



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tas-7 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 117/2004

L-Avukat Dottor Jean-Philippe **CHETCUTI** u martu Dottor
Maria Chetcuti Cauchi

VS

Maurice u Victoria konjuġi **VASSALLO EMINYAN**, Noella
Vassallo Eminyan u Medcast Foundry Limited, jew min
minnhom

II-Qorti:

Rat l-Att taç-Citazzjoni mressaq fit-13 ta' Frar, 2004, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissrin, l-atturi talbu li l-Qorti (i) tiddikjara li l-imħarrkin, jew min minnhom, qegħdin jokkupaw bla titolu li jiswa fil-liġi l-post bl-isem "Villa Mensija", Triq is-Sebuqa, fil-Mensija, limiti ta' San Ġwann; (ii) tiddikjara li l-imħarrkin, jew min minnhom, qegħdin jokkupaw bla titolu li jiswa fil-liġi l-*garage* jew *basement* li jagħmel parti mill-imsemmi post; (iii) tiddikjara li l-imħarrkin, jew min minnhom, qegħdin jikkawżaw dannu

Kopja Informali ta' Sentenza

lill-atturi bl-okkupazzjoni illegali tagħhom tal-imsemmi post; (iv) tiddikjara li l-imħarrkin, jew min minnhom, qegħdin jikkawżaw dannu lill-atturi bl-okkupazzjoni illegali tagħhom tal-imsemmija *garage* jew *basement*; u (v) tillikwida d-danni hekk imġarrbin mill-atturi u tikkundanna lill-imħarrkin, jew lil min minnhom, iħallsu d-danni hekk likwidati;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Marzu, 2004, li bih tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi tagħhom;

Rat id-degrieti tagħha tas-6 ta' April, 2004¹, fuq iż-żewġ rikorsi mressqin mill-atturi fit-18 ta' Marzu, 2004;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fit-18 ta' Marzu, 2004, b'lista tax-xhud li kienu fi ħsiebhom iressqu u dokumenti mehmuzin magħha;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fit-18 ta' Novembru, 2004², li mehmuzin magħha kien hemm xhieda bl-affidavit u iżjed dokumenti;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Diċembru, 2004³, li bih ordnat in-notifika tal-atti lill-imħarrkin u tathom direttivi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin flimkien fit-28 ta' Marzu, 2005, li biha laqgħu għat-talbiet attriċi billi qalu li t-talbiet tal-atturi ma jregux fil-liġi għaliex kemm l-imħarrka Noella Vassallo Eminyan u kif ukoll il-kumpannija mħarrka jgawdu l-ambjenti mertu tal-każ bis-saħħa ta' titolu ta' kirja, li bihom għarrfu lill-istess atturi, u għalhekk l-atturi messhom ressqu azzjonijiet ta' għamla oħra. Iżidu jgħidu li l-imsemmija titoli ta' kirja għadhom fis-seħħ, u li minħabba li t-tielet u r-raba' talbiet huma konsegwenzjali għal-ewwel tnejn, ma jistgħux jintlaqgħu lanqas. Fuq kollox, l-imħarrkin jgħidu li huma ma jistgħux jinżammu responsabbli għal xi danni kawżati lill-atturi ladarba l-kitbiet tal-kirja saru b'mod regolari;

¹ Paġġ. 8 u 10 tal-proċess

² Paġġ. 29 sa 38 tal-proċess

³ Paġġ. 39 – 40 tal-proċess

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-degriet tagħha tat-13 ta' April, 2005⁴, li bih qiegħdet il-kawża fuq il-lista tal-kawzi qabel is-seduta (*pretrial*) quddiem l-Assistent Ġudizzjarju tagħha l-Avukat Maria Dolores Gauči;

Rat ix-xhieda u l-provi dokumentali kollha mressqa mill-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-atturi (liema trattazzjoni ġiet reġistrata);

Rat id-digriet tagħha tad-19 ta' Jannar, 2006⁵, li bih tat żmien lill-imħarrkin biex iressqu nota bis-sottomissjonijiet tagħhom;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fil-21 ta' Marzu, 2006⁶;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' April, 2006, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża għal dikjarazzjoni li l-imħarrkin qegħdin iżommu post tal-atturi bla ebda jedd u għall-kundanna tagħhom għall-ħlas tad-danni minħabba dan l-għamil. L-atturi kisbu post bis-saħħa ta' bejgħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti f'*sub hasta* u jridu joħorġu lill-imħarrkin mill-fond. Minħabba li l-imħarrkin ma jridux jitolqu mill-post, l-atturi qegħdin ifittxuhom għad-danni minħabba li baqgħu jżommu l-post taħt idejhom u ma telquhx għall-użu tal-atturi;

Illi l-imħarrkin qegħdin jgħidu li t-talbiet attriċi m'humieq mistħoqqa għaliex fl-ewwel lok huma għandhom jedd jibqgħu jżommu l-post minħabba li jgawduh b'titolu ta'

