FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. TONIO MALLIA LL.D.

Illum, il-Hamis, 27 ta' Gunju, 2002

Citazzjoni Numru: 362/95TM

Numru:

Carmelo Farrugia u Beatrice Farrugia

Vs

Il-Kummissarju ta' l-Art u Anthony Cassar fil-kwalita' tieghu ta' Director u in rapprezentanza ta' Lowenbrau Malta Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fis-17 ta' Marzu, 1995, fejn ippremettew illi l-atturi kienu ilhom ghal zmien twil jokkupaw u jahdmu r-raba proprjeta' tal-Gvern, maghruf tal-Istabal, f'Hal Qormi, fejn illum hemm il-fabbrika tal-birra Lowenbrau, u dan bi ftehim mal-Gvern;

Ippremettew illi fil-bidu ta' Dicembru, 1990, il-konvenut nomine Anthony Cassar, minghajr preavviz, qabad u dahal fir-raba mahdum mill-attur, u bix-xogholijiet li ghamel il-konvenut nomine qered ix-xoghol kollu li l-attur kien ghamel fl-istess raba, u l-ucuh li kellu fir-raba, u l-benefikati li l-attur kien ghamel fir-raba imsemmi, u hesrem ittermina l-okkupazzjoni tal-attur tar-raba imsemmi u l-mezz tal-ghixien tal-atturi u tal-familja taghhom;

Ippremettew illi l-konvenut Kummissarju tal-Art naqas mill-obbligu li huwa kellu versu l-attur derivanti mill-okkupazzjoni miftehma tar-raba imsemmi u ftehim mal-konvenut nomine l-istess fl-agir abbuziv u fl-agir tieghu;

Talbu l-konvenut fil-kwalitajiet taghhom premessi ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex, wara li tiddikjara li l-konvenuti fl-istess kwalitajiet huma responsabbli ghad-danni kollha u ghall-hsarat kollha li l-atturi garrbu meta l-konvenuti ftehmu li s-socjeta' konvenuta f'Dicembru, 1990 taqbad u tidhol fir-raba tal-Istabal, Hal Qormi, legalment okkupat u mahdum mill-attur, u li bix-xogholijiet li saru, inqerrdu ghal kollox l-ucuh, il-benefikati, ix-xoghol kollu ta' l-attur li kien ghamel fl-istess raba, u l-mezz ta' ghixien tal-atturi, tillikwida d-danni kollha kkawzati mill-atturi, b'konsegwenza tal-ftehim tal-konvenut nomine u tal-agir tas-socjeta' Lowenbrau Limited fir-rigward tar-raba okkupat u mahdum mill-attur, u tikkundanna lill-konvenuti fil-kwalitajiet taghhom premessi ihallsu lill-atturi d-danni hekk llikwidati, bl-imghaxijiet legali, u bl-ispejjez, kontra l-konvenuti, inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tas-27 ta' Frar, 1995; il-konvenuti jibqghu imharrka ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-eccezzjonijiet ta' Anthony Cassar nomine fejn eccepixxa:

1. Illi, preliminarjament, is-socjeta' konvenuta mhijiex citata tajjeb; l-isem korett hu Lowenbrau Malta Ltd;

2. Illi, preliminarjament ukoll, l-eccipjent Anthony Cassar mhuwiex Managing Director tas-socjeta' Lowenbrau Malta Ltd izda direttur;

3. Illi, preliminarjament ukoll, din il-kawza ghandha l-istess oggett ghal kawza ohra bejn il-partijiet "Carmelo Farrugia vs Anthony Cassar fil-kwalita' tieghu ta' Managing Director u in rapprezentanza ta' Lowenbrau Ltd u b'digriet tal-11 ta' Jannar, 1993 gie kjamat in kawza l-Kummisarju tal-Art" (Cit. Nru 552/92JDC) illum pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell u ghalhekk japplika l-art. 792 tal-Kap. 12;

4. Illi fil-mertu l-konvenut nomine ma ghandu ebda responsabbilta lejn l-attur u ma kkawzalu ebda danni;

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-Kummissarju tal-Art fejn eccepixxa:

1. Illi t-talba ghal likwidazzjoni tad-danni hawnhekk hija wahda inutili stante li l-eccipjent kien accetta li jhallas lill-atturi l-ammont ta’ tlett elef lira Maltin (LM3,000) in linea ta’ danni mitluba mill-atturi permezz ta’ att gudizzjarju;

2. Illi, ghalhekk, jidher car li l-atturi intavolaw il-kawza odjerna frivolosament u vessatorjament;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-likwidazzjoni tad-danni ghandha tkun attinenti ghall-mument ta’ meta l-atturi ppretendew il-hlas ta’ dawk id-danni li qatt ma jistghu

jissuperaw dak l-ammont li l-atturi kienu qed jippretendu, u li l-eccipjent dejjem kien u ghadu dispost li jhallas;

4. Illi l-eccipjent, fid-dawl ta' dan kollu, ma ghandu jbaghti ebda spejjez;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjonijiet mahlufa mill-partijiet fil-kawza;

