QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 30 ta' Ottubru 2015

Numru

Rikors Numru 1125/08 JRM

Michelina Busuttil armla ta' Emanuel Busuttil
u uliedha John, Paul u Nathalie ahwa Busuttil
u b'digriet tas-7 ta' Lulju 2015 stante l-mewt ta' Michelina Busuttil
l-atti gew trasfuzi f'isem John, Paul u Nathalie ahwa Busuttil

v.

Peter Borg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li l-atturi pprezentaw fl-10 ta' Novembru, 2008 u li jaqra hekk:

"1. Illi b'sentenza moghtija fit-22 ta' Gunju 2001 mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Emanuel Busuttil – vs – Peter Borg", ir-Rikors numru 163/1997JC, ikkonfermat is-sentenza tal-Bord li jirregola l-Kera moghtija fit-28 ta' Ottubru 1999, ordnat it-teminazzjoni tal-kirja tal-fond "St. Paul", Tal-Gebel Road, Birzebbuga, gia` mikri lill-intimat Peter Borg bil-kera ta' €55.90c (Lm24) fix-xahar bil-quddiem, u ordnat l-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond "St. Paul", Tal-Gebel Road, Birzebbuga (Ara Dok. "A" u "B" hawn uniti).

“2. Illi l-intimat naqas li jizgombra mill-istess fond imsemmi u istitwixxa proceduri ta’ ritrattazzjoni biex jipprova jhassar is-sentenza fuq imsemmija moghtija mill-Qorti tal-Appell, izda din il-Qorti b’sentenza moghtija fit-13 ta’ Gunju 2008 fil-kawza fl-ismijiet “Peter Borg – vs – Emanuel Busuttil et”, ir-Rikors numru 53/2001JAB, cahdet it-talba tal-intimat ritrattand (Ara Dok. “C” hawn unit).

“3. Illi nonostante din is-sentenza kontra l-intimat Peter Borg huwa baqa’ jirrifjuta li jivvaka l-fond in kwistjoni “St. Paul”, Tal-Gebel Road, Birzebbuga, u ghalhekk baqa’ jippriva lill-esponenti milli jiehdu pussess tal-istess fond u kellu jkun il-hrug tal-Mandat ta’ Zgumbrament numru 939/2008 fl-ismijiet “Michelina Busuttil et – vs – Peter Borg” biex l-intimat jigi sfurzat jirrilaxxja u jhalli battal l-istess fond kif effettivament ghamel fis-17 ta’ Settembru 2008 (Ara Dok. “D” hawn unit).

“4. Illi mil-premess u senjatament mill-fatti kif jirrizultaw mill-processi tas-sentenzi msemmija fejn il-lokazzjoni kienet giet dikjarata xjolta bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-22 ta’ Gunju 2001 (Ara Dok. “B” hawn unit), u wara liema data l-initimat baqa’ jokkupa l-fond “St. Paul”, Tal-Gebel Road, Birzebbuga, bla ebda titolu validu fil-ligi, l-atturi ghandhom dritt jitolbu l-hlas tal-kera ghall-perijodu mit-2 ta’ Jannar 1998 sad-data tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni u cioe` ta’ Gunju 2001 bir-rata ta’ €55.90c (Lm24) fix-xahar ammontanti komplessivament ghal €2,348.01c) (Lm1,008) mil-liema ghandha titnaqqas is-somma ta’ €1,274.73c (Lm547.24c) li l-esponenti zbankaw mir-Registru tal-Qorti wara li l-intimat kien iddepozita sentejn skadenzi kera (Ara Dok. “E” u “F” hawn uniti), u b’hekk baqghalhom jiehdu bilanc ta’ €1,073.28c (Lm460.76).

“5. Illi l-esponenti ghandhom dritt jitolbu wkoll kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u illecita mill-intimat tal-fond in kwistjoni u dana ghall-perijodu mit-22 ta’ Gunju 2001 sas-17 ta’ Settembru 2008 meta l-intimat effettivament gie zgumbrat in forza tal-Mandat ta’ Zgumbrament numru 939/2008.

“6. Illi inoltre meta l-esponenti finalment irriprendew il-pussess tal-istess fond “St. Paul”, Tal-Gebel Road, Birzebbuga, in forza tal-Mandat ta’ Zgumbrament fuq imsemmi huma sabu diversi hsarat li jinvolvu spiza konsiderevoli biex jigu rimedjati dawn il-hsarat u dan kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

“Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

“1. Tikkundanna lill-intimat ihallashom is-somma ta’ €1,274.73c (Lm547.24c) bhala bilanc ta’ kera tal-fond

"ST#t. Paul", Tal-Gebel Road, Birzebbuga, ghall-perijodu mit-2 ta' Jannar 1998 sat-22 ta' Gunju 2001.

"2. Tiddikjara u tiddeciedi ghar-ragunijiet fuq esposti li l-intimat ghandu jhallas kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u illecita tieghu tal-fond imsemmi ghall-perijodu mit-terminazzjoni tal-lokazzjoni mit-22 ta' Gunju 2001 sal-effettiv zgumbrament tieghu fis-17 ta' Settembru 2008.

"3. Tillikwida, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi, dan il-kumpens ghall-imsemmija okkupazzjoni illegali u illecita tal-intimat ghall-perijodu mit-22 ta' Gunju 2001 sas-17 ta' Settembru 2008.

"4. Tikkundanna lill-intimat ihallashom l-ammont hekk likwidat in linea ta' kumpens.

