



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI**

Seduta ta' l-10 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 40/2011

**Joseph Muscat, l-Imhallef Alberto Giuseppe,
Sandro u Renato ahwa Magri, Andrew de Domenico,
Kathleen Knopp, Elizabeth de Domenico,
Nathalie Borg Barthet u Alexandra D'Amato u
Jane mart David Pullicino**

VS

**L-avukati Dr. Michael Tanti Dougall u Dr. Mark Busuttil
personalment u ghan-nom u in rappresentanza
tad-ditta Busuttil Tanti Dougall & Associates u
b'digriet tal-14 ta' Marzu 2011 gew kjamati in kawza
s-socjetajiet Regency Estates Limited u
Westminster Security Limited u
b'digriet tad-19 ta' Gunju 2012 gie
kjamati in kawza Alfred J. Baldacchino**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors gurantat tal-atturi tal-14 ta' Jannar 2011 li
jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma propretarji tal-korp ta' bini maghruf bhala 'Regency House', bin-numru 249/249A Triq ir-Republika, il-Belt Valletta;
2. Illi l-intimati kienu jokkupaw ambjent fit-tieni sular gewwa dan il-korp ta' bini minghajr titolu validu fil-ligi u anzi kontra r-rieda tal-atturi;
3. Illi b'sentenza finali tas-7 ta' Novembru 2008 il-Qorti tal-Appell ordnat l-izgumbrament tal-intimati kollha mill-fond u dan ghalix ma kienux igawdu ebda titolu validu fil-ligi;
4. Illi sussegwentement ghal din is-sentenza l-intimati fil-fatt gew zgumbrati mill-fond;
5. Illi l-atturi sofrew danni konsiderevoli kagun tal-okkupazzjoni illecita premessa minhabba li l-atturi ma setghux jgawdu mill-propjeta taghhom;
6. Illi interpellati sabiex jaghmlu tajjeb ghad-danni premessi l-intimati baqghu inadempjenti;

Talbiet

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbili Qorti joghgobha:

1. Prevja li tiddikjara lill-intimati responsabbili ghad-danni naxxenti mill-okkupazzjoni illegali da parti taghhom tal-ambjent fit-tieni sular tal-korp ta' bini maghruf bhala, Regency House, 249/249A, Republic Street, Valletta, tillikwida d-danni okkorrendo permezz ta' periti nominat ghal dan l-iskop u tikkundanna lill-istess intimati jew min minnhom ihallsu l-istess bl-imghaxijiet legali mid-data tal-izgumbrament.

Bl-ispejjez

L-intimati huma minn issa ngunti in subizzjoni

B'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-atturi skond il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-Avukati Dr. Michael Tanti Dougall u Dr. Mark Busutill noe datata 1 ta' Marzu 2011 fejn wiegbu hekk:

1. Fl-ewwel lok u preliminarjament, in-nullita ta' dawn il-proceduri billi gew istitwiti fil-konfront ta' entita li m'ghadhiex tezisti, stante li s-socjeta "Busuttil, Tanti Dougall & Associates" kienet ilha li giet xjolta;

2. Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, in-nullita tal-att promotur ta' din il-kawza ai termini tal-artikolu 789(1)(d) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, billi huwa nieqes minn partikolarita essenzjali espressament mehtiega mil-ligi, u cioe li t-talbiet ikunu enumerati, kif irid l-artikolu 156(1)(c) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

3. Fit-tielet lok, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili;

4. Fir-raba lok, u minghajr hsara ghall-premess, l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2156 tal-Kodici Civili;

5. Fil-hames lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandhom jigu msejhin fil-kawza il-kumpanniji Regency Estates Limited u Westminster Securities Limited, billi dawn iz-zewg kumpanniji huma responsabbli ghal kwalsiasi danni li jistghu jispettaw lill-atturi minhabba l-kolluzjoni mwettqa minnhom permezz tal-ftehim taghhom datat tletin (30) ta' Settembru 1995 u permezz tal-ftehim taghhom tat-tletin (30) ta' Mejju 1995, u billi wkoll id-danni spettanti lis-sid ghall-okkupazzjoni ta' hwejgu huwa l-frott ta' dik l-okkupazzjoni, u fil-kaz odjern, dawk il-frottijiet gew dejjem percepiti minn dawn iz-zewg kumpanniji jew min minnhom;

