur ma jkunx jaf kemm ghandu jhallas u mnhabba f'hemm ma jkunx jista' jhallas u ghalhekk ma jkunx moruz fil-pagament. Dan il-principju huwa konsegwenza naturali tal-fatt li qabel dik il-likwidazzjoni u approvazzjoni d-debitur ma jistax jinghad li jkun kostitwit ***in mora***. Ara f' dan is-sens dawn is-sentenzi fejn il-gurisprudenza tista' tghid hija pacifika:

Salvatore Camilleri *noe* vs Candida Dimech *ed altri* (9 ta' April, 1877) fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet illi:
".............*il debitore di una somma non liquida non deve interessi se non dal giorno della liquidazione*............."

Negoziante Vincenzo Strati vs Tito Boselli *noe* (18 ta' Ottubru, 1909) fejn il-Qorti Kummercjali rriteniet illi:
"*I crediti illiquidi, sebbene commerciali, non producono interessi che dal giorno della liquidazione*".

Mallia Tabone Utrinque – 8 ta' Dicembru, 1903

Filippo Farrugia Gay vs. Padre Antonio Buhagiar dei Minori Conventuali *noe* (12 ta' Mejju, 1916) fejn il-Qorti ta' l-Appell qatghet illi:
"*Ma non essensdo chiesta una somma liquida, gli interessi non possono decorrere che dalla data della liquidazione, la quale nel caso sotto esame segue mediante la presenti decisione*".

Vincente Grech et vs. Onor. Prof. AIC John Gatt *noe* (24 ta' Ottubru, 1941) fejn il-Qorti ta' l-Appell ghal darb'ohra qatghet illi:
" ....meta s-somma ma tkunx likwidata l-imghax jibda jiddekorri mill-gurnata tal-likwidazzjoni".

Maria Ellul Bonnici *et* vs Felice Mercieca *et noe* (26 ta' April, 1950) Qorti Civili Prim'Awla:
"L-imghaxijiet ma humiex dovuti mill-gurnata tat-talba meta d-debitu jkun incert u illikwidu, izda mill-jum tal-likwidazzjoni u ta' l-approvazzjoni taghha".

William Sare` vs Carmel sive Charles Sammut – Qorti ta' l-Appell 29 ta' Mejju, 1988.

Anthony Mercieca vs in-Nobbli Salvino Testaferrata Moroni Viani et (16 ta' Dicembru, 1991):
"Ammont likwidu jew ammont illikwidu huma espressjonijiet ekwivalenti ghal ammont determinat jew ammont indeterminat u dawn huma dejjem riferibbli ghall-pretensjonijit avvanzata fit-talba ta' l-attur. Huwa l-attur li jiffissa t-termini tal-pretensjoni tieghu u huwa jaghzel jekk jitlobx ammont minnu determinat jew jitlob ammont indeterminat li ghandu jigi determinat mill-Qorti".

Anthony Buhagiar pro et noe vs Edward Scerri – App Civili Superjuri tat-30 ta' Marzu, 2001.

Irid jinghad li kien hemm xi eccezzjonijiet ta' meta l-Qrati taghna hassew li l-imghax setgha jkun dovut qabel. Hekk insibu li fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Francis Xavier Aquilina vs Andrew Mamo nomine** deciza fid-19 ta' Novembru 2001 inghad:
"Din il-Qorti allura mhix qeghda b'mod kategoriku tghid illi ma jistghux jezistu cirkostanzi fejn l-imghax ikunu wkoll dovuti fuq ammont li ma jkunx ghadu materjalment gie likwidat bl-applikazzjoni tal-principju *in illiquidis not fit mora*, specjalment fejn ir-responsabilita' ghad-danni tkun giet ammessa. Il-gurisprudenza illi l-attur "ma setghax jitlob interessi anterjuri ghall-prezentata tac-citazzjoni ghaliex hu ben stabbilit fil-gurisprudenza nostrali li f'kawza ta' likwidazzjoni jinghataw biss interessi mid-data tas-sentenza..........." hi s-suggett ta' zvilupp gurisprudenzjali li ghad irid jigi verifikat.
Omissis
B'dana kollu din il-Qorti f'kawza b'mertu bhal dak taht ezami ma kellhiex tonqos li tesplora l-possibilita' li dak il-principju jkun temperat fejn tkun ovvja l-assunzjoni ta' responsabilita' ghall-hlas tad-danni u fejn allura n-nuqqas ta' likwidita' tkun tirreferi ghal ammont pretiz, u mhux ghall-accettazzjoni tar-responsabilita' ghall-hlas tieghu. Fejn imbaghad l-ammont effettivament likwidat ikun jirrizulta li hu sostanzjalment l-istess bhal dak pretiz mill-kreditur, il-Qorti setghet tqis li kienu jokkorru cirkostanzi fejn kellha tassigura li d-debitur ma jigix avvantaggjat semplicement mir-riluttanza tieghu li jhallas bl-iskuza li l-ammont ma kienx determinat gudizzjarjament, billi jiffranka l-hlas ta' l-imghax sakemm l-ammont jigi definittivament likwidat." [kliem sottolineat minn din l-Qorti]

