



**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 12 ta' Frar, 2020

Rikors Guramentat Nru: 942/2012 AF

Carmel Debono u Marija mart l-istess Carmel Debono

u fil-verbal tas-seduta tal-10 ta' Mejju 2017, il-Qorti ordnat li l-atti tal-kawza jghaddu f'isem Carmel Debono, u dan stante l-mewt ta' Marija Debono

u b'digriet tal-11 ta' Marzu 2019, il-Qorti laqghet it-talba biex l-atti tar-rikors jghaddu f'isem John Debono, Gaston Debono, Joseph Debono, Paul Debono, Roseanne Buttigieg u Helen Lambert u dan stante l-mewt ta' Carmel Debono

vs

Paul u Rosanne konjugi Demanuele

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

In forza ta' sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Frar 2012 wara l-kawza fl-ismijiet "Carmel Debono et vs Paul Demanuele et", Citazz. Nru. 954/05FS, *inter alia* ġie ordnat l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond Rose, 61, Carmel Street, Birkirkara, di proprjetà tal-atturi, wara li ġie determinat illi t-titolu ta' lokazzjoni li l-konvenuti kienu jgawdu fuq l-imsemmi fond skada u spicca l-effett tiegħu mill-1 ta' Lulju 2005.

Għalhekk minn tali data `l quddiem il-konvenuti baqghu jokkupaw l-istess fond bla titolu validu fil-Ligi sakemm huma zgumbraw minn tali fond u rritornaw il-pussess vakanti lill-atturi biss fil-21 ta' Marzu 2012.

Għalhekk il-konvenuti huma tenuti li jikkompensaw b'mod xieraq lill-atturi għaz-zmien kollu li huma baqghu jokkupaw l-imsemmi fond bla titolu validu fil-ligi u cioè għall-perjodu bejn l-1 ta' Lulju 2005 u l-20 ta' Marzu 2012.

Ukoll, tul iz-zmien li l-konvenuti damu jokkupaw l-imsemmi fond huma għamlu diversi xogħolijiet strutturali u kkawzaw diversi hsarat fih kif jirrizulta konfermat mill-anness certifikat mahrug mill-Perit David Psaila (Dok. "X").

Il-konvenuti naqsu milli jikkompensaw adegwament lill-atturi għall-okkupazzjoni mingħajr titolu validu fil-ligi da parte tagħhom tal-fond proprjetà tal-attur kif premiss, u naqsu wkoll milli jagħmlu tajjeb għal bidliet strutturali u danni minnhom kagunati fl-imsemmi fond, u dan minkejja li ġew interpellati għal dan l-iskop permezz ta' Ittra Ufficjali datata 6 ta' Lulju 2012.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tillikwida, occorrendo permezz ta' periti nominandi, kumpens xieraq skond il-Ligi dovut mill-konvenuti lill-atturi għall-okkupazzjoni bla titolu validu fil-Ligi da parte

tagghom tal-fond Rose, 61, Carmel Street, Birkirkara ghal perjodu shih bejn l-1 ta' Lulju 2005 u l-20 ta' Marzu 2012.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi l-kumpens hekk likwidat in forza tal-ewwel domanda.
3. Tiddikjara li l-konvenuti ikkagunaw hsarat fl-imsemmi fond ghad-dannu tal-atturi bil-konsegwenti dannu ghalihom, billi ghamlu bidliet strutturali fil-fond u kkagunaw danni ohra.
4. Tillikwida, occorrendo permezz ta' periti nominandi d-danni hekk kagunati mill-konvenuti fil-fond tal-atturi.
5. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi d-danni likwidati in forza tar-raba' domanda.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-Ittra Ufficjali datata 6 ta' Lulju 2012 u dawk tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju prezentat kontestwalment, u bl-imghax legali, kontra l-intimati, li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet maghmula fil-konfront tagghom permezz tar-rikors promotur imressaq mir-rikorrenti quddiem din l-Onorabbli Qorti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda minn din l-istess Qorti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Matul il-perjodu ndikat mir-rikorrenti fir-rikors promotur, ossia bejn Lulju 2005 u Marzu 2012, l-esponenti kienu qeghdin legittimament u kif kellhom dritt, jikkontestaw kawza illi nfethet fil-konfront tagghom mill-istess rikorrenti, anke jekk l-ezitu finali tal-kawza ma kienx dak minnhom mixtieq. L-esponenti kkontestaw il-kawza għax emmnu li kellhom dritt għar-relokazzjoni fir-rigward tal-fond fuq indikat, u la hlew hin u lanqas ma agixxew b'mod frivolu u vessatorju, tant illi lanqas il-Qorti tal-Appell ma canfret jew ikkundannat l-esponenti talli