6. Fis-sitt lok, u bla hsara ghall-premess, l-esponenti kienu ghaz-zmien kollu tad-detenzjoni taghhom *in buona fede*, ghalhekk ma humiex passibbli ghad-danni,

senjatament meta l-eccipjenti kienu ivvakaw, fi zminijiet varji, l-immobbli mertu ta' din il-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamat fil-kawza fejn wiegeb hekk:

1. Illi preliminarjament l-esponent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u dana stante illi fil-kwalita tieghu personali la kellu relazzjoni guridika mal-partijiet f'din il-kawza u lanqas ma seta' kkawza danni.

2. Illi preliminarjament ukoll, il-pretenzjonijiet attrici dwar danni huma preskritti a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi minghajr pregudizzju u wkoll preliminarjament, il-pretenzjonijiet attrici huma wkoll preskritti a tenur tal-artikolu 2156(f) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu, l-ebda kumpens m'hu dovut u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza u dan stante li l-atturi gawdew minn benefikati li saru fil-fondi in kwistjoni u mhux sofrew danni. Il-benefikati saru mis-socjeta kjamata fil-kawza Regency Estates Limited (C237) u l-atturi, wara s-sentenza imsemmija minnhom, hadu pussess ta' fond li gie zviluppat a spejjez ta' din is-socjeta b'tali mod li gie jiswa ferm iktar milli kien originarjament. B'hekk l-atturi mhux talli ma sofrewx danni izda talli arrikkew ruhhom a skapitu tal-atturi.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat li l-konvenuti rrinunzjaw ghat-tieni eccezzjoni taghhom billi jirrizulta li t-talba hija numerata;

Rat in-nota tat-13 ta' April 2011 li biha l-konvenuti ddikjaraw li jaderixxu mal-eccezzjonijiet kollha sollevati

minnhom fil-kwalita taghhom ta' rapprezentanti tad-ditta, "Busutill, Tanti Dougall & Associates";

Rat il-verbal tas-17 ta' Ottubru 2011 fejn is-socjetajiet kjamati fil-kawza debitament notifikati naqsu li jipprezentaw risposta u ghalhekk waqghu kontumaci, u nonostante li kien hemm qbil li jipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom anke f'dak l-istadju, l-istess huma naqsu li jipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom;

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluz in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konenut Dr. Michael Tanti Dougall;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Joseph Muscat, wiehed mill-ko-proprietarji tal-fond in kwistjoni, xehed li l-fond kien b'cens ghand Regency Estates Ltd u c-cens skada fin-1996. Il-konvenuti kienu krew minghand Arlette Baldacchino ghan-nom ta' Westminster Securities Ltd. il-post in kwistjoni fit-3 ta' Marzu 2000 meta c-cens kien diga ghalaq. Huma kienu ihallsu Lm 3000 fis-sena u kien jizdied b'Lm 400 kull erba snin. Meta saru jafu b'din il-kirja huma kienu hadu passi kontra il-konvenuti (bhal ma ghamlu wkoll mal-inkwilini ohra f'dak il-kumpless) biex jizgumbrawhom. Wara li ottjenew sentenza bil-Qorti l-konvenuti gew zgumbrati fit-2008 (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-7 ta' Novembru 2008 a fol. 4 et seq).

Fuq kontroezami x-xhud wiegeb li l-ftehim kien mal-konvenuti, u ma jafx jekk Dr. Busutill ghadux mad-ditta. Jaf li sar ftehim iehor bejn Baldacchino u d-ditta Lofaro Tanti Dougall fil-5 ta' Dicembru 2001(fol. 72).