Posizzjoni simili ittiehdet fil-kawza deciza mill-Prim'Awla fil-kawza fl-ismijiet **Citadel Insurance p.l.c. vs Johann Ciantar** deciza fl-20 ta' Gunju 2002 [Imh J R Micallef] fejn jinghad:
"Hija wkoll il-fehma taghha li meta talba ghall-hlas ta' danni hija maghrufa jew facilment determinabbli sa minn qabel jinbdew il-proceduri gudizzjarji li jkollhom jittiehdu biex jintalab dak il-hlas, l-imghax ghandu jiddekorri minn dak inhar li ssir l-ewwel intima b'att gudizzajrju (jekk dan

ikun sar) u mhux minn dak inhar li eventwalment tinghata s-sentenza li tikkonferma dak l-ammont;” [kliem sottolineat minn din l-Qorti]

Fil-kawza deciza mill-Prim’ Awla fis-16 ta’ Ottubru, 2002 fl-ismijiet **Blye Engineering Company Limited vs Paolo Bonnici Limited** [Imh G Valenzia] b’referenza ghal *in illiquidis non fit mora* inghad:
“Din il-massima ma ghandiex applikazzjoni assoluta u jista’ jkun hemm kazi fejn il-Qorti ma tapplikahiex, ghaliex diversament tkun qedgfha taghti vantagg lid-debitur. Kaz bhal dan huwa meta l-likwidazzjoni ma tkunx tista’ ssir minhabba htija tad-debitur. Fuq din il-kwistjoni ikkummenta Giorgi (*Teoria Obbligaz* Vol III pag 202). U ara sentenza Vol LXXXI-I-359 **Schembri vs Dr. L. Buhagiar** 28/2/1997.

Ghalhekk il-principju generali hu li *in illiquidis non fit mora* ghax l-imghax ghandu jghaddi biss minn meta l-ammont huwa cert, likwidu u skadut ghalkemm tezisti l-possibilita’ li dak il-principju jkun temperat fejn tkun ovvja l-assunzjoni ta’ responsabilita` ghall-hlas tad-danni u fejn allura n-nuqqas ta’ likwidita` tkun tirreferi ghal ammont pretiz, u mhux ghall-accettazzjoni tar-responsabilita` ghall-hlas tieghu.”

Ghal dawn il-motivi l-Qorti ma tara ebda raguni ghaliex ghandha tvarja r-rapport peritali fuq dan l-aspett.

Il-konvenut sostna li l-fond kien moghti lilu mid-defunt attur sabiex jghix fih bhala residenza tieghu u mhux semplicement taht mera tolleranza u li b’hekk jista’ fil-fatt jirrizulta l-kaz li dan kien originarjament moghti lilu u mhux semplicement allokat lilu taht tolleranza. Izda dan l-argument ovvjament jaqa’ meta wiehed iqis il-proceduri legali mankanti ghal dan l-iskop oltre n-nuqqas ta’ provi.

Il-konvenut issottometta wkoll li l-azzjoni ta’ l-atturi qatt ma tista tigi konsiderata li kienet qed tirreferi ghal talba ta’ kumpens li kienet ser tkun dovut miz-zmien li fethu l-kawza sal-prezent. Dan inghad fin-nota izda mhux taht forma ta’ eccezzjoni la originali u anqas ulterjuri. Il-

konvenut isostni li t-talba ta' l-atturi ma gietx impostata f'dan is-sens u b'hekk din l-interpretazzjoni qatt ma ghandha tinghata lit-talbiet taghhom. Interpretazzjoni moghtija f'dan is-sens tkun wahda *ultra vires*. Din it-talba ghandha ghaldaqstant tinftiehem li dak li kienu qed jitolbu kien biss referibbli ghal dak li skond hu kien dovut lilhom bhala kumpens sad-data ta' meta huma fethu l-istess kawza. Illi lanqas ma jista jinghad li huwa possibbli li tigi stipolata xi somma ta' kumpens ghall-futur ghaliex din effettivament tkun ekwivalenti ghal kirja wkoll, mentri talba sabiex il-konvenut jibda jhallas kirja, ma gietx imressqa ghaliex intalab biss kumpens. Barra minn hekk il-gurisprudenza taghna taghmilha cara li l-ebda Qorti, b'mod specjali f'kawza quddiem Qorti Superjuri (a kuntrarju ta' kawza quddiem Qorti Inferjuri bhal Qorti tal-Magistrati) ma tista' twessa' t-talba li tkun imressqa mill-atturi. Hekk fost ohrajn is-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) fit-23 ta' Gunju, 2004 fl-ismijiet **Carmelo Cassar vs Victor Zammit** gie kjarament insistit illi:
"Hu maghruf, u anke accetat, in linea ta' principju generali, illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proceduri. Hi wkoll regola procedurali, sostenuta mill-gurisprudenza, illi l-kawzali tad-domanda ossija r-raguni guridika tat-talba, oltre li ghandha tigi mfissra car u sewwa, ma tistax tigi mibdula jew aggunta u l-Qorti ghandha toqghod ghat-talba kif tkun giet imfissra fl-att tac-citazzjoni. Dan b'mod li l-Qorti ma tistax tiddeciedi fuq xi dritt iehor li jkun jirrizulta, anke ghaliex, kif ritenut, "mhux lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni".