⁴ Paġ. 58 tal-proċess

⁵ Paġ. 128 tal-proċess

⁶ Paġġ. 129 – 130 tal-proċess

kirja. Fit-tieni lok, jgħidu li ma jistgħux jinstabu responsabbli li ġarrbu ħsara u danni lill-atturi billi huma ma għamlu xejn kontra l-liġi biex jistħoqqilhom dan;

Illi mill-fatti ewlenin li jirrigwardaw il-każ jirriżulta li l-imħarrkin miżżewġin Vassallo Eminyan kienu s-sidien tal-villa mertu tal-kawża u tal-ambjenti li jagħmlu minnha, liema ġid huma kisbu b'titolu ta' ċens perpetwu fis-17 ta' April, 1990. FI-2001, fuq talba ta' bank kreditur tagħhom, intalab il-bejgħ b'irkant ġudizzjarju tal-imsemmi ġid. Il-Qorti kienet laqgħet it-talba b'degriet tas-7 ta' Frar, 2001, u ħatret perit arkitett biex jagħti stima tal-prezz li jġib dak il-ġid. Il-perit ressaq ir-rapport tiegħu fil-21 ta' Awissu tal-2001⁷. L-irkant inżamm fi Frar tal-2003, u nkiseb mill-atturi bil-prezz ta' Lm 71,000⁸ u debitament liberat favurhom fis-27 ta' Mejju, 2003⁹;

Illi l-atturi interpellaw lill-imħarrkin miżżewġin Vassallo Eminyan b'ittra ufficjali tas-16 ta' Jannar, 2004, biex joħorġu mill-villa u żammewhom responsabbli għad-danni li kienu qegħdin iġarrbu minħabba li żammew il-post f'idejhom. L-intimati laqgħu notifika tal-att ġudizzjarju fit-22 ta' Jannar, 2004. B'ittra¹⁰ mibgħuta mill-avukat tagħhom bid-data ta' dak inhar, l-imħarrkin qalu li l-post mibjugħ b'subbasta kien miżmum minn terzi bis-saħħa ta' kirja: il-villa favur binthom, filwaqt li l-*garage* jew *basement* huma mikrija lil kumpannija. Fit-13 ta' Frar, 2004, infetħet il-kawża;

Illi l-imħarrkin jgħidu li l-kirjiet li saru favur l-imħarrka Noelle Vassallo Eminyan u l-kumpannija mħarrka kienu saru f'żewġ okkażjonijiet separati. Dik favur il-kumpannija saret f'Jannar tal-1991¹¹ u dik favur binthom f'Diċembru tal-2002¹². Huma ressqu wkoll ktieb tal-kera bil-ħlasijiet li għamlet l-imħarrka Noella Vassallo Eminyan¹³;

⁷ Dok "B", f'paġġ. 19 sa 24 tal-proċess

⁸ Ekwivalenti għal € 165,385.50 fi flus tal-lum

⁹ Paġ. 28 tal-proċess

¹⁰ Dok "JH", f'paġġ. 32 tal-proċess

¹¹ Dok "MV1", f'paġġ. 81 – 2 tal-proċess

¹² Dok "MV2", f'paġġ. 83 – 4 tal-proċess

¹³ Dok "MV", f'paġġ. 80 tal-proċess

Illi l-kunsiderazzjoni legali ewlenija li din il-Qorti trid tistharreg f'dan il-każ hija jekk huwiex minnu li l-imħarrkin qegħdin iżommu f'idejhom il-post “mingħajr ebda titolu”. Dan irid isir fil-qafas tal-pretensjoni tal-imħarrkin li huma, fil-fatt, qegħdin igawdu l-post b'titolu li jiswa u li għalhekk iwaqqa' l-baži kollha tal-azzjoni attriċi;

Illi xieraq jingħad li il-binja mertu ta' din il-każ hija essenzjalment fond wieħed, u fid-deskrizzjoni tiegħu magħmula mill-perit imqabbad mill-Qorti flatti tas-Subbasta huwa mfisser bħala post wieħed u ngħata stima ta' post wieħed, kif ukoll li bħala post wieħed kien irkantat. Iżda, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet imressqin mill-imħarrkin, din il-Qorti se' jkollha wkoll tqis li, f'xi kunsiderazzjonijiet tagħha, il-post hu magħmul minn żewġ partijiet distinti – il-parti abitata u l-*garage* ta' taħtu;

Illi l-Qorti jidhrilha xieraq ukoll li tirrimarka mill-bidunett li **ma saret l-ebda talba mill-atturi biex tordna t-tneħħija** tal-imħarrkin mill-post in kwestjoni. Għalkemm fl-ittra uffiċjali mibgħuta lill-imħarrkin f'Jannar tal-2004, l-atturi mittenti talbu l-iżgumbrament, dan m'għamluhx fl-Att taċ-Ċitazzjoni. Qorti hija marbuta b'dak li jintalab u b'dak li jkun kontestat, u ma tistax tagħti rimedju lil hinn minn dak mitlub jew iżjed minn dak mitlub, mingħajr ma twassal biex is-sentenza tkun ma tiswiex. Iżda l-frazi ġenerika “prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna” li l-atturi għamlu qabel ma ressqu l-ħames talbiet tagħhom ma tissupplementax it-talbiet essenzjali li messhom saru u ma sarux. Huwa minnu wkoll li l-formola tal-Att taċ-Ċitazzjoni kienet iġġorr fil-parti stampata tiegħu il-kliem (fost l-oħrajn) “...*u mogħtija l-provvedimenti opportuni...*”, iżda dan jirreferi għal dawk il-provvedimenti essenzjalment marbutin ma' talbiet li jkunu saru u fl-aħjar interess tat-twettiq tagħhom. Jista' jingħad li meta azzjoni tinbena fuq ix-xilja li l-parti mħarrka qegħda tokkupa post bla jedd, l-implikazzjoni tkun li l-parti attriċi trid dak il-post lura f'idejha. Iżda jidher li, fil-każ tal-lum, l-atturi rabtu l-akkuża li l-imħarrkin qegħdin iżommu l-post bla jedd fil-liġi mat-talbiet tad-danni u dan, fih innifsu, jista' jkun għamla ta' rimedju li l-atturi bħala sidien setgħu jagħmlu wkoll. Minbarra dan, l-atturi għamlu wkoll “riżerva ta' kull dritt ta'

azzjoni ulterjuri fil-liġi". Fuq daww il-linji wkoll l-imħarrkin sejsu l-kontestazzjoni tagħhom;

Illi għalhekk, fl-istħarriġ tal-każ u fid-dispożittiv ta' din is-sentenza, din il-Qorti fi ħsiebha timxi ma' dak mitlub fid-dawl ta' dak li ġie kontestat;

Illi l-ġurisprudenza llum ġeneralment tagħraf u żżomm li għall-eżami dwar jekk persuna li għanda f'idejha post hijiex qegħda żżommu b'titolu li jiswa jew le huma kompetenti l-qrati ta' ġurisdizzjoni ordinarja, li, f'każ bħal dan, ikollhom id-dmir li mhux biss jistabilixxu t-titolu li jkun imma wkoll jekk tali titolu jiswiex¹⁴. Huwa biss meta l-Qorti ordinarja tistabilixxi titolu bħal dak u f'każ li tali titolu jkun wieħed ta' lokazzjoni, li dik il-qorti tinfexx is-setgħa ġurisdizzjonali tagħha li tkompli tqis iżjed dwar il-kwestjoni¹⁵. Dan minħabba li l-mertu jista' jidhrol fil-kompetenza ta' tribunal mogħti setgħat ġurisdizzjonali speċifiċi bis-saħħa ta' liġi speċjali;

Illi l-imħarrkin jgħidu li l-atturi messhom ressqo kawża ta' għamla oħra u mhux dik li fil-fatt ressqo. Jgħidu wkoll li l-atturi kollhom għażla li jieħdu rimedji ġudizzjarji oħrajn u naqsu li joħduhom¹⁶. Dwar dan, il-Qorti tiddikjara li l-azzjoni attriċi hija dik li hi u fuqha u fil-parametri tagħha trid tagħti d-deċiżjoni tagħha. Il-kawżali u t-talbiet ta' kawża jintgħażlu minn min ikun qiegħed jiftaħ il-kawża, u mhux imħolli lill-parti mħarrka li, permezz tal-eċċezzjoni tagħha, tgħid li jmissha saret azzjoni mod ieħor. Għall-azzjoni mressqa mill-parti attriċi hija l-istess parti li tiegħu r-riskju li ttiprovaha u ssostniha. Għalhekk, fejn attur jitolb dikjarazzjoni li l-parti mħarrka tkun qegħda iżżomm dak il-post bla ebda titolu, jaqa' fuq l-attur il-piż li jipprova dak li jallega;

Illi dan ifisser li, f'kawża mibnija fuq il-kawżali tan-nuqqas ta' titolu, li r-regola hija xorta waħda li l-piż jaqa' fuq min qiegħed jallega n-nuqqas ta' titolu skond ir-regola ġenerali

¹⁴ App. Inf. 10.7.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Michael Caruana vs Emanuel Micallef*

¹⁵ App. Inf. 21.1.1986 fil-kawża fl-ismijiet *Camilleri noe vs Muscat* (Kollez. Vol: LXXVIII.iii.306)

¹⁶ Jirreferu għar-rimedju tal-artikolu 356(7) tal-Kap 12

tal-proċedura¹⁷. Iżda mbagħad hemm xi fatturi li jistgħu jxaqilbu dak il-piż¹⁸. Tqum ukoll il-kwestjoni dwar jekk l-attur jistax ikun mistenni li jipprova fatt negattiv jew non-fatt, u dan skond ir-regola “*negativa non sunt probanda*”;

Illi meta jingħad li persuna qegħda żżomm ġid immobbli “bla titolu validu fil-liġi” tali frażi tfisser li l-parti mħarrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum¹⁹. Il-frażi “bla titolu” għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta’ okkupazzjoni li, **sa mill-bidu nett tagħha**, ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta’ sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittiegħdet b’mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalita’ tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża. F’każ bħal dan, is-setgħa tal-qorti biex tisma’ kawża bħal din tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu²⁰;

Illi f’dan ir-rigward għandu jkun iċċarat li f’azzjoni bħal din, il-Qorti kellha tindaga u tistabilixxi l-eżistenza tat-**titolu fil-konfront tal-parti attriċi**. Ma jkun jgħodd xejn għall-parti mħarrka li turi bi prova li hija kienet qegħda żżomm fond bis-saħħa ta’ relazzjoni ġuridika li seta’ kellha ma’ ħaddieħor. Trid turi li r-relazzjoni ġuridika legittima kienet bejnha u l-parti attriċi²¹;

Illi fil-każ tal-lum l-atturi kisbu l-post bis-saħħa ta’ proċeduri ta’ bejgħ b’irkant ġudizzjarju. Minn dak li joħroġ mill-atti tal-kawża, sa dak inhar li l-atturi kisbu l-post u saret il-liberazzjoni tiegħu favurihom, ma kien hemm xejn x’juri li xi ħadd mill-imħarrek (jew ħaddieħor) seta’ kellu xi jedd fuq dak il-post. Lanqas ma kien jidher b’xi mod li dak il-post kien maqsum f’iżjed minn fond wiegħed miftuma minn xulxin. Kien jirriżulta biss li dak il-ġid kien sugġett għal enfitewsi li ma tagħlaqx li kienu kisbu l-imħarrek minn mizzewġin Vassallo Emynan. Sa’ Jannar tal-2004, l-atturi ma kien semgħu qatt b’xi lokazzjoni fuq xi parti mill-

¹⁷ Art. 562 tal-Kap 12

¹⁸ App. Inf. 27.6.1953 fil-kawża fl-ismijiet *Żammit vs Hili* (Kollez. Vol: XXXVII.577)

¹⁹ App. Inf. 12.8.1994 fil-kawża fl-ismijiet *Camilleri et vs Mifsud et* (Kollez. Vol: LXXVIII.iii.306)

²⁰ App. Inf. 2.8.1994 fil-kawża fl-ismijiet *Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo* (mhix pubblikata)

²¹ App. Civ. 30.3.2001 fil-kawża fl-ismijiet *Żammit vs Galea et* (Kollez. Vol: LXXXV.ii.170)

imsemmi fond favur xi wieħed jew waħda mill-imħarrkin²². L-imħarrek jistqarr li ma għarrafx lill-perit maħtur mill-Qorti bl-eżistenza tal-kirjiet meta dan mar jistma l-post matul il-proċess tas-subbasta. Jgħid²³ li dan ġara għaliex il-perit ma staqsihx u għaliex hu deherlu li ma ħassx il-ħtieġa li minn jeddu jgħarraf lill-perit jew li b'daqshekk setgħet tittejjeb il-pożizzjoni tal-istess imħarrkin jew ibiddel xi ħaġa fis-sustanza;

Illi, min-naħa tagħhom, l-imħarrkin ressqu fl-atti tal-kawża ż-żewġ ftehim ta' lokazzjoni, waħda datata 1991 favur il-kumpannija mħarrka u l-oħra datata 2002, favur l-imħarrka Noella Vassallo Eminyan;

Illi għar-rigward tat-titolu vantat mill-imħarrkin Maurice u Victoria miżżewġin Vassallo Eminyan jirriżulta mix-xhieda tagħhom stess, li huma jistqarru li m'għandhom l-ebda titolu għall-ebda parti mill-post. Dan jgħiduh għaliex, fir-rigward tal-parti abitabbli "huma jinsabu fl-imsemmi fond bil-bona grazzja ta' binthom Noella", filwaqt li l-parti t'isfel hija mikrija lil kumpannija kummerċjali (li, madankollu, għandu jingħad li l-istess imħarrek huwa azzjonist ewlieni u direttur tagħha flimkien ma' martu²⁴). Billi l-post inbiegħ fl-att tas-subbasta, jiġi li huma tilfu wkoll kull jedd ieħor fuq l-imsemmi post billi ma ħadu l-ebda rimedju fiż-żmien mogħti lilhom mil-liġi biex jifdu l-post hekk mibjugħ²⁵;

Illi t-"titolu" ta' mera tolleranza jew prekarju li dawn l-imħarrkin jista' jkollhom fir-rigward ta' binthom, ma huwiex opponibbli lill-atturi (jekk qatt jista' jkun opponibbli minnu nnifsu), u dan skond il-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel f'din is-sentenza;

Illi minn dan jidher li t-talba tal-atturi fil-konfront tal-imħarrkin Maurice u Victoria miżżewġin Vassallo Eminyan hija mistħoqqa u sejra tintlaqa';

²² Affidavit tal-attur, f'paġ. 30 tal-proċess

²³ Affidavit tiegħu 4.7.2005 u x-xhieda tiegħu 19.7.2005, f'paġġ. 69 u 73 tal-proċess

²⁴ Dok "MV3", f'paġġ. 85 sa 94 tal-proċess

²⁵ Art. 355 tal-Kap 12

Illi mbagħad, **għar-rigward tat-titolu vantat mill-imħarrka Noella Vassallo Eminyan** jidher li hemm aspekk partikolari li jistħoqqlu jitqies. L-imħarrka Noella Vassallo Eminyan tgħid li hija għandha titolu ta' lokazzjoni fuq il-parti abitata tal-fond u li dan it-titolu tnissel bis-saħħa ta' ftehim miktub. Id-data ta' dak il-ftehim hija 12 ta' Diċembru tal-2002. Bla ma wieħed jidhol fil-kwestjoni dwar jekk dik il-kitba hijiex waħda ġenwina (l-atturi ressuq sottomissjonijiet ukoll f'dan ir-rigward), joħroġ ċar li dik il-kitba ġġib data li hija żmien sewwa **wara** d-data li fiha ngħata d-degriet tal-Qorti fuq talba tal-bank kreditur tal-imħarrkin biex il-post jinbiegħ b'subbasta. Hija wkoll data **wara** li kien ġie fuq il-post il-perit maħtur mill-Qorti fl-atti tas-Subbasta, u għalhekk lanqas setgħet kienet rilevata minnu fil-konsiderazzjonijiet dwar l-istima tal-post. Hija kitba li saret bejn l-imħarrkin miżżewġin Vassallo Eminyan (debituri fil-proċess tal-atti tas-subbasta li bihom kienu ilhom ukoll żmien notifikati) favur binthom li, jidher, f'dik id-data kienet għadha taħt l-eta'²⁶. Hija kitba li ġġib data **differenti** minn dik li l-istess avukat tal-imħarrkin kien semma (jiġifieri l-14 ta' Jannar, 2003) f'tit taż-żmien qabel fl-ittra tiegħu li biha għarraf lill-atturi – preżumibilment fuq tagħrif li tawh l-istess klijenti tiegħu – li l-imħarrkin kienu qegħdin jallegaw jedd ta' lokazzjoni fuq il-post;

Illi dawn iċ-ċirkostanzi, flimkien mar-raġunijiet li jissemmew fil-kitba nfisha bħala premissi li jwasslu biex sar il-ftehim, inisslu suspett serju u konvinciment f'moħħ din il-Qorti li dik il-“kirja” nħolqot bħala strataġemma tad-debituri (li dak iż-żmien kienu għadhom id-detenturi tal-post bħala enfitewti, iżda li kienu mgħarrfin diġa' li l-bejgħ bl-irkant kien imminente) biex meta l-post jinbiegħ bl-irkant ġudizzjarju jinqdew bil-“kirja” favur binthom bħala kenn kontra t-tneħħija tagħhom mill-istess post. Dan ukoll biex ma jingħad xejn dwar il-kundizzjonijiet li kellhom jirregolaw dik il-kirja. Minbarra dan, ladarba l-“kuntratt ta' lokazzjoni” huwa min-natura tiegħu wieħed li jitfa' obbligi fuq il-kerrej ukoll, titqanqal il-kwestjoni tas-siwi tiegħu l-aktar meta wieħed iqis li l-komparenti Noella Vassallo Eminyan, fid-data li tisemma fil-kitba, kienet għadha taħt l-eta' ta'

²⁶ Affidavit ta' Noella Vassallo Eminyan, f'pag. 67 tal-proċess

tmintax-il sena²⁷ u ma ngabitx prova li dak iż-żmien ma kinitx għadha taħt is-setgħa tal-ġenituri tagħha li, nzertaw, kienu l-kontroparti fl-istess ftehim;

Illi fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi u konsiderazzjonijiet kollha, il-Qorti ssib li ntwera b'mod soddisfaċenti u fi grad tajjeb biżżejjed li l-imħarrka Noella Vassallo Eminyan m'għandha l-ebda titolu li jiswa fuq xi parti mill-post, u wisq anqas xi titolu li bih tista' żżomm jew tilqa' għall-pretensjonijiet tal-atturi, u għalhekk ukoll fil-konfront tagħha t-talbiet attriċi jidhru mistħoqqa u sejrin jintlaqgħu ;

Illi **għar-rigward tat-titolu vantat mill-kumpannija mħarrka Medcast Foundry Limited** il-fatti jagħtu xejra oħra. Il-kirja li l-kumpannija mħarrka tgħid li hija tgawdi jingħad li tmur lura sal-15 ta' Jannar, 1991. Il-kirja kienet tirreferi biss “għall-*basement/garage* tal-fond”. L-imħarrek jgħid li r-raġuni għaliex saret dik il-kirja kienet minħabba li “dak iż-żmien l-imsemmija kumpannija kienet (t)waqqfet milli tibqa' topera mill-fabbrika f'Ricasoli u għalhekk kont qed nuża u għadni nuża l-imsemmi fond ħalli din il-kumpannija tibqa' topera”²⁸. Iżda mill-atti tal-kawża²⁹, joħroġ li l-indirizz reġistrat tal-istess kumpannija jinsab f'Hal Far (f'post u ambjent industrijali li iżjed jaqbel man-natura tal-attività' kummerċjali tagħha) u mhux fl-imsemmi fond, u li din iċ-ċirkostanza jerga' jtenniha l-imħarrek Maurice Vassallo Eminyan innifsu b'dikjarazzjoni taħt il-firma tiegħu f'April tal-2005³⁰, jiġifieri fiż-żmien li kienet qegħda tistema' din il-kawża. Dan jistona mal-fatt li wieħed mill-iskopijiet dikjarati tal-kirja tal-*basement/garage* jingħad li hu “sabiex jintuża bħala ufficiċċju tas-soċjeta' inkwilina, bħala maħżen u għal kwalunkwe użu li jkollha bżonn is-soċjeta' inkwilina sabiex tiġġestixxi n-negozju tagħha”;

Illi l-atturi jqanqlu dubju serju wkoll dwar l-awtentiċità tad-dokument tal-kirja favur il-kumpannija u dan billi jirreferu għall-kundizzjonijiet mhux rejalistiċi li tañthom suppost saret dik il-konċessjoni, għat-tip ta' karta li fuqha saret il-

²⁷ Art. 970 tal-Kap 16

²⁸ Paġ. 69 tal-proċess

²⁹ Dok “MV3”, f'paġġ. 85 *et seq* tal-proċess

³⁰ F'paġ. 106 tal-proċess

kitba u saħansitra dwar il-fatt ta' min deher fuq dik il-kitba³¹. Huma għamlu kontro-eżami serrat lill-imħarrek ukoll dwar dawn l-aspetti³². Il-Qorti qieset xi twegibiet ta l-imħarrek għal bosta mill-mistoqsijiet li sarulu u ma jidhrilhiex li għandha telabora b'xi kummenti dwar dawk it-twegibiet. Tgħid biss li l-apprezzament tagħha huwa li ma ħarġitx konvinta li l-imħarrek ta twegibiet koerenti u konvinċenti;

Illi mil-lat legali, imbagħad, bħal fil-każ tal-kitba l-oħra, jitnisslu aspetti oħrajn li jixhdu li dak il-“ftehim” ma kienx ġenwin. Fil-fehma tal-Qorti l-akbar fost dawn hija r-raġuni għala l-imħarrek (u martu miegħu?) ħassew il-ħtieġa li jikru l-kantina tad-dar tagħhom lill-kumpannija mħarrka, meta (jekk kien minnu li din riedet post mnejn taħdem in-negożju tagħha) l-istess miżżewġin Vassallo Eminyan kienu s-sidien waħdiena tagħha (azzjonisti u diretturi) u meta, mbagħad, l-arranġament tal-kirja la kien jidher mill-kotba tal-kumpannija, la mid-dikjarazzjonijiet finanzjarji tagħha stess u lanqas kienet titħallas il-kera b'mod formali, imma kienet issir tpaċija b'xi krediti li l-imħarrek baqa' ma speċifikax x'kienu jkunu. Hemm ukoll il-kundizzjonijiet mhux rejalistiċi li suppost kienet regolata bihom il-konċessjoni (speċjalment meta wieħed qiegħed jittellem dwar kumpannija kummerċjali attiva). Fuq kollox, jidhrol suspett plawsibbli (imqanqal mill-atturi fis-sottomissjonijiet tagħhom) li l-kitba ma saritx tassew fid-data msemmija. Dan is-suspett jinħoloq mill-fatt li l-ftehim dehru fuqu l-imħarrek miżżewġin Vassallo Eminyan it-tnejn flimkien bħala lokaturi. F'dan ir-rigward tispikka x-xhieda li ta l-imħarrek Maurice Vassallo Eminyan waqt il-kontro-eżami tiegħu fejn jiddikjara bla tlaqliq li l-ftehim kitbu hu mingħajr għajnuna ta' avukat, u dan għaliex “mhux l-ewwel darba li krejt jiena. Naf kif għandhom ikunu skritturi ta' lokazzjoni”³³. L-ċirkostanza legali partikolari f'dan ir-rigward hi li filwaqt li fid-data tal-ftehim (jigifieri Diċembru tal-1991) il-firma tal-imħarrek waħdu kienet tkun biżżejjed biex ikun jista' jagħti lil terzi b'kera post li jagħmel mill-komunjoni tal-akkwisti, kien biss wara l-

³¹ Paġġ. 133 – 4 tal-proċess

³² Paġġ. 73 *et seq* tal-proċess

³³ Fid-19.7.2005, f'paġ. 74 tal-proċess

1993³⁴ li ftehim b'hal dan kien jitlob li ż-żewġ miżżewġin flimkien jagħmlu dan flimkien (fejn it-trasferiment ta' xi jedd marbut mal-immobbli jkun jolqot id-dar taż-żwieġ li l-*basement* in kwestjoni jagħmel parti minnha). Għall-Qorti, din iċ-ċirkostanza fil-qafas kollu tal-fatti riżultanti hawn fuq imsemmija tixhed fuq livell probativ il-ħsieb li l-kitba setgħet, fil-fatt, saret wara Ottubru tal-1993;

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ssib li fil-każ tal-kumpannija m'ħarrka wkoll din m'għandhiex titolu tajjeb li bih tista' topponi għall-pretensjonijiet attriċi ewlenin;

Illi ladarba l-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li l-ebda wieħed mill-imħarrkin ma għandu titolu li jiswa fil-liġi, għandha għalhekk il-kompetenza li tistħarreġ ukoll it-talbiet l-oħrajn tal-atturi;

Illi dawn it-talbiet jikkonsistu fi **pretensjoni ta' kundanna u likwidazzjoni tad-danni** li l-atturi jgħidu li qegħdin iġarrbu minħabba li l-imħarrkin baqgħu jzommu f'idejhom il-post bla ebda jedd. Huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għamilu³⁵. Id-danni li jistgħu jinkwadraw ruħhom taħt din il-kawżali huma dawk imnissla bil-fatt waħdu tal-okkupazzjoni tal-fond li baqgħet sejra sa wara ż-żmien mogħti lill-imħarrkin fl-interpellazzjoni ġudizzjarja magħmula f'Jannar tal-2004. Huwa minnu li sid li jitlob kumpens għaž-żmien li ġid tiegħu kien baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd generalment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li sata' baqa' jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri. Iżda dan m'huwiex il-kriterju waħdieni³⁶. F'qasam b'hal dan, irid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens mistħoqq u żgur 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 l-atturi xehdu li l-post xtrawh bl-irkant bil-ħsieb li jidhlu jgħixu fih u jagħmluh id-dar taż-żwieġ tagħhom.

³⁴ Meta dahlu fis-seħh il-bidliet fil-liġi bis-sahha tal-Att XXI ta' dik is-sena

³⁵ P.A. PS 27.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Markiża Agnese Gera de' Petri vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et*

³⁶ P.A. AJM 2.10.2002 fil-kawża fl-ismijiet *Carmen Camilleri et vs Joseph Bellizzi*

Għalhekk, qegħdin jgħidu li d-danni li qed iġarrbu jikkonsistu fil-fatt li huma ġew imċaħħdin mill-post għaž-żmien kollu li l-imħarrkin baqgħu jzommuh f'idejhom³⁷. Jirriżulta li, bħalissa, huma qegħdin jgħixu f'appartament f'San Pawl il-Baħar misluf lilhom minn missier l-attur u dan mhux qiegħed iżommilhom kera³⁸. Jikkalkulaw it-telf li qegħdin iġarrbu bir-rata tas-6% *return* fuq kemm il-perit tekniku stima l-valur tal-post fl-atti tas-Subbasta (jiġifieri Lm 94,000) b'żieda ta' ħamsa fil-mija kull sena biex tagħmel tajjeb għar-rata ta' inflazzjoni. L-atturi ħallsu Lm 71,000³⁹ biex xtraw il-post fl-irkant, u għal dan il-prezz (jew biċċa minnu) ħadu self minn bank li dwaru qegħdin iħallsu l-imgħaxijiet. Huma jgħidu li, jekk il-Qorti tilqa' t-talba tagħhom għall-ħlas tad-danni, jixtiequ jikkumpensaw lil missier l-attur għall-kirjiet li tilef kemm ilu jislihom il-post;

Illi, fis-sottomissjonijiet tal-għeluq tagħhom, l-imħarrkin jgħidu li l-atturi kellhom rimedju effettiv biex ma jgarrbux danni, kieku riedu, billi jirrikorru għar-rimedju mogħti mill-igi fl-artikolu 356(7) tal-Kapitolu 12, jiġifieri dak li jitolbu r-rexissjoni tal-bejgħ bl-irkant jekk jirriżulta li l-post kien sugġett għal kirja. B'dan huma donnhom qegħdin jargumentaw li l-atturi ġabu b'idejhom stess il-ħsara li qegħdin ibatu. Dan hu argument inaċċettabbli, għaliex intwera li ma kien hemm l-ebda kirja valida fuq il-post li l-atturi xtraw *sub hasta*, u għaliex id-dannu li l-atturi qegħdin iġarrbu huwa maħluq biss mir-rifjut tal-imħarrkin li joħorġu minn post li m'għandhom l-ebda jedd jibqgħu jzommu;

Illi dwar il-pretensjoni tal-atturi, l-Qorti jidhrilha li trid tagħmilha ċara li l-baži tad-danni li l-atturi qegħdin iġarrbu hija waħda delittwali fejn persuna tippretendi ħlas ta' kumpens minħabba ħsara li ġgarrab mill-għamil (jew omissjoni) ta' ħaddieħor. B'hekk jidhlu fis-seħħ ir-regoli li s-soltu jmexxu tali istitut. Fost dawn ir-regoli nsibu dik li tgħid li l-imgħarrab irid inaqqas kemm jista' jkun tali danni. L-imgħax li l-atturi qegħdin iħallsu lill-bank għall-flus li

³⁷ Affidavit tal-attur, f'pag. 31 tal-proċess

³⁸ Affidavit ta' Paul Chetcuti, f'pag. 38 tal-proċess

³⁹ € 165,386

silifhom kien ikun xorta waħda dovut ukoll kieku daħlu fil-post minnufih malli saret il-liberazzjoni favurihom. Min-naħa l-oħra, n-nuqqas ta' ħlas ta' kera lil missier l-attur jaqa' fl-obbligu msemmi tal-persuna mgarrba, u f'kull każ, missier l-attur m'huwiex parti fil-kawża. Jidher, għalhekk, li l-kriterju xieraq ta' l-kumpens mistħoqq lill-atturi għandu jinħadem f'dan il-każ fuq il-valur lokatizju tal-post⁴⁰;

Illi jidher li l-atturi ħadmu l-pretensjoni tagħhom sewwasew fuq dak il-kriterju, u l-Qorti ma tarax għalfejn għandha toqgħod taħtar perit biex jistabilixxi dak il-valur, ladarba l-metodu wżat mill-atturi jaqbel ma' dak li s-soltu wieħed jieħu biex jistabilixxi l-valur lokatizju ta' post⁴¹. Dak il-kumpens irid jibda jgħodd minn dak inhar li l-imħarrkin kienu interpellati uffiċjalment biex joħroġu mill-post u jibqa' jseħħ sal-jum li l-imħarrkin jitolqu l-post;

Illi l-Qorti, għalhekk, qiegħda tasal għall-kumpens xieraq dovut lill-atturi fuq il-baži ta' Lm 5,640⁴² b'seħħ minn Jannar tal-2004, liema somma tiżdied b'kull sena b'ħamsa fil-mija (5%) fuq dik tas-sena ta' qabel. Billi sal-mument li qiegħda tingħata s-sentenza għaddew erba' (4) snin, il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni dovuti lill-atturi fis-somma ta' €59,454.93⁴³, liema somma tiżdied bir-rata tal-ħamsa fil-mija (5%) fis-sena għal kull żmien li l-imħarrkin jibqgħu ma jtitliq ux il-post minn taħt idejhom;

Illi ladarba l-imħarrkin kollha qegħdin jokkupaw il-post, il-Qorti qiegħda ssibhom ilkoll responsabbli għad-danni mgarrbin mill-atturi u dan bi tħaddim tal-prinċipju stabilit fl-artikolu 1049(1) tal-Kodiċi Ċivili. Din ir-responsabbilta' hija waħda solidali, għall-finijiet tal-artikolu 1050(1) tal-istess Kodiċi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

⁴⁰ Ara, per eżempju, App. Ċiv. 24.3.1992 fil-kawża fl-ismijiet *Portelli utrinque* (Kollez. Vol: LXXVI.ii.240) u P.A. TM 28.4.2005 fil-kawża fl-ismijiet *John Galea et vs Raymond Falzon et*

⁴¹ Ara t-tifsira ta' "kera xieraq" fl-art. 2 tal-Kap 116

⁴² 6% ta' Lm 94,000 (= 6% x € 13,137.67)

⁴³ €13,794.55 (2004-5) + € 14,484.05 (2005-6) + € 15,208.48 (2006-7) + € 15,967.85 (2007-8)

Kopja Informali ta' Sentenza

Filwaqt li **tiċċhad l-eċċezzjonijiet kollha** tal-imkħarrkin bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi u tiddikjara li l-imkħarrkin qegħdin jokkupaw il-villa bl-isem ta' "Villa Mensija", Triq is-Sebuqa, Mensija, fil-limiti ta' San Ġwann, u l-ambjenti kollha tagħha bla ebda jedd li jiswa fil-liġi;

Tilqa' t-tielet u r-raba' talbiet attriċi u tiddikjara li l-imkħarrkin, flimkien u solidalment bejniethom huma responsabbli għad-danni li qegħdin iġarrbu l-atturi minħabba l-okkupazzjoni illegali tal-imsemmi post u l-ambjenti kollha tiegħu;

Tilqa' l-ħames talba attriċi u tillikwida l-imsemmija danni fis-somma ta' disgħa u ħamsin elf erba' mija u erbgħa u ħamsin euro u tlieta u disgħin (euro) ċenteżmi (€ 59,454.93) liema somma tizdied bir-rata tal-ħamsa fil-mija (5%) fis-sena b'seħħ millum u sakemm il-post jibqa' miżmum mill-imkħarrkin, jew minn min minnhom, u tikkundanna lill-imkħarrkin, flimkien u solidalment bejniethom biex iħallsu lill-atturi l-imsemmi ammont bħala danni likwidati, bl-imgħax legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

Tikkundanna lill-imkħarrkin ukoll biex iħallsu l-**ispejjeż tal-kawża**.

Moqrija

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----