MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 692/2008

AIC Joseph Barbara (I.D. 502713M), Josephine (I.D. Nru. 179376M) mart Raymond Azzopardi (I.D. 557656M) proprio kif ukoll bhala prokuratur tal-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi, Patricia (I.D. Nru. 198063M) mart David Anastasi, u Greta (I.D. Nru. 331365M) mart Anthony Bartolo Parnis

kontra

Pawlu Carbonaro (I.D. Nru. 531348M)

Il-Qorti :

A. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-10 ta` Lulju 2008 li jaqra hekk –

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-appartament numru 50, Block D, St. Julian`s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan ;

2. Illi l-intimat qieghed jiddetjeni l-pussess u l-okkupazzjoni tal-fond surreferit illegalment u abbuzivament u dan stante illi a tenur tal-Art.12A tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta` Malta l-intimat m`huwiex residenti fl-imsemmi fond u ilu mhux hekk residenti ghal diversi snin u dan kif jixhdu bl-aktar mod car id-dokumenti annessi ma` dan ir-rikors mahluf ;

3. Illi cjononostante s-surreferit l-intimat ghadu jirrifjuta li jivvaka l-appartament fuq imsemmi u li jirritorna c-cwievet kollha tal-istess lir-rikorrenti u ghadu sal-lum jippriva lir-rikorrenti milli jiehdu lura l-pussess tal-istess fond bi pregudizzju u danni serji ghalihom ;

4. Illi l-atturi ghandhom id-dritt jitolbu kumpens ghal okkupazzjoni llegali u llecita tal-imsemmi fond u dan sal-gurnata tal-effettiv zgumbrament.

Ighid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m`ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi billi :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi ghar-ragunijiet fuq esposti l-intimat ghandu jhallas kumpens ghall-okkupazzjoni llegali u llecita tal-appartament numru 50, Block D, St. Juliian`s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, liema kumpens ghandu jigi kalkulat sad-data tal-effettiv zgumbrament ;

2. Tillikwida l-kumpens ghall-imsemmija okkupazzjoni, okkorrendo bil-ghajnuna ta` perit nominandi ;

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

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-atturi, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom, u l-elenku tad-dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ix-xhieda bl-affidavit tal-attrici Josephine Azzopardi (fol 5 u 6) flimkien mad-dokumenti li kienu annessi (fol 7 sa fol 51).

Rat ir-risposta guramentata tas-6 ta` Awissu 2008 li taqra hekk –

Illi qabel xejn jigi dikjarat illi l-eccipjenti ghadu ma giex notifikat b`dan ir-rikors guramentat. Pero`, billi gie notifikat b`mandat ta` qbid ipprezentat kontestwalment mir-rikorrenti mar-rikors guramentat, u stante li anness ma` tali mandat ta` qbid kien hemm kopja tar-rikors guramentat (ghalkemm mhux tad-dokumenti annessi mieghu), l-eccipjenti hass illi jkun rakkomandabbli illi jressaq din ir-risposta fit-terminu ta` ghoxrin jum min-notifika tal-mandat ta` qbid.

1. Illi preliminarjament it-talbiet tar-rikorrenti huma intempestivi, kemm proceduralment u kemm fil-mertu, stante illi l-premessa tar-rikorrenti li l-intimat

qieghed jokkupa l-fond illegalment qed tigi kkontestata fi proceduri li ghadhom pendenti quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta.

1.1. Illi nhar il-11 ta` Gunju 2008 ir-rikorrenti ntavolaw kawza fl-istess ismijiet fuq citati (603/2008AF) fejn talbu lill-Qorti tiddeciedi t-talba bid-dispensa tas-smigh tal-kawza u, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, tordna lill-intimat jizgombra mill-fond de quo fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss mill-Qorti.

1.2. Illi l-proceduri 603/2008AF jinsabu appuntati ghall-20 ta` Novembru 2008. L-intimat, illi qed jikkontesta t-talbiet, ipprezenta nota ai termini ta` l-Artiklu 170(1) tal-Kap. 12 fejn issottometta li l-procedura sommarja mhix applikabbli u talab li jithallas jressaq eccezzjonijiet. (Dok PC1)

1.3. Illi, mil-lat purament procedurali, ir-rikorrenti ma jistghux jipprocedu ghal kumpens ghal "okkupazzjoni llegali" qabel ma jkun hemm decizjoni finali fil-proceduri ghal zgumbrament.

1.4. Illi ghall-istess raguni, fil-mertu, danni ghal okkupazzjoni llegali jibdew jiddekorru biss mid-data ta` tali sentenza finali. Fil-frattemp, l-eccipjenti qieghed jokkupa l-fond ghaliex genwinament isostni li ghandu dritt jaghmel dan u huwa ghalhekk illi t-talbiet ghal zgumbrament qed jigu kkontestati. Huwa pacifiku li kulhadd ghandu dritt li jfittex mill-Qrati d-drittijiet u l-jeddijiet li jidhirlu li ghandu u ma ghandux jehel danni talli jaghmel dan.

