MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2015

Appell Civili Numru. 1171/2007/1

Salvatore Coppola u Mary mart l-istess Salvatore Coppola u b'digriet tal-20 ta' Frar 2008 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Blanche Coppola, Kirsten Coppola u Karl Coppola sabiex ikomplu l-kawza minflok l-attur Salvatore Coppola li miet fil-mori tal-kawza

v.

Gerolama Busuttil

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li l-atturi pprezentaw fid-9 ta' Novembru 2007, u li jaqra hekk:

"<u>Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza</u>

"1. Illi in forza ta' konvenju datat 8 t'April 2004 (Dokument "A") l-atturi kienu obbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu lill-konvenuta l-appartament internament markat bin-numru 8 fit-tieni sular formanti parti minn block esternament numru 12, bla isem, kif ukoll il-*garage space* numru 3 fil-livell numru 3 ta' l-istess block, b'faccata fuq Triq Forrest, San Giljan, bil-prezz u l-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati.

"2. Illi in vista tal-bejgh mill-atturi lill-konvenuta hemm miftiehem, l-atturi kkonsenjaw lill-konvenuta il-pussess ta' l-imsemmija appartament u *garage space*.

"3. Illi dak il-konvenju gie in segwitu prorogat kif jirrizulta mill-anness Dokument "B", izda imbaghad skada u spicca l-effett tieghu minghajr ma l-atturi u l-konvenuta geddew ulterjorment tali konvenju jew ghamlu l-att notarili ta' trasferiment proprio.

"4. Illi minkejja li skada dak il-konvenju, l-konvenuta irrifjutat milli tikkonsenja lura lill-atturi l-pussess ta' l-imsemmija appartament u *garage space*, u minflok baqghet tokkupahom bla ebda titolu validu fil-Ligi, u dana ghall-perjodu li beda jiddekorri mill-1 t'Ottubru 2004.

"5. Infatti, kif jirrizulta mill-atti tar-Rikors Guramentat Numru 446/06 GV fl-ismijiet "Salvatore Coppola et vs Gerolama Busuttil" il-konvenuta kienet qed tippretendi li kellha jedd izzomm l-imsemmija appartament u *garage space* ai termini tal-Artikolu 550 tal-Kodici Civili, izda din il-pretensjoni taghha giet rigettata bid-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti tal-5 t'Ottubru 2007, liema sentenza ghaddiet in gudikat. Infatti b'tali decizjoni il-konvenuta Gerolama Busuttil giet ikkundannata tizgombra mill-imsemmija appartament u garage space fi zmien xahar mid-data tal-istess decizjoni.

"6. Illi wara li kien skada l-imsemmi konvenju tat-8 ta' April 2004, l-atturi ripetutament talbu lill-konvenuta sabiex tirritornalhom il-pussess battal tal-imsemmija appartament u *garage space*, anke permezz ta' ittra ufficjali datata 5 t'April 2006, izda il-konvenuta irrifjutat, tant li l-atturi kienu kostretti jipprezentaw fil-konfront taghha l-imsemmi Rikors Guramentat Numru 446/06 sabiex finalment jottjenu l-izgumbrament permezz ta' gudikat ta' din l-Onorabbli Qorti.

"7. Illi ghalhekk illum il-konvenuta ghandha thallas lill-atturi kumpens xieraq skond il-Ligi ghaz-zmien kollu li damet tokkupa bla titolu l-imsemmija appartament u *garage space*, ghal perjodu bejn l-1 t'Ottubru 2004 u d-data tal-effettiv zgumbrament taghha mill-istess fondi, meta allura dawn gew lura fil-pussess tal-atturi; l-ammont ta' tali kumpens ghandu jigi likwidat u stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

"8. L-atturi jafu personalment il-fatti ghal dak li jirrigwardja l-konvenju tat-8 t'April 2004, il-konsenja tal-pussess ta' l-appartament u l-*garage space* minnhom lill-konvenuta, il-konsegwenti proroga ta' dak il-konvenju, u l-fatt li l-istess konvenju kien skada u spicca l-effett tieghu, izda cio` nonostante il-konvenuta naqset milli tikkonsenjalhom lura l-pussess vakanti ta' dawk l-immobbli.

"<u>Raguni tat-Talba</u>

"1. Illi kif appena fuq premess, ghalkemm il-konvenuta giet interpellata mill-atturi permezz ta' ittra ufficjali datata 5 t'April 2006 sabiex tizgombra mill-imsemmija *appartament internament markat bin-numru 8 fit-tieni sular*

formanti parti minn block esternament numru 12, bla isem, kif ukoll il-garage space numru 3 fil-livell numru 3 ta' l-istess block, b'faccata fuq Triq Forrest, San Giljan, favur taghhom, din baqghet inadempjenti u konsegwentement l-istess appartament u *garage space* baqghu fil-pussess taghha sakemm giet ikkundannata tizgombra bid-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti tal-5 t'Ottubru 2007 wara r-Rikors Guramentat Numru 446/06 GV. Konsegwentement illum l-istess konvenuta hi tenuta thallas lill-atturi kumpens xieraq ghaz-zmien kollu li hi zammet fil-pussess taghha u okkupat l-imsemmija immobili.

"2. Ghalhekk qed tigi istitwita din il-procedura.