Giet ezibita ittra ufficjali datata 20 ta' Jannar 2005 (fol. 63) mibghuta mill-atturi kontra Dr. Michael Tanti Dougall u l-Avukat Pierre Lofaro fejn talbuhom biex jizgumbraw mill-

fond imsemmi, u biex jersqu ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni kagonati minnhom bl-okkupazzjoni illegali tal-fond.

Alfred Baldacchino xehed li ghalih it-tenant kien Dr. Michael Tanti Dougall u l-iehor kien associate jew partner. Qal li dwar il-kera dovut minn Dr. Tanti Dougall u Dr. Busutill li kien dovuta mill-1 ta' April 2000 sa l-ahhar ta' Settembru 2001 fl-ammont ta' Lm5,400 thallas kollhu qabel ma Dr. Busutill hareg mill-ufficju in kwistjoni. Thallas ukoll tal-maintenance, dawl u ilma. Dr. Busutill kien insista li ma halliex dejn warajh qabel tibda l-partnership l-ohra. B'referenza ghall-ittra ezibita a fol. 65 ighid li hemm zball u l-isem irid ikun 'Lofaro Tanti Dougall' u mhux Busutill. Hu ezebixxa statements bil-pagamenti li saru (fol. 98 u 99). L-ammonti dovuti minn 'Lofaro Tanti Dougall' jib dew minn 1 ta' Ottubru 2001 sal-ahhar ta' Mejju 2004 b'kera ammontanti ghal Lm 9,600 li qatt ma thallas. Minn Lm8,930.21 thallsu biss Lm1,752.38 u jifdal bilanc ta' Lm7,177.83. Kien baghat ittra interpellatorja datata 8 ta' Marzu 2012 lil Dr. Tanti Dougall biex ihallas (fol. 97). Ix-xhud jirreferi ghal kaz li l-atturi ghamlu kontra Advantage Advertising Ltd et (Citaz. 442/05) u qal li jekk il-Qorti f'dak il-kaz tiddecidi li l-inkwilin ghandu jhallas lill-atturi, allura l-inkwilin jista' jdur fuqu b'rivalza. Ighid li hu ghandu jiehu minghand Dr. Tanti Dougall l-ammont ta' Lm4,142.57 (ara Dok. AB1 sa AB3). Ighid li hu kien ta garanzija in solidum mas-socjeta kjamat fil-kawza li jekk jirrizulta li l-kera mhijiex dovuta lil terzi huwa lest li jirrifondiha. Isostni pero li 'Busutill Tanti Dougall' ma kellhom xejn pendenti mieghu.

Dr. Michael Tanti Dougall xehed li bhala 'Busutill Tanti Dougall' huma kienu hallsu kollox lil Alfred Baldacchino. Ighid li Baldacchino kien ghamel garanzija kemm personalment kif ukoll ghan-nom ta' Westminster Securities Ltd biex jaghamel tajjeb jekk tqum xi kwistjoni dwar il-pagamenti li huma kienu ghamlu¹. Il-partnership 'Lofaro Tanti Dougall' hija kompletament differenti mill-partnership precedenti. Dak li hemm pendenti bejn 'Lofaro

¹ ara dokument a fol. 117 fejn hemm dikjarazzjoni ta' A.Baldacchino li hu "binds himself in solidum with Westminster Securities Limited to refund any and all rents paid by Dr.Tanti Dougall and Dr.Busutill should it transpire from a court judgement that Westminster Securities Limited does not have title to the premises in question".

Tanti Dougall' u Baldacchio hu dovut ghal fatt li huma ma kienux qed jinqdew bhala ditta, ez dawl u ilma, lift, air conditioner. Ighid li meta kera minghand Baldacchino kien jaf, bhal ma kien jaf Dr. Busutill, li kien hemm il-problemi, tant li kienet saret il-garanzija imsemmija. Kien sar ftehim ma' Dr. Busutill li jekk jinqala xi haga x-xhud kien se jkun personalment responsabbli hu.