Rat id-digreit ta' din il-Qorti tat-3 ta' Gunju, 1996, li in forza tieghu gew nominati l-AIC David Pace bhala Perit Tekinku u l-Professur Anthony Scicluna Spiteri bhala Perit Agrikolu sabiex ifittxu u jirrelataw dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehdu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet u jaghmlu l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-rapporti tal-imsemmija periti gudizzjarji li gew minnhom mahlufa, mill-AIC David Pace, fis-seduta tal-10 ta' Jannar, 2002, u mill-professur Anthony Scicluna Spiteri, fis-seduta tal-21 ta' Marzu, 2002;

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

Rat l-atti tal-perizja mizmuma mill-periti gudizzjarji;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum;

Illi f'din il-kawza l-attur qed jitlob kumpens ghad-danni li sofra meta f'Dicembru tal-1990 hu kien gie zgumbrat mill-ghalqa li hu kien qed jahdem f'Hal Qormi, u dana biex is-sit setgha jinghata mill-Kummissarju tal-Art lis-socjeta' Lowenbrau Malta Limited, biex din tibni fabbrika ghall-produzzjoni tal-birra ta' dik il-marka. L-attur jghid li gie zgumbrat minghajr preavviz, u qed jitlob kumpens ghat-telf tal-prodott u tal-benefikati li sofra b'rizultat ta' dan.

Il-kwistjoni dwar it-titolu tal-attur u r-responsabilita' o meno ghad-danni giet mistharga f'kawza ohra li l-attur fetah kontra s-socjeta' konvenuta, f'liema kawza kien gie kjamat fil-kawza wkoll il-Kummissarju tal-Art. Dik il-kawza, (li ggib in-numru 552/92) giet deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' April, 1997. F'dik il-kawna gie deciz li l-attur kien igawdi titolu ta' komodat fuq l-art in kwistjoni, u li t-terminazzjoni ta' dak it-titolu saret b'mod illegali, u fil-fatt, il-Kummissarju tal-Art gie dikjarat unikament responsabbli ghad-danni, ghax kien hu li kkonceda l-art "*with vacant possession*" meta kien jaf ben tajjeb li l-art kienet qed tkun koltivata mill-attur. F'dak li ghandu jigi determinat f'din il-kawza, allura, huwa l-*quantum* tad-danni li hu intitolat ghalih l-attur.

Il-konvenut Kummissarju tal-Art jallega li hu kien accetta li jhallas kumpens fis-somma ta' LM3000 kif talab l-attur, izda din l-allegazzjoni ma giet sostnuta bl-ebda mod. Il-fatt li din il-Qorti thalliet tghaddi ghan-nomina ta' periti biex jigi likwidat il-kumpens, u

li l-Kummissarju tal-Art ippartecipa fil-process tal-perizja, jfisser li l-imsemmi konvenut ma baqax jinsisti fuq dik l-allegazzjoni ghax kieku ma kienx jaccetta minghajr riserva li l-*quantum* jigi determinat *ex novo* minn periti nominati mill-Qorti.

Kif inghad, gie deciz li l-attur kien igawdi titolu ta' komodat fuq l-ghalqa in kwistjoni. Peress li dan it-titolu gie terminat intempestivament, gie rikonoxxut lill-attur id-dritt ghad-danni. Il-ligi ta' komodat ma tispecifikax kif ghandhom jigu likwidati dawn id-danni. Il-ligi generali tal-kuntratti tikontempla li d-danni rizultat ta' ksur ta' kuntratt ghandhom ikunu reali u konsegwenza diretta tal-fatt tal-ksur tal-kuntratt.

F'dan il-kaz, b'rizultat ta' l-izgumbrament tieghu, l-attur tilef l-uzu u d-dgawdija tal-art li huwa kien jahdem ghal-ghixien tieghu u tal-familja tieghu. Jekk wiehed jiehu analogija mill-ligi tal-qbiela (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta), meta l-Gvern jittermina qbiela, il-gabilott huwa intitolat ghall-kumpens ekwivalenti ghall-benefikati li jkunu saru fir-

raba matul il-perijodu ta' tmien snin konsekuttivi minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, u ammont daqs valur tal-prodotti migbura mill-kerrej, wara li jitnaqqsu l-ispejjez li jkunu saru ghall-koltivazzjoni tieghu, fl-ahhar erba snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni (artikolu 24 tal-Kap. 199). Il-Qorti thoss li dan il-kriterju jista jintuza ghal dan l-iskop ghax, fil-fehma tal-Qorti, dan il-kriterju jista' jwassal ghad-determinazzjoni ta' kumpens gust u ekwu u li jirrifletti d-danni reali li sofra l-attur.

L-attur m'ghandux jinghata kumpens ghall-benefikati kollha li ghamel fis-sit, ghax hu kien jaf li t-titolu tieghu mhux wiehed permanenti jew assolut; il-benefikati ghamilhom hu ghall-htiega tieghu u, ovvjament, gawda minnhom hu stess. Hu, ghalhekk, li l-Kap. 199 jaghti kumpens ghall-benefikati li saru biss fl-ahhar tmien snin qabel it-terminazzjoni tat-titolu; ghall-benefikati li jkunu saru qabel, il-gabillot ikun gie "kumpensat" mill-uzu li jkun ghamel ta' l-istess.