"Talbu ghar-ragunijiet premessi li l-konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

"1. Occorrendo, tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuta okkupat bla titolu l-appartament internament markat bin-numru 8 fit-tieni sular formanti parti minn block esternament numru 12, bla isem, kif ukoll il-*garage space* numru 3 fil-livell numru 3 ta' l-istess block, b'faccata fuq Triq Forrest, San Giljan, ghaz-zmien kollu bejn l-1 t'Ottubru 2004 u l-jum meta hi effettivament zgombrat mill-istess immobbli u l-atturi irriprendew l-pussess taghhom.

"2. Tiddikjara u tiddeciedi li b'konsegwenza ta' tali okkupazzjoni bla titolu da parte tal-konvenuta, l-istess konvenuta hi tenuta thallas lill-atturi kumpens xieraq skond il-Ligi ghall-istess okkupazzjoni ghal perjodu bejn l-1 t'Ottubru 2004 u l-jum meta hi effettivament zgombrat mill-istess immobbli u l-atturi irriprendew l-pussess taghhom.

"3. Tillikwida, occorrendo permezz ta' Periti Nominandi, tali kumpens hekk dovut mill-konvenuta lill-atturi.

"4. Tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-atturi l-kumpens hekk stabblilit in forza tat-tielet domanda.

"Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-Mandat ta' Sekwestru Numru 1649/07, kontra l-konvenuta li hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni taghha, u bl-imghax legali fuq l-ammont li jigi likwidat, b'effett mid-data tal-prezenti sa l-effettiv pagament."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

"1. għax ma huwiex minnu illi l-konvenuta irrifjutat illi tikkunsenja lura lill-atturi l-pussess tal-fond;

"2. għax kienu l-atturi stess illi, b'għemilhom, ostakolaw il-konsenja tal-pussess;

"3. il-konvenuta ma għandha tagħti xejn lill-atturi għax hija kienet offriet li tikkonsenja l-fond fi żmien miftiehem u għamlet dak kollu meħtieġ għalhekk, u kienu l-atturi li rrifjutaw;

"4. bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, *si mai* atturi jistgħu jitolbu kumpens biss sa minn meta saru sidien tal-fond *de quo* u *cioè* mill-24 ta' Marzu 2006 u mhux minn Ottubru 2004, kif pretiż mill-atturi, meta l-fond kien għadu proprjetà ta' terzi;

"5. bla preġudizzju ukoll, għandha ssir tpaċija ma' dak li l-atturi għandhom jagħtu lill-attriċi skond il-kontra-talbiet li qegħdin isiru b'dana l-att

"6. salvi eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi."

Rat il-kontro-talba tal-konvenuta li taqra hekk:

"1. Huwa minnu illi b'konvenju tat-8 ta' April 2004, l-atturi kienu ntrabtu li jbigħu lill-konvenuta l-appartament u *garage space* imsemmija fir-rikors promotur.

"2. Huwa minnu wkoll illi l-atturi kkonsenjaw lill-konvenuta ċ-ċavetta u l-pussess tal-fond li ntrabtu li jbiegħulha.

"3. Huwa minnu wkoll illi, għalkemm il-konvenju ġie prorogat, illum skada u l-bejgħ baqa' ma sarx.

"4. Mhux minnu illi wara li skada l-konvenju l-esponenti irrifjutat milli tikkonsenja lura lill-atturi l-pussess ta' l-imsemmija appartament u *garage space*, anzi kienu proprju l-inadempjenza da parti ta' l-atturi illi wasslu sabiex l-istess esponenti ikollha tibqa' fil-fond għal dan iż-żmien kollu. Hija fil-fatt offriet diversi drabi lill-atturi sabiex toħroġ mill-fond *de quo*, tant illi saħansitra kriet *flat* u għamlet l-arranġamenti neċessarji u spejjeż sabiex toħroġ mill-fond, iżda l-atturi baqgħu jimpikaw magħha u ma ridux iroddu lura d-depożitu ta' Lm7,400 illi hija kienet ħallsithom fuq il-konvenju akkont tal-prezz. Tant kienet lesta biex toħroġ illi hija saħansitra għamlet l-arranġamenti neċessarji mal-Kunsilli Lokali ta' San Ġiljan sabiex tkun tista' tagħlaq it-triq u tniżżel l-għamara permezz ta' *crane*. Kienet ukoll diġà għamlet spejjeż biex kriet *flat* ieħor u ġarret ħafna ħwejjeġ u affarijiet oħra u bdiet tarmah biex tmur toqgħod fih fil-ġurnata li kienet miftehma ma' l-atturi li toħroġ mill-fond *de quo*. Dan kollu sar b'sagrifiċċju kbir minn naħa tal-konvenuta minħabba l-fatt illi hija avvanzata sew fl-età u trid xorta tieħu ħsieb t-tifel tagħha li għandu bżonnijiet speċjali. Dan kollu jirriżulta mill-atti tal-kawża numru 446/06GV fl-ismijiet *Salvatore Coppola et vs Ġerolama Busuttil*, deċiża fil-5 ta' Ottubru 2007.

"5. Li ma jgħidux l-atturi fir-rikors maħluf tagħhom hu li l-bejgħ tal-fond *de quo* ma sarx għax, minkejja l-wegħda ta' bejgħ magħmula minnhom, l-atturi ma kinux is-sidien u għalhekk ma setgħux ibiegħu. Huma xtraw il-proprjetà biss meta l-konvenju kien ilu li skada, u *cioé* fl-24 ta' Marzu 2006 (ara Dok. A anness).