"5. Tiddikjara li l-intimat huwa responsabbli di fronti ghall-atturi ghall-hsarat u danni kollha sofferti fl-istess imsemmi fond "St. Paul", Tal-Gebel Road, Birzebbuga.

"6. Tillikwida, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi, l-istess danni.

"7. Tikkundanna lill-intimat ihallashom l-ammont hekk likwidat in linea ta' danni.

"Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittri ufficjali tas-16 ta' Settembru 2004 u tal-11 ta' Gunju 2007, tal-Mandati ta' Sekwestru u Inibizzjoni prezentati kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali sad-data tal-effettiv pagament kontra l-intimat minn issa ngunt biex jidher personalment ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi

"1. Illi l-esponenti ma ghamel l-ebda zmien b'okkupazzjoni illegali tal-fond in kwestjoni, u dan stante li hu hareg meta gie ordnat li johrog mill-fond in kwestjoni, u dan stante li hu hareg meta gie ordnat li johrog mill-fond, u l-qrati taw l-awtorita` lis-sid li johrog u jizgombra lill-esponenti. Illi sakemm kien hemm proceduri pendenti ma jistax jinghad li ma kienx hemm titlu, ghaliex anke l-azzjoni originali kienet ghar-ripresa tal-pussess u mhux ghax kien qed jokkupa bla titlu.

"2. Illi l-esponenti mhux talli ma ghamilx danni fil-fond in kwestjoni, imma gabu 'l quddiem u ghamel hafna riparazzjonijiet u xoghlijiet godda fl-istess fond li kienu mehtiega u urgenti.

"Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Ottubru, 2011, li in forza taghha l-kawza giet deciza billi:

> "**Tiċħad l-eċċezzjonijiet** tal-imħarrek għaliex m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;
>
> "**Tilqa' l-ewwel talba attriċi** u tikkundanna lill-imħarrek iħallas lill-atturi s-somma ta' elf u tlieta u sebgħin euro u seba' ċenteżmi (€1,073.07) li tirrappreżenta l-ammont ta' kera li l-imħarrek baqa' ma ħallasx matul il-kirja lilu tal-post "*St. Paul*", Triq tal-Ġebel, Birżebbuġia, bl-imgħax legali fuq dik is-somma b'seħħ mid-9 ta' Diċembru, 2008, sal-jum tal-ħlas effettiv;
>
> "**Tilqa' t-tieni talba attriċi** u ssib li l-imħarrek irid iħallas lill-atturi kumpens għaż-żamma taħt idejh bla ebda jedd tal-imsemmi post bejn it-22 ta' Lulju, 2001, u s-17 ta' Settembru, 2008;
>
> "**Tilqa' t-tielet talba attriċi** u tillikwida l-istess kumpens fis-somma ta' wieħed u għoxrin elf tmien mija u disgħa u erbgħin euro (€21,849);
>
> "**Tilqa' r-raba' talba attriċi** u tikkundanna lill-imħarrek iħallas lill-atturi s-somma msemmija ta' wieħed u għoxrin elf tmien mija u disgħa u erbgħin euro (€21,849), bħala kumpens mistħoqq għaż-żamma msemmija, flimkien mal-imgħax legali fuq dik is-somma b'seħħ mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv ;
>
> "**Tilqa' l-ħames talba attriċi** u ssib li l-imħarrek huwa responsabbbli għall-ħsarat li irriżultaw fl-imsemmi post hekk kif ħareġ minnu u li ġraw bi ħtija jew b'rieda tiegħu u li jrid jagħmel tajjeb għal dawn id-danni mġarrba mill-atturi sidien il-post;
>
> "**Tilqa' s-sitt talba attriċi** u tillikwida d-danni mġarrba mill-atturi fis-somma ta' ħmistax-il elf erba' mija u wieħed u sittin euro (€ 15,461);
>
> "**Tilqa' s-seba' talba attriċi** u tikkundanna lill-imħarrek iħallas lill-atturi ħmistax-il elf erba' mija u wieħed u sittin euro (€ 15,461) bħala danni likwidati, flimkien mal-imgħax legali b'seħħ mill-lum sal-jum tal-ħlas effettiv; u
>
> "**Tordna** wkoll li l-imħarrek iħallas l-**ispejjeż tal-kawża**."

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

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

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

"Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-atturi huma sidien tal-post bl-isem ta' "*St. Paul*", fi Triq tal-Ġebel, Birżebbuġia. Fl-1986 omm Emanuel Busuttil, żewġ l-attriċi Michelina u missier l-atturi l-oħrajn, kienet kriet dan il-post lill-imħarrek b'kera ta' erbgħa u għoxrin lira Maltin (Lm 24)[1] kull xahar għall-post u kera ieħor għall-għamara li kien hemm fih. Wara ftit taż-żmien, l-imħarrek kien talab is-sid tneħħi l-għamara u l-kera baqa' jitħallas biss għall-post;

"Illi fl-1997, Emanuel Busuttil fetaħ kawża kontra l-imħarrek quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob li l-Bord ma jawtorizzax it-tiġdid tal-imsemmija kirja u biex jawtorizzah biex joħorġu mill-post. Il-kawża nqatgħet f'Ottubru tal-1999, billi l-Bord laqa' t-talba ta' Busuttil[2]. Dik is-sentenza kienet konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju, 2001[3], fuq appell imressaq mill-imħarrek, u tat lill-imħarrek appellant xahar żmien minn dak inhar biex joħroġ mill-post;