2. Illi m`huwiex minnu illi l-intimat qed jokkupa l-fond illegalment.

2.1. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, sa l-14 ta` Gunju 2002 l-intimat kien jiddetjeni l-appartament numru 50, Block D, St. Julian`s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, taht titolu ta` sub-enfitewsi u minn dakinhar lil hawn baqa` jiddetjeni l-imsemmi fond taht titolu ta` lokazzjoni kif gie stabbilit fl-Att Numru XVIII tal-2007, dak li llum huwa l-art. 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta). Dan l-artiklu jipprovdi li f`kaz li (i) sub-enfitewsi ma tkunx wahda li l-effetti tat-tmiem taghha jkunu regolati bl-artikolu 12(2)(a) jew (b) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5) u (ii) l-enfitewta jew is-subenfitewta jkun jokkupa d-dar t`abitazzjoni bhala r-residenza ordinarja tieghu dan ikollu l-jedd li jibqa` jokkupa d-dar ta` abitazzjoni taht kirja minghand il-persuna li tkun id-detentur ta` l-enfitewsi jew subenfitewsi precedenti bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet applikabbli skond l-artikolu 12(2)(i) u (ii) li ghandhom japplikaw 'mutatis mutandis'.

2.2. Illi, qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna, dan it-titolu ta` lokazzjoni gie sahansitra rikonoxxut mill-istess rikorrenti f`abbozz ta` ftehim imhejji mill-konsulent legali tar-rikorrenti fejn l-intimat huwa deskritt bhala "inkwilin" skond l-Art. 12A fuq imsemmi (kopja ta` l-abbozz anness bhala Dok PC2).

2.3. Illi ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-eccipjenti jiddikjara li, hlief ghall-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat (fejn ir-rikorrenti jistqarru li huma sidien tal-fond de quo) il-fatti kollha dikjarati mir-rikorrenti qed jigu kkontestati.

3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe danni jridu jigu ppruvati.

3.1. Illi, sussidjarjament, anke f'kaz li jigi deciz li l-esponenti jokkupa l-fond de quo llegalment, jinkombi fuq ir-rikorrenti li jgibu prova tad-danni subiti.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu mill-intimata skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut u l-elenku tad-dokumenti li kienu esebiti.

Rat l-affidavit tal-attrici (fol 71).

Rat id-dokumenti li kienu esebiti man-nota tal-konvenut tat-23 ta` Frar 2009 (fol 76 et seq).

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tas-7 ta` Lulju 2009 (fol 101 u fol 102) fejn cahdet it-talba tal-konvenut sabiex tigi trattata u deciza l-ewwel eccezzjoni.

Semghet il-kontroezami tal-attrici Josephine Azzopardi (fol 104 sa fol 112) fl-udjenza tal-15 ta` Ottubru 2009.

Rat id-digriet taghha tat-23 ta` Novembru 2009 (fol 117 u fol 118) fejn hatret lill-Perit Valerio Schembri bhala perit tekniku sabiex, wara li jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici u tal-eccezzjonijiet tal-konvenut, u wara li jara l-atti tal-kawza, jistabilixxi l-valur lokatizju tal-50, Block D, St. Julians Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan.

Rat id-digriet taghha tas-7 ta` Dicembru 2009 (fol 126) fejn cahdet it-talba tal-konvenut ghar-

rikonsiderazzjoni tad-digriet taghha tat-23 ta` Novembru 2009 fuq riferit.

Rat l-estratt mill-atti tal-kawza fl-ismijiet *AIC Joseph Barbara et vs Carbonaro* (Rik. Gur. Nru. 603/2008 AF) (fol 127 sa fol 143).li kien esebit b`nota mill-konvenut.

Semghet ix-xiehda tal-konvenut fl-udjenza tas-7 ta` Dicembru 2009 (fol 146 sa fol 163).

Rat in-nota b`dokument esebit mill-konvenut (fol 165 sa fol 167).

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-25 ta` Frar 2010 (fol 168 u fol 169) fejn ordnat lill-atturi sabiex iharrku dawk il-persuni li rrilaxxjaw dokumenti u li kienu esebiti mill-atturi sabiex jikkonfermaw bil-gurament il-kontenut ta` dawk id-dokumenti.

Semghet id-deposizzjoni ta` Sandra Aquilina (fol 178 sa fol 179), tal-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro (fol 180 sa fol 183) ta` Michael Balzia (fol 184 sa fol 186) u tal-attrici Josephine Azzopardi (fol 187 sa fol 191) fl-udjenza tat-30 ta` Marzu 2010.

Semghet id-deposizzjoni ta` Frankie Mercieca (fol 226 sa fol 228), ta` Mark Spiteri (fol 229 sa fol 231) u tal-attrici Josephine Azzopardi in kontroezami (fol 232 sa fol 234) fl-udjenza tal-15 ta` Gunju 2010 kif ukoll id-dokumenti li kienu esebiti waqt din l-udjenza.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-4 ta` Novembru 2010 (fol 235 sa fol 236).

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Perit Valerio Schembri (fol 237 sa fol 241) konfermata bil-gurament fl-udjenza tal-4 ta` Novembru 2010.

Semghet ix-xiehda tal-konvenut fl-istess udjenza (fol 274 sa fol 281)

Rat id-dokumenti li kienu esebiti fl-istess udjenza.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-atturi li kienet prezentata fil-15 ta` Novembru 2010 (fol 283 sa fol 290) u r-riferenzi li kien hemm maghha.

