QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Hamis, 31 ta' Jannar, 2019

Numru 30

Citazzjoni numru 40/11 MCH

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

v.

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

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li pprezentaw l-atturi fl-14 ta' Jannar 2011 u li jaqra hekk:

"1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-korp ta' bini maghruf bhala 'Regency House', bin-numru 249/249A Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta;

"2. Illi l-intimati kienu jokkupaw ambjent fit-tieni sular gewwa dan il-korp ta' bini minghajr titolu validu fil-ligi u anzi kontra r-rieda tal-atturi;

"3. Illi b'sentenza finali tas-7 ta' Novembru 2008 il-Qorti ta' l-Appell ordnat l-izgumbrament ta' l-intimati kollha mill-fond u dan ghaliex ma kienux igawdu ebda titolu validu fil-ligi;

"4. Illi sussegwentement ghal din is-sentenza l-intimati fil-fatt gew zgumbrati mill-fond;

"5. Illi l-atturi soffrew danni konsiderevoli kagun tal-okkupazzjoi illecita premessa minhabba li l-atturi ma setghux igawdu mill-proprjeta` taghhom;

"6. Illi interpellati sabiex jaghmlu tajjeb ghad-danni premessi l-intimati baqghu inadempjenti;

"Talbiet

"Ghaldaqstant in vista tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispettli din l-Onorabbl Qorti joghgobha;

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

"Bl-ispejjez;

"L-intimati huma minn issa ngunti in subizzjoni.

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

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Dr Michael Tanti Dougall u Dr Mark Busuttil proprio et nomine li in forza taghha eccepew:

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

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

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

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

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

“6. Fis-sitt lok, u bla hsara ghall-premess, l-esponenti kienu ghaz-zmien kollu tad-detenzjoni taghhom *in buona fede*, u ghalhekk ma humiex passibbli ghad-danni, senjatament mea l-eccipjenti kienu ivvakaw, fi zminijiet varji, l-immobbli mertu ta’ din il-kawza.

“Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

“Bl-ispejjez kontra l-atturi, li huma minn issa ingunti in suizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamat fil-kawza li in forza taghha eccepixxa:

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

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

“3. Illi minghajr pregudizzju u wkoll preliminarjament, il-pretenzjonijiet attrici huma wkoll preskrittia tenur ta’ l-artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

> "4. Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu, l-ebda kumpens m'hu dovut u dan kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza u dan stante li l-atturi gawdew minn benefikati li saru fil-fond in kwistjoni u mhux sofrew danni. Il-benefikati saru mis-socjeta` kjamata fil-kawza Regency Estates Limited (C 237) u l-atturi, wara s-sentenza imsemmija minnhom, hadu pussess ta' fond li gie zviluppat a spejjez ta' din is-socjeta` b'tali mod li gie jiswa' ferm iktar milli kien originarjament. B'hekk l-atturi mhux talli ma sofrewx danni izda talli arrikkew ruhhom a skap0tiu ta' l-atturi;
>
> "5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza li tat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Gunju, 2013 li in forza taghha iddeciediet il-kawza billi:

> "tiddikjara lill-konvenuti responsabbili ghad-danni naxxenti mill-okkupazzjoni illegali da parti taghhom tal-ambjent fit-tieni sular tal-korp ta' bini maghruf bhala, Regency House, 249/249A, Republic Street, Valletta;
>
> "Tillikwida d-danni fl-ammont ta' tlettax-il elf, disgha mija u sitta u sebghin euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€13,976.24);
>
> "Tikkundanna lill-istess konvenuti jhallsu solidalment l-ammont hekk likwidat, bl-imghaxijiet legali mid-data ta' dina s-sentenza;
>
> "B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-konvenuti skond il-ligi kontra l-kjamati fil-kawza.
>
> "L-ispejjez tal-kawza jinqasmu hekk: sehem minn tlieta (1/3) ghall-konvenuti, sehem iehor minn tlieta (1/3) ghas-socjetajiet kjamati fil-kawza u sehem iehor minn tlieta (1/3) ghall-kjamat fil-kawza Alfred Baldacchino."