"Illi l-imħarrek iddepożita l-kera tal-post taħt l-awtorita' tal-Qorti fl-1998 u fl-2000[4];

"Illi aktar tard fl-2001, l-imħarrek ressaq talba ta' ritrattazzjoni tal-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera taħt l-artikolu 42 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Bord ċaħad it-talba b'sentenza tal-14 ta' Novembru, 2007[5]. L-imħarrek ressaq appell minn dik is-sentenza, iżda l-Qorti tal-

[1] Li jġibu €55.90 fi flus tal-lum
[2] Dok "A", f'paġġ. 6 – 9 tal-proċess
[3] Dok "B", f'paġġ. 11 – 24 tal-proċess
[4] Dokti "E" u "F", f'paġġ. 41 – 2 tal-proċess
[5] Dok "Ċ", f'paġġ. 26 – 33 tal-proċess

Appell ikkonfermatha u ċaħdet l-appell tal-imħarrek b'sentenza tat-13 ta' Ġunju, 2008[6]. Fl-24 ta' Ġunju, 2008, l-atturi talbu u kisbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Żgumbrament kontra l-imħarrek[7];

"Illi l-imħarrek ta ċ-ċavetta lill-uffiċjal esekuttiv fit-12 ta' Settembru, 2008[8], u dan għaddiha lill-attriċi Michelina Busuttil dak inhar stess[9], fejn fil-preżenza tal-istess uffiċjal, ittieħdu ritratti tal-post u kien rilevat li kien hemm affarijiet neqsin u ħsarat fih u ttieħed ukoll il-qari tal-*meters* tad-dawl u tal-ilma tal-istess post. Aktar tard dak ix-xahar, l-atturi ħatru perit arkitett biex idur il-post, jara l-ħsarat li kien fih u jagħti stima tal-kera xieraq li l-post kien iġib kieku kellu jinkera bejn l-2001 u dik is-sena[10];

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

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

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

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

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

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

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

---

[6] Dok "HA", f'paġġ. 151 – 163 tal-proċess
[7] Dok "D", f'paġġ. 34 – 6 tal-proċess
[8] Paġ. 37 tal-proċess
[9] Paġ. 38 tal-proċess
[10] Dok "DM", f'paġġ. 56 sa 64 tal-proċess

"Illi t-**tieni talba attriċi** tinbena fuq il-kwestjoni tal-kumpens xieraq li l-atturi jippretendu li jitħallsu għaż-żmien kollu li l-imħarrek baqa' jżomm f'idejh il-post wara li ntemmet il-kirja. Ma' din il-kwestjoni tintrabat sewwasew l-**ewwel eċċezzjoni** tal-imħarrek li jisħaq li huwa ma għamel l-ebda żmien iżomm il-post illegalment;

"Illi l-atturi jgħidu li l-illegalita' taż-żamma tal-post min-naħa tal-imħarrek ġrat bejn it-22 ta' Ġunju, 2001 (jiġifieri dak inhar li l-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Bord tal-Kera u ordnat lill-imħarrek appellant biex joħroġ mill-post)[11] u s-17 ta' Settembru, 2008, meta ċ-ċwievet tal-post ngħatawlhom f'idejhom b'riżultat tal-Mandat ta' Żgumbrament. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek jisħaq li l-ebda żmien li matulu huwa kellu ċ-ċavetta tal-post ma tista' titqies bħala wieħed ta' okkupazzjoni illegali tal-istess: huwa jgħid li, sakemm il-Qorti qatgħetha definittivament li huwa ma kellux jedd jibqa' fil-post (permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell f'Ġunju tal-2008, fil-kawża tar-ritrattazzjoni), huwa ma kienx qiegħed iżomm il-post illegalment, għaliex kien qiegħed ifittex il-jeddijiet tiegħu quddiem il-qrati u dan billi matul iż-żmien li kienet miexja l-proċedura tar-ritrattazzjoni, l-eżekuzzjoni tas-sentenza attakkata kienet sospiża b'ordni tal-Qorti nnifisha. Huwa jkompli jisħaq li lanqas wara li ngħatat dik is-sentenza ma żamm il-post kontra l-liġi, għaliex hekk kif waslitlu n-notifika tal-Mandat ta' Żgumbrament, mill-ewwel ta ċ-ċavetta lill-uffiċjal esekuttiv u ħareġ mill-post;

"Illi l-Qorti tqis li dan l-argument tal-imħarrek m'huwiex tajjeb għaliex ma jidhirx li jqis kif jixraq il-qagħda legali li toħroġ minn sentenza li dwarha titressaq proċedura ta' ritrattazzjoni. Huwa minnu li parti għandha jedd tinqeda mir-rimedju tar-ritrattazzjoni meta jkunu jgħoddu ċ-ċirkostanzi maħsuba mil-liġi għal dan. U huwa daqstant ieħor minnu wkoll li min jinqeda b'jedd li huwa tiegħu u fil-qies xieraq ma jistax jitqies li jaħti għal xi ħsara li tiġri minħabba użu bħal dak[12]. Madankollu, huwa fatt ukoll li meta wieħed idur għar-rimedju tar-ritrattazzjoni, wieħed ikun qed jaċċetta li s-sentenza li tagħha jitlob it-tħassir u s-smigħ mill-ġdid tal-każ tkun sentenza li għaddiet in ġudikat. Fi kliem ieħor, tkun pronunċjament ta' qorti li jkun iddefinixxa l-kwestjoni fil-mertu u hekk tibqa' sakemm ir-raġuni tar-ritrattazzjoni ma jseħħilhiex tħassar dak il-ġudikat. Għalhekk, jekk talba għal ritrattazzjoni ma tintlaqax, is-sentenza li tkun is-suġġett tal-proċedura tar-ritrattazzjoni ma tibdiex tgħodd biss minn meta ma tintlaqax it-talba għat-tħassir tagħha, iżda tkun baqgħet tgħodd għaż-żmien kollu minn mindu hi nnifisha tkun għaddiet f'ġudikat. Ikun minn dak il-waqt li hija ssir titolu eżekuttiv. B'mod partikolari, s-sospensjoni tal-eżekuzzjoni tagħha ma tmiss bl-ebda mod l-effikaċja tagħha bħala titolu li jorbot lill-partijiet li kienu fil-kawża. Imbagħad, fil-każ tal-lum, il-proċedura ta' ritrattazzjoni mibdija mill-imħarrek ma rnexxietx u għalhekk is-sentenza li kienet saret ġudikat baqgħet bla mittiefsa;