Ikkunsidrat li dak li qed jigi sottomess ghandu importanza fundamentali u l-Qrati dejjem imxew a tenur ta' dak li ghadu kif gie riportat mis-sentenza hawn fuq **Cassar vs Zammit**. Izda hu propju dan li jgieghel lill-Qorti tirrifletti fuq dan l-aspett kif ukoll il-fatt li tali oppozizzjoni qatt ma giet moghtija bhala eccezzjoni fil-kors kollu tal-kawza. Infatti l-konvenut kien astut bizzejjed li jhalliha propju ghat-tarf nett u ma ssollevaha qatt precedentement u b'hekk seta' jibqa' jgawdi l-fond minghajr skond hu ma jhallas qatt ta' l-uzu li kien qed jaghmel mill-fond. Fic-citazzjoni l-konvenut intalab ihallas kumpens minnu dovut ghall-

okkupazzjoni tieghu mill-istess post, liema kumpens kellu jibda mit-3 ta' Lulju, 1980. Issa huwa logiku li wiehed jifhem mill-ewwel mil-lokazzjoni tac-citazzjoni li t-talba kienet qed tigi imposta biex il-konvenut jigi obbligat ihallas kumpens ghall-okkupazzjoni u din kif tibqa' ghaddejja sakemm jibqa' jokkupa l-fond u certament mhux riferibbli ghall-perjodu ta' bejn it-3 ta' Lulju, 1980 u t-22 ta' Ottubru, 1980 u cioe` tliet xhur u nofs kollox. Kien ikun differenti l-kaz li kieku l-konvenut kien gie mitlub ihallas ta' xi numru ta' snin, jew ta' perjodu indikat inkluz bid-data tat-terminazzjoni ta' l-istess. Ukoll kien ikun interessanti li kieku saret eccezzjoni formali fil-kors tal-kawza; izda appuntu kif inghad fil-gurisprudenza n-natura u l-indoli ta' l-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini ta' l-att li bih jinbdew il-proceduri u f'dan il-kaz jemergi b'mod car minn dak l-att li t-talba attrici ma kenitx riferibbli ghal dawk it-tliet xhur u nofs biss. Li kieku kellha tilqa' dak li qed jigi sottomess mill-konvenut, il-Qorti tkun qed issir komplici mal-konvenut biex ma jithallasx kumpens ta' fond bejn it-3 ta' Lulju, 1980 u llum.

Naturalment il-Qorti hija obbligata li tikkalkula sal-gurnata tas-sentenza u ghalhekk bhala zieda mal-iskeda fuq riportata li twassal sat-28 ta' Marzu, 2011 wiehed irid izid minn dik id-data sal-lum u cioe` 616 granet bir-rata ta' €3.95 li jammontaw ghal €2,434.20.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi ghalhekk ghall-istess motivi msemmija fil-paragrafi 30 sa 39 tar-relazzjoni ra' Dr. Vincent Galea l-Qorti, peress li taqbel mal-konkluzjonijiet hemmhekk milhuqa, tasal ghall-konkluzjoni li l-atturi ghandhom jiehdu minghand il-konvenut is-somma ta' €25,227.80 bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond Sacred Heart, Ursuline Sisters Street, Gwardamangia mill-konvenut mit-3 ta' Lulju, 1980, id-data tal-prezentata ta' l-ittra ufficjali sat-28 ta' Marzu, 2011 u *cioe`* d-data tal-prezentata ta' dan ir-rapport, oltre €2,434.20 tal-perjodu 29 ta' Marzu, 2011 sad-data tal-lum ammontanti b'kollox ghal €27,661.

Dwar it-tieni eccezzjoni din giet deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-4 ta' Mejju, 1987.

Dwar it-tielet eccezzjoni l-Qorti taqbel u taghmel taghha dak imsemmi fir-relazzjoni ta’ Dr. Galea fil-paragrafi 41 sa 43.

Dwar l-eccezzjoni ulterjuri, bl-istess mod taqbel ma Dr. Galea fir-relazzjoni tieghu paragrafi 44 sa 48.

Tilqa’ t-talba attrici fis-somma ta’ €27,661.00 (sebgha u ghoxrin elf sitt mija u wiehed u sittin Ewro).

Spejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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