



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI**

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 178/2011

George u Josephine sive Joyce konjugi Sladden

vs

Grezzju u Rosaria konjugi Magro

Il-Qorti,

Rat ir-rikors gumentat tal-atturi tat-22 ta' Frar 2011 li jghid hekk:

Illi l-esponenti huma propretarji ta' raba maghrufa bhala 'Ta' Sandrina' fi Triq San Anard, limiti ta' Haz-Zabbar liema raba tikkomprendi wkoll kamra rurali u vaska.

Illi l-intimati kienu qed jokkupaw is-suespost indikat ambjenti raba u ghamlu uzu mill-kamra w vaska w izommu taht il-pussess taghhom minghajr ebda titolu validu fil-ligi w kontra r-rieda tal-istess atturi liema haga

cahdet lill-esponenti milli igawdu dak li hu legalment tagghom.

Illi fil-fatt skond sentenza tal-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri¹ tal-5 ta' Gunju, 2009 il-Qorti fl-ismijiet: George u Joyce Sladden vs Grezzju u Rosario Magro Avviz Nru: 215/2005 iddecidiet li fil-fatt l-intimati ma kellhom ebda titolu validu fil-ligi fir-raba inkwistjoni w ghalhekk kellhom jizgombraw mir-raba inkwistjoni fejn anki gew kundannati jhallsu l-ispejjez kollha tal-kaz.

Illi minhabba dan l-agir verament abuziv da parti tal-konvenuti, l-istess atturi m'hux biss gew imcahdin mit-tgawdija tar-raba inkwistjoni imma sofrew danni minhabba dan l-agir liema haga dina l-Onorabbli Qorti qed tigi mitluba tindirizza fid-dawl tal-kaz.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, jghidu ghalhiex l-konvenuti dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:-

1. prevja li tiddikjara lill-intimati responsabbli ghad-danni naxxenti mill-okkupazzjoni illegali da parti tal-intimati tas-suespost ambjenti w cioe tar-raba maghrufa bhala 'Ta Sandrina' fi Triq San Anard, limiti ta' Haz-Zabbar inkluz l-uzu tal-kamra w l-vaska, tillikwida d-danni okkorrendo permezz ta' periti nominandi ghal dan l-iskop u tikkundanna lill-istess intimati jew min minnhom ihalsu l-istess bl-imghaxijiet legali minn meta dahlu w okkupaw ir-raba sad-data tal-pagament effettiv tad-danni kif kalkolati.

Bl-ispejjez u imghax legali kif mitlub sad-data tal-pagament effettiv bis-subizzjoni ta' l-istess konvenuti.

B'rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-atturi skond il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok l-inkompetenza rationae valoris ta' din l-Onorabbli Qorti stante li kienu l-Intimati stess li fl-Avviz

¹ L-Imhallef Philip Sciberras.

Kopja Informali ta' Sentenza

numru 215/2005SM ipprezentat fil-15 ta' April 2005 kienu ddikjaraw li ghall-finijiet ta' kompetenza il-valur lokatizju tal-ghalqa in kwistjoni ma kienx jeccedi erba' euro u sitta u sittin centezmu (€4.66) [ekwivalenti ghall-munita l-qadima ta' zewg Liri Maltin (Lm2)] u ghalhekk l-Intimati ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attur billi l-intimati m'humix responsabbli ghall-ebda dannu illi allegatament sofrew ir-Rikorrenti.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti giet irtirata b'verbal tat-2 ta' Novembru 2011;

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluz in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

L-atturi qed jitolbu danni naxxenti minn okkupazzjoni illegali da parti tal-konvenuti ta' bicca art proprjeta tal-atturi maghrufa bhala 'Ta Sandrina' fi Triq San Anard limiti ta' Haz-Zabbar.