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

> "Joseph Muscat, wiehed mill-ko-propretarji tal-fond in kwistjoni, xehed li l-fond kien b'cens ghand Regency Estates Ltd u c-cens skada fin-1996. Il-konvenuti kienu krew minghand Arlette Baldacchino ghan-nom ta' Westminister Securities Ltd. il-post in kwistjoni fit-3 ta' Marzu 2000 meta c-cens kien diga ghalaq. Huma kienu ihallsu Lm 3000 fis-sena u kien jizdied b'Lm 400 kull erba snin. Meta saru jafu b'din il-kirja huma kienu hadu passi kontra il-konvenuti (bhal ma ghamlu wkoll mal-

inkwilini ohra f'dak il-kumpless) biex jizgumbrawhom. Wara li ottjenew sentenza bil-Qorti l-konvenuti gew zgumbrati fit-2008 (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-7 ta' Novembru 2008 a fol. 4 et seq).

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

"Giet ezibita ittra ufficjali datata 20 ta' Jannar 2005 (fol. 63) mibghuta mill-atturi kontra Dr. Michael Tanti Dougall u l-Avukat Pierre Lofaro fejn talbuhom biex jizgumbraw mill-fond imsemmi, u biex jersqu ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni kagonati minnhom bl-okkupazzjoni illegali tal-fond.

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

"Dr. Michael Tanti Dougall xehed li bhala 'Busutill Tanti Dougall' huma kienu hallsu kollox lil Alfred Baldacchino. Ighid li Baldacchino kien ghamel garanzija kemm personalment kif ukoll ghan-nom ta' Westminister Securities Ltd biex jaghmel tajjeb jekk tqum xi kwistjoni dwar il-pagamenti li huma kienu ghamlu[1]. Il-partnership 'Lofaro Tanti Dougall' hija kompletament differenti mill-partnership precedenti. Dak li hemm pendenti bejn 'Lofaro Tanti Dougall' u Baldacchio hu dovut ghal fatt li huma ma kienux qed jinqdew bhala ditta, ez dawl u ilma, lift, air conditioner. Ighid li meta kera minghand Baldacchino kien jaf, bhal ma kien jaf Dr. Busutill, li kien hemm il-problemi, tant li kienet saret il-

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

garanzija imsemmija. Kien sar ftehim ma’ Dr. Busutill li jekk jinqala xi haga x-xhud kien se jkun personalment responsabbli hu.

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

“Konsiderazzjonijiet

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

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

“F’din il-kawza il-Qorti trid tiddeciedi biss fuq it-talba kif kontenuta fic-citazzjoni fid-dawl ta’ dak hemm premess u tenut kont tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti. Fil-mori tal-kawza gew kjamata fil-kawza s-socjetajiet Regency Estates Ltd u Westminster Securities Limited li pero baqghu kontumaci. Stante li Alfred Baldacchino ukoll gie kjamat fil-kawza u kkontesta t-talba attrici, ghalhekk din it-talba ghandha tigi ezaminata ukoll fil-konfront tal-istess kjamat fil-kawza Alfred Baldacchino u tal-eccezzjonijiet minnu pprezentati.

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

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

“Nigu issa biex nezaminaw l-eccezzjoni li fadal.

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

“Illi b’korrezzjoni awtorizzata minn dina l-Qorti b’digriet tal-14 ta’ Marzu 2011 fl-okkju tal-kawza, wara l-kliem “L-Avukati Dr.Michael Tanti Dougall u Dr.Mark Busutill” zdiedu l-kliem “personalment u” fl-atti kollha tal-kawza. Illi ghalhekk ghad-ditta ‘Busutill Tanti Dougall’ jirrispondu

personalment kemm Dr. Tanti Dougall kif ukoll Dr. Busutill. Il-fatt li llum id-ditta m'ghadhiex tezisti ma jfissirx li d-dejn m'ghadux dovut. Iz-zewg avukati ghalhekk iridu iwiegbu personalment ghat-talba attrici.