I-proceduri minnhom mehuda setghu jitqiesu bhala frivoli jew vessatorji, kif solitu jsir u kif kontemplat fil-ligi. Inoltre trapass ta' tlett snin sabiex instema' u nqata' l-Appell certament illi ma ghandhomx jahtu ghalihom l-esponenti.

Malli 'l fuq imsemmija kawza nqatghet kontrihom, u dan permezz ta' sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta' Frar 2012, l-esponenti aderixxew ruhhom mal-ordnijiet kollha lilhom moghtija mill-Qorti hawn indikata billi zgumbraw mill-fond hawn indikat, rrilaxxaw il-pussess tal-istess lir-rikorrenti u hallsu l-ispejjez kollha tal-kawza – kollox minghajr dewmien u minghajr bzonn illi jsiru da parti tar-rikorrenti ebda proceduri eżekuttivi.

Oltre dan – u hekk kif jirrizulta mill-ittra legali tad-9 ta' Marzu 2012 (hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A) – matul il-kors kollu tal-proceduri fuq indikati, l-esponenti dejjem iddepozitaw fir-Registru tal-Qorti dik il-kera minnhom dovuta skond kif miftiehem bejn il-partijiet, inkluz ukoll bl-awmenti applikabbli skond il-kuntratt tal-kera illi kien sar bejniethom (kopja informi ta' tnejn mic-cedoli hekk depozitati hawn annessi u mmarkati rispettivament bhala Dok. B u Dok. C). Jinghad illi l-ammont ta' madwar tlett elef Ewro (€3,000) hekk depozitati mill-esponenti tul il-perjodu in kwistjoni gie sahsitra offrut minghajr pregudizzju lir-rikorrenti wara l-gheluq tal-kawza fuq imsemmija.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-valur lokatizju fl-ammont ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4200) fis-sena skond kif indikat mir-rikorrenti a bazi tar-rapport redatt mill-Perit David Psaila (Dok. A anness mar-rikors promotur) huwa eccessiv u esagerat, ghal ragunijiet li ser jigu ppruvati u spjegati fil-kors ta' dawn il-proceduri.

Ukoll minghajr pregudizzju u fir-rigward tat-talba koncernanti allegati hsarat fil-fond in kwistjoni, jinghad illi l-pretensjonijiet hekk maghmula mir-rikorrenti huma wkoll infondati mill-fatt u fid-dritt u dan kif digà mgharraf lill-istess rikorrenti permezz ta' ittra legali lilhom mibghuta fis-16 ta' Mejju 2012 (annessa u mmarkata bhala Dok. D). Skond kif digà hekk imfakkar lir-rikorrenti, l-esponenti kienu espressament moghtija d-dritt

sabiex jese gwixxu tibdiliet strutturali fil-fond *de quo*. Di più jinghad illi l-imsemmi fond gie fil-fatt rilaxxjat lir-rikorrenti fi stat tajjeb ta' riparazzjoni, *salv wear and tear*, u li tul il-perjodu kollu illi fih l-esponenti kienu qeghdin igawdu l-pussess tal-fond huma dejjem ghamlu dak kollu necessarju sabiex l-istess fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, kultant anke bi spejjez kbar.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez u bir-riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-esponenti.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Novembru 2012 din il-Qorti diversament presjeduta ħatret lill-perit Mario Cassar bħala perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond *de quo* kif ukoll dwar l-allegati ħsarat li saru fl-istess fond.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat it-twegibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-konvenuti.

Rat in-nota ta' kritika tal-konvenuti.