L-atturi ressqu ftit provi dwar dawn id-danni. Dak li rrizulta lil Qorti hu s-segwenti. Giet esebita fl-atti sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-istess ismijiet tal-5 ta' Gunju 2009 (fol. 3 et seq. tal-process) fejn il-Qorti ordnat l-izgumbrament tal-konvenuti mill-art in kwistjoni billi kienu qed jiddetjenu l-istess art bla titolu. Dik is-sentenza stabbiliet bhala fatt illi l-konvenut Magro akkwista l-qbiela tal-art b'cessjoni fl-1995 u illi l-atturi xtraw l-art fl-1996. Il-Qorti tal-Appell stabbiliet illi c-cessjoni ta' qbiela

akkwistata mill-konvenuti ma kinitx valida u konsegwentement kienu qed jokkupawha bla titolu. Jidher illi fl-istess sena tas-sentenza l-konvenuti hargu mill-art.

Saret referenza fl-atti ghal kawza ohra fl-ismijiet inversi numru 145/1999 fejn f'xi zmien bejn l-1996 u 1998 il-konvenuti gew zgumbrati mill-art mill-atturi u in segwitu ghal kawza ta' spoll mill-konvenuti gew re-integrati fil-pussess tal-art u nghataw kumpens ghat-telf ta' prodott fil-perjodu. Din il-kawza giet deciza fl-4 ta' Novembru 2005 u li din il-kawza ma ghandha ebda effett fuq il-kawza prezenti billi l-mertu hu differenti u ma jinfluix fuq dak mitlub f'din il-kawza.

Id-danni li l-atturi qed jirriklamaw huma elenkati f'nota a fol. 24 tal-process u li huma:

1. It-telf ta' profit mill-koltivazzjoni tal-art ghal 13-il sena;
2. Spejjez legali inkorsi;
3. Tnehhija ta' xatba mill-konvenuti.

Spejjez legali u tnehhija ta' xabta

Rigward l-ispejjez legali gew esebiti diversi ricevuti pero ma jirreferux esplicitament ghal din il-kawza jew in konnessjoni ma' din il-kawza. In oltre ma jirrizultax jekk l-atturi hux qed jitolbu l-hlas ta' spejjez gudizjarji liema spejjez ikunu koperti b'taxxa tal-Qorti li jikkostitwixxi titolu ezekuttiv. Lanqas ma jirrizulta jekk dawn l-ispejjez humiex spejjez extra-gudizjarji li allura ma humiex pertinent ghal kwistjoni. Del resto mill-atti jirrizulta li kien hemm diversi kawzi bejn il-kontendenti u ghalhekk jispetta lill-atturi li jippruvaw konnessjoni diretta ta' danni pretizi mal-vertenza mertu ta' din il-kawza. Din il-prova ma sarix u ghalhekk din l-allegazzjoni ta' danni ma gietx pruvata b'mod sodisfacenti. Tant hu hekk illi ricevuta a fol. 30 tirreferi ghal drittijiet extra gudizjarji, ricevuta a fol. 40 tirreferi ghal taxxa tal-Qorti f'kawza li tilfu l-atturi cioe dik bin-numru 145/1999, u l-istess ghal-ispejjez tal-mandat fl-istess kawza. Ghalhekk dawn l-ispejjez ma jsibux konnessjoni ma' danni mitluba kif promossi b'din il-kawza.

In kwantu ghat-tnehhija ta' xatba, ma ngiebet ebda prova a rigward u ghalhekk il-Qorti ser tiskartaha bhala talba.