Rat in-nota responsiva tal-konvenut (fol 325 sa fol 338) u r-riferenzi li kien hemm maghha.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-22 ta` Marzu 2011 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

B. <u>L-eccezzjoni preliminari</u>

L-eccezzjoni preliminari taqra hekk –

Illi preliminarjament it-talbiet tar-rikorrenti huma intempestivi, kemm proceduralment u kemm fil-mertu, stante illi l-premessa tar-rikorrenti li l-intimat qieghed jokkupa l-fond illegalment qed tigi kkontestata fi proceduri li ghadhom pendenti quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta.

L-eccezzjoni qeghda taghmel riferenza ghall-kawza fl-ismijiet *AIC Joseph Barbara et vs Pawlu Carbonaro (Rik. Gur. Nru. 603/2008 AF)* [“l-ewwel kawza”] li kienet prezentata xahar **qabel** dik tal-lum (ara l-faxxikolu bl-atti ta` dik il-kawza minn fol 128 sa fol 143)

L-ewwel kawza saret bil-procedura sommarja specjali (Art.167 et seq tal-Kap.12) fejn il-Qorti kienet mitluba tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-appartament de quo fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit mill-Qorti. Il-premessi ghat-talba attrici kienu jinkludu l-pretensjoni illi l-konvenut kien qieghed jokkupa l-appartament illegalment u abbusivament. Il-kawza kienet appuntata ghall-20 ta` Novembru 2008. Fl-udjenza, il-konvenut ipprezenta nota skond l-Art.170(1) tal-Kap.12 fejn *inter alia* sostna illi kellu titolu ta` lokazzjoni u ghalhekk ma kellux jigi zgumbrat. Fl-istess udjenza, il-konvenut ipprezenta nota b`kopja ta` cedola li kienet prezentata wkoll fl-20 ta` Novembru 2008 li permezz taghha ddepozita c-cavetta tal-fond de quo taht l-awtorita` tal-qorti *sabiex tista` tigi liberament irtirata mill-intimati wara li tithalla d-debita ricevuta illi l-intimati qeghdin jirrinunzjaw ghal kwalunkwe pretensjoni kontra l-esponenti in konnessjoni mad-detenzjoni minnu tal-fond fuq riferit.* Bil-permess tal-qorti, il-konvenut ipprezenta risposta guramentata fl-10 ta` Dicembru 2008. Fl-udjenza tal-21 ta` Jannar 2009, l-atturi pprezentaw nota ta` cessjoni tal-ewwel kawza. Minn provi ohra, jirrizulta illi l-atturi hadu lura l-pussess tal-fond u tawh b`lokazzjoni lil terzi.

Fil-kuntest tal-eccezzjoni preliminari kif dedotta, tinsorgi l-kwistjoni jekk in vista tal-isvolta illi hadu l-grajjiet bejn il-partijiet fil-mori tal-kawza ghadhiex aktar sostenibbli dik l-eccezzjoni.

Jirrizulta bhala fatt illi l-ewwel kawza kienet ceduta u ghalhekk ma kien hemm l-ebda pronunzjament mill-qorti

dwar il-fondatezza o meno tat-talba ghall-izgumbrament tal-konvenut. Hija pero` l-fehma ta` din il-Qorti illi l-istanza tal-atturi fil-kawza tal-lum setghet tipprocedi b`mod distint mill-ewwel kawza. Issa aktar minn qabel ladarba l-ewwel kawza kienet ceduta. Dak illi ma sarx fl-ewwel kawza u cioe` l-istharrig tar-ragunijiet ghal-izgumbrament se jsir fil-kawza tal-lum fis-sens illi sabiex din il-Qorti tillikwida danni favur l-atturi (it-tieni talba) u tikkundanna lill-konvenut ihallas dawk id-danni (it-tieni talba) trid issib illi l-okkupazzjoni tal-konvenut tal-fond de quo kienet illegali u illecita kif l-atturi qeghdin jallegaw illi kienet fl-ewwel talba u ghalhekk hemm talbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi kellhom jedd ta` kumpens kontra l-konvenut.

Ghal din il-Qorti l-presentata tac-cedola ghandha sservi biss bhala prova illi d-detenzjoni tal-fond de quo da parti tal-konvenut giet fi tmiemha fl-20 ta` Novembru 2008.

In vista tal-premess, din il-Qorti qeghda tichad l-eccezzjoni preliminari.

Ikkunsidrat :

C. L-ewwel talba

I. Provi

Mill-atturi l-unika illi xehdet kienet **l-attrici Josephine Azzopardi** li pprezentat zewg affidavits.

Fl-ewwel affidavit taghha (dak a fol 5), Josephine Azzopardi tixhed li fir-Registri Elettorali li kienu ppubblikati bejn April tal-2001 u April tal-2008, il-konvenut kien

registrat fuq l-indirizz ta` fond sitwat iz-Zebbug, Ghawdex, mhux fl-indirizz tal-fond in kwistjoni.

Mhuwiex kontestat illi l-konvenut huwa pittur rinomat.

Skond l-imsemmija attrici, il-konvenut kien iddikjara fil-pubbliku li kien ilu s-snin ighix Ghawdex u li ma kellu ebda hsieb jerga` lura biex jirrisjedi Malta. Ittri registrati mibghuta lilu fl-indirizz ta` San Giljan ma kienux jaslu ghandu.