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

> "Il-konvenut appellant Dottor Michael Tanti Dougall jidher li qed jaghmel konfuzjoni ghar-rigward tal-posizzjoni legali tal-konvenuti personalment u tad-ditta tal-avukati taghhom. Hu minnu li l-konvenuti gew citati in gudizzju personalment kif ukoll ghan-nom tad-ditta ta' avukati taghhom. Legalment, pero`, l-imsemmija ditta ta' avukati m'ghandhiex personalita' guridka u ghalhekk ma tistax titqies li ghandha personalita' distinta u indipendenti mill-istess konvenuti. Prattikalment ghalhekk kien bizzejjed li jigu citati in gudizzju biss il-konvenuti personalment. Id-ditta ta' avukati tal-konvenuti setghet ma gietx citata in gudizzju. Il-fatt li l-istess ditta giet xjolta fil-mori ta' dawn il-proceduri hu ghal kollox irrilevanti ghal finijiet ta' dawn il-proceduri.
>
> "Il-konvenut l-Avukat Dottor Mark Busuttil ma setax johrog mill-kawza b'semplici dikjarazzjoni li fil-mori tal-kawza huwa ma kompliex jipprattika l-professjoni fl-istess ufficcju mal-konvenut l-iehor cioe` l-konvenut appellanti Dottor Michael Tanti Dougall. Ma hemm l-ebda digriet tal-Qorti fis-sens li l-imsemmi konvenut Dottor Busuttil inhareg mill-kawza u lanqas ma jirrizulta li l-kawza f'xi hin giet ceduta fil-konfront tal-istess konvenut. Ghalhekk l-istess konvenut ghandu jitqies li ghadu parti fil-kawza.

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

Preskrizzjoni

"Il-konvenuti u l-kjamat fil-kawza ressqu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a termini tal-artikolu 2153 (ta' sentejn) u 2156[2] (ta' hames snin) tal-Kap. 16[3].

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

"Illi fil-kaz in ezami l-kawza saret kontra l-avukati Dr. Michael Tanti Dougall u Dr. Mark Busutill, personalment u ghan-nom u in rappresentanza tad-ditta Busutill Tanti Dougall & Associates u t-talba

---

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

[3] art. 2153: L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.
art. 2156 L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:
(f) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skond din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku;

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

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

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

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

"Eccezzjoni tal-buona fede

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

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

"Eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza

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

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

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

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

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

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

"Likwidazzjoni Danni

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

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

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

> kull kera li l-istess fond seta' jattira skond is-suq (**Vincent Curmi noe vs John Bosco Bonaci**, PA, 30/10/2008).
>
> "Illi kif gja nghad fir-rigward tad-ditta 'Busutill Tanti Dougall' il-perjodu ta' okkupazzjoni illegali mid-ditta kien minn April 2000 sa Settembru 2001 meta imbaghad dahlet minflok ditta ohra. Il-kera li thallas f'dak il-perjodu kien ta' Lm5,400. Billi pero l-Qorti bhala danni mhux necessarjament trid toqghod biss fuq l-ammont ta' kera li kien jithallas, qeghda arbitrio boni viri zzid l-ammont ta' Lm6,000 ossija €13,976.24 li ghandhom jithallsu solidalment mill-konvenuti."

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

> "Tirriforma s-sentenza appellata billi (i) thassarha in kwantu illikwidat id-danni pagabbli mill-intimati lill-appellati fl-ammont ta' tlettax-il elf, disgha mija u sitta u sebghin euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€13,976.24) u minflok tillikwida d-danni f'ammont ekwivalenti ghall-kera li kienet pagabbli lill-atturi mit-3 ta' Marzu 2000 sas-7 ta' Dicembru 2008 (u cioe` 7 snin u 8 xhur) u (ii) tikkonfermaha mill-bqija, bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-intimati."

Rat ir-risposta tal-konvenuti Tanti Dougall u Busuttil li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

> "tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma s-sentenza datata 10 ta' Gunju 2013, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat;

Illi din il-kawza hija konsegwenza ta' sentenza li tat din il-Qorti fis-7 ta' Novembru, 2008, li biha l-konvenuti Tanti Dougall u Busuttil gew

zgumbrati minn fond f'Regency House, gewwa l-Belt Valletta, peress illi kien naqas fihom it-titotlu ghall-okkupazzjoni; issa b'din il-kawza, l-atturi qed jitolbu danni minghand l-istess konvenuti ghall-okkupazzjoni illecita taghhom. L-ewwel Qorti, wara li ddisponiet minn xi eccezzjonijiet li gew sollevati, inkluz dik ta' preskrizzjoni, ghaddiet biex illikwidat danni f'ammont ta' €13,976.24. L-atturi appellaw mis-senteza ghax jippretendu li kellhom jithallsu kumpens mhux biss ghall-perjodu li ghalih illikwidat is-somma l-ewwel Qorti, izda ghaz-zmien seba' snin u tmin xhur, precizament mit-3 ta' Marzu, 2000 sas-7 ta' Dicembru, 2008.