Fuq kontroezami wiegeb li tul dan il-perjodu huma qatt ma hallsu kera lill-atturi. Huma qatt ma gew avvicinati mill-atturi bhala 'Busutill Tanti Dougall' imma biss bhala 'Lofaro Tanti Dougall'. Huma kellhom kuntratt ma' Westminster Securities Ltd. li ghalihom kien validu. Il-garanzija saret billi kien hemm proceduri gudizzjarji pendenti kontra Baldacchino u l-kumpanniji tieghu. F'dak l-istadju huma ma kienux kellmu lill-atturi. Huma ma kienux jafu li kienu qed jittiehdu proceduri wkoll kontra l-inkwilini ohra fl-istess fond. Saru jafu biss wara li bdew jinqalghu l-kwistjonijiet dwar id-dawl, ilma.

Konsiderazzjonijiet

Illi f'dina l-kawza l-atturi qed jitolbu minghand il-konvenuti danni kagun tal-okkupazzjoni illecita minnhom ta' parti mill-korp ta' bini maghruf bhala 'Regency House', bin-numru 249/249A Triq ir-Republika, l-Belt Valletta. Il-konvenuti kienu gew zgumbrati minn dan il-fond b'sentenza finali tal-Qorti tal-Appell tas-7 ta' Novembru 2008.

Illi l-imsemmija sentenza tas-7 ta' Novembru 2008 iddecidiet li s-socjeta kjamat fil-kawza Westminster Securities Ltd ma kellha ebda titolu ghar-rigward tal-fond in kwistjoni u ghalhekk ma setghetx tikkoncedi l-istess fond in lokazzjoni lill-konvenuti, u konsegwentement il-konvenuti ma kisbu xejn minghandha.

F'din il-kawza il-Qorti trid tiddeciedi biss fuq it-talba kif kontenuta fic-citazzjoni fid-dawl ta' dak hemm premiss u tenut kont tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti. Fil-mori tal-kawza gew kjamata fil-kawza s-socjetajiet Regency Estates Ltd u Westminster Securities Limited li pero

baqghu kontumaci. Stante li Alfred Baldacchino ukoll gie kjamat fil-kawza u kkontesta t-talba attrici, ghalhekk din it-talba ghandha tigi ezaminata ukoll fil-konfront tal-istess kjamat fil-kawza Alfred Baldacchino u tal-eccezzjonijiet minnu pprezentati.

Illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti giet rinunzjata minnhom (fol. 55).

Il-hames eccezzjoni tal-konvenuti llum hija ezawrita stante li l-kjamata fil-kawza mitluba effettivament saret.

Nigu issa biex nezaminaw l-eccezzjoni li fadal.

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom l-konvenuti qed jeccepixxu li in-nullita' ta' dawn il-proceduri billi gew istitwiti fil-konfront ta' entita' li m'ghadhiex tezisti, stante li s-socjeta "Busuttil, Tanti Dougall & Associates" kienet ilha li giet xjolta.

Illi b'korrezzjoni awtorizzata minn dina l-Qorti b'digriet tal-14 ta' Marzu 2011 fl-okkju tal-kawza, wara l-kliem "L-Avukati Dr. Michael Tanti Dougall u Dr. Mark Busutill" zdieđu l-kliem "personalment u" fl-atti kollha tal-kawza. Illi ghalhekk ghad-ditta 'Busutill Tanti Dougall' jirrisponđu personalment kemm Dr. Tanti Dougall kif ukoll Dr. Busutill. Il-fatt li llum id-ditta m'ghadhiex tezisti ma jfissirx li d-dejn m'ghadux dovut. Iz-zewg avukati ghalhekk iridu iwiegbu personalment ghat-talba attrici.