Tghid illi kien hemm zmien fejn il-partijiet kienu qeghdin jittentaw transazzjoni. Fil-kuntest ta` dak it-tentattiv ta` transazzjoni, hija flimkien ma` xi hutha u l-perit taghha, accediet, bil-permess tal-konvenut, fil-fond de quo. Dan kien fl-10 ta` Mejju 2008.

Dwar dan l-access mill-atturi, **il-konvenut** xehed illi bejn il-partijiet kien sar ftehim fejn huwa jirrinunzja ghall-kirja, jirritorna l-fond *tale quale* u jithallas somma flus. Isostni illi fix-xahar ta` Mejju tal-2008 kien diga` battal il-post mill-ghamara u mill-hwejjeg personali tieghu (ara r-risposta guramenbtata tal-konvenut fl-ewwel kawza – fol 139).

L-attrici Josephine Azzopardi tixhed illi meta dahlet fil-post, dan kien fi stat ta` abbandun. Kien hemm xi ghamara izda l-aktar li kien hemm kien imbarazz – sodda maqlugha bil-mitrah taht. Inoltre fil-post kien hemm il-hsara. Il-perit taghhom. Perit Nicholas Samut Tagliaferro li kien prezenti ha ritratti u wara hejja rapport. Wara dak li rrizulta waqt dak l-access, baqa` ma kienx konkluz ftehim barra l-qorti mal-konvenut.

L-atturi esebew kopja ta` ittra ufficjali li pprezentaw fis-**26 ta` Lulju 2005** (a fol 27 et seq) kontra l-konvenut u kontra ohrajn, fejn ghar-rigward tal-fond de quo kien interpellat

biex jirrilaxxjah stante illi wara l-gheluq tac-cens temporanju illi sehh fl-**<u>14 ta` Gunju 2002</u>** huwa kien qieghed jokkupa l-fond bla ebda titolu validu fil-ligi. Sat-**<u>30 ta` Awissu 2005</u>** il-konvenut kien ghadu mhux notifikat b`dan l-att (ara fol 32). Mhux kontestat illi l-konvenut kien notifikat bl-att fit-**<u>8 ta` Awissu 2006</u>** bil-procedura tal-affissjoni u tal-pubblikazzjoni (ara fol 219).

Fit-tieni affidavit taghha (a fol 71), l-attrici Josephine Azzopardi xehdet illi l-kawza tal-lum saret hekk kif il-konvenut irrifjuta li jivvaka l-appartament in kwistjoni.

Kien esebit a fol 34 et seq certifikat (flimkien ma` serje ta` ritratti) li hejja l-**<u>Perit Nicholas Samut-Tagliaferro</u>** wara l-access tal-10 ta` Mejju 2008. Ir-rapport u r-ritratti kienu konfermati bil-gurament minn dan il-perit fl-udjenza tat-30 ta` Marzu 2010 (ara fol 180 et seq). Fir-rapport *inter alia* jinghad hekk -

The apartment was found to be in a fair if not poor state of repair and appeared that it was not occupied or used as a residence for some years. In particular I noted that the concrete hollow pot slab over the bathroom was in a bad condition with spalling concretet and rusted steel reinforcement so much so that was supported with timber sections across the short span. It was covered with a mineral fibre tiled suspended ceiling. There were other parts of the apartment which had similar signs of cracks in the slab, most notably in the kitchen and three other rooms.

L-attrici Josephine Azzopardi xehdet illi fl-**<u>20 ta` Novembru 2008</u>**, il-konvenut iddeposita c-cavetta tal-flat fil-qorti. Ikkonfermat illi ghalkemm sar dak id-depositu, l-atturi ma rtirawx ic-cwievet. Qalet pero` illi wara l-20 ta` Novembru 2008, huma hadu pussess tal-fond.

Fix-xiehda tieghu, il-konvenut xehed illi huwa dahal fil-post fl-1984 u kompla c-cens li kien beda haddiehor. Huwa ma kienx ihallas ic-cens lid-direttarji. Il-konvenut xehed fl-udjenza tas-7 ta` Dicembru 2009. Ighid illi *sa ftit ilu* kien ighid fil-fond de quo (ara fol 148). Ighid izda illi huwa kien jivvjagga hafna fil-kontinent, kien anke jqatta` x-xhur barra mill-pajjiz, u li kellu anke flat fiz-Zebbug, Ghawdex. Ighid illi ghal dik illi residenza, kien *imxerred ma` kullimkien*. Ighid *jekk naghmel tlett xhur Ghawdex, tlett xhur Malta, tlett xhur ohra … d-Dolomiti* (ara fol 149). Anke fil-kaz tal-post de quo, it-tlett xhur kien iqattaghhom *sparpaljati.* Insista illi huwa kien *sparpaljat ma` kullimkien … ma nzommx djarju.* Sostna illi fl-2002 meta ghalaq ic-cens huwa kien ighix fil-post. Huwa abbandun l-post meta zarma l-affarijiet fl-2008 u cioe` meta kien ser jirranga mal-atturi. F`Mejju tal-2008 kien lest ighatihom ic-cwievet bhala parti mill-ftehim mal-atturi. Bejn meta ghalaq ic-cens sakemm battal il-post, kien baqa` joqghod fih – *gej u sejjer*. Il-flus tal-kera kienu jigu depositati l-qorti. Il-konvenut ikkonferma illi wara li sar id-depozitu fil-qorti, l-atturi ma hadux ic-cavetta izda bidlu s-serratura. Dwar ir-ritratti esebiti mill-atturi, il-konvenut sostna illi r-ritratti kienu ntizi biex jisvijaw ghaliex hadu ritratti tal-boxroom fejn hu kien izomm l-imbarazz. Ma hadux ritratti ta` fejn kien normali u prezentabbli. Qal illi seba` snin qabel kien bajjat fejn l-atturi ma hadux ritratti. Ikkonferma illi l-karta tal-identita` tieghu kienet registrata fuq il-post illi kellu fiz-Zebbug, Ghawdex. Meta ghalaq ic-cens, kien diga` registrat fuq dak l-indirizz. Il-post taz-Zebbug kien xtrah fl-1994.. Il-konvenut esebixxa prospett tal-konsum tal-elettriku fil-fond de quo sal-24 ta` Novembru 2001.

II. <u>Risultanzi</u>

Sal-14 ta` Gunju 2002, il-konvenut kellu titolu ta` subcens temporanju ghall-fond de quo li kien akkwista fl-1984. Is-subenfitewsi temporanja ghalqet fl-14 ta` Gunju 2002. L-atturi qeghdin jikkontestaw il-pretensjoni tal-konvenut illi kemm fid-data tal-gheluq tas-subcens kif ukoll wara huwa baqa` jokkupa l-fond. Jikkontestaw lill-

konvenut ukoll meta ighid illi dak il-post kien ir-residenza ordinarja tieghu.

Il-pretensjoni tal-konvenut hija fid-data tal-gheluq tas-subcens huwa kellu jedd jibqa` jiddetjeni l-fond b`titolu ta` kera. Il-konvenut baqa` fl-okkupazzjoni tal-fond sal-20 ta` Novembru 2008 meta ddepozita c-cavetta taht l-awtorita` tal-qorti u, kif qal fic-cedola li biha effettwa d-depozitu, irrinunzja ghall-kirja tal-fond. Mela l-kwistjoni li trid tiddeciedi din il-Qorti hija jekk fl-14 ta` Gunju 2002 il-fond de quo kienx ir-residenza ordinarja tal-konvenut. Ghall-fini ta` prova tal-imgieba tal-konvenut, din tqis bhala rilevanti x`ghamel il-konvenut mill-post wara l-14 ta` Gunju 2002 sal-20 ta` Novembru 2008. Mhuwiex kontestat illi l-konvenut qatt ma kien rikonoxxjut bhala inkwilin mill-atturi, illi kienu s-sidien tal-fond.

L-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (**Kap.158** tal-Ligijiet ta` Malta) kienet emendata bl-Att XVIII tal-2007 fejn introdott l-**Art.12A**. Dan l-artikolu huwa kompost minn seba` subartikoli. Dawk rilevanti ghall-istanza tal-lum huma dawn –

(1) Dan l-artikolu għandu japplika :

(a) fl-għeluq ta’ enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja (aktar ’il quddiem f’dan l-artikolu msejħin "l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti") li ma tkunx waħda li l-effetti tat-tmiem tagħha jkunu regolati bl-artikolu 12(2)(a) jew (b) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5) ;

(b) ta’ dar ta’ abitazzjoni illi fit-tmiem tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti :

(i) tkun okkupata minn ċittadin ta’ Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu ; u

(ii) tkun soġġetta għal xi enfitewsi jew sub-enfitewsi oħra (aktar ’il quddiem f’dan l-artikolu msejħin "l-enfitewsi

jew sub-enfitewsi preċedenti"), kemm jekk perpetwa u kemm jekk temporanja.

(2) Fit-tmiem tal-enfitewsi l-aktar reċenti l-enfitewta jew subenfitewta li jkun jissodisfa r-rekwiżiti tas-subartikolu (1)(b)(i) jkollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar ta' abitazzjoni taħt kirja mingħand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew subenfitewsi preċedenti bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet
applikabbli skont l-artikolu 12(2)(i), (ia) u (ii) li għandhom japplikaw mutatis mutandis.
…

(4) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw ukoll fil-każijiet kollha fejn għad illi l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti tkun għalqet qabel l-1 ta' Lulju 2007 il-persuna li kienet l-enfitewta jew is-sub-enfitewta fl-enfitewsi jew subenfitewsi l-aktar reċenti tkun għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha f'dik id-data …

Fil-kawza tal-lum, il-konvenut qieghed isostni illi b`effett mill-14 ta` Gunju 2002, it-titolu precedenti ghall-fond de quo sar titolu ta` lokazzjoni ghaliex huwa kien cittadin ta` Malta u kemm fid-data tal-gheluq tas-subcens kif ukoll wara huwa baqa` jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu. Filwaqt illi l-atturi mhux jikkontestaw illi l-konvenut huwa cittadin ta` Malta, huma qeghdin jikkontestaw illi l-fond de quo kien ir-residenza ordinarja tieghu, u ghalhekk ma jistax ighid illi ghandu titolu ta` lokazzjoni bis-sahha tal-Art.12A u lanqas ma jista` jippretendi illi l-atturi jaghtuh ir-rikonoxximent ta` inkwilin.

