



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 61/2009

AIC Joseph Barbara u b'digriet tal-11 ta' Gunju 2009 l-atti tal-kawza ghaddew fl-ismijiet ta' Josephine Azzopardi, Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis *stante* l-mewt tal-Perit Joseph Barbara, Josephine mart Raymond Azzopardi *proprio* kif ukoll bhala prokuratur tal-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi, Patricia mart David Anastasi, u Greta mart Anthony Bartolo Parnis  
vs  
Nathalie Scicluna

Il-Qorti,

**A. RIKORS:**

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-appartament numru 52, Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan;

## Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi l-intimat qiegħda tiddetjeni l-pussess u l-okkupazzjoni tal-fond surreferit illegalment u abbużivament u dan *stante* li a tenur tal-art. 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimat m'huwiex residenti fl-imsemmi fond u ilha mhux hekk residenti għal diversi snin;

3. Illi *cjonostante* s-surreferit l-intimata għadha tirrifjuta li tivvaka l-appartament fuq imsemmi u li tirritorna c-cwieviet kollha tal-istess lir-rikorrenti u għadha sal-lum tippriva lir-rikorrenti milli jieħdu lura l-pussess tal-istess fond bi pregudizzju u danni serji għalihom;

4. Illi r-rikorrenti diga' procedew kontra l-istess intimata għall-izgumbrament tal-istess appartament u dan permezz tal-kawza fl-ismijiet '**AIC Joseph Barbara et vs Nathalie Scicluna** (Rik. Nru. 34/2007 LFS);

5. Illi l-atturi għandhom id-dritt jitolbu kumpens għal okkupazzjoni llegali u illecita tal-imsemmi fond u dan sal-gurnata tal-effettiv zgumbrament.

Ir-rikorrenti talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li għar-ragunijiet fuq esposti l-intimata għandha thallas kumpens għall-okkupazzjoni illegali u illecita tal-appartament numru 52, Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan liema kumpens għandu jigi kalkulat sad-data tal-effettiv zgumbrament;

2. Tillikwida l-kumpens għall-imsemmija okkupazzjoni, okkorrendo bil-ghajjnuna ta' perit nominandi;

3. Tikkundanna lill-istess intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li gie ingunt għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda prezentati mir-rikorrenti.

**B. RISPOSTA:**

Rat ir-risposta ta' l-intimata li biha esponiet:

1. Illi t-talba hija assolutament intempestiva *stante* li mill-istess rikors jirrizulta li hemm kawza pendenti (Rikors Guramentat Numru 34/2007LFS) fejn qieghed jigi dibattut precizament il-punt jekk l-intimata hix qieghda tokkupa l-fond f'titolu *o meno*;

2. Illi konsegwentement l-ebda wahda mit-talbiet ma tista' tintlaqa', u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni, u l-lista ta' xhieda prezentati mill-intimata.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

**C. PROVI:**

Gie prezentat affidavit ta' Nathalie Scicluna fejn semmiet li hi kienet hadet il-*flat* in kwistjoni meta kienet mizzewga u mhux separata. Wara s-separazzjoni iffurmajt hbiberija ma' terza persuna u spiss tkun ghandu ghalkemm ir-residenza taghha hija l-*flat* in kwistjoni. Hasset li hafna ghamlu l-izball li ma zammewx id-dar taghhom.

Gie prezentat affidavit ta' Ian Scicluna li semma li hu r-ragel ta' l-intimata izda separat, u hu ha d-dar konjugali meta isseparaw u hi marret toqghod ghand missierha n-Nutar Herman Borg li kien joqghod fl-istess blokk ta' appartamenti. Huma isseparaw fi Frar 1997.

Gie prezentat affidavit ta' Philip Grima li semma li joqghod fi Blokk D, Flat 51, St. Julian's Court, Sur Fons Street, San Giljan. Semma li jaf lill-intimata ghax ilha gara tieghu

ghal zmien twil. Hu joqghod fil-post fejn qabel kien joqghod il-papa` taghha. Meta ghalaq ic-cens missierha kien gja mejjet u kienet tokkupa l-post bhala residenza taghha. Kien jinzerta lill-intimata spiss u ikkonferma li l-intimata tghix fil-post.

Rat il-verbal tat-3 ta' Dicembru, 2010 minn fejn jirrizulta li gie nominat il-Perit Valerio Schembri.

Rat ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri fejn tissemma deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fond, u bhala valur tal-propjeta` irrapporta li:

“Wara li kkunsidra dawn il-punti, l-esponent jistma din il-propjeta' libera u franka fl-ammont ta' mija u hamsin elf Euro (€150,000.00). L-esponent jistma l-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni fl-ammont sitt elef u sitt mitt ewro (€6,600.00) fis-sena.”

Inoltre l-Qorti tirreferi ghal dak imsemmi fis-sentenza moghtija illum stess fl-istess ismijiet numru 34/07FS u ghad-depozizzjonijiet u affidavits u atti ohra li ghalihom saret referenza fis-sentenza l-ohra u tqishom bhala parti integrali ta' din is-sentenza.