"6. Li ma jgħidux ukoll l-atturi fir-rikors tagħhom huwa li mal-konvenju l-konvenuta ħallsithom sebat elef u erba' mitt liri Maltin (Lm 7400) ekwivalenti għal €17,237.36, akkont tal-prezz, u li għalkemm il-konvenju skada huma

żammew id-depożitu mingħajr ebda titolu u rrifjutaw illi jroddu lura d-depożitu u dan mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi tant illi fil-kawża msemmija, u *cioé* Rikors Ġuramentat Numru 446/06GV fl-ismijiet *Salvatore Coppola et vs Ġerolama Busuttil*, bid-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti tal-5 ta' Ottubru 2007, l-atturi ġew ikkundannati jħallsu lura s-somma ta' Lm 7400 inklużi l-interessi sad-data tal-pagament effettiv.

"7. L-atturi żammew id-depożitu f'idejhom u rrifjutaw li jrodduh lura lill-konvenuta għaliex ippruvaw japprofittaw ruħhom u ppretendew li jżommuh bħala forma ta' kumpens għaż-żmien illi l-appartament *de quo* għamel f'idejn l-konvenuta, u dan ukoll jirriżulta mill-atti tar-Rikors Ġuramentat Numru 446/06GV diġà ċitat.

"8. Minkejja l-fatt illi dina l-Onorabbli Qorti permezz tad-deċiżjoni hawn fuq imsemmija kkundannat lill-atturi jroddu lura d-depożitu lill-konvenuta, l-atturi, issa permezz tat-talbiet fir-rikors ġuramentat odjern, qed jerġgħu jippruvaw japprofittaw ruħhom u qed jitolbu kumpens għaż-żmien meta l-appartament kien f'idejn il-konvenuta, minkejja li kien unikament ħtija u nuqqas tagħhom li r-radd taċ-ċwievet u r-radd tad-depożitu ma seħħewx kontestwalment.

"9. Subordinatament, u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, it-talbiet ta' l-atturi huma infondati kemm bħala fatt u kemm bħala dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dan billi huma qed jippretendu ħlas ta' kumpens minn Ottubru 2004 sal-lum, meta huma saru s-sidien tal-proprjetà *de quo* biss fl-24 ta' Marzu 2006, permezz ta' kuntratt ta' kompravendita li jinsab fl-atti tan-Nutar Liza Camilleri.

"10. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi jistgħu biss jitolbu kumpens sa minn meta saru sidien tal-fond *de quo* u *cioè* mill-24 ta' Marzu 2006 u mhux minn Ottubru 2004, kif pretiż mill-atturi, meta l-fond kien għadu proprjetà ta' terzi.

"11. Il-vera vittma ta' din il-kwistjoni kollha hija proprju l-konvenuta, għaliex, wara illi biegħet id-dar tagħha, u marret tabita fil-fond *de quo,* hija saret taf illi kien prattikament impossibli illi tixtrih minħabba li s-sid oriġinali kien ħarab minn Malta, u kif ukoll skopriet illi l-atturi qed jippruvaw jagħmlu minn kollox sabiex ma jroddulhiex lura d-depożitu li kienet ħallset fuq il-konvenju.

"12. Il-konvenuta għamlet għalxejn l-ispejjeż biex iġġorr mill-fond, u ħallset għalxejn kera ta' elf u mitejn lira (Lm1,200) ekwivalenti għal elfejn, seba' mija u ħamsa u disgħin euro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€2,795.25) għax minħabba l-intransiġenza ta' l-atturi r-radd lura tal-fond u kontestalment tal-flus tad-depożitu baqa' ma sarx, u l-atturi għalhekk għandhom jagħmlu tajjeb għad-danni li soffriet il-konvenuta.

"13. Il-konvenuta taf hi stess il-fatti hawn esposti.

"Raġuni tal-Kontro-Talbiet

"1. Il-konvenuta għamlet għalxejn spejjeż ta' ġarr u ħlas tal-kera ta' abitazzjoni oħra għax ir-radd lura tal-fond u kontestalment tal-flus tad-depożitu baqa' ma sarx, u l-atturi għalhekk għandhom jagħmlu tajjeb għad-danni li soffriet il-konvenuta minħabba l-intransiġenza ta' l-atturi;

"2. L-atturi għalhekk għandhom jagħmlu tajjeb għad-danni li soffriet il-konvenuta, konsistenti fi spejjeż u ħlasijiet li għamlet għalxejn, bi ħtija tan-nuqqas tagħhom.

"Kontro-Talbiet

"Talbet il-konvenuta b'rikonvenzjoni ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

"1. tgħid illi l-atturi huma responsabbli għad-danni li sofriet il-konvenuta konsistenti fi spejjeż u ħlasijiet li għamlet għalxejn, bi ħtija tan-nuqqas tagħhom;

"2. tillikwida d-danni billi tgħid illi jikkonsistu fis-somma ta' elf u mitejn lira (Lm1,200) ekwivalenti għal elfejn, seba' mija u ħamsa u disgħin euro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€2,795.25) ħlasijiet ta' kera li saru għalxejn u *oltre* dan fl-ispejjeż tal-ġarr li wkoll saru għalxejn; u

> "3. tikkundanna lill-atturi jħallsu d-danni hekk likwidati flimkien ma' l-imgħaxijiet relativi;

> "bl-ispejjeż, kemm dawk tat-talba kif ukoll dawk tar-rikonvenzjoni, kontra l-atturi li huma minn issa mħarrka biex jidhru għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata tal-attrici ghall-kontro-talba tal-konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