Ħadet konjizzjoni tal-atti tal-kawża 942/2012 CFS fl-ismijiet Carmel Debono et vs Paul Demanuele et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-18 ta' Marzu 2009 u mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Frar 2012.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qeghdin jitolbu lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond 61, 'Rose', Carmel Street, Birkirkara. L-atturi qeghdin jitolbu wkoll likwidazzjoni u ħlas ta' danni allegatament ikkaġunati fil-fond minħabba alterazzjonijiet strutturali u nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-konvenuti.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-konvenuti kienu jikru mingħand l-atturi l-fond 61, 'Rose', Carmel Street, Birkirkara. Din il-kirja kienet għal perjodu ta' tletin sena u ġiet fi tmiemha fl-1 ta' Lulju 2005. Madanakollu, il-konvenuti baqgħu jokkupaw il-fond wara din id-data, kontra r-rieda tal-atturi. Il-konvenuti ritornaw iċ-ċwieviet tal-fond biss f'Marzu tal-2012 u dan wara li ġiet deċiża mill-Qorti tal-Appell il-kawża fl-istess ismijiet fejn ġie determinat li l-konvenuti kienu qegħdin jokkupaw il-fond *de quo* mingħajr l-ebda jedd fil-liġi.

L-atturi jikkontendu li stante li ġie determinat li mill-1 ta' Lulju 2005 sal-21 ta' Marzu 2012 il-konvenuti kienu baqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni mingħajr titolu validu, dawn tal-aħħar għandhom jagħmlu tajjeb għat-telf li sofrew l-atturi billi jhallsu kumpens għal din l-okkupazzjoni.

Il-konvenuti jeċċepixxu li fil-perjodu bejn Lulju 2005 u Marzu 2012 huma kienu qegħdin jikkontestaw il-kawża hawn fuq imsemmija u li għalhekk, ma huwa dovut l-ebda kumpens lill-atturi għall-okkupazzjoni tal-fond għaž-żmien li kienet għaddejja l-kawża. Ikomplu billi jgħidu illi matul iż-żmien illi damet il-kawża huma dejjem baqgħu jiddepożitaw il-kera pattwita l-Qorti.

Madanakollu, anke mid-daqqa t'għajn tal-atti ta' dik il-kawża, huwa ċar illi l-konvenuti kienu konsapevoli tal-fatt illi ma kellhomx jedd iżommu l-fond wara l-1 ta' Lulju 2005. Il-Qorti hija aktar inklinata temmen li huma kkontestaw il-kawża sabiex jirbħu aktar żmien qabel ma jkollhom jivvakaw minn fond li fuq kolloxx kienu qegħdin jagħmlu dħul minnu. Il-konvenuti m'għandhomx raġun meta jgħidu li l-lokazzjoni ġiet xolta mad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell. Ladarba l-fond kien wiehed dekontrollat, il-lokazzjoni ġiet xolta meta skada l-perjodu pattwit skont il-kuntratt, kif kienu jafu ben tajjeb il-konvenuti. Il-Qorti tal-Appell stess osservat illi *'Il-koncessjoni kienet għal perjodu determinat għalhekk fit-tmiem tal-koncessjoni l-appellanti kienu obbligati li jirrilaxxjaw il-fond.'* Xejn ma jiswa li l-konvenuti baqgħu jiddepożitaw il-kera l-Qorti. Ċertament ma jistgħux jippretendu li l-atturi kienu ser jiżbankaw kwalunkwe somma depożitata bħala kera ladarba l-lokazzjoni kienet spicċat.

Jirriżulta għalhekk li l-atturi ġew imċaħħda ingustament għal kważi seba' snin mill-pussess vakanti tal-fond tagħhom. Il-prinċipju hu li ħadd m'għandu dritt jivvantaġġja ruħu minn ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr ma jħallas kumpens mistħoqq u adegwat (Clare Hobbs et vs Viroc International Limited et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Ġunju 2014). Għalhekk, għandu jiġi likwidat id-dannu effettivament subit mill-atturi. F'każijiet bħal dawn, meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut normalment jiġi kkalkolat abbażi tal-valur lokatizju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftehma (Staines noe v Amato et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Mejju 1999). Dan m'huwiex neċessarjament ekwiparat mal-kera preċedentement imħallsa, iżda għal kull kera li l-istess fond seta' jattira skont is-suq (Vincent Curmi noe vs John Bosco Bonaci, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Ottubru 2008). Huwa veru li l-atturi ma ressqu l-ebda prova li huma kienu beħsiebhom jikru l-proprjetà, iżda jibqa' l-fatt illi l-konvenuti ma jistgħux jivvantaġġjaw ruħhom minn ħwejjeġ tal-atturi, u ma jħallsux kumpens għaliex isostnu li l-atturi ma krewx il-post (Clare Hobbs et vs Viroc International Limited et imsemmija).