Jigi rilevat inoltre illi kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tas-7 ta' Novembru 2008 fuq imsemmija:

Il-konvenut appellant Dottor Michael Tanti Dougall jidher li qed jaghmel konfuzjoni ghar-rigward tal-posizzjoni legali tal-konvenuti personalment u tad-ditta tal-avukati taghhom. Hu minnu li l-konvenuti gew citati in gudizzju personalment kif ukoll ghan-nom tad-ditta ta' avukati taghhom. Legalment, pero', l-imsemmija ditta ta' avukati m'ghandhiex personalita' guridka u ghalhekk ma tistax titqies li ghandha personalita' distinta u indipendenti mill-istess konvenuti. Prattikalment ghalhekk kien bizzejjed li jigu citati in gudizzju biss il-konvenuti personalment. Id-ditta ta' avukati tal-konvenuti setghet ma gietx citata in

gudizzju. Il-fatt li l-istess ditta giet xjolta fil-mori ta' dawn il-proceduri hu ghal kollox irrilevanti ghal finijiet ta' dawn il-proceduri.

Il-konvenut l-Avukat Dottor Mark Busuttil ma setax johrog mill-kawza b'semplici dikjarazzjoni li fil-mori tal-kawza huwa ma kompliex jipprattika l-professjoni fl-istess ufficcju mal-konvenut l-iehor cioe` l-konvenut appellanti Dottor Michael Tanti Dougall. Ma hemm l-ebda digriet tal-Qorti fis-sens li l-imsemmi konvenut Dottor Busuttil inhareg mill-kawza u lanqas ma jirrizulta li l-kawza f'xi hin giet ceduta fil-konfront tal-istess konvenut. Ghalhekk l-istess konvenut ghandu jitqies li ghadu parti fil-kawza.

Din l-eccezzjoni ghalhekk m'hijex misthoqqa u qed tigi michuda.

Preskrizzjoni

Il-konvenuti u l-kjamat fil-kawza ressqu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a termini tal-artikolu 2153 (ta' sentejn) u 2156² (ta' hames snin) tal-Kap. 16³.

Illi kif inghad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Schembri vs Zahra**, deciza fit-28 ta' Settembru 2012 (Citaz Nru. 449/2004), "Il-preskrizzjoni ta' sentejn mhijiex applikabbli ghall-azzjonijiet fejn ikun qieghed jintalab hlas ghal okkupazzjoni illegali. Il-preskrizzjoni applikabbli hija dik stipulata fis-subinciz (f) tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16. Ghalhekk il-preskrizzjoni applikabbli f'dan il-kaz hija dik ta' hames snin.

Illi fil-kaz in ezami l-kawza saret kontra l-avukati Dr. Michael Tanti Dougall u Dr. Mark Busutill, personalment u ghan-nom u in rappresentanza tad-ditta Busutill Tanti Dougall & Associates u t-talba hija ghad-danni kkawzati bl-okkupazzjoni illegali ta' l-istess fond mill-istess ditta ta'

² Il-kjamat fil-kawza specifika s-subartikolu (f) tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16

³ art. 2153: L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn.

art. 2156 L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' hames snin:

(f) l-azzjonijiet ghall-hlas ta' kull kreditu ieher li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skond din il-ligi jew ligijiet oħra, taht preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku;

Avukati. Jirrizulta li dina d-ditta ta' Avukati kienet allegatament kriet il-post minghand Westminister Securities Ltd u skond Alfred Baldacchino d-ditta hallset Lm5,400 bhala kera ghal perjodu fejn 1 ta' April 2000 sal-ahhar ta' Settembru 2001. Wara dina l-ahhar data dahlet ditta ohra tokkupa l-post cioe' Lofaro Tanti Dougall. Ghalhekk kif impostata din ic-citazzjoni t-talba attrici tirreferi biss ghal perjodu bejn April 2000 u Settembru 2001.