> "… … l-kontro talbiet tal-konvenut ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontriha stante li huma guridikament insostenibbli, il-konvenuta ma hi intitolata ghal ebda danni minghand l-atturi ghar-ragunijiet dedotti minnha bil-kontro-talba taghha;

> "Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;"

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Lulju 2011, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

> "… … tilqa l-ewwel zewg talbiet attrici, izda tichad it-tielet u r-raba talbiet attrici peress illi ma tressqet l-ebda prova da parti ta' l-atturi dwar il-kumpens dovut lilhom u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta fir-rigward tat-talbiet attrici, u taqta u tiddeciedi il-kontro-talba illi saret mill-konvenuta billi tilqa l-eccezzjoni ta' l-atturi u tichad it-talbiet kollha li ghamlet il-konvenuta fil-kontro-talba taghha. Bl-ispejjez kontra l-konvenuta."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi permezz ta’ l-azzjoni odjerna l-atturi qeghdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara illi l-konvenuta okkupat bla titolu l-appartament proprjeta’ taghhom, immarkat bin-numru 8, kif ukoll il-garage space numru 3, formanti parti minn korp ta’ appartamenti esternament market bin-numru 12, b’faccata fuq Triq Forrest, San Giljan, ghaz-zmien bejn l-1 ta’ Ottubru 2004 u l-jum meta l-konvenuta effettivament zgumbrat minn dan l- immobbli, wara sentenza ta’ din il-Qorti tal-5 ta’ Ottubru 2007, wara li kien gie ipprezentat Rikors Guramentat Nru. 446/06GV, fil-kawza fl-ismijiet “Salvatore Coppola et vs Gerolama Busuttil”; L-atturi qeghdin jitolbu ukoll lil din il-Qorti tiddikjara li b’konsegwenza ta’ tali okkupazzjoni bla titolu il-konvenuta hija tenuta thallas lill-atturi kumpens xieraq skond il-Ligi ghal dan il-perjodu. Il-Qorti giet mitlub tillikwida il-kumpens u tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lill-atturi l-kumpens hekk likwidat.

“Illi l-konvenuta ipprezentat ir-risposta guramentata taghha u ressqet ukoll kontro-talba fejn qeghda titlob lill-Qorti tikkundanna lill-atturi ihallsuha s-somma ta’ LM1,200 bhala danni, rapprezentanti hlasijiet ta’ kera li skond hi ghamlet ghalxejn, oltre l-ispejjez tal-garr li wkoll ghamlet ghalxejn.

“Illi l-Qorti ordnat illi jigi allegat ma dawn l-atti il-process tar-Rikors Guramentat numru 446/06GV deciz minn din il-Qorti fil-5 ta’ Ottubru 2005.

“Ikkunsidrat :

“Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta hija fis-sens illi ma ghandha taghti xejn lill-atturi ghaliex hija kienet offriet li tikkonsenja il-fond fiz-zmien miftiehem u kienu l-atturi li irrifjutaw. Fit-tieni lok eccepiet illi se mai l-atturi jistghu jitolbu kumpens biss sa minn meta saru is-sidien tal-fond de quo u cioe’ fl-24 ta’ Marzu 2006 u mhux minn Ottubru 2004 meta il-fond kien ghadu proprjeta ta’ terzi. Fit-tielet lok hija eccepiet illi ghandha issir tpacija ma dak li l-atturi ghandhom jaghtu lilha skond il-kontro-talbiet taghha.

“Ikkunsidrat :

“Illi l-Qorti rat is-sentenza taghha tal-5 ta’ Ottubru 2007 fl-atti tar-Rikors Guramentat 446/06 GV u rat illi din il-Qorti fis-sentenza taghha cahdet l-eccezzjoni tal-konvenuta, illi hija ukoll il-konvenuta odjerna, fis-sens illi kienet qeghda tippretendi illi kellha jedd izzomm il-fond skond l-Artikolu 550 tal-Kodici Civili sa kemm ma tithallasx dak li jmiss lilha u b’hekk il-konvenuta giet ikkundannata tizgombra u tirrilaxxja l-immobbli favur l-atturi fi zmien xahar.

“Illi dwar il-kontro-talba tal-konvenuta, illi hija wkoll il-konvenuta odjerna, il-Qorti ikkundannat lill-atturi jirrifondu lill-konvenuta s-somma ta’ LM7,000 (sebat elef lira Maltin) rapprezentanti d-depozitu illi kienet hallset mal-konvenju, izda il-Qorti cahditilha it-talba ghall-hlas ta’ kumpens ghall-benefikati.

"Illi ghalhekk permezz ta' din is-sentenza illi hija ormai sentenza definittiva giet michuda il-pretenzjoni tal-konvenuta tal-*jus retensionis,* u d-decizjoni imsemmija affermat it-tezi tal-atturi, illi huma wkoll l-atturi odjerni, illi b'effett mid-data tal-iskadenza tal-konvenju sal-effettiv zgumbrament, il-konvenuta kienet qed tokkupa l-appartament u l-*garage space,* illi huma wkoll mertu ta' din il-kawza, bla titolu legali.

"Ikkunsidrat :

"Illi ghalhekk fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta, peress illi din l-eccezzjoni kienet diga giet skartata minn din il-Qorti permezz tas-sentenza taghha tal-5 ta' Ottubru, 2007 fl-atti tar-rikors guramentat 446/2006 GV, diga hemm *res judicata* fuq dan il-punt u ghalhekk il-Qorti sejra tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta.