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

[12] Art. 1030 tal-Kap 16

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

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

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

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

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

"Illi dwar il-kwestjoni tal-kumpens għall-okkupazzjoni għaż-żmien ta' matulu l-imħarrek baqa' jżomm bla jedd il-post wara li ntemmet il-kirja, jrid jitqies liema hija l-bażi legali ta' talba bħal din. Huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għamilu[13]. Minbarra dan, minn kliem il-liġi nnifisha joħroġ li l-inadempiment kuntrattwali jista' jwassal biex id-

[13] P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Markiża Agnese Gera de' Petri vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***

debitur ta' obbligazzjoni mhix imwettqa jintalab li jħallas id-danni lill-kreditur ta' dik l-obbligazzjoni[14];

"Illi tajjeb li jingħad li d-danni li jistgħu jinkwadraw ruħhom taħt din il-kawżali huma dawk imnissla bil-fatt waħdu tal-okkupazzjoni tal-fond li baqgħet sejra fiż-żmien wara li nħall il-ftehim tal-kirja bis-saħħa tas-sentenza. Fil-każ tal-lum, l-atturi jibnu t-**tielet u r-raba' talbiet** tagħhom fuq pretensjoni ta' valur lokatizju tal-post. Għal dan il-għan, l-atturi qabbdu perit biex jagħmel stima ta' x'kien iġib il-post kieku nkera bejn nofs l-2001 u Settembru tal-2008. L-imsemmi perit qies il-post madwar ġimgħa wara li l-atturi ngħataw iċ-ċavetta tiegħu[15] u wara li ħa in konsiderazzjoni f'liema kundizzjoni kien dak iż-żmien. Huwa fisser b'aktar reqqa kif wasal għall-istima tal-kera xieraq[16]. Huwa minnu li sid li jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd ġeneralment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li sata' baqa' jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri[17]. Iżda dan m'huwiex il-kriterju waħdieni[18] u lanqas ma huwa eskluż li jista' jkun fattur rilevanti li Qorti tasal biex tuża ħalli tagħti kejl xieraq tal-kumpens dovut. F'qasam bħal dan, irid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens mistħoqq u żġur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'sata' ġara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jġib is-suq;

"Illi min-naħa tiegħu, l-imħarrek ma ressaq l-ebda sottomissjoni biex jirribatti dan l-eżerċizzju u s-sentenzi li huwa semma fin-Nota ta' Riferenzi tiegħu ma jwaqqgħux eżerċizzju bħal dak, ukoll għaliex iċ-ċirkostanzi li kienu jgħoddu għal dawk is-sentenzi ma jixxibhux ma' dawk fil-każ tal-lum. Ix-xhieda tal-perit imqabbad mill-atturi, bħala xhieda ta' espert *ex parte*, hija ammissibbli[19] bħala prova bil-liġi;

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

"Illi dan iġib li billi mit-22 ta' Lulju, 2001 sal-21 ta' Ġunju 2005 hemm sebgħa u erbgħin (47) ġimgħa, l-kumpens xieraq tul dak iż-żmien

[14] Art. 1069(2) tal-Kap 16
[15] Dok "DM", f'paġġ. 56 – 7 tal-proċess
[16] Dok "DM1", f'paġġ. 138 – 140 tal-proċess
[17] P.A. TM **28.4.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***John Galea et vs Raymond Falzon et***
[18] P.A. AJM **2.10.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmen Camilleri et vs Joseph Bellizzi***
[19] Art. 563A(1) tal-Kap 12

għandu jkun ta' għaxart elef disa' mija u sebgħa u erbgħin euro u tnejn u sebgħin ċenteżmi (€10,947.72)[20]; filwaqt li billi bejn Lulju tal-2005 u t-13 ta' Settembru tal-2008 hemm disgħa u tletin (39) ġimgħa, l-kumpens dovut mill-imħarrek għal dan iż-żmien jitla' għal għaxart elef disa' mija u euro u tmienja u għoxrin ċenteżmi (€10,901.28)[21]. B'hekk, il-Qorti qiegħda tillikwida l-kumpens mistħoqq lill-atturi minħabba l-okkupazzjoni illegali tal-post min-naħa tal-imħarrek fis-somma ta' wieħed u għoxrin elf tmien mija u disgħa u erbgħin euro (€21,849);