#### **D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza taghha moghtija illum fl-istess ismijiet numru 34/07FS fejn ikkonkludiet li tichad l-eccezzjoni li l-intimata ghandha tibqa' fil-fond u dan skond l-artikolu 12A tal-Kap 158, u tilqa' t-talba attrici peress li hija gustifikata u tordna lill-intimata tizgombra mill-appartament numru 52, Block D, St. Julians' Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan fi zmien xahrejn mil-lum.

Fin-nota tar-rikorrenti gie sostnut li peress li l-intimata kienet qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi kwindi hija responsabbli ghad-danni subiti mir-rikorrenti bhala konsegwenza ta' dan. Fl-eccezzjoni ta' din il-kawza l-intimata sostniet li t-talba hija intempestiva. Izda l-Qorti mhix ta' din il-fehma ghax id-dritt ghal kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u illecita ta' l-appartament *de quo* jiskatta mill-mument li tali dritt jinholoq u jibqa' jezisti sa meta giet intavolata l-kawza u ma jzomm xejn lir-rikorrenti

milli jitlob dan il-kumpens ghalkemm ikun hemm talba ohra pendentem quddiem il-Qorti biex jigi dikjarat li l-intimata kienet qed tokkupa minghajr titolu validu.

Sewwa jargumentaw ir-rikorrenti meta jghidu:

“L-azzjoni intentata permezz tar-rikors numru 61/2009 hija wahda ghall-kumpens tad-danni sofferti mill-atturi u, in kwantu tali, hija necessarjament marbuta mal-event dannuz. Tali event dannuz ghandu fil-fatt jirrizulta permezz tal-kawza rikors numru 34/2007 u gjaladarba hija proprju dina l-Onorabbli Qorti li tista' tiddikjara l-ezistenza ta' tali event jew agir dannuz – a tenur tal-imsemmi rikors mahluf numru 34/2007 - l-eccezzjoni tal-intempestivita` ma tistax tirnexxi. Sewwasew l-azzjonijiet setghu anke saru permezz ta' kawza wahda u kwindi certament ma tezistix il-possibilita` li l-azzjoni odjerna tigi kunsidrata intempestiva. F'dan ir-riward huwa wkoll rilevanti li dina l-Onorabbli Qorti permezz tal-verbal taghha tat-2 ta' Novembru, 2010 ordnat li l-provi kollha fiz-zewg kawzi jinstemghu f'daqqa.”

Infatti irrizulta li r-rikorrenti gew imcahhda ingustament ghal dan iz-zmien kollu mill-pussess vakanti tal-fond taghhom. Ghalhekk jifdal li jigi likwidat id-dannu effettivament subit mir-rikorrenti. Jinghad ukoll li f'kazijiet bhal dan meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bhala danni soltu li jigu kalkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (**Staines noe vs Amato et**, PA deciza fit-28 ta' Mejju, 1999), kif ukoll li dan mhuwix 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 deciza fit-30 ta' Ottubru, 2008). F'dan ir-rigward l-intimata sostniet:

“F'dan il-kwadru l-esponenti taghmel riferenza ghal zewg sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, wahda tad-29 ta' April, 2005 “**Helen Schembri vs Anthony George Zahra**” u ohra tal-31 ta' Ottubru, 2003 “**Perit Edwin Calleja vs Joseph Said**”. Fiz-zewg kawzi inghad illi d-danni ghall-okkupazzjoni minghajr ebda titlu kienu jibdedw jiddekorru sahansitra wara illi fiz-zewg kazijiet kien hemm kawza ghar-ritrattazzjoni. Kien f'dak il-mument illi l-vertenza dwar

Kopja Informali ta' Sentenza

it-titlu *o meno* tal-okkupant kien gie gudizzjalment dikjarat illi ma kienx hemm ebda titlu effettiv.”

Jizdied ukoll li l-Perit Tekniku Valerio Schembri ikkonkluda li l-valur lokatizzju huwa dak ta' sitt elef u sitt mitt Euro fis-sena (€6600) ekwivalenti ghal hames mija u hamsin Euro (€550) fix-xahar.

Meta l-Qorti tqis ic-cirkostanzi tal-kaz jidhrilha li jkun ferm diffiċli li taghmel is-semplici multiplikazzjonijiet li jsemmu r-rikorrenti u thoss li ghandha tevalwa l-fatturi kollha u tasal ghal figura ta' €10,000.

#### **E. KONKLUZJONIJIET:**

Wara li cahdet l-eccezzjoni ta' l-intempestivita` u konsegwentement l-eccezzjoni l-ohra li ebda wahda mit-talbiet ma tista' tintlaqa', il-Qorti ssib it-talbiet gustifikati u tiddikjara u tiddeciedi li ghar-ragunijiet fuq esposti l-intimata ghandha thallas kumpens ghall-okkupazzjoni illegali u illecita ta' l-appartament numru 52, Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan.

Tillikwida l-kumpens ghall-imsemmija okkupazzjoni fl-ammont ta' €10,000.

Tikkundanna lill-istess intimata thallas lir-rikorrenti s-somma ta' €10,000.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----