"Illi dwar it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta, din titratta limitazzjoni ta' minn meta ghandu jintalab il-kumpens, id-dritt tal-kumpens ghall-okkupazzjoni bla titolu.

"Illi f'dan ir-rigward il-Qorti rat sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Markiza Agnese Gera De Petri vs Direttur tal-Akkomadazzjoni Socjali et deciza fis-27 ta' Jannar 2003, sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet John Galea et vs Raymond Falzon et deciza fit-28 ta' April, 2005 u sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Carmen Camilleri et vs Joseph Bellizzi deciza fit-2 ta' Ottubru 2002, fejn gie ritenut illi min jokkupa jew iżomm għandu gid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jgib b'għemilu.

"Illi irid jingħad illi d-danni li jistgħu jinkwadraw ruħhom taħt din il-kawżali huma dawk imnissla bil-fatt waħdu tal-okkupazzjoni tal-fond li baqgħet u għadha sejra fiż-żmien li qegħda tinstema' din il-kawża.

"Illi huwa minnu illi sid li jitlob kumpens għaż-żmien illi l-gid tiegħu ikun baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd generalment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li setgha jircievi kieku l-post kien effettivament mikri lil xi haddiehor.

“Illi f’materja bħal dan, irid ikun hemm “rabta reali” mal-ammont ta’ l-kumpens mistħoqq u żgur li m’hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x’setgha gara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jgib fis-suq;

“Illi sfortunatament il-Qorti rat illi l-atturi ma ressqu l-ebda prova dwar id-danni li huwa qeghdin jallegaw li garrbu.

“Illi hawn hekk tqum il-kwistjoni tal-allegata bona fidi, fis-sens illi kien hemm sentenzi li jghidu illi jekk il-persuna li tkun qeghda tokkupa minghajr titolu tkun qeghda tokkupa in bona fede, ghalhekk l-kumpens ghandu jkun wiehed inqas. Izda fil-kawza odjerna, certament mhuwiex il-kaz li l-konvenuta kienet qeghda tokkupa l-fond in bona fede.

“Illi l-Qorti, wara wara li qieset ic-cirkostanzi kollha li kellha quddiemha, dejjem iffissat l-ammont ta’ kumpens ma l-ammont ta’ kera illi biha jinkrew normalment postijiet bhax-xorta tal-fond in kwistjoni.

“Illi sfortunatament ma intalab illi jinhatar l-ebda perit sabiex jistabilixxi il-kera gusta u ghalhekk ma hemm l-ebda kwantifikazjoni ta’ danni illi allegatament soffrew l-atturi.

“Ikkunsidrat :

“Illi sfortunatament l-atturi attiraw l-attenzjoni tal-Qorti illi ma giex nominat perit arkitett ghall-iskop sabiex jiffissa il-kumpens xieraq in linea ta’ danni fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom, u dan meta kienu diga inghalqu il-provi u il-kawza kienet giet differita ghas-sentenza wara illi l-partijiet jipprezentaw in-noti ta’ sottomissjonijiet taghhom u ghalhekk f’dak l-istadju certament il-Qorti ma setghetx tahtar ebda perit tekniku.

“Ikkunsidrat :

“Illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenuta hija fis-sens illi se mai l-atturi jistghu jitolbu kumpens biss sa minn meta saru sidien tal-fond de quo, u cioe’ mill-24 ta’ Marzu 2006 u mhux mill-1 ta’ Ottubru 2004.

Ikkunsidrat :

“Illi l-Qorti rat illi l-atturi akkwistaw minghand is-socjeta’ Equal Company Limited il-fond in kwistjoni permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Lisa Camilleri datat 24 ta’ Marzu 2006. Permess ta dan il-kuntratt, l-atturi akkwistaw l-appartament u is-socjeta assenjatilhom ukoll id-drittijiet kollha taghha si et quatenus biex l-atturi ikunu jistghu jitolbu u jottjenu minghand il-konvenuta kumpens xieraq minhabba l-okkupazzjoni bla titolu da parte taghha sa mill-ghada li skada l-konvenju.

“Illi ghalhekk il-kumpens dovut mill-konvenuta lill-atturi ghandu jigi konteggjat ghall-perjodu ta’ tlett (3) snin u ghalhekk il-Qorti sejra tiskarta wkoll it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta.

“Illi t-tielet eccezzjoni tal-konvenuta hija fis-sens illi ghadha issir tpacija mal-pretenzjonijiet tal-konvenuta li huma dedotti fil-kontro-talba taghha.

“Illi fil-kontro-talba taghha il-konvenuta qeghda tippretendi minghand l-atturi is-somma ta’ elf u mitejn lira Maltin (LM1,200) bhala danni rapprezentanti hlasijiet ta’ kera u spejjez tal-garr li skond hi kollha saru ghalxejn .

“Ikkunsidrat :

“Illi l-ewwel talba maghmula mill-konvenuta fil-kontro-talba taghha hija fis-sens illi l-Qorti tghid illi l-atturi huma responsabbli ghad-danni li sofriet il-konvenuta konsistenti fi spejjez u hlasijiet li ghamlet ghalxejn bi htija tan-nuqqas taghhom.

“Illi dwar din l-ewwel talba, il-Qorti rat illi jezisti gudikat bejn il-partijiet kif diga intqal aktar ‘l fuq f’dan il-gudikat, fis-sens li ebda danni ma huma dovuti mill-atturi lill-konvenuta, u dan fl-atti tar-rikors guramentat 446/2006 GV deciz kif fuq inghad.