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

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

"Illi jirriżulta li waħda mill-kawżali li qagħad fuqhom s-sid – Emanuel Busuttil – meta fetaħ il-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob l-awtorizżazzjoni biex ma jġeddidx il-kera u joħroġ lill-imħarrek mill-post, kienet dik li l-kerrej naqas li jieħu ħsieb il-manutenzjoni f'waqtha tal-post u li għamel ħsara ħafna fih. Meta l-Perit Tekniċi tal-Bord marru fuq il-post f'Lulju tal-1998[22], sabu li kienu dehru ħsarat fil-post li "jikkostitwixxu ħsarat konsiderevoli". L-imħarrek jisħaq li meta daħal fil-post għamel ħafna titjib fih u daħal f'nefqa wkoll biex għamel tiswijiet. Ressaq xhud dwar dan kollu, li xehdu dwar dawn ix-xogħlijiet kollha[23];

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

"Illi hekk kif l-attriċi seħħilha tidħol l-ewwel darba fil-post wara li l-uffiċjal eżekuttiv tal-Qorti għaddhielha ċ-ċavetta li aktar qabel l-imħarrek kien ikkonsenjalu, hija ntebhet mill-ewwel li fil-post kien hemm "affarijiet nieqsa u xi ħsarat". Sa żmien ġimgħa wara, hija u wliedha kienu

[20] 47 x € 232.93
[21] 39 x € 279.52
[22] Dok "DPRF", f'paġġ. 52 – 5 tal-proċess
[23] Affidavit ta' Vincent Carabott, Paul Baldacchino u Maurizio Manġion, f'paġġ. 183 – 6 tal-proċess

qabbdu perit biex jagħmel eżami tal-istat tal-post u jgħid x'għamla ta' ħsara kienet tidher fih u n-nefqa maħsuba biex tissewwa dik il-ħsara;

"Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti ħatret ukoll perit arkitett biex jirrelata dwar il-ħsara li nstabet fil-post wara li dan għadda lura f'idejn is-sidien u biex jgħid min kellu jwieġeb għaliha. Minn dak li ra u mix-xhieda li ngħatat u l-provi dokumentali mressqa tul smigħ il-kawża, l-perit wasal għall-fehma li kien hemm żewġ għamliet ta' ħsara fil-post: dik maħluqa minħabba nuqqas ta' manutenzjoni tal-post u dik ta' sura volontarja, li kienet ġejja minn għamil l-imħarrek innifsu[24]. Qies ukoll li xi benefikati oħrajn li tneħħew ma għandhomx jitqiesu bħala ħsara, ladarba dawk il-benefikati ma kinux fil-post meta nkera lill-imħarrek l-ewwel darba;

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

"Illi wara li l-Qorti qrat ix-xhieda rilevanti, fliet ir-rapport tal-perit tekniku u qieset ukoll it-tweġibiet li huwa ta meta ttella' mill-imħarrek bħala xhud tiegħu in eskussjoni, hija tqis li għandha toqgħod fuq il-kostatazzjonijiet tal-istess perit tekniku għal dak li jirrigwarda l-identifikazzjoni tal-ħsarat misjuba fil-post u l-likwidazzjoni tan-nefqa meħtieġa biex l-istess ħsarat jitneħħew jew jissewwew. Bl-istess mod, hija tagħmel tagħha l-istima tal-istess nefqa meħtieġa u dan billi dik il-fehma teknika hija msejsa fuq kostatazzjonijiet fattwali u raġunament li wieħed jista' joqgħod fuqu u ma jagħtu l-ebda ħjiel ta' irraġonevolezza jew sproporzjon[25];

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

"Illi l-imħarrek jgħid li l-ħsarat riskontrati fil-post ma jaħtix għalihom. Filwaqt li jressaq bosta sottomissjonijiet dwar x'sura kien il-post meta krieh l-ewwel darba, iżid jgħid ukoll li wħud mill-benefikati li neħħa kienu kumpensati bil-wisq aktar min-nefqa li huwa kien għamel fil-post biex tejbu matul il-kirja[26]. Minbarra dan, huwa jgħid li wħud mill-ħsarat kienu xogħlijiet li l-liġi kienet torbot lis-sid li jagħmilhom u mhux lill-

[24] §§ 10, 18 u 19 tar-Relazzjoni, f'paġġ. 258 u 261- 2 tal-proċess
[25] P.A. TM **9.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Schembri vs Emanuel Caruana***
[26] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 316 – 9 tal-proċess

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

"Illi għal dawn is-sottomissjonijiet il-Qorti trid tħares lejn x'tgħid il-liġi, f'dan il-każ, dik li kienet tgħodd għall-kirja fiż-żmien rilevanti. Fl-ewwel lok, il-Qorti ma tistax toqgħod fuq l-allegazzjonijiet tal-imħarrek dwar il-qagħda mwiegħra tal-post meta daħal jgħix fih. Ix-xhud Rose Farruġia[27] tgħid li kienet hi li sabitlu l-post lil ħuha l-imħarrek biex imur joqgħod fih u li "l-post kien diżastru", iżda kienet l-istess xhud ukoll li xehdet[28] li l-imħarrek kien bidel il-post bit-titjib li kien għamel fih. Jekk dan huwa tassew minnu, ma tantx jiswa l-argument tal-imħarrek dwar x'kienet il-kundizzjoni tal-post meta daħal fih. Għaliex, minbarra l-preżunzjoni li l-liġi tagħmel fl-artikolu 1560 tal-Kodiċi Ċivili dwar il-kundizzjoni li tkun il-ħaġa mikrija fil-bidu tal-ftehim, l-argument ta' oħt l-imħarrek titfa' responsabbilta' aktar diretta fuq ħuha. Dan jingħad għaliex, jekk kemm-il darba huwa minnu li l-imħarrek tejjeb tant il-post mikri wara li daħal joqgħod fih, ifisser ukoll li l-ħsarat li ntwera li fih (minnufih wara li l-atturi reġgħu ħaduh taħt idejhom) tabilfors ġraw wara li huwa għamel dak it-titjib u matul iż-żmien li kien taħt idejh. Jekk, imbagħad, wieħed iqis dawk iċ-ċirkostanzi fejn il-ħsara jidher li saret apposta jew bil-ħsieb, iżjed toħroġ ir-responsabilta' tal-imħarrek f'dan ir-rigward u l-obbligu tiegħu li jagħmel tajjeb għal din il-ħsara fi ħwejjeġ ħaddieħor;