Fil-każ in eżami, il-Qorti ser tistrieħ fuq il-fehmiet tal-perit tekniku f'dak li jirrigwarda l-ħila u l-kompetenza teknika tiegħu, ukoll għaliex ma ntalbet l-ebda perizja addizzjonali, u fl-istess waqt, il-konvenuti ma ressqu l-ebda provi jew argumenti tajbin biżżejjed sabiex iwasslu lil din il-Qorti biex titbiegħed mirriżultanzi li ħarġu mit-twettieq tal-ħatra mogħtija lilu.

Huwa minnu li l-valur lokatizju kif ġie stmat mill-perit tekniku huwa ferm oghla mill-kera oriġinarjament pattwita, iżda jirriżulta li l-kirja bdiet ħafna snin ilu. It-trapass taż-żmien, bdil taċ-ċirkostanzi u l-kambjament fil-valur tal-flus ma jgħibx li l-kumpens kif stmat huwa rraġjonevoli. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Michelina Busuttil et vs Peter Borg, deċiża fit-30 ta' Ottubru 2015:

"Il-kejl xieraq biex jiġi ffissat il-kumpens ma jiddependix biss fuq kemm kien l-ammont patwit ta' kera; meta perit espert, meqjusa ċ-ċirkostanzi kollha rilevanti, jirrevedi l-ammont a bażi ta' ċirkostanzi godda, il-Qorti ma tagħmilx

ħazin li toqgħod fuq il-figuri li jagħtiha dak l-espert, speċjalment, kif ingħad, meta ma ssirx il-prova kontradittorja kif meħtieġ bil-liġi."

Għalhekk, il-Qorti ser tibbaża l-konklużjonijiet tagħha fuq dak li rrelata l-espert minnha nominat fir-rigward tal-kumpens għall-okkupazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni wara li ġiet fi tmiemha l-kirja, u tillikwida l-ammont dovut lill-atturi għall-okkupazzjoni illegali tal-proprjetà tagħhom minn Lulju tal-2005 sa Marzu tal-2012 fl-ammont ta' €13,950.

L-atturi qegħdin jitolbu wkoll kumpens għall-ħsarat li jgħidu li ġarrab il-fond minħabba nuqqas ta' manutenzjoni tul is-snin kif ukoll minħabba tibdil strutturali li esegwew l-atturi mingħajr il-kunsens tagħhom. Dwar dan, il-konvenuti jeċċepixxu li huma ngħataw espressament id-dritt li jeżegwixxu tibdiliet strutturali fil-fond, li dan il-fond ġie rilaxxat lill-atturi fi stat tajjeb ta' riparazzjoni, *salv wear and tear* u li tul iż-żmien li l-fond dam għandhom, huma dejjem għamlu l-manutenzjoni kollha neċessarja.

Qabel kollox, mill-provi rriżulta li meta ġie lura għandhom il-fond, l-atturi ma għamlu l-ebda tiswijiet. Il-fond inbiegħ lill-terzi fl-24 ta' Novembru 2016 għall-prezz ta' €49,000. Fil-kuntratt, l-attur, *qua* bejjiegħ, iddikjara li l-prezz jirrifletti d-danni li qegħdin jiġu reklamati f'din il-kawża. Isegwi għalhekk li l-Qorti għandha tħares biss lejn dawk il-ħsarat li rriżultaw minħabba nuqqas ta' manutenzjoni li effettivament naqqsu l-valur tal-fond.