“Illi l-Qorti tirreferi wkoll ghal sentenza ta’ din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Cuschieri vs. Michael Mifsud (Citazzjoni Nru 1006/1998) u ghalhekk il-Qorti sejra tichad l-ewwel talba tal-konvenuta fil-kontro-talba taghha.

"Illi fir-rigward tat-tieni talba illi ghamlet il-konvenuta fil-kontro-talba, u cioe' li l-Qorti tillikwida d-danni billi tgħid illi jikkonsistu fis-somma ta' elf u mitejn lira (Lm1,200) ekwivalenti għas-somma ta' elfejn seba' mija u ħamsa u disgħin euro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€2,795.25), ħlasijiet ta' kera li saru għalxejn oltre l-ispejjeż tal-ġarr li wkoll saru għalxejn, il-Qorti rat illi l-konvenuta ma tistax taghmel dan peress illi hija ma osservatx id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 u ma ipprezentat ebda att gudizjarju fil-konfront tal-atturi kif irid dan l-artikolu.

"Illi effettivament l-Artikolu 1357(1) tal-Kap 16 jghid hekk :

> ""Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda jekk tigi accettata, iggib f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant."

"Illi l-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 jghid hekk :

> ""L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk, jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tlett xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors guramantat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

"Illi fl-dan ir-rigward il-Qorti rat sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Brownrigg vs Camilleri deciza fit-22 ta' Frar 1990, fejn il-Qorti qalet illi jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispicca u parti ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' taghmel talba ghall-konsegwenti danni f'kaz li kuntratt ma jkunx jista' jsir. Il-Qorti rat ukoll f'dan ir-rigward sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Loreto Abela vs Tereza Spiteri, deciza fit-30 ta' Ottubru 1989.

"Illi fil-kawza fl-ismijiet Joseph Cauchi vs Anthony Vassallo, deciza minn din il-Qorti fil-11 ta' Dicembru 2003 fejn il-Qorti qalet hekk :

> ""F'kull kaz, il-ligi, fl-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili, trid li biex il-konvenju jibqa fis-sehh, dan l-att gudizzjarju irid jigi segwit b'kawza b'talba "sabiex titwettaq il-weghda", u, f'dan il-kaz, jirrizulta li ebda parti ma ressqet azzjoni b'din it-talba. Din il-kawza mhux kawza ghat-"twettiq tal-weghda" u, ghalhekk, illum li skada t-terminu patwit ghall-validita` tal-konvenju, l-istess konvenju ghandu jitqies li skada, u anke bid-duttrina ta' *ius superveniens*, l-attur huwa intitolat li jiehu lura l-flus li hallas."

"Illi sabiex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jigu segwiti u jekk ma jittiehdux it-tnejn li huma, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istatus quo ante ghall-istess konvenju u ghalhekk min ikun ser jbiegh jirritorna kull depositu li jkun ircieva.

"Illi din il-procedura tant hi importanti illi l-htiega taghha giet_rikonoxxuta anke f'kaz li d-depozitu moghti fuq il-konvenju_jkollu n-natura ta' kapparra. Dan il-punt gie deciz minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza Spiteri vs Xuereb deciza fit-23 ta' Gunju 1994, fejn il-Qorti kienet enfasizzat li ebda parti ma tista' tirreklama xi beneficcju taht konvenju, jekk qabel xejn ma tkunx zammet fis-sehh l-istess konvenju tramite l-procedura kontemplata fil-ligi.

"Illi l-effett ta' l-ittra ufficjali hu biss sabiex testendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta' xahar, izda qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded sabiex il-konvenju jibqa' jgorr l-effetti tieghu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi (vide sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Bianchi vs JMA Developments Ltd, deciza fis-26 ta' Mejju 2006.)

"Illi ghal dak illi jirrigwarda it-talbiet l-ohra tal-konvenuta fil-kontro-talba taghha, gja la darba l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-konvenju thallew jiskadu, ma hemmx lok ghall-azzjoni ta' danni u ghalhekk l-istess talbiet kollha l-ohrajn illi ghamlet il-konvenuta fil-kontro-talba taghha qeghdin jigu michuda."

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

"… … tilqa' dan l-appell u tirriforma s-sentenza appellata billi – filwaqt li tikkonfermaha (i) in quanto l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel u tieni talba tal-atturi, u konsegwentement cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuta fir-rigward tat-talbiet attrici, (ii) in quanto laqghet l-eccezzjonijiet tal-atturi ghall-kontro-talba li saret mill-konvenut u b'hekk cahdet it-talbiet rikonvenzjonali taghha, u wkoll (iii) in quanto l-konvenuta giet kkundannata thallas l-ispejjez kollha – tirriforma dik il-parti tal-istess sentenza in quanto gew michuda t-tielet u r-raba' talba attrici, u minflok tilqa' l-istess talbiet, u b'hekk tillikwida l-kumpens dovut mill-konvenuta lill-atturi ai termini tat-tielet domanda attrici u tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-atturi l-ammont hekk likwidat, ai termini tar-raba' talba taghhom.

"Bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-konvenuta apellata."