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

"Illi dan iwassal lill-Qorti billi ssib li t-tieni eċċezzjoni tal-imħarrek ma tirriżultax mistħoqqa filwaqt li l-ħames talba attriċi hija tajba u sejra tilqagħha. Dan iġib miegħu wkoll li s-sitt u s-seba' talbiet attriċi huma tajbin u sejrin jintlaqgħu wkoll;"

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-atturi;

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

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi s-sentenza tal-ewwel istanza tigi konfermata, bl-ispejjex taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenut appellant;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi jirrizulta li l-atturi huma sidien ta' post gewwa Birzebbuga li kien mikri lill-konvenut. Is-sid fetah kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kirja ma tigeddidx u l-imsemmi Bord laqa' t-talba tas-sid f'Ottubru tal-1999. Appell tal-konvenut gie michud fit-22 ta' Gunju 2001. Il-konvenut ressaq talba ta' ritrattazzjoni tal-kaz quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema talba giet michuda mill-Bord fl-14 ta' Novembru, 2007, u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Gunju, 2008. L-atturi talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat ta' zgumbrament, u l-konvenut ghadda c-cavetta tal-fond lill-ufficjal esekuttiv tal-Qorti fit-12 ta' Settembru, 2008. Dak inhar stess, l-atturi dahlu fil-post u gie rilevat li l-post kellu hafna affarijiet neqsin u hsarat fih. Ittiehdu ritratti u tqabbad perit tekniku biex jaghmel rapport dwar l-istat tal-fond; dan ikkonferma li mill-fond inqalghu

hafna affarijiet (bhal bibien interni u l-istallazzjoni tas-sistem elettrika) u kien hemm hsarat kbar f'xi soqfa tal-post.

L-atturi talbu l-hlas tal-kera sat-terminazzjoni tal-kirja, kumpens ghall-okkupazzjoni ghaz-zmien susegwenti sal-effettiv zgumbrament u kumpens ghall-hsarat fil-fond. L-ewwel Qorti laqghet it-talbiet kollha attrici.

Il-konvenut appella mis-sentenza u ressaq aggravji marbuta ma' hlas tal-kera, il-kumpens ghall-okkupazzjoni bla titolu u r-responsabbilita` tieghu ghall-hsarat fil-fond.

Trattat l-appell, din il-Qorti tara li l-konvenut m'ghandux ragun fl-aggravji tieghu, u taqbel mal-analizi tal-fatti u tal-punti legali involuti li ghamlet l-ewwel Qorti.

Dwar il-kera, din il-Qorti taqbel li dan irid jithallas sat-terminazzjoni tal-kirja li sehhet bis-sahha tas-sentenza ta' din il-Qorti, Sede Inferjuri, tat-22 ta' Gunju, 2001. Il-proceduri ta' ritrattazzjoni ma regghux irravvivaw il-kirja dikjarata terminata. F'dawk il-proceduri, il-konvenut ipprova jitlob it-thassir tas-sentenzi precedenti peress li, skont hu, kienu gew akkwistati a bazi ta' "*dikjarazzjoni falza*" attribwibbli lill-attur. Din it-talba giet michuda li jfisser li s-sentenza tat-22 ta' Gunju, 2001, ma gietx

imhassra u baqghet torbot. Din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza ta' ritrattazzjoni, osservat li l-konvenut kien qed jipprova jirrissolleva kwestjoni tal-apprezzament tal-provi li kien sar fis-sentenza ritrattata, u qalet li dan mhux possibbli fil-proceduri relattivi. Il-kirja intemmet fit-22 ta' Gunju, 2001, u meta talba ghar-ritrattazzjoni ma tintlaqax, kollox jibqa' kif gie deciz qabel, li jfisser li l-okkupazzjoni tieghu tal-fond wara dik id-data, ancorche` fil-pendenza ta' proceduri ta' ritrattazzjoni, ikun bla titolu.

Il-konvenut jargumenta li l-kirja intemmet bis-sentenza tat-13 ta' Gunju, 2008, u sa dak inhar irid ihallas il-kera kif patwita u mhux kumpens ghall-okkupazzjoni a bazi ta' stima peritali. Din il-Qorti, pero`, ma taqbilx ma' dan l-argument. It-terminazzjoni tal-kirja giet definittivament dikjarata bis-sentenza ta' Gunju, 2001, u darba li gie dikjarat li dik is-sentenza kienet wahda "tajba" isegwi li t-terminu tad-decide taghha kienu u baqghu joperaw. Kwindi, ghamlet sew l-ewwel Qorti li bhala arretrati ta' kera, illikwidat dawn sat-22 ta' Gunju, 2001.

