PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 14 ta' April 2000

Numru 5

Citaz. numru 1411/93 DS

Rose mart Joseph Caruana u l-istess Joseph Caruana bhala amministratur tal-komunjoni tal-akkiwsti u tal-beni parafernali ta' martu
vs
Alfred Cacciattolo

Illum, 14 ta' April 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-15 ta' Novembru 1993 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi:-

L-attrici hija propjetarja tal-fond il-Marsa, Zerafa Street numru 192 u b'bieb iehor fuq Butterfly Street, numru 90;

Illi b'att tan-Nutar Dr. George Bonello Du Puis tas-27 ta' Jannar 1976 il-fond kien gie koncess in enfitewti temporanja ghal zmien sbatax il-sena mill-istess data;

Illi b'att tan-Nutar Dr. Francis Micallef tal-24 ta' Awissu 1988 il-konvenut akkwista dak l-utili dominju ghaz-zmien li kien fadal mit-terminu originali;

Illi fis-26 ta' Jannar 1993 ghalaq dak ic-cens, izda nonostante li b'ittra ufficjali tad-29 ta' Jannar 1993 il-konvenut gie interpellat biex jirritorna c-cwievet tal-istess fond lill-istanti, huwa naqas li jirrilaxxa l-fond;

Illi l-konvenut b'kitba tal-25 ta' Jannar 1993 kera dak il-fond b'Lm90 fis-sena minghajr ma gie specifikat it-tul tal-kirja, li ghalhekk it-terminu taghha "ope legis" huwa ta' sena;

Illi, indipendentement milli l-kirja hija fittizja u saret biex izzomm lill-istanti milli jirriprendu pussess tal-fond fit-terminazzjoni tal-enfitewsi, it-terminu ta' dik il-kirja tiskadi fl-24 ta' Jannar 1994, f'liema data anke jekk il-kirja hija valida, l-istanti ghandu dritt jiehu lura l-fond minghand il-konvenut;

talbu lil din il-Qorti li:

1 tikkundanna lil konvenut li jizgombra mill-istess fond numru 190, Zerafa Street, b'bieb iehor numru 90 Butterfly Street, Marsa, perentorjament fl-24 ta' Jannar 1994, u

2. tikkundannah ihallas lill-istanti dik is-somma li tistabilixxi din il-Qorti bhala danni ghall-okkupazzjoni tal-istess fond wara s-26 ta' Jannar 1993;

Bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-29 ta' Jannar 1993, kontra l-konvenut li ghandu jidher ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

1. Illi preliminarjament l-esponent jikkontesta d-disponibilita tal-kawza stante li din riedet tigi intavolata kontra l-inkwilin innifsu jigifieri Anthony Cacciotolo u mhux kontra l-esponenti.

2. Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju ghas-suespost l-esponent jirrileva illi l-pretezjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-esponent kera l-fond b'titolu validu lill-istess Anthony Cacciotolo.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Frar 1997 li kkonfermat is-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-22 ta' Frar 1994 li laqghet l-ewwel talba dedotta kontra l-konvenut ghall-izgumbrament tieghu mill-fond *de quo*, u inoltre baghtet lura l-atti lil din il-Qorti ghall-kontinwazzjoni u decizjoni fuq it-talbiet l-ohra;

Rat id-digriet tat-2 ta' Dicembru 1998 fejn gie nominat l-A.I.C. Joseph Jaccarini bhala perit tekniku;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fl-24 ta' Jannar 2000;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

In vista tal-fatt li l-ewwel talba attrici, cioe` biex il-konvenut jigi kkundannat jizgombra mill-fond in kwistjoni, giet diga` milqugha u, kif ser jinghad anke esegwita, dak li issa jrid jigi determinat hija s-somma in lineja ta' danni dovuta lill-atturi minhabba l-okkupazzjoni ta' l-istess fond.