Rat ir-risposta u l-appell incidentali tal-konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha:

"1. Tichad l-appell tal-atturi, u hekk tikkonferma s-sentenza appellata fejn cahdet it-tielet u r-raba' talbiet tal-atturi;

"2. Tilqa' l-appell incidentali tal-konvenuta billi thassar is-sentenza appellata fejn din cahdet l-ewwel tliet eccezzjonijiet taghha u laqghet l-ewwel u t-tieni talbiet tal-atturi, u minflok, tilqa' l-ewwel tliet eccezzjonijiet taghha u tichad l-ewwel u t-tieni talbiet tal-atturi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi."

Rat ir-risposta tal-attur ghall-appell incidentali tal-konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, issottomettew illi l-appell incidentali tal-konvenuta huwa bla fundament guridiku u, ghalhekk, ghandu jigi michud;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tikkoncerna konvenju ghall-bejgh ta' proprjeta` f'San Giljan u li gie ffirmat mill-partijiet fit-8 ta' April 2004. Il-konvenju gie mgedded, pero`, eventwalment thalla biex jiskadi. L-atturi jallegaw illi minkeja li skada l-konvenju, il-konvenuta baqghet fil-pussess tal-proprjeta` u dan ghall-perjodu li beda fl-1 ta' Ottubru 2004. L-ewwel Qorti qalet li l-konvenuta kienet qeghda tokkupa l-fond in *mala fede* u dan ghal perjodu ta' tliet snin, pero` ma llikwidatx kumpens/danni ghall-okkupazzjoni peress li ma kelliex prova tad-dannu. Il-kontro-talba tal-konvenuta giet michuda peress illi darba li l-konvenju thalla jiskadi, ebda parti ma tista' tirreklama xi beneficcju tahtu.

Minn din is-sentenza appellaw principalment l-atturi li qalu li indikaw in linea ta' danni kemm kienu qed jippretendu kumpens u talbu li l-istess jigi likwidat anke *arbitrio et boni viri*, u appellat incidentalment il-konvenuta li trid li jigu michuda wkoll l-ewwel u t-tieni talbiet attrici. Da parti tal-konvenuta ma sarx appell mis-sentenza tal-ewwel Qorti fejn cahdet il-kontro-talba taghha.

Trattat il-meritu, jirrizulta illi b'sentenza tal-5 ta' Ottubru 2007, fil-kawza fl-istess ismijiet tal-prezenti (rikors numru 446/06), il-konvenuta giet ordnata tizgombra mill-proprjeta` inkwistjoni, u l-Qorti cahdet eccezzjoni sollevata mill-istess konvenuta li kellha d-dritt ghal *ius retentionis* sakemm tithallas ghall-benefikati li tghid li ghamlet fil-proprjeta` u tinghata lura d-depozitu li ghamlet fuq il-konvenju. B'dik id-decizjoni, li ghaddiet in gudikat, il-Qorti rrikonoxxiet id-dritt tal-konvenuta ghar-radd lura tad-depozitu, izda mhux ghall-kumpens ghall-benefikati; pero`, ma rabtitx l-izgumbrament mal-hlas lura tad-depozitu, u ordnat l-izgumbrament effettiv fi zmien xahar. Isegwi li l-iskuza li gabet il-konvenuta talli ma hargitx mill-fond, cioe` li riedet li tinghata flusha lura kontestwalment mal-konsenja tal-fond lill-atturi, ma tistax titqies gustifikata ghax talba simili (fil-kuntest tal-*ius retentionis*) giet michuda b'sentenza li ghadiet in gudikat, u l-konvenuta kellha tivvaka mill-fond, salv u impregudikat id-dritt taghha li tagixxi gudizzjarjament biex tesegwixxi s-sentenza li kellha favur taghha li tiehu lura d-depozitu. Fid-dawl tas-sentenza precedenti, il-konvenuta ma kellhiex dritt tibqa fil-proprjeta` sa ma tiehu lura d-depozitu, u kellha tirritorna l-istess inkondizzjonatament mas-sentenza, jekk mhux mal-iskadenza tal-konvenju.

Kwindi, ghamlet sew l-ewwel Qorti li laqghet l-ewwel zewg talbiet attrici, u l-appell incidentali tal-konvenuta qed jigi michud.

Fil-kuntest tal-appell principali tal-atturi hu veru li hemm lok ghall-kumpens meta persuna tibqa in okkupazzjoni ta' proprjeta` bla jedd, u li dan il-kumpens generalment ikun jirrifletti l-valur lokatizzju tal-proprjeta`, pero`, dejjem trid issir l-ahjar prova ta' dan il-valur **u** tat-telf effettiv.

L-atturi qalu li kienu qed jippretendu kumpens bir-rata ta' sitt mija u tmienja u disghin Euro u tmenin centezmi (€698.80) (ekwivalenti ghal tliet mitt Lira Maltija [Lm300]) fix-xahar, izda ma resqux prova teknika fuq din l-istima. Mhux bizejjed li hallew f'idejn il-Qorti tghazilx jew le tahtarx perit tekniku ghal dan l-iskop, ghax il-Qorti m'ghandhiex poter jew fakolta` titlob provi jew taghzel hi l-provi. Huwa l-attur li ghandu obbligu jressaq l-ahhjar prova possibli, u jekk jonqos li jaghmel dan, *imputet sibi*. Parti f'kawza ma jistax iressaq provi bi hsieb li jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta, titlob hi provi aktar jew ahjar; huwa l-parti li jrid iressaq il-provi, u wara sta ghall-Qorti, fis-sentenza taghha, tqis u tiddeciedi fuq l-istess.