F'dan il-kaz, il-benefikati gew stimati mill-Perit Tekniku l-AIC David Pace, pero' sfortunatament, ma giex indikat liema benefikati saru fl-ahhar tmien snin. Kif inghad, in principju, il-benefikati li inkwilin jaghmel fil-post, jaccedu ghall-fond, u l-kumpens ghandu jinghata f'dan il-kaz ghax il-pussess kien gie terminat intempestivament ; b'dan ma jfissirx, pero' li l-pussessur irid jigi kumpensat ghall-benefikati kollha li jkun ghamel tul is-snin kollha tal-okkupazzjoni tieghu. L-ilment ta' l-attur ma jistax jintlahaq ghax ittiehdu l-benefikati, izda ghax ittiehded l-uzu ta' dawn il-benifikati, u, kif inghad, il-Qorti thoss li kumpens ghall-benefikati li jkunu saru fl-ahhar tmien snin, huwa wiehed gust. Ghall-benefikati li jkunu saru qabel, l-attur gawda l-beneficcju taghhom u nqeda bihom hu stess ghall-iskop li hu bniehom, u kwindi ebda kumpens ma ghandu jinghata ghat-telf ta' l-uzu taghhom.

Kif indikat, ma giex muri lil din il-Qorti liema benefikati saru fl-ahhar tmien snin qabel l-izgumbrament ta' l-attur. Minn ezami tal-benefikati, u mehud kont li l-art ilha zmien twil f'idejn l-attur, u la kien

qed jahdima, kien ilu li pprovda ghal ilma, mhux probabbli li l-benefikati kollha saru fl-ahhar tmien snin. L-attur, anzi, jghid li l-ispiera u l-vaska (il-giebja) kienu saru qabel zmienu, u kienu saru minn missieru u, ghalhekk, zgur li saru aktar minn tmien snin it-terminazzjoni tal-okkupazzjoni. Ghalkemm l-attur ma jsemmi xejn fuq il-mahsel, anki dan, wisq probabbli, sar hafna snin qabel. L-attur jghid li l-kanali ghamilhom hu, u kwindi jista' jkun li kienu saru ricenti u, ghalhekk, il-Qorti qed tillikwida l-kumpens ghall-benefikati fis-somma ta' LM900, rappresentanti l-valur tal-kanali skond l-istima li hejja l-Perit Tekniku l-AIC David Pace.

Ghar-rigward tal-valur tal-prodotti, l-attur jghid li hu kellu qliegh ta' LM300 fil-gimgha, u bhala spejjez kellu LM115 (probabilment, fis-sena) ghad-demel. B'hekk il-qligh nett ta' l-attur fis-sena kien ta' LM15,600 tnaqqas LM115, u cioe', LM15,485; ghall-perijodu ta' erba snin, dan iwassal ghas-somma ta' LM61,940.

Il-Perit Agrikolu, pero', ha in konsiderazzjoni, bir-ragun, spejjez ohra in konnessjoni mal-koltivazzjoni, u wara li ezamina l-kwalita' u t-tip tal-hamrija li kien hemm fir-raba, is-sigar u t-tip ta' kultivazzjoni li kienet issir, u wara li hadem fuq l-istess kriterji li mxiet fuqhom il-Qorti, wasal ghall-konkluzjoni li l-kumpens gust ghat-telf tal-prodott kellu jkun ta' LM56,035.

Ghalkemm il-konvenut Kummissarju tal-Art inghata l-opportunita' li jikkumenta fuq dawn ir-rapporti teknici, huwa naqas li jidher ghas-seduta msejjha ghal tal-apposta, u l-Qorti, wara li ezaminat iz-zewg relazzjonijiet, u wara li qieset ic-cirkustanzi tal-kaz, ma ssibx li ghandha tiddisturba l-apprezzament minnhom maghmul, salv il-modifika opportuna li l-Qorti thoss li kellha taghmel fir-rigward tar-rapport tal-Perit Tekniku.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, billi prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut Kummissarju tal-Art, tilqa' t-talbiet tal-attur, u tikkundanna

lill-konvenut Kummissarju tal-Art ihallas lill-attur in linea ta' danni s-somma kumplessiva ta' sitta u hamsin elf, disgha mija u hamsa u tlettin lira Maltin (LM56,935), bl-imghaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza, u tichad it-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta' konvenuta Lowenbrau Malta Limited. L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu kollha mill-konvenut Kummissarju tal-Art, hlief ghall-ispejjez tas-socjeta' konvenuta Lowenbrau Malta Limited li ghandhom jithallsu nofs mill-konvenut Kummissarju tal-Art u nofs mill-attur, u dan peress illi wara s-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tal-14 ta' April, 1997, fuq indikata, din il-kawza ma kellhiex tithalla titkompla kontra s-socjeta Lowenbrau Malta Limited.

IMHALLEF

D/REG