FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 25 ta' Frar, 2002.

Kawza Numru: 2

Citaz. Nru. 506/93GV

Doc. 206-02

Gloria Beacon et

Vs

Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines.

PRELIMINARI

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-atturi ppremettew illi b'kuntratt pubblikat min-Nutar Maurice Gambin fit-tnax (12) ta' Mejju, elf disa' mija u hamsa u sebghin (1975), il-konvenut akkwista u accetta minghand Teresa armla minn Henry Pace b'titolu ta' subenfitewsi temporanja, in-nofs indiviz ta' l-appartament numru wiehed (1) formanti parti mill-blokk numru mitejn u hmistax (215), Old Bakery Street, Valletta u dan ghal zmien sbatax-il sena u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet indikati fl-istess att li kopja tieghu qed tigi annessa u mmarkata Dok "A";

Premess illi fit-tieni parti ta' l-istess att l-istess konvenut kien akkwista n-nofs indiviz l-iehor ta' l-imsemmi fond b'titolu ta' lokazzjoni minghand l-istess Teresa

Pace u din bhala usufruttwarja ta' dan in-nofs indiviz l-iehor;

Premess illi l-attrici Gloria mart Jonathan Beacom issuccediet fit-titolu lill-imsemmija Teresa Pace bis-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-sbatax (17) ta' Jannar, elf disa' mija u disgha u tmenin (1989) (Dok B);

Premess illi l-appartament in kwistjoni kellu jintuza u fil-fatt intuza mill-konvenut bhala ufficcju u l-koncessjoni tas-subenfitewsi skadiet fil-wiehed u tletin (31) ta' Lulju, elf disa' mija u tnejn u disghin (1992) bil-konsegwenza ghalhekk, li s-sub utili dominju tan-nofs indiviz ta' l-imsemmi fond ikkonsolida mas-sub dirett dominju.

Premess illi l-lokazzjoni tal-kwota indiviza l-ohra hija gjuridikament inaccettabbli u llegali u l-konvenut ghalhekk qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

Premess illi l-konvenut interpellat diversi drabi sabiex jirrilaxxja l-fond jew almenu parti minnu baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut qieghed jokkupa u jzomm l-appartament numru wiehed (1) fil-Blokk ta' appartamenti bin-numru mitejn u hmistax (215) f'Old Bakery Street, Valletta minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Konsegwentement tordna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti jizgombra mill-imsemmi fond u jirritornah lill-atturi billi jikkonsenjalhom ic-cwievet tieghu;

3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-kovnenut huwa responsabbli ghad-danni kawzati

lill-atturi minhabba z-zamma/okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

4. Tillikwida dawn id-danni;

5. Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-atturi d-danni hekk likwidati.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi.
Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut a fol. 30 li biha eccepixxa

1. Illi, fl-ewwel lok, l-attrici Gloria mart Jonathan Beacom trid tipprova l-allegazzjoni taghha li ssuccediet lil Teresa Pace;

2. Illi, fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, f'kaz li jirrizulta li l-attrici Gloria mart Jonathan Beacom issuccediet lil Teresa Pace (haga li m'hijiex konnessa), ic-citazzjoni hija ntavolata hazin stante li l-attur Jonathan Beacom ir-ragel ta' l-attrici m'ghandu l-ebda interess fil-kawza odjerna;

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma insostenibbli stante li kif gie dikjarat fil-premessi tac-citazzjoni jezisti kuntratt ta' lokazzjoni sakemm ma tigix dikjarata mill-Qorti bhala "inaccettabbli u illegali" (kif qed jallegaw l-atturi) tibqa' torbot lill-partijiet.;

4. Illi fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghall-premess din il-Qorti hija nkompetenti *ratione materiae* biex tiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna;

5. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti qed jokkupa l-fond b'titolu ta' lokazzjoni.

Rat is-sentenza preliminari taghha tad-9 ta' Dicembru, 1993 li biha dina l-Qorti

kienet ordnat li n-nota tal-eccezzjonijiet ma tigiex sfilzata (fol. 54);

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-kovenut a fol. 80;

Rat id-decizjoni ta' dina l-Qorti tas-26 ta' Gunju, 1995 a fol. 90;

Rat id-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tal-5 ta' Ottubru, 1998 a fol. 160 li ddecidiet billi:

Tichad l-appell incidentali ta' l-appellat bl-ispejjez kontra tieghu;
Tilqa' l-appell principali ta' l-appellanti u konsegwentement tirrevoka s-sentenza appellata; u
Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba attrici kif dedotti.
Ghall-fini ta' l-izgumbrament mitlub fit-tieni talba, din il-Qorti tipprefiggi terminu perentorju ta' sitt xhur millum;
Tirrimetti l-atti lura lill-ewwel Qorti biex din tiehu konjizzjoni tat-tielet, ir-raba', u l-hames talbiet fir-rigward tal-pretensjoni ta' l-appellanti ghal dikjarazzjoni ta' responsabilita' ghad-danni lilhom kawzati mill-appellat minhabba z-zamma tal-fond minghajr ebda titolu u ghal-likwidazzjoni u hlas taghhom; dana ukoll biex ma ccahhadx lill-kontendenti mill-beneficcju tad-doppio ezame.
L-ispejjez kollha tal-kawza sa llum ghandu jhallashom il-konvenut appellat.

Rat id-digriet a fol. 196 li bih gie nominat il-Perit Ellul Vincenti;

Rat ir-rapport tal-perit a fol. 201;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lil Avukati difensuri jittrattaw:

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

KONSIDERAZZJONIJIET

Il-kawza kienet intbaghtet lura quddiem dina l-Qorti biex din tiehu konjizzjoni tat-tielet, ir-raba', u l-hames talbiet fir-rigward tal-pretenzjoni ta' l-atturi ghal dikjarazzjoni ta' responsabilita' ghad-danni lilhom kawzati mill-konvenut minhabba z-zamma tal-fond minghajr ebda titolu u ghal-likwidazzjoni u hlas taghhom.