Barra dan, il-valur lokatizzju tal-proprjeta` mhux bizejjed wahdu biex iwassal ghal ghoti ta' kumpens. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Schembri et v. Zahra noe** deciza fit-28 ta' Settembru 2012, il-kriterji huma tnejn. Hi spjegat il-pozizzjoni f'dan il-mod:

"F'sitwazzjoni simili, il-prassi tal-qrati taghna hi l-kumpens ghall-okkupazzjoni jigi kkalkulat a bazi tal-kera kif miftiehma bejn il-partijiet jew a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond (ara, bhala ezempju, il-kawza ***Staines noe v. Amato et****, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Mejju 1999,* ***Olivieri v. Vella****, deciza mill-istess Qorti fil-21 ta' Novembru 2003 u* ***Madame X Ltd v. Attard et****, deciza mill-istess Qorti fil-25 ta' Mejju 2010). F'kull kaz, dan mhux l-uniku kriterju li jista' jigi kkunsidrat ghaliex dak li huwa essenzjali huwa li jrid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens misthoqq u zgur m'hemmx lok ghal spekulazzjonijiet dwar x'seta' gara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jgib is-suq.*

"… … …

"Fit-tieni lok, ghalkemm l-atturi gabu prova teknika tal-valur lokatizzju tal-fond ghas-snin mill-2000 sal-2004, ma ressqu ebda prova ta' telf ta' kirjiet tul iz-zmien inkwistjoni. Ma kienx bizzejjed ghall-atturi li juru kemm kien il-valur lokatizzju tal-fond fiz-zminijiet rilevanti, izda kellhom juru wkoll li effettivament tilfu kirjiet minhabba l-agir tas-socjeta` konvenuta. Il-Qorti ma tistax tispekula u tghid illi li ma kienx ghal agir tas-socjeta` konvenuta, l-atturi kienu zgur jikru l-fond ghaz-zmien kollu rilevanti u dan zgur bil-kera li stabilixxa l-perit tekniku. Kien obbligu tal-atturi li jressqu din il-prova, izda naqsu li jaghmluha, u ghalhekk, imputet sibi."

A bazi ta' din il-gurisprudenza (kien hemm sentenzi ohra fejn din il-Qorti ppronunzjat ruhha fl-istess sens), din il-Qorti la tista' taccetta r-rata mitluba mill-atturi u lanqas tispekula *arbitrio boni viri* dwar x'setgha kien it-telf effettiv. Biex il-Qorti timxi b'dan il-mod, irid jigi muri li fil-fatt, kien hemm telf. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Mairangas v. HSBC Bank Malta plc**, deciza fit-3 ta' Ottubru 2008:

"Trattat, issa, l-appell principali ta' l-attrici, din tissottometti li meta huwa impossibbli li jigu kwantifikati danni, dawn jistghu u ghandhom jigu likwidati ex aequo et bono mill-Qorti. Din il-Qorti tirrileva li filwaqt li hu minnu li hemm

gurisprudenza fis-sens li meta jkun difficli li jigu likwidati d-danni, il-Qorti tista' tipprocedi ghall-valutazzjoni 'ex aequo et bono' (ara per ezempju, il-kawza ***Camilleri v. The Cargo Handling Co. Ltd****, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Ottubru, 2004) irid pero`, dejjem jigi muri li, fil-fatt, gew sofferti danni. Skond il-ligi, id-danni jridu jkunu reali u "l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas ta' l-obbligazzjoni" (Artikolu 1137 tal-Kodici Civili). Fi kliem iehor, qabel ma l-Qorti tghaddi biex tillikwida d-danni, anke ex aequo et bono, irid jirrizulta effettivament li kien hemm danni, ghax altrimenti l-Qorti tkun qed takkorda danni morali. Fil-fatt, kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza appenna citata, il-poter diskrezzjonali tal-Qorti li tillikwida d-danni ex aequo et bono, ma jfissirx li min jallega hsara m'ghandux juri telf. Il-Qorti qalet hekk in rigward:*

> *""Indiskutibilment il-gudikant ma jistax lanqas f'dawn il-kazi jipprexxendi mill-fatt illi l-parti istanti mhix ezonerata mid-dmir li tipprovdi dawk l-elementi probatorji u dawk il-fattijiet li hi tkun taf bihom ghall-iskop tad-determinazzjoni tat-telf. Min-naha tieghu l-gudikant hu tenut li jaghti piz debitu lil dawk l-elementi kollha tal-kaz konkret akkwiziti fil-process. Fi kliem iehor hu ghandu jipprovdi motivazzjoni logika tal-kriterji ta' l-apprezzament prudenti adottati li juru kif wasal ghal-likwidazzjoni tal-quantum debeatur.""*

F'dan il-kaz, ir-riferenza ghal kemm l-atturi jippretendu bhala kumpens ma jghinx lill-Qorti biex tipprovdi *'motivazzjoni logika'* ghall-konkluzjoni taghha. Din il-Qorti m'ghandhiex bazi reali fuq hiex tibni l-kalkolu taghha, u ma tistax, allura, tillikwida kumpens kif qed jitolbu l-atturi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi kemm mill-appell principali tal-atturi, kif ukoll mill-appell incidentali tal-konvenuta billi tichadhom it-tnejn u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti tat-28 ta' Lulju 2011.

L-ispejjez in prim istanza jithalsu kif ordnat l-ewwel Qorti, waqt li dawk marbuta ma’ din it-tieni istanza jithalsu billi kull parti (l-atturi in solidum) thallas dawk relatati mal-appell taghha.

< Sentenza Finali >

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