Trattat l-appell, din il-Qorti tara li kif inhu maghruf, min jallega li sofra danni jrid jipprova l-istess. Din il-Qorti, hawnhekk, taghmel referenza ghas-sentenza taghha tat-28 ta' Settembru, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Schembri vs Zahra** fejn saru dawn l-osservazzjonijiet:

> *"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 kunsidrat 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.*
>
> *Din il-Qorti tinnota zewg aspetti li huma ta' rilevanza ghal kaz.*
>
> *...*
>
> *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 la 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."*

Issa, f'dan il-kaz, ghalkemm ma saretx prova ta' kemm il-fond seta' jinkera fis-suq miftuh, u lanqas ma saret prova ta' kirjiet mitlufa minhabba l-okkupazzjoni illicita, l-ewwel Qorti illikwidat kumpens ghal ftit aktar minn sena fuq bazi ta' ammont ta' kera li hi ffissat is-somma ta' Lm6,000, minnha determinat *arbitrio boni viri*. Ma sarx appell min-naha tal-konvenuti dwar il-mod ta' kif l-ewwel Qorti illikwidat dan il-kumpens.

L-atturi jaqblu mal-kalkolu li adoperat l-ewwel Qorti, pero`, jghidu li l-kumpens ma kellux jieqaf sa Settembru, 2001, izda sa Dicembru, 2008. L-ewwel Qorti waqfet f'Settembru, 2001, ghax minn dakinhar dahlet ditta ohra fil-fond flok dik konvenuta "Busuttil Tanti Dougall & Associates".

L-atturi jghidu illi ditta tal-avukati ma ghandhiex personalita` guridika, tant li hi harket personalment ukoll liz-zewg avukati involuti. Din il-Qorti tara, pero`, illi fid-ditta l-gdida, l-avukati kienu differenti. Fl-ewwel ditta kien hemm l-avukati Tanti Dougall u Busuttil, waqt li fit-tieni ditta l-avukati kienu l-istess Tanti Dougall u Dr Pierre Lofaro. La d-ditta l-gdida u, aktar minn hekk, lanqas Dr Lofaro ma huma partijiet fil-kawza. L-okkupazzjoni illecita wara Settembru, 2001, saret, se mai, minn persuni u entitajiet li ma humiex fil-kawza. U din il-Qorti ma tistax tistharreg ir-

responsabbilita` ghad-danni fil-konfront ta' persuni li ma humiex fil-kawza.

Dr Lofaro ma kienx parti fil-kawza l-ohra li ddecidiet din il-Qorti fis-7 ta' Novembru, 2008, u ghalhekk, proprjament, ma hemmx dikjarazzjoni li dan kien f'okkupazzjoni illecita tal-fond. Jista' jkun li d-ditta ta' avukati setghet ma gietx citata in gudizzju, pero` l-avukat l-iehor, Dr Lofaro, kellu jkun parti jekk mhux fl-ewwel kawza, almenu f'din il-kawza biex iwiegeb ghat-talba attrici ghad-danni konsegwenza tal-okkupazzjoni tieghu tal-fond meritu ta' din il-kawza.

Huwa veru li Dr Tanti Dougall huwa konvenut f'din il-kawza u sieheb fiz-zewg ditti ta' avukati li fi zmien differenti okkupaw il-fond, pero`, hu qatt ma kien involut wahdu fl-okkupazzjoni tal-fond, u kif inghad, ma hemmx dikjarazzjoni gudizzjarja li l-okkupazzjoni ta' Dr Tanti Dougall u Dr Lofaro, flimkien, kienet illecita. Ir-responsabbilta` ghad-danni, se mai, hija tal-okkupanti u mhux ta' wiehed separatament mill-iehor.

Fid-dawl tal-premess, fl-assenza ta' legittimu kontradittur essenzjali, ma jistax jigi likwidat kumpens ulterjuri a favur l-atturi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi billi tichad l-istess u tikkonferma *in toto* is-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif ordnat l-ewwel Qorti, fil-waqt li dawk marbuta ma' din it-tieni istanza jithallsu mill-atturi appellanti in solidum.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr