MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

## MAGISTRAT DR.
## CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2011

Avviz Numru. 137/2011

**Giuseppa Ciappara u Carmen Ciappara**
**Vs**
**Carmelo Borg**

## Il-Qorti:-

Rat ir-rikors ipprezentat mill-atturi nhar is-26 t'April 2011 fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallashom *"dik is-somma li ghandha tigi likwidata minn dina l-Qorti occorendo bl-opera ta' periti nominandi, bhala rapprezentanti il-kumpens gust minnek dovut lill-istess atturi ghall-okkupazzjoni bla titolu da parti tieghek tal-fond maghruf bl-isem 'Victor' f'St. Publius Street, Naxxar ghall-perijodu mill-10 ta' Gunju 2001 sal-10 ta' Frar 2011.*

*A skopijiet ta' kompetenza jigi dikjarat illi l-kumpens pretiz u mitlub mill-atturi fil-konfront tal-konvenut, jaqa' fi u ma jeccedix l-kompetnenza ta' din il-Qorti.*

*Bl-ispejjez, kontra l-konvenut, ingunt personalment ghas-subizzjoni."*

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut prezentata fl-atti nhar is-27 ta’ Gunju 2011 fejn eccepixxa s-segwenti:-

*“Illi l-esponenti ma kkaguna ebda danni ghall-okkupazzjoni tal-fond de quo. Illi jinghad li l-fatt li l-kawza li kien hemm bejn il-partijiet damet snin quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ma jfissirx li l-esponenti allura kkaguna danni ghall-okkupazzjoni waqt il-mori ta’ process gudizzjarju.*

*Illi minghajr pregudizzju l-atturi ghandhom jindikaw f’hiex jikkonsistu dawn id-danni li allegatament sehhew.*

*Illi minghajr pregudizzju anke jekk f’pessima ipotesi jigu likwidati xi danni dawna ghandhom imorru lura biss ghal sentejn mill-prezentata tal-avviz odjern minhabba li kull terminu iehor ‘l hinn minn zmien sentejn huwa preskritt.*

*Salv eccezzjonijiet ohra.”*

Rat dak li gie verbalizzat fis-seduta tat-22 ta’ Settembru 2011 fejn Dr. Aldo Vella ghall-atturi talab is-segwenti:-

*1) “L-allegazzjoni tal-process rikors numru 33/01 deciz mill-Bord li Jirregola l-kera fis-26 ta’ Novembru 2010 fl-isem ‘Giuseppa Ciappara et vs Carmel Borg’.*
*2) Jiddikjara li l-kumpens li qed jippretendu l-aturi hu ekwivalenti ghall-ammont ta’ kera li kien ihallashom il-konvenut.*
*3) Jippretendi l-kumpens ghall-perijodu bejn l-10 ta’ Gunju 1995 u Frar 2010.”*

Rat id-digriet taghha fejn laqghet l-ewwel talba tal-atturi w ordnat l-allegazzjoni tal-process fl-ismijiet *‘Giuseppa Ciappara et vs Carmel Borg’.*

Semghet il-partijiet jitrattaw il-kawza fis-seduta tat-18 t’ Ottubru 2011.

Rat is-sentenzi citati mill-avukat difensur tal-atturi.

Ikunsidrat.

F'din il-kawza l-atturi qed jitolbu kumpens minghand il-konvenut ghall-perijodu bejn l-10 ta' Gunju 2001 u Frar 2011 peress illi kif allegaw huma l-konvenut okkupa l-fond 'Victor', f'St. Publius Street, Naxxar proprjeta' taghhom meta ma kellu ebda titolu fuqu. Min-naha l-ohra l-konvenut jghid li huwa kkontesta l-kawza ta' zgumbrament li kien hemm pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera w kellu kull dritt li jaghmel hekk. Il-konvenut jikkontendi wkoll li l-azzjoni hija preskritta bil-perijodu ta' sentejn, ghalhekk bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet tieghu isostni ulterjorment li m'ghandux ihallas danni ghall-perijodu kollu pretiz mill-atturi u dan *molto piu'* meta tqis kif stqarr verbalment waqt it-trattazzjoni li ma kellu l-ebda kontroll fuq kemm kienet ser iddum il-kawza sabiex tigi deciza.

Minn ezami tal-proces fl-ismijiet '**Giuseppa Ciappara et vs Carmel Borg'** deciz quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jirrizulta li l-atturi odjerni kienu talbu li jiehdu lura l-fond li kien mikri lill-konvenut, peress li fil-fehma taghhom il-konvenut kien biddel l-uzu tal-fond li ghalih kien gie mikri originarjament. Il-konvenut fl-eccezzjoni tieghu quddiem dak il-Bord cahad dak li gie allegat fil-konfront tieghu, u cioe' li kien biddel id-destinazzjoni tal-fond. In effetti pero', gara li l-Bord b'decizjoni tieghu tas-26 ta' Novembru 2010 laqa' t-talba tal-atturi w ordna l-izgumbrament tal-konvenut fi zmien tletin gurnata. Ma jirrizultax li minn din is-sentenza effettivament il-konvenut intavola appell. Jirrizulta zgur minn dak li gie ppruvat quddiem il-Bord li l-fond inzamm maghluq, tant li anke Antonella Axisa (seduta tat-12 ta' Novembru 2002 quddiem il-Bord) ir-rapprezentant tal-Water Services meta xehdet qudiem il-Bord qalet li ma kienx hemm konsum t'elettriku li jindika l-uzu ta' xi makkinarju kummercjali w tghid li l-konsum kien wiehed generat b'bozza w ma jirrispekkjax uzu ta' fond kummercjali. In oltre hu l-istess konvenut jghid ukoll li l-konvenut ma kienx qed juza l-makkinarju li kellu ghaliex fil-fatt kien hemm makkinarju hafna aktar modern.

Illi dwar dawn il-fatti li gew provati quddiem il-Bord il-konvenut kien ben konxju w ghalhekk wiehed ma jistax

jghid li kien qed jidditjeni l-fond *in buona fede*. Vera li kellu kull dritt li jiehu cans u jikkontesta t-talba attrici, pero' dan ghamlu bir-riskju li jiffaccja kawza ghad-danni kif effettivament sar.

Skond is-sentenza moghtija fit-2 ta' Mejju 2005 mill-Qorti ta' l-Appelli (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **<u>Joseph Borg noe Vs Alfred Bugeja et noe":</u>**

"*Jipposjedi in buona fede meta dak li hekk jipposjedi ma jkunx jaf li qed jilledi d-drittijiet ta' haddiehor. Dan f' sens soggettiv kif jemergi mid-dispost ta' l-Artikolu 531 (1). F' sens oggettiv, imbaghad, jezistu disposizzjonijiet ohra tendenti ghal kriterji tal-valutazzjoni ta' mgieba determinata. Ad exemplum, l-Artikolu 993. Hi affermazjoni komuni illi l-injoranza li tintegra n-nozzjoni tal-buona fede tista' tkun determinata kemm minn zball ta' fatt kemm minn zball ta' dritt;*

*Ma tistax tigi nvokata t-tutela inerenti ghall-pussess ta' buona fede meta bl-uzu ta' dik id-diligenza minima seta' jiskopri l-karattru lesiv tal-kondotta proprju;*"

Il-kwistjoni vera w proprja li ghandha quddiemha din il-Qorti tohrog mill-applikazzjoni ta' **l-artikolu 1030** tal-Kodici Civili. Dan jghid b'mod succint u car li "*Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu <u>fil-qies li jmiss</u>, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dan l-uzu.*" (sottolienar ta' din il-Qorti)

Il-konvenut fit-trattazzjoni tieghu sostna li l-parti sokkombenti fi proceduri gudizzjarji ma tistax tinzamm responsabbli ghad-danni bis-semplici fatt tal-kontestazzjoni. Dwar dan pero' l-Qorti taghmel referenza b'rispett ghall-kwalifika li tissemma fl-istess **artikolu 1030** citat, u cioe' li l-uzu tal-jedd ghandu jkun fil-"*qies li jmiss*", u l-Qrati dejjem irritenew li sabiex l-uzu ta' dak id-dritt ma jaghtix lok ghad-danni, jrid jghaddi t-test tal-arbitrarjiet jew kapricozita' tal-pretensjoni ta' dak li jkun.

L-avukat difensur tal-konvenut sosta li l-konvenut m'ghandux jigi mizmum responsabbli ghad-danni reklamati mill-atturi, billi d-dewmien fil-konsenja tac-

cavetta tal-fond kien rizultat ta' l-ezercizzju ta' dritt tieghu li jikkontesta l-proceduri legali. Pero' minn dak kollu li jirrizulta mill-process li instema quddiem il-Bord, din il-Qorti ma tarax li l-konvenut agixxa "*fil-qies li jmiss*" meta kkontesta t-talbiet tal-atturi quddiem il-Bord, meta kien jaf li ma kellux dritt li jibqa' jzomm il-fond (ghaliex kien jaf di scienza prorpja li ma kienx qed jaghmel uzu minnu, specjalment fid-dawl ta' dak li qalet ir-rapprezentant tal-Water Services li uzu w konsum t'elettriku ma kienx hemm) u hu dan id-dewmien li kkawza id-dewmien fir-ripresa tal-pussess vakcanti tal-fond imsemmi. Jidher li l-iskop tal-konvenut kien biss li jakkwista zmien sabiex jew isib post iehor fejn seta' jezercita n-negozju tieghu, jew li hu stess jiehu xi kumpens sabiex jevakwa mill-fond. Dan id-dewmien hu r-raguni tad-danni reklamati mill-atturi.

Gie ritenut fis-sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Dicembru 2004 fl-ismijiet **<u>Helen sive Nellie Miceli et Vs Carmelo Sive Charles Pisani</u>** li:-

*"Huwa accettat li min jokkupa jew izomm ghandu gid ta' haddiehor bla jedd, irid jaghmel tajjeb ghad-danni li jgib b'ghamilu. Minbarra dan, minn kliem il-ligi nnifisha johrog li l-inadempiment kuntrattwali jista' jwassal biex id-debitur ta' obbligazzjoni mhix imwettqa jintalab li jhallas id-danni lill-kreditur ta' dik l-obbligazzjoni*;"

Dak hu d-dritt li ghandhom l-atturi f'din il-kawza, w cioe' li jigu kkumpensati ghall-perijodu li l-konvenut zamm il-fond mertu tal-kawza fil-pusess illegittimu tieghu.

Dwar il-*quantum*, il-konvenut jghid li tali azzjoni hija wkoll preskritta bil-perijodu ta' sentejn ghalkemm ma jindikax taht liema artikolu tal-ligi qed jibbaza l-eccezzjoni tieghu. F'kawza simili li giet deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 t'Ottubru 2003 fl-ismijiet **<u>Perit Edwin Calleja pro et noe Vs Joseph Said,</u>** liema sentenza kellha mertu simili ghall-kawza in dezamina gie deciz li:

*"Il-Qorti rriteniet li l-attur ma setax jitlob kumpens jew jaccetta kera sakemm il-proceduri ta' zgumbrament kienu ghadhom pendenti. Is-sentenza li ordnat l-izgumbrament*

*imbaghad biddlet is-sitwazzjoni totalment. Mid-data tas-sentenza twieldet l-obbligazzjoni tal-konvenut li jikkumpensa lill-attur ghall-okkupazzjoni tal-fondi. Kien wara sentenza finali li l-attur seta' jezercita l-azzjoni ghall-kumpens u konsegwentement il-preskrizzjoni kwinkwennali bdiet tiddekorri mid-data tas-sentenza.*"

Waqt li fis-sentenza citata mill-istess atturi fl-ismijiet **Helen Schembri et Vs Anthony George Zahra noe** moghtija nhar id-29 ta' April 2004 il-Qorti stqarret li:-
"*Il-preskrizzjoni ta' sentejn m'hijex applikabbli ghal azzjonijiet fejn ikun qed jintalab hlas ghall-okkupazzjoni legali. Il-preskrizzjoni applikabbli ghal talbiet ghall-hlas ghall-okupazzjoni illegali hija dik stipulata fis-subinciz (f) ta-Artikolu 2156. Il-preskrizzjoni tibda tiddekorri minn dakinhar li l-azzjoni tista' tigi ezercitata. Ghalhekk il-Qorti trid tara meta twieldet l-obbligazzjoni tal-konvenut li jhallas il-kumpens ghall-okkupazzjoni tieghu tal-fond in kwistjoni u meta twieled ir-relattiv dritt ta' l-attur biex jagixxi kontra tieghu fuq dina l-kawzali. Gie deciz li l-preskrizzjoni kienet tibda tiddekorri mill-mument li s-sentenza li ordnat l-izgumbrament ghaddiet in gudikat billi kien f'dak il-mument li l-azzjoni odjerna setghet tigi ezercitata*".

Illi ghalhekk dak hu l-esercizzju li trid taghmel din il-Qorti, w cioe' sabiex tistabilixxi meta l-atturi setghu jagixxu kontra l-konvenut. Ir-rikors quddiem il-Bord ghar-ripreza tal-fond gie deciz nhar is-26 ta' Novembru 2010 u l-konvenut inghata zmien xahar sabiex jizgombra mill-fond, u ghalhekk stante li ma gie ntavolat l-ebda appell l-atturi setghu jagixxu biss wara s-26 ta' Dicembru 2010. Jinghad ghal kull kjarezza li l-atturi agixxew fis-26 ta' April 2011.

Jirrizulta mir-rikors promotur li mill-10 ta' Gunju 2001 sal-10 ta' Frar 2011 il-konvenut ma hallasx kera ghalkemm kellu f'idejh il-fond proprjeta tal-atturi, w ghalhekk l-atturi naqsu li jircievu l-kera dovuta ghal perijodu t'ghaxar snin (10) kontinwi.

Issa mir-rikors promotur li gie pprezentat quddiem il-Bord fil-kawza fl-ismijiet **Giuseppa Ciappara et vs Carmel**

**Borg** jidher li l-kera kienet fl-ammont ta' tmenin lira Maltin (LM80) fis-sena. Dan il-fatt ma jidhirx kontestat. L-atturi qed jippretendu bhala danni it-telf ta' tali kera w cioe' is-somma ta' tmenin lira Maltin ghal ghaxar darbiet u cioe' tmien mitt Lira Maltin (LM800) ekwivalenti ghal elf tmien mija w tlieta w sittin Ewro w hamsin centezmu (€1863.50).

Il-Qori tiddikjara li dan huwa l-ammont li qed jigi likwidat minnha ai fini tat-talba attrici. Dan l-ammont gie likwidat a bazi ta' dak li gie verbalizzat u limitat mill-avukat difensur tal-atturi seduta stante nhar it-22 ta' Settembru 2011.

**Ghaldaqstant din il-Qorti filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, qieghda tilqa' t-talba attrici w tikundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' elf tmien mija w tlieta w sittin Ewro w hamsin centezmu (€1863.50) bl-imghax jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.**

**L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenut.**

**< Sentenza Finali >**

-------------------------------TMIEM-------------------------------