Telf ta' profit mill-koltivazzjoni tal-art

Il-Qorti hi perplessa b'din it-talba peress illi t-talba attrici fir-rikors guramentat hi ghal kumpens ghall-okkupazzjoni bla titolu li jsarraf fil-valur lokatizju tal-art in kwistjoni. Hu inkoncepibbli illi l-atturi jitolbu danni a bazi ta' talf ta' qliegh u valur lokatizju fl-istess nifs. Jekk it-talba hi ghal kumpens ghal valur lokatizju wiehed ghandu jipprezumi illi l-atturi qed jikru l-art lil terzi u l-qliegh taghhom hu l-kera. Ma jistghux fl-istess nifs jippretendu l-qliegh tal-koltivazzjoni meta fil-qbiela l-iskop tat-trasferiment b'dan it-titolu hu illi s-sid jiehu l-kirja u l-inkwilin jiehu r-rikavat mill-koltivazzjoni oggett primarju tal-kirja. L-atturi ma jistghux jabbuzaw mid-dritt u jitolbu zewg fonti ta' qliegh li wahda per forza teskludi lil ohra. Billi t-talba primarja tal-atturi fl-att promotur hu l-valur lokatizju mitlub minnhom mindu xtrawha sakemm giet f'idejhom, cioe mill-1996 sal-2009, il-Qorti ser tibbaza l-konsiderazzjonijiet taghha fuq din it-talba u ghalhekk teskludi qliegh mill-koltivazzjoni tal-art billi din semmai ghandha titqies li kienet f'idejn u a vantagg tal-konvenuti.

Il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti ghamel apprezzament dettaljat tal-valur tal-art tul iz-zmien u l-percentwali medju tal-valur lokatizju taghha. Hu wasal ghal konklużjoni li bejn l-1996 sal-2009 il-valur lokatizju kompleksivament kien jammonta ghal €24,611.

Din il-Qorti ma ghandhiex raguni ghalfejn tiddiskosta ruhha minn dan l-apprezzament tal-perit tekniku. Il-konvenuti pprezentaw 'presentation report' fejn sostnu illi l-valur lokatizju kellu jinhadem b'percentwali ferm anqas minn dak mahdum mill-perit tekniku. Il-perit tekniku irribadixxa illi hu hadem il-valuri tal-proprjeta fuq il-prezzijiet konservattivi tas-suq ghal art agrikola fuq indici tal-Gvern ghal proprjeta residenzjali u tapplika ukoll ghal art agrikola u kieku kellu juza l-'workings' tal-'presentation report' rigward il-percentwali uzat biex jistabilixxi l-valur

lokativu kien jirrizulta valur lokativu tant insinifikanti illi ma jaghmilx sens li l-art tinkera.

Saret ukoll sottomissjoni jekk l-kmamar u vaska fl-art kienux koperti b'permess pero l-perit tekniku avolja xehed illi kieku l-benefikati ma kienux koperti b'permessi l-valur tal-art tonqos b'20% u konsegwentement jonqos proporzjonalment il-valur lokativu, f'dan il-kaz ma rrizultalux permess online mill-1992 'l hawn cioe mill-introduzzjoni tal-tal-MEPA pero zied illi fi zmien il-PAPB cioe mill-1967 sal-1992 dawn il-permessi ma kienux online u ma kienx l-inkarigu tieghu li jaghmel tali ricerka. Zied pero li ma hemm ebda enforcement notices fuq l-art jew il-benefikati. Il-Qorti hi tal-fehma illi kien komputu tal-konvenut li jgib prova dwar il-benefikati u n-nuqqas ta' permess u mhux jistrieħ fuq prova negattiva. In oltre l-fatt li ma hemm ebda enforcement notices ma jiffa' ebda dubbju serju fuq il-valutazzjoni li ghamel il-perit tekniku. Ghalhekk din il-Qorti tqis illi l-valur li wasal ghalih il-perit tekniku hu gust fic-cirkostanzi.

Il-konvenuti ma gabu ebda prova kontra l-gustifikazzjoni ghal hlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom bla ebda titolu tal-art in kwistjoni u din hi l-unika eccezzjoni li saret minnhom cioe li ma irrikorra ebda dannu lill-atturi, u xejn aktar l-okkupazzjoni tagħhom li rrizulta bla titolu skond is-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tagħti lok ghal hlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni qua danni sofferti mill-atturi u ghalhekk it-talba attrici hi gustifikata għall-ammont likwidat mill-perit tekniku.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici limitatament għad-danni kawzati għall-okkupazzjoni bla titolu mill-konvenuti tal-art proprjeta tal-atturi u tillikwida d-danni fis-somma ta' €24,611. L-imghax jibda jiddekorri mill-prezentata tal-kawza cioe mit-22 ta' Frar 2011.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----