Iz-zmien li l-konvenut dam fil-post minn wara dik id-data sa Settembru, 2008, meta c-cwievet gew konsenjati f'idejn l-ufficjal ezekuttiv ta' dawn il-qrati, kien zmien ta' okkupazzjoni illegali tal-fond. Il-konvenut jghid li kien biss f'Gunju tal-2008 (bis-sentenza tal-kawza ta' ritrattazzjoni) li hu gie dikjarat li ma kellux jedd jibqa' fil-post. Kif gia` intwera, il-Qorti ma

taqbilx ma' dan l-argument. Il-konvenut spiccalu l-jedd li jibqa' fil-post f'Gunju tal-2001, u s-sentenza ta' Gunju 2008 qalet biss li s-sentenza precedenti ma kienetx hazina.

L-ewwel Qorti qalet li l-effetti tal-kirja intemmu hekk kif ghalaq ix-xahar zmien li huwa inghata biex johrog mill-post. Din il-Qorti mhux necessarjament qed taqbel ma' dan, u mhux lecitu tikkummenta aktar fuq dan darba li l-atturi ma ressqu ebda appell dwar din il-koncessjoni. Ghall-fini tal-aggravju tal-konvenut, din il-Qorti ma taqbilx mieghu meta jghid li hu ma kienx qieghed izomm il-post illegalment anke wara Gunju 2001, u qed tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti fejn din qalet li l-konvenut zamm il-pussess tal-fond bla misthoqq minn Lulju 2001 sa Settembru 2008.

Fil-kuntest tal-aggravju dwar il-quantum tal-kumpens, il-konvenut jghid li l-istima li fuqha imxiet l-ewwel Qorti hija esagerata. L-ewwel Qorti mxiet fuq stima ta' perit ex parte imqabbad mill-atturi, u l-konvenut, tul is-smigh tal-provi quddiem l-ewwel Qorti, ma ippruvax jirribatti l-ezercizzju li ghamel il-perit, u la ressaq stima ta' perit imqabbad minnu, u lanqas ma talab li jinhatar perit indipendenti ghal dan l-iskop. Hu veru li l-istima li nghatat ghal wara Lulju tal-2001, hija hafna aktar gholja mill-kera originarjament patwit, pero`, il-kirja bdiet hafna snin ilu, meta saret minn Antonia Busuttil, omm ir-ragel tal-attrici Mikelina Busuttil, u n-nanna tal-

atturi l-ohra, u anke jekk il-fond kien u baqa' dekontrollat, it-trapass taz-zmien, il-bdil tac-cirkostanzi u l-kambjament fil-valur tal-flus, dan ma jgibx li l-kumpens kif stmat huwa irragonevoli. Il-kejl xieraq biex jigi ffissat il-kumpens ma jiddependix biss fuq kemm kien l-ammont patwit ta' kera; meta perit espert, meqjusa c-cirkostanzi kollha rilevanti, jirrevedi l-ammont a bazi ta' cirkostanzi godda, il-Qorti ma taghmilx hazin li toqghod fuq il-figuri li jaghtiha dak l-espert, specjalment, kif inghad, meta ma ssirx il-prova kontradittorja kif mehtieg bil-ligi. Il-kumpens kif mahdum mill-ewwel Qorti jidher gust u qed jigi kkonfermat.

Dwar il-hsarat fil-fond, il-konvenut jghid li, fil-limiti tar-responsabbilitajiet legali tieghu, hu ha hsieb il-fond skont il-ligi. Din il-Qorti ma taqbilx.

Fl-ewwel lok, fis-sentenza li tat din il-Qorti, Sede Inferjuri, fit-22 ta' Gunju, 2001, kien gia` gie dikjarat li l-konvenut wettaq diversi hsarat fil-fond u li kien responsabbli ghall-iggravar tal-hsara. Fil-parti rilevanti, din il-Qorti qalet hekk fir-rigward:

> "Illi dwar hsarat tal-fond, jirrizulta li effettivament hsarat simili u ta' certa entita` kien hemm ukoll – fatt stabbilit mill-periti tal-Bord. Huwa minnu li kien difficli wiehed jghid li dawn graw kollha direttament minhabba negligenza da parti tal-inkwilin – imma jibqa' fatt li xi nuqqas ta' manutenzjoni ghal xi zmien kien hemm u li dan iggrava jew ippeggjora l-istat ta' hsara. L-intimat jghid li hu ha hsieb jaghmel tiswijiet u mhux kompla jgharraq il-fond – imma jirrizulta li tali intervent sar wara li kien jidher li s-sid kien intenzjonat jipprocedi kontrih gudizzjarjament. F'kull kaz din kienet kawzali addizzjonali u taht l-ewwel kawzali diga` hemm raguni ghar-ripreza."