Din il-Qorti tghid illi huwa evidenti mit-tfassil tal-Art.12A kif del resto ghamel fid-disposizzjonijiet simili tal-Kap.158, il-hsieb tal-legislatur kien illi fi tmiem tas-subcens jaghti lill-okkupant *ope legis* titolu ta` kera mhux lil kull persuna u lanqas lil kull ghamla ta` residenza jew detenzjoni jew okkupazzjoni. Huwa car illi l-legislatur ried specifikament jaghti lil persuni fisici li huma cittadini Maltin

illi jaghmlu uzu mill-fond ghal skop residenzjali pero` mhux biss izda ried illi dik ir-residenza tkun residenza ordinarja. Dawk il-persuni li kienu jaqghu taht din il-kategorija setghu jinvokaw il-protezzjoni tad-disposizzjoni.

Ir-residenza hija stat ta` fatt li trid tirrizulta mill-provi tal-kaz (**“Agius vs Copperstone et**” – Prim’Awla tal-Qorti Civili – 25 ta’ Mejju 1966). L-oneru tal-prova tar-residenza ***ordinarja*** fil-fond de quo kienet tispetta lill-konvenut. Jekk ma jirnexxix f`dak l-oneru b’mod attendibbli u kredibbli li jwassal lill-Qorti ghall-konvinciment ragjonevoli, allura l-pretensjoni tieghu ghal protezzjoni skond l-Art.12A ma tistax tirnexxi.

Sabiex jigi stabbilit jekk persuna kellhiex ir-residenza ordinarja taghha f’post partikolari huma relevanti dawk ic-cirkostanzi kollha illi jistghu jindikaw jekk il-persuna koncernata kienx qieghed jaghmel uzu mill-fond ghal dawk l-iskopijiet li wiehed jifhem b’residenza ordinarja. Dawn jinkludu l-irqad u mistrieh regolari fil-fond in kwistjoni, il-fatt li fil-fond in kwistjoni jinzammu l-oggetti personali u l-hwejjeg ta’ min jippretendi li ghandu residenza, il-fatt illi f’din ir-residenza huwa jghaddi z-zmien liberu tieghu fejn hu jipprattika d-delizzji tieghu u jaghmel ix-xoghol personali tieghu. Tindika wkoll il-kelma ‘residenza’, l-fond fejn wiehed jippranza u jiccena, fejn wiehed jircevi l-korrispondenza u anke fejn jircevi l-hbieb, u fejn il-hbieb u terzi jistennew li jsibu lil min u hemm residenti. Biex tkun residenza “ordinarja”, ir-residenza ma tridx tkun kazwali jew saltwarja, jew ghal semplici kumdita` ahjar, jew ta’ semplici pjacir, jew ispirata minn dik il-htiega ta’ kambjament ta’ ambjent li anke taghmel gid ghas-sahha u ghall-mohh imma trid tkun ir-residenza ordinarja tal-bniedem, anke jekk ghal bzonn mhux l-unika residenza tieghu, imma dejjem haga imposta minn necessita`. Ir-residenza ordinarja trid tirrizulta minn sensiela ta` fatti ppruvati. U fil-kisba taghha ma hemm xejn awtomatiku.

Fis-sentenza taghha tat-8 ta` Frar 1971 fil-kawza "**Coppini noe vs Vella Bonnici noe**" il-Qorti tal-Appell osservat li b`*residenza ordinarja* wiehed ghandu jfisser post b` certu grad ta` kontinwita`, apparti assenzi accidentali jew temporanji. Id-durata mhux kriterju esklussiv u necessarjament determinanti. Hu pero` kriterju tajjeb dak li jirrigwarda l-mod kif bniedem ugwalment jorganizza hajtu. Residenza ordinarja timplika permanenza u abitwalita` ("**Agius vs Agius**", Qorti tal-Appell Inferjuri - 2 ta' Dicembru, 1994).

Ghal dak li huwa apprezzament tal-provi, il-kriterju mhuwiex jekk il-gudikant assolutament jemminix dak li jkun gie spjegat lilu, *izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosmili fic-cirkostanzi svarjati tal-hajja* (**"Borg vs Bartolo"** – Appell Inferjuri – 25 ta' Gunju 1980). Il-grad ta' prova rikjest fil-kamp civili huwa dak li bizzejjed li jkun inissel certezza morali f'mohh il-gudikant li tkun indotta minn preponderanza ta' provi meqjusa fuq bilanc ta` probabilitajiet (**"Caruana vs Laurenti"** – Prim'Awla tal-Qorti Civili – 8 ta' April 1994 ; **"Borg vs Manager ta' l-Intrapriza tal-Halib"** – Prim'Awla tal-Qorti Civili – 17 ta' Lulju 1981; **"Vassallo vs Pace"** – Vol.LXX.II.144 u **"Zammit vs Petrococchino"** – Appell Kummercjali – 25 ta' Frar 1952).

Kollox meqjus din il-Qorti tghid illi fil-kaz tal-lum il-konvenut ma rnexxielux jaghmel il-prova sal-grad rikjest mil-ligi illi fl-14 ta` Gunju 2002 ir-residenza ordinarja tieghu kienet fil-fond de quo. Il-konvenut jistqarr bla tlaqlieq jew esitazzjoni illi ir-residenza tieghu kienet litteralment *sparpaljata* (kliemu) kif ighid il-Malti mal-*erbat irjieh*. Iqatta` bosta xhur tas-sena barra mill-pajjiz. Iqatta` xhur ukoll ighix Ghawdex. U jghid illi jqatta` xi xhur ukoll fil-fond de quo. B`dak l-istil ta` hajja, tghid din il-Qorti, ma jistax jinghad illi l-fond de quo kien ir-residenza ordinarja tal-konvenut. La fiz-zmien ta` qabel l-14 ta` Gunju 2002, la fid-data in kwistjoni u lanqas wara. Ipproduca l-kont

tad-dawl u l-ilma sal-24 ta` Novembru 2001. Ghall-fini ta` din il-kawza, dik il-prova ma tistax issostni l-istanza tal-konvenut. Din il-Qorti kienet tistenna li titressaq il-prova tal-kontijiet fiz-zmien tal-14 ta` Gunju 2002 jew wara. Eppure xejn minn dan. Ma sarux provi ohra bhala kontijiet ta` taxxa, dokumenti ta` banek jew atti ohra pubblici li setghu jorbtu lill-konvenut ma` dik ir-residenza u jaghmluha dik ordinarja. Ghall-skopijiet elettorali, ghal diversi snin, il-konvenut ghazel li jkun registrat fil-post illi kellu z-Zebbug, Ghawdex, mhux il-post de quo. L-ittra ufficjali tal-atturi setghet tigi notifikata biss bl-affissjoni ghax ma kien hemm hadd fil-post biex jircievi jew jiffirma ghall-posta. Kollha naqriet li flimkien jiffurmaw mosajk indikattiv hafna tal-fatt illi dak il-post ta` San Giljan ma kienx baqa` r-residenza tal-konvenut. U r-ritratt li pprezenta kien juri l-istat tal-fond ferm qabel l-2002. Hemm imbaghad dak li rrizulta waqt l-access ta` Mejju 2008. Jisforza kemm jisforza l-konvenut illi jkun kredibbli huwa evidenti mir-ritratti tal-Perit Samut Tagliaferro illi fil-post mhux biss kien hemm hsara evidenti ta` nonkuranza u nuqqas ta` abitazzjoni izda kienu juru sens ta` telqa kompleta fl-ambjenti kollha mhux fil-boxroom li semma l-konvenut. Fil-boxroom ma jkunx hemm twieqi ; eppure ir-ritratti huma prova li kien hemm taqlib shih kullimkien. Taqlib li ma kienx l-effett ta` traslok kif allega l-konvenut izda ta` stat ta` abbandun. Kollox juru li l-post kien ilu mitluq sa minn qabel Mejju 2008. Kienx hekk mitluq fl-2002 mhux stabbilit. Huwa pero` certament stabbilit illi f`Gunju tal-2002 il-post ma kienx ir-residenza ordinarja tal-konvenut li ghalhekk ma jistax jinvoka harsien bl-Art.12A tal-Kap.158.

Din il-Qorti tghid illi wara l-14 ta` Gunju 2002 l-okkupazzjoni tal-konvenut tal-fond 50, Block D, St. Julians Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, kienet illegali u ghalhekk l-atturi ghandhom jedd ghal kumpens illi sejjer jigi likwidat kif sejjer jinghad.

Ikkunsidrat :

D. **It-tieni u t-tielet talbiet**

I. **Provi**

Dwar id-danni, l-attrici Josephine Azzopardi fit-tieni affidavit taghha (a fol 71) qalet hekk – *Nghid illi d-danni li jien sofrejt u li qeghda nitlob permezz ta` dawn il-proceduri huma derivanti mill-fatt illi jien kont qed nigi michuda mit-tgawdija tal-appartament ... Dawn id-danni huma l-ekwivalenti ghall-valur tal-kera ta` dan l-appartament matul is-snin.*

Fil-kawza tal-lum, din il-Qorti m`ghandhiex prova ta` kemm kien ihallas subcens il-konvenut sal-14 ta` Gunju 2002. Lanqas ma jirrizulta kemm kien il-valur lokatizju tal-fond fl-14 ta` Gunju 2002. Li taf biss din il-Qorti huwa x`irrelata l-perit tekniku Perit Valerio Schembri.

Fit-**23 ta` Novembru 2009**, il-Perit Valerio Schembri kien mahtur sabiex jistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond de quo.
Huwa acceda fil-fond de quo darbtejn : l-ewwel darba fis-26 ta` Jannar 2010 u t-tieni darba fid-9 ta` Marzu 2010.

Mid-deskrizzjoni illi jaghti tal-post, huwa evidenti illi l-post kien lahaq issewwa, tbajjat u kien mantnut tajjeb. Allura ma kienx baqa` fl-istat illi kien ikkostatah il-Perit Samut Tagliaferro sentejn qabel.

Skond il-perit tekniku, fid-data tal-presentata tar-relazzjoni tieghu, u cioe` it-**12 ta` Marzu 2010**, il-fond kellu valur lokatizju ta` **€500 fix-xahar**.