Illi l-atturi jissottomettu li huma setghu fittxu biss lill-konvenuti ghad-danni ghall-okkupazzjoni illegali wara li l-Qorti tal-Appell finalment iddikjarat u iddecidiet li s-socjeta' kjamat fil-kawza Westminister Securities Ltd ma kellha ebda titolu ghar-rigward tal-fond in kwistjoni u konsegwentement li l-konvenuti ma kisbu xejn minghandha u ghalhekk kienu qed jokkupaw il-fond illegalment. Illi kif inhu risaput "il-principju huwa li l-preskrizzjoni ma tiddekorrix meta persuna tkun impeduta jew imwaqfa milli tagixxi fil-kaz fejn l-esercizzju ta' azzjoni processwali tkun necessarjament tiddependi minn pronunzjament iehor u allura ma jistax jiddekorri l-perjodu preskrittiv" (**Xuereb vs Zammit**, App Kumm, 9 ta' Marzu 1994 u **Kuludrovic vs Muscat**, App Kum, 1 ta' Gunju 1959).

F'dan il-kaz is-sentenza tal-Qorti tal-Appell inghatat fis-7 ta' Novembru 2008 u c-citazzjoni giet prezentata fl-14 ta' Jannar 2011 entro l-hames snin.

L-eccezzjonijiet dwar il-preskrizzjoni ai termini taz-zewg artikoli li saret referenza ghalihom ghalhekk qed jigu michuda.

Eccezzjoni tal-buona fede

Finalment il-konvenuti eccepew ukoll li ghaz-zmien kollu tad-detenzjoni taghhom huma kienu in buona fede, ghalhekk ma humiex passibbli ghad-danni.

Stabilit li s-socjeta' kjamat fil-kawza ma setghetx tikkoncedi l-fond in kwistjoni in lokazzjoni lill-konvenuti, hu

irrilevanti l-fatt li l-konvenuti ffirmaw l-iskrittura ta' lokazzjoni in buona fede. Il-fatt li direttur tal-istess socjeta` kjamata fil-kawza assikura bil-miktub lill-konvenuti kif ukoll obbliga ruhu in solidum mal-imsemmija socjeta` lejn il-konvenuti ghar-rigward tal-fatt li s-socjeta` kjamata fil-kawza setghet tikri l-ufficcju in kwistjoni, hu indikattiv li in effett il-konvenuti kellhom xi dubju dwar dan u ma kienux zguri dwar it-titolu tal-istess socjeta kjamata fil-kawza (ara sentenza 1106/2000 a fol. 23). Fir-rigward tal-konvenut Tanti Dougall jekk forsi setgha kien hemm xi dubbju fil-bidu, dan kollu ntemm meta huwa, fit-2001 rega' dahal fi ftehim iehor ta' kera f'isem ditta ohra b'isem mibdul.

Eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza

Nigu issa ghaz-zewg eccezzjonijiet rimanenti li tqajmu mill-kjamat fil-kawza Alfred Baldacchino.

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-kjamat fil-kawza jghid li huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li fil-kwalita tieghu personali ma kellux relazzjoni guridika mal-partijiet.

Illi dwar dina l-eccezzjoni jirrizulta li skond id-dokument a fol. 117 datat 3 ta' Marzu 2000 il-kjamat fil-kawza kien ghamel garanzija li huwa "binds himself in solidum with Westminster Securities Limited to refund any and all rents paid by Dr.Tanti Dougall and Dr.Busutill should it transpire from a court judgement that Westminster Securities Limited does not have title to the premises in question".

Illi ghalhekk jirrizulta li l-kjamat fil-kawza kien intrabat anke personalment li jaghamel tajjeb jekk is-socjeta` kjamat fil-kawza m'ghandhiex titolu u ghalhekk dina l-eccezzjoni ma tista tigi milquha.

Fl-ahharnett il-kjamat fil-kawza eccepixxa li l-ebda kumpens m'hu dovut stante li l-atturi gawdew minn benefikati li saru fil-fond in kwistjoni u mhux biss ma sofrewx danni izda talli arrikkew ruhhom.