Fit-tieni lok, tibqa' dejjem ir-responsabbilita` tal-inkwilin li jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tal-fond, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a karigu tieghu. Din il-Qorti, fil-kawza **De Domenico v. Grima** deciza fl-10 ta' Novembru, 2008, qalet hekk fuq argument simili:

> "*Il-konvenut appellant jipprova jezimi ruhu minn kull responsabilita` ghal dawn il-hsarat billi in bazi ghall-principju ta' pacta sunt servanda jinvoka favur tieghu l-klawsola numru 8 tal-ftehim ta' lokazzjoni li, kif gia` nghad, tipprovdi li "all maintenance to roofs, floor tiling and joinery works and maintenance to the main staircase shall be borne by the landlord. Huwa jikkontendi li l-hsarat rizultanti fil-flats mikrija lilu kienu kollha rizultat dirett tan-nuqqas da parti ta' sid il-kera li jaghmel il-manutenzjoni adegwata tul is-snin kif kien tenut jaghmel ai termini tal-precitata klawsola tal-ftehim ta' lokazzjoni, u ghalhekk l-attrici appellata ghandha tbati l-effetti ta' din l-indempjenza da parti ta' l-awturi taghha u da parti taghha stess, u mhux tippretendi li jaghmel tajjeb ghal dawn il-hsarat il-konvenut appellant. Din il-Qorti, pero`, ma taqbilx ma' l-argument migjub mill-konvenut appellant u dana billi huwa principju assodat in materia li* ***jekk xi hsarat ma ssewwewx meta kellhom jissewwew, ukoll jekk it-tiswijiet kienu obbligazzjoni tas-sid, izda dawn it-tiswijiet ma sarux ghax il-kerrej naqas milli jaghraf lis-sid b'dawn il-hsarat, kif irid l-art. 1565, u minhabba f'hekk il-hsara tikber, ir-responsabilita` tkun tal-kerrej, li jkun naqas mill-obbligazzjoni tieghu taht l-art. 1565***."

L-istess jista' jinghad f'kaz tal-obbligu legali tas-sid li jaghmel certa tiswijiet.

Hi prezunzjoni kreata bl-Artikolu 1560 tal-Kodici Civili illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-haga fil-mument li nbdiet il-kirja, dan igib li l-kerrej ircivieha fi stat tajjeb. F'dan il-kaz ma saretx deskrizzjoni tal-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja, u ma tressqux provi konvincenti li jwaqqghu din il-prezunzjoni. In kwantu tali, hu mistenni li l-kerrej

jirrestitwixxi l-haga fl-istess stat tajjeb. Difatti, il-ligi tqieghed a kariku tieghu l-obbligu li jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, sakemm ma jipprovax li dawn sehhew minghajr htija tieghu (ara **Farrugia v. Vassallo**, deciza minn din il-Qorti fid-19 ta' Mejju, 1970). Hu car, fil-fehma tal-Qorti li l-inkwilin naqas li jiehu hsieb il-fond anke billi, kif qalet din il-Qorti, Sede Inferjuri, fis-sentenza taghha ta' Gunju, 2001 naqas li jaghmel il-manutenzjoni mehtiega u jara li ma tigrix hsara lill-istess. Dan wassal ghal diversi hsarat fis-soqfa ta' xi kmamar fil-fond, kif anke gie konstatat mid-diversi periti li raw il-fond.

Oltre dan, jidher li l-konvenut ried jivvendika ruhu mill-atturi talli keccewh mill-fond, tant li perit tekniku imqabbad mill-ewwel Qorti biex jezamina l-fond, ikkonstata hafna hsara <u>ta' natura volontarja</u>. L-attrici Nathalie Busuttil, hekk kif dahlet fil-fond malli inghatat ic-cavetta tal-istess, iddeskriviet dak li sabet b'dan il-mod:

> "*Dhalna fil-post wara li l-Marixxal tal-Qorti kien gabilna c-cwievet u hemmhekk sibna hafna terrapien, u anki laned bil-awrina go fihom, u riha tinten, u dan apparti hsarat kbar fil-post. Dawl ma kienx hemm b'wires imqacctin u gew tal-Enemalta jaraw, u lanqas kien hemm qatra ilma fit-tank ta' fuq il-bejt jew fil-viti tal-ilma. Peter Borg nehha wkoll it-twieqi nterni tal-fond, qaccat is-suffett tal-kamra tas-sodda, u nehha wkoll il-bankijiet tal-kcina. Huti u jiena naddafna l-post u hrigna mas-sebgha xkejjer imbarazz, hmieg u terrapien. Gibna lill-Perit Duncan Mifsud u ra b'ghajnejh il-hsarat li halla Peter Borg. Naf li l-Perit ghamel rapport u fost affarijiet ohra qal li s-soqfa ma gewx indukrati u jehtiegilhom jinbidlu*."

Hu veru li jinghad li l-konvenut nefaq flus kbar biex jirranga l-post ghall-kumdita` tieghu, pero`, il-fatt jibqa' li ma hax hsieb jara li l-fond ma

jigrilux hsara, u ghamel ukoll hsara volontarja fil-fond li ghalihom irid jaghmel tajjeb.

L-ewwel Qorti qieset sew ic-cirkostanzi tal-kaz qabel ma waslet ghall-istima taghha ta' €15,461. Din il-Qorti ma tarax irragonevoli r-rifjut tal-atturi tal-offerta tal-konvenut li jerga' jitqieghdu l-plugs. Meqjus il-hsara volontarja li wettaq l-istess konvenut, tali offerta ma tistax tittiehed bis-serjeta`, u meta wiehed jikkonsidra l-inkwiet li l-konvenut ta lill-attur minhabba d-diversi inadempjenzi tieghu u l-attivita` illegali li kien qed iwettaq fil-fond, ma ticcensurax lill-atturi li ma jridux ikollhom x'jaqsmu aktar mal-konvenut.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut Peter Borg billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-istess konvenut appellant; peress li tqis dan l-appell frivolu u vessatorju, ai termini tal-Artikolu 223(4) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, tikkundanna lill-appellant ghall-hlas ta' spejjez doppji favur l-appellati.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df