Fit-tielet talba taghhom l-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-kovnenut huwa responsabbli ghad-danni kawzati lill-atturi minhabba z-zamma/okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Il-konvenut qed jikkontesta r-responsabilita' tieghu ghad-danni mitluba mill-atturi billi qed jikkontendi li meta hu nghata terminu mill-Qorti ta' l-Appell hu zgombra entro t-terminu prefiss mill-Qorti.

Kwantu ghall-kriterju li fuqu ghandu jinhadem l-ammont tad-danni, l-konvenut qed jissottometti li hu kien ghamel offerta' lill-attrici ghall-awment tal-kera skond l-indici ta' inflazzjoni.

Inoltre hu ssottometta li l-kera gust bejn 1992 u 1999 ghandu jinhadem a bazi ta' kriterji oggettivi u li l-prezz tas-suq mhux wiehed li jista' jigi kunsidrat bhala wiehed gust. Il-konvenut ghamel riferenza ghas-sentenzi App Kum Moroni Viani vs Vella 21 ta' April, 1995 u Vassallo vs Sammut 17 ta' Frar, 1995. Il-konvenut irrefera wkoll ghas-sentenza App Sede Inferjuri Zahra vs Borg 8 ta' April, 1986 fejn l-*inflation index* gie accettat bhala kriterju biex jinhadem il-kera gust.

Tikkunsidra

Kwantu ghall-ewwel sottomissjoni tal-konvenut li meta hu nghata terminu mill-Qorti ta' l-Appell hu zgombra entro t-terminu prefiss mill-Qorti, dina l-Qorti tirrileva li l-Qorti ta' l-Appell kienet iddikjarat li l-konvenut kien qed jokkupa l-fond minghajr titolu minn meta ghalqet il-koncessjoni subenfitewtika fil-31 Lulju, 1992 u mhux meta gie deciz l-Appell. It-terminu nghata ai fini ta' l-izgumbrament. Il-konvenut hu responsabbli ghad-danni minhabba l-okkupazzjoni illegali minnu bla titolu indipendentement mill intenzjonijiet tieghu.

Kwantu ghat-tieni sottomissjoni tal-konvenut jigi rilevat li l-offerta' li saret mill-konvenut lanqas ma kienet bazata fuq l-*inflation index* ghax hu lanqas ma ghamel l-aggustament skond l-istess indici cioe' li jistabbilixi kemm zdied il-kera minn 1975 ghan 1992 imbaghad ikompli jgholli ghas-snin sussegwenti minn 1992 san 1998. Barra minn hekk dan l-indici lanqas japplika ghax dawn si tratta ta' *commercial premises* u mhux dar ta' abitazzjoni.

B'riferenza ghas-sottomissjoni tal-konvenut dwar il-komputazzjoni tal-kera gusta, jigi notat li f'dan il-kaz m'humiex applikabbli s-sentenzi kwotati mill-konvenut, billi dawk is-sentenzi kienu jittrattaw dwar kazijiet fejn ried jigi ezaminat jekk post inghatax *on fair conditions* meta inkera bl-applikazzjoni l-artikolu 1530 tal-Kap 16 u fejn il-premessa hija li kien hemm kirja valida, mentri f'dana l-kaz mhiex kwistjoni ta' fissazzjoni ta' kera gusta, imma talba ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni llegali ta' fond.

Il-Qorti ghalhekk ma tistax timxi fuq il-kriterji ndikati mill-konvenut, imma fuq kif kien is-suq fiz-zmien meta l-post kien qed jigi okkupat illegalment mill-konvenut cioe' minn Lulju 1992 sa meta hu kkonsenja c-cwievet tal-post fil-5 ta' April, 1999. Mhux il-kaz li l-Qorti tikkalkola oltre dina d-data, cioe' sa Jannar 2001, kif

qed tippretendi l-attrici, billi wara l-5 ta' April, 1999, l-attrici ma kelliex ghalfejn tibqa' tikri l-post li hija indikat fix-xhieda taghha billi setghet tuza l-post rilaxxat mill-konvenut.

L-attrici qed titlob danni konsistenti fin-nuqqas ta' kumpens ghall okkupazzjoni mill-konvenut fil-perjodu ndikat kif ukoll ghall fatt li f'dana l-perjodu hi ma setghetx tikri jew tbiegh il-post. Hi xehdet li meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika f'Lulju, 1992 hi u zewgha mill-ewwel kellhom hsieb li jokkupaw dan l-appartament minhabba li r-ragel taghha kellu bzonn ikabbar l-ispazju minn fejn jahdem. Il-post sussegwentement bieghtu f'Jannar 2001 u dahlet Lm65,000 tieghu. Il-mahzen baqghet tikrih u ghadhom jahdmu fih.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddecidi billi:

Tiddikjara li l-kovnenut huwa responsabbli ghad-danni kawzati lill-atturi minhabba z-zamma/okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

dwar it-talba ghall-likwidazzjoni tad-danni tiddeciedi li din ghandha ssir skond il-*market value* tal-post fiz-zmien bejn 1992 u 1999 u ghall dan l-iskop tinnomina lill Perit Joseph Ellul Vincenti biex jillikwida l-valur tal-post skond il-valur tas-suq fiz-zmien indikat;

spejjez riservati ghad-decizjoni finali.

Il-kawza tibqa' differita' ghar-relazzjoni ghad-29 ta' April, 2002.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
Deputat Registratur