Fir-rigward ta' dina l-eccezzjoni ghandu jigi rilevat li hawn si tratta ta' enfitewsi temporanja u l-utilisti kienu jafu li l-enfitewsi kellha terminu fiss u meta jghaddi dak it-terminu l-fond kellu jigi ritornat bil-benefikati b'kollox. Barra minn hekk utilista huwa obligat skond il-ligi li jimmiljora u jizviluppa l-fond li jigi moghti lilu b'enfitewsi. Inoltre jirrizulta li ma kienx l-kjamat fil-kawza kif imharrek li ghamel il-benefikati li semma.

Likwidazzjoni Danni

Nigu issa ghal likwidazzjoni tad-danni li qed jitlobu l-atturi. Il-Qorti tosserva li l-provi f'dan ir-rigward kienu skarni ghall-kollox. Jigi rilevat li l-atturi ma setghux jitolbu kera minghand il-konvenuti billi altrimenti kienu jkunu qeghdin jaghrfu lill-konvenuti bhala kerrejja, u ghalhekk huma talbu danni minflok.

Illi dawn id-danni huma setghu jitolbuhom minghand il-konvenuti. Huma ma setghux jitolbu l-kera minghand il-kjamati fil-kawza jew il-kjamat fil-kawza billi dawn ma kien fadallhom ebda titolu fuq il-fond wara l-1996 u ma kienux kerreja. Inoltre kienu l-konvenuti li qed jokkupaw il-fond in kwistjoni illegalment. Li ghandhom il-konvenuti huwa dritt ta' rivalsa kontra l-kjamati fil-kawza jekk jigu mgieghla jhallsu lill-atturi.

Illi huwa minnu li s-sentenza tas-7 ta' Novembru 2008 iddecidiet li l-kondizzjonijiet li bihom is-subcens ghadda ghand is-socjeta' Westminister Securities Ltd ma kinux gusti kif jistipula l-artikolu 1530 tal-Kap. 16, izda fil-kaz in ezami l-atturi naqsu li igibu prova dwar x'qed jippretendu huma li kellu jkun l-kera gust. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk ghandu jigi segwit il-principju li f'kazijiet bhal dan meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bhala danni soltu jigi kalkulat a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (**Staines noe vs Amato** et, PA, 28/05/1999), kif ukoll li dan mhuwiex necessarjament ekwiparat mal-kera precedentement imhallsa izda ghal kull kera li l-istess fond seta' jattira skond is-suq (**Vincent Curmi noe vs John Bosco Bonaci**, PA, 30/10/2008).

Illi kif gja nghan fir-rigward tad-ditta 'Busutill Tanti Dougall' il-perjodu ta' okkupazzjoni illegali mid-ditta kien minn April 2000 sa Settembru 2001 meta imbaghad dahlet minflok ditta ohra. Il-kera li thallas f'dak il-perjodu kien ta' Lm5,400. Billi pero l-Qorti bhala danni mhux necessarjament trid toqghod biss fuq l-ammont ta' kera li kien jithallas, qeghda arbitrio boni viri zzid l-ammont ta' Lm6,000 ossija €13,976.24 li ghandhom jithallsu solidalment mill-konvenuti.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tiddikjara lill-konvenuti responsabbili ghad-danni naxxenti mill-okkupazzjoni illegali da parti taghhom tal-ambjent fit-tieni sular tal-korp ta' bini maghruf bhala, Regency House, 249/249A, Republic Street, Valletta;

Tillikwida d-danni fl-ammont ta' tlettax-il elf, disgha mija u sitta u sebghin euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€13,976.24);

Tikkundanna lill-istess konvenuti jhallsu solidalment l-ammont hekk likwidat, bl-imghaxijiet legali mid-data ta' dina s-sentenza;

B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-konvenuti skond il-ligi kontra l-kjamati fil-kawza.

L-ispejjez tal-kawza jinqasmu hekk: sehem minn tlieta (1/3) ghall-konvenuti, sehem iehor minn tlieta (1/3) ghas-socjetajiet kjamati fil-kawza u sehem iehor minn tlieta (1/3) ghall-kjamat fil-kawza Alfred Baldacchino.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----