Mill-provi jirrizulta li l-konvenut b'kuntratt ta' l-24 ta' Awissu 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef kien akkwista l-utili dominju ta' l-imsemmi fond ghaz-zmien li kien ghad fadal mit-terminu originali. Dan kien ifisser f'termini reali sas-26 ta' Jannar 1993. Billi wara tali skadenza baqa' jiddetjeni c-cavetta (u hawn il-Qorti mhijiex se tidhol dwar il-kwistjoni diga` deciza ta' l-iskrittura tal-25 ta' Jannar 1993) ittiehdu l-proceduri odjerni kontra tieghu. Wara s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Frar 1997 li permezz taghha giet ikkonfermata s-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-22 ta' Frar 1994 li ordnat l-izgumbrament tal-konvenut mill-istess fond, l-imsemmija sentenza giet esegwita. Dr. Joseph Borg xehed fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 1997 quddiem l-assistenta gudizzjarja Dr. Monica Borg Galea, li huwa rcieva c-cavetta ghan-nom ta' l-atturi fil-21 ta' Marzu 1997 minghand il-Marixxal li esegwixxa l-mandat ta' zgumbrament opportun. Fis-seduta tal-21 ta' Jannar 1998 quddiem l-istess assistenta gudizzjarja, il-konvenut qal testwalment: "Il-kawza kontrija nqatghet fl-1997, u dak in-nhar Dr Borg ha c-cavetta – ic-cavetta tajthielu jien". Il-Qorti tqis aktar verosimili d-data msemmija minn Dr. Borg peress li

huwa kien aktar specifiku dwar data u bis-sentenza moghtija l-konvenut kellu hmistax-il gurnata biex jizgombra mill-fond. Huwa aktar kredibbli li l-konvenut baqa' jiddetjeni c-cavetta ghal xi zmien anke wara s-sentenza.

Ghalhekk il-perijodu li ghalih hija dovuta somma in lineja ta' danni lill-atturi huwa mis-27 ta' Jannar 1993 sal-21 ta' Marzu 1997.

Il-perit tekniku l-A.I.C. Joseph Jaccarini acceda fil-fond u fir-relazzjoni tieghu ddeskriva l-istess fond. Huwa stqarr li wara li ha in konsiderazzjoni l-kobor tal-fond u l-uzu li seta` sar minnu fid-data ta' l-iskadenza tas-subenfitewsi temporaneja sad-data tar-ripossess tal-fond *de quo*, wasal ghall-konkluzjoni tieghu billi l-ewwel hareg il-valutazzjoni ta' l-istess fond ibbazata fuq l-istima ta' x'kien igib kieku l-atturi ghazlu li jpogguh ghall-bejgh wara l-ispejjez tal-manutenzjoni necessarja mbaghad ikkalkula l-valur lokatizju tieghu. B'hekk huwa kkonkluda li l-fond in kwistjoni jiswa Lm12,700 u a bazi ta' tali stima, il-valur lokatizzju annwali huwa ta' Lm635. Ghalhekk wasal ghas-somma komplessiva ta' Lm2644.38 ghall-perijodu li huwa jindika fir-relazzjoni bhala li tibda mit-23 ta' Jannar 1993. Hu car li dik id-data hija erroneja u kellha taqra 27 ta' Jannar 1993.

Il-Qorti ma ssib l-ebda raguni biex tiddipartixxi mill-valur lokatizju annwali ta' Lm635 stabbilit mill-perit tekniku izda a bazi ta' din l-istess figura u billi l-komputazzjoni ghandha ssir b'effett mis-27 u MHUX mit-23 ta' Jannar 1993, is-somma totali li qed tigi stabbilita in lineja ta' danni hija ta' Lm2637.30.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa' wkoll it-tieni talba tal-atturi, tistabilixxi d-danni ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* wara s-26 ta' Jannar 1993 fl-ammont ta' Lm2637.30 u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi din is-somma ta' Lm2637.30. Bl-imghax millum u bl-ispejjez kontra l-konvenut.

D/REGISTRATUR

ONOR. IMHALLEF
DOTTOR DAVID SCICLUNA