Il-perit tekniku halef ir-relazzjoni fl-udjenza tal-4 ta` Novembru 2010. In eskussjoni, huwa xehed illi l-istima tieghu kienet tal-fond fl-istat li kien u bl-ghamara ta` go fih. Fid-data tal-access, il-fond kien okkupat minn inkwilin. Huwa wasal ghall-istima fuq l-esperjenza tieghu u fatturi ohra attinenti ghall-fond. Huwa ma kkonsulta ruhu ma` l-ebda *estate agent*.

Minn provi ohra, irrizulta illi l-atturi taw il-fond de quo b`lokazzjoni (*furnished*) lil Amanda Dempsey bejn it-**12 ta` Mejju 2009 u l-11 ta` Mejju 2010**. Il-kera kienet ta` **€350 fix-xahar**.

II. Risultanzi

Dwar il-konkluzjonijiet ta' espert tekniku, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawza **"Calleja vs Mifsud"** irriteniet li -

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setghax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

Ghal dak li jirrigwarda l-likwidazzjoni tal-*quantum* tal-kumpens, din il-Qorti trid tistabilixxi ghal liema perijodu ghandhom l-atturi jedd illi jirreklamaw. Il-principju hu li hadd m`ghandu dritt jivvantaggja ruhu minn hwejjeg haddiehor minghajr ma jhallas kumpens misthoqq u adekwat. Din il-Qorti hija tal-fehma illi l-kumpens ghandu jghodd ghaz-zmien ta` bejn it-**8 ta` Awissu 2006** u cioe` d-data meta saret in-notifika bl-affissjoni u pubblikazzjoni tal-ittra ufficjali tal-atturi tas-26 ta` Lulju 2005 u l-**20 ta` Novembru 2008** u cioe` id-data tal-prezentata tac-cedola ta` depozitu. Din il-Qorti hija tal-fehma illi ma jkunx gust u ekwu jekk tqis zminijiet ohra. Tghid biss illi ghalkemm is-subcens ghalaq fl-14 ta` Gunju 2002, l-atturi damu aktar minn tlett snin sabiex jipprezentaw l-ittra ufficjali fejn interpellaw lill-konvenut u ohrajn biex jizgombra mill-fond de quo.

Dan ifisser illi jekk isir kalkolu ta` xhur, irid jittiehdu kont ta` tmienja u ghoxrin (28) xahar.

Fis-sentenza taghha tal-21 ta` Novembru 2003 fil-kawza "**Olivieri et vs Vella et**" din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Gino Camilleri qalet hekk -
"Illi f`dak li jirrigwarda l-qies ta` kumpens ta` telf ta` uzu ta` post li jibqa` jinzamm minn xi hadd minghajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittiehed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, minn xi daqqiet, fuq il-kera li kien jithallas minnufih qabel intemmet il-kirja".

Din il-Qorti m`ghandhiex hjiel ta` kemm kien il-valur lokatizju tal-fond de quo fl-2006. L-istess m`ghandhiex ta` kemm kien fl-2008. Ghandha l-fehma tal-perit tekniku illi jghid illi fl-2010 kien ta` €500 fix-xahar meta sena qabel inkera ghal €350.

Din il-Qorti hija tal-fehma illi ma tkun qeghda taghmel xejn legger jew kapriccjuz jekk ma toqghodx fuq

l-opinjoni tal-perit tekniku fejn si tratta taz-zmien in kwistjoni ladarba l-perit tekniku ma kienx rikjest jistma l-valur lokatizju tal-fond fiz-zmien in kwistjoni. Din il-Qorti hija tal-fehma illi l-istima tal-perit tekniku ma tistax tkun applikata u estiza ghaz-zmien li tieghu din il-Qorti qeghda taghti konsiderazzjoni. **Fic-cirkostanzi, hija tal-fehma illi arbitrio boni viri l-ammont ta` kumpens illi ghandu jigi likwidat a favur tal-atturi ghandu jkun tal-ammont ta` disat elef u tmien mitt Ewro (€9800) kalkolat bir-rata ta` tliet mija u hamsin Ewro (€350) ghal kull wiehed minn tmienja u ghoxrin (28) xahar**.[1]

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi l-kawza hekk –

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut.

Tipprovdi dwar l-ewwel talba tal-atturi billi tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut ghandu jhallas kumpens ghall-okkupazzjoni llegali u llecita tal-appartament numru 50, Block D, St. Julian`s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, ghaz-zmien ta` bejn it-8 ta` Awissu 2006 u l-20 ta` Novembru 2008.

Tipprovdi dwar it-tieni talba tal-atturi billi tillikwida l-kumpens dovut lill-atturi fl-ammont komplessiv ta` disat elef u tmien mitt Ewro (€9,800).[2]

Tipprovdi dwar it-tielet talba billi tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-atturi is-somma ta` disat

[1] Kliem mibdul b`digriet tat-13 ta` Gunju 2012
[2] Kliem mibdul b`digriet tat-13 ta` Gunju 2012

elef u tmien mitt Ewro (€9,800), bl-imghax legali b`effett mil-lum.[3]

Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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

[3] Kliem mibdul b`digriet tat-13 ta` Gunju 2012