Dwar ix-xogħlijiet strutturali li saru fil-post tul is-snin li l-konvenuti kienu damu jikru il-fond, il-Qorti tgħid illi l-konvenuti għandhom raġun jgħidu li huma kienu espressament awtorizzati jeseġwixxu dawn ix-xogħlijiet, għaliex hekk ġie maqbul fl-iskrittura ta' lokazzjoni ffirmata mill-partijiet, *'Lessee is allowed to make alterations in the building and may connect the said house with the Pharmacy next door.'*

Fir-rigward tal-ħsarat, il-Qorti hija sodisfatta li l-fond ma kienx f'xi stat pristinu meta nkera lill-konvenuti. Il-perit tekniku kkonstata li l-fond sofra ħsara minħabba nuqqas ta'

manutenzjoni. Madanakollu, il-Qorti hija tal-fehma li huwa dovut lill-atturi biss kumpens għat-tnaqqis fil-prezz tal-fond minhabba l-ħsara fis-saqaf kawża ta' ingress ta' ilma. Mill-bqija:

- Għal dak li għandu x'jaqsam ma' alterazzjonijiet, bħal *partitions* tal-*aluminium*, il-konvenuti kienu espressament awtorizzati jesegwixxu dawn ix-xogħlijiet;
- Għal dak li għandu x'jaqsam ma qluġh ta' *meters* tad-dawl u ilma, dawn ma jistgħux jitqiesu bħala parti mill-fond u lanqas huma proprjetà tal-atturi. Il-kont kien f'isem il-konvenuti li allura kellhom kull dritt jitolbu lill-awtoritajiet jaqilgħu l-*meters*. Fi kwalunkwe każ l-atturi ma wrewx illi huma qatt kienu ħallsu huma għal dawn il-meters;
- Għal dak li għandu x'jaqsam ma' ħsara fil-madum, kisi u tibjid, alterazzjonijiet fil-kamra tal-banju u *plumbing* u elettriku, l-atturi naqsu milli juru li konsegwenza tat-tibdil u/jew nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-konvenuti l-fond tilef fil-valur tiegħu. Meta nkera lill-konvenuti tletin sena qabel, il-fond ma kienx xi wieħed ġdid jew li kien għadu kemm sar fih xi xogħol ta' tisbieh jew titjib. B'żieda ma dan, il-Qorti ssibha diffiċli temmen li madum, kamra tal-banju u *plumbing* u elettriku ta' aktar minn tletin sena ilu kien ser ikollhom xi impatt fuq il-prezz tal-proprjetà;
- Għal dak li għandu x'jaqsam mal-*waterproofing membrane*, jirriżulta li dan sar waqt il-perjodu ta' lokazzjoni bi qbil bejn u a spejjeż tal-partijiet flimkien, preżumibilment sabiex tiġi evitata aktar ħsara fis-saqaf. Madanakollu dan ma sarx sew u l-ilma baqa' jipperkola u l-ħsara probabbli ziedet. Għall-ħsara fis-saqaf minhabba ingress ta' ilma għandhom jagħmlu tajjeb il-konvenuti, ladarba ma sarx xogħol sew, iżda l-konvenuti mhumieq obligati jagħmlu tajjeb ukoll għall-*waterproofing membrane*, għaliex li kieku l-Qorti kellha tiddeċiedi mod ieħor, dan kien iwassal għall-arrikkiment ingust favur l-atturi.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeciedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u konsegwentement tillikwida kumpens għall-okkupazzjoni mingħajr titolu tal-konvenuti tal-fond 61, Carmel Street, Birkirkara, fl-ammont ta' tleTTax-il elf, disa' mija u ħamsin Ewro (€13,950);
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-atturi is-somma ta' tleTTax-il elf, disa' mija u ħamsin Ewro (€13,950) bl-imgħax mid-data ta' din is-sentenza;
3. Tiddikjara li l-konvenuti kkaġunaw ħsara fl-imsemmi fond konsegwenza ta' nuqqas ta' manutenzjoni;
4. Tillikwida d-danni hekk kaġunati fis-somma ta' sitt mija u ħamsin Ewro (€650);
5. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma ta' sitt mija u ħamsin Ewro (€650) bl-imgħax mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż tal-kawża jithallsu kwantu għal żewġ terzi mill-konvenuti u terz mill-atturi.

IMHALLEF

DEP/REG