MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 1284/2010

Clare Hobbs, Raymond Bonnici, Jo Ann Camilleri, Marie Farrugia,

John Manduca, Clare Arrigo, Andrew Manduca, Christine Coney,

Maria Darmanin, Joseph Darmanin, Bernadette Apap Bologna,

Anne Bonnici, Anthony Darmanin, Cora Rossi, Marie Therese Darmanin, Michael Formosa Gauci, Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole,

Joan Vella Muscat, Josef Formosa Gauci, Louis Bellizzi, Ceclia Pace O'Shea,

Myriam Cassar Torregiani, Dora Galea, Tanya Bellizzi, Irene Christ,

Philip Manduca, Sarah mart Kenneth Paris, Victor Manduca, u Simon Manduca

vs

Viroc International Ltd u

International Investment Group Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-10 ta’ Diċembru 2010 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma sidien ta' parti diviza minn Regency House, 254 Republic Street, Valletta.

2. Illi s-socjetajiet intimati ilhom jokkupaw ufficju f'din il-propjeta tar-rikorrenti ghal diversi snin. Illi s-socjetajiet intimati ilhom ukoll juzaw il-"common parts" propjeta tal-istess atturi minghajr ma jhallsu xejn.

3. Illi l-propjeta tar-rikorrenti kienet giet moghtija b'cens lil Regency Estates Limited liema cens skada f’1997.

4. Illi b'sentenza tal-Qorti tal-Appell datat 28 ta' Novembru 2008 (Citaz. 1763/2001 fl-ismijiet Clare Hobbes vs. Regency Estates Ltd) gie deciz Ii s-socjeta Regency Estates Limited ma kellha ebda titolu fuq il-fond 254 Triq ir-Republika, Valletta.

5. Illi z-zewg socjetajiet intimati ilhom almenu mill-1 ta' Dicembru 1997 jokkupaw ufficju fil-propjeta tar-rikorrenti minghajr ma jhallsu xejn ghal okkupazzjoni illegali taghhom.

6. Illi s-socjetajiet intimati, permezz tad-direttur Atilio Vassallo Cesareo ilu zmien twil javza Iir-rikorrenti li se jirritorna l-post lilhom b'vakant possession izda naqas Ii jirritorna l-post minkejja diversi interpellazzjonijiet.

6. Illi ghalhekk s-socjetajiet intimati ghandhom ihallsu kumpens ghal okkupazzjoni illegali taghhom tal-propjeta tar-rikorrenti.

7. Illi dawn il-fatti l-esponent jafhom personalment. Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti biex prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

(i) Tiddikjara li l-intimati responsabbli ghad-danni minnhom ikkagunati bl-okkupazzjoni tal-fond de quo mill-1 ta' Dicembru 1997 sad-data Ii l-ufficju jinghata Iura lir-rikorrenti b'pussess vacant

(ii) Tillikwida jekk hemm bzonn b'nomina ta' periti l-ammont ta' danni sofferti mir-rikorrenti b'rizultat tal-okkupazzjoni tal-fond da parti tal-intimati

(iii) Tikkundanna lill-intimati biex ihallsu dan l-ammont hekk likwidat bl-imghax u bl-ispejjez.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjetajiet konvenuti li tghid hekk:

1. Preliminarjament, il-preskrizzjoni ta' sentejn ghat-tenur tal-Art. 2153 tal-Kap. 16 u il-prekrizzjoni ta' hames snin a tenur tal-Art. 2156(c) u (f).

2. Illi ebda danni ma huma dovuti billi l-atturi ma garrbu ebda dannu.

Rat il-verbal tal-4 ta’ Gunju 2012 fejn Dr. Philip Manduca ghar-rikorrenti ppreciza li d-danni reklamati huma ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni ghal perjodu 1 ta’ Dicembru 1997 sad-data tar-ritorn tac-cwievet, cioe Jannar 2011;

Rat l-atti, ir-relazzjoni tal-perit tekniku Alan Saliba u n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Dr. P. Manduca xehed li mill-1 ta’ Dicembru 1997 sa Jannar 2011 l-intimati kienu qed igawdu illegalment il-pussess tal-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta. L-awturi taghhom, Regency Estates, kienu gew zgumbrati b’sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-28 ta’ Novembru 2008. Illi ghalkemm interpellati biex jirrilaxxjaw l-fond, l-intimati baqghu jokkupaw il-fond bla ma jhallsu xejn sakemm gew zgumbrati. Illi l-intimati kienu ihallsu lil Regency Estates Lm2,000 fis-sena b’zieda ta’ Lm200 kull tlett snin. L-intimati rritornaw ic-cavetta tal-post biss wara l-prezentata ta’ dina l-kawza. Il-post kien thalla fi stat hazin u anke il-kontijiet tad-dawl u l-ilma ma thallsux. Huma kienu pprezentaw ittra ufficjali fil-28 ta` Jannar 2010.

Louis Bellizzi xehed li fl-1999 kien kellem lil Attilio Vassallo Cesareo li kien imexxi z-zewg kumpaniji intimati, billi s-sidien riedu jaghmlu stima tal-proprjeta’ wara l-mewt ta’ ommhom li

kienet is-sid tal-post. Kellu mieghu lil Perit Albert Borg Costanzi. Infurmah li l-enfitewesi temporanja li kellha Regency Estates kienet skadiet fl-1997 u li huma kienu infurmaw lil inkwilini kollha biex ma jkomplux ihallsu l-kera lil Regency Estates. Vassallo Cesareo qallhom li kien jaf bit-tilwima bejn is-sidien u l-inkwilini u infurmahom li waqaf ihallas il-kera lil Regency Estates u li kien lest ihallas il-kera lil minn kien dovut skont il-ligi. Ix-xhud kien rega ltaqa' ma' Vassallo Cesareo fl- 2009 wara li giet deciza l-kawza kontra Regency Estates. Hu nfurmah li s-sidien ma kienux qed jirrikonoxxu t-titolu tal-okkupanti prezenti. Vassallo Cesareo weghdhom li se jirritorna c-cwievet fi zmien qasir u dwar kumpens li kienu qed jitolbu stedinhom biex jergghu jiltaqghu biex jitkellmu imma ma regghax ghamel kuntatt maghhom. Hu baqa' jokkupa l-fond sa Jannar 2011 meta rritorna c-cwievet. Fiz-zewg okkazzjonijiet li dahal ghand Vassallo Cesario fl-ufficcju tieghu dejjem sabu nadif u fi stat ta' manutenzjoni tajba u in uzu regolari u kontinwu bil-plakek taz-zewg socjietatjiet intimati fejn l-ufficju kif ukoll isfel fil-pjan terran. Ighid li fix-xhieda taghha Arlette Baldacchino, li kienet tiehu hsieb Regency Estates, qatt ma semmiet li l-intimati kienu tterminaw jew kellhom intenzjoni li jitterminaw il-ftehim li kien hemm bejniethom.

Fuq kontro-ezami wiegeb li wara li gie ritornat il-fond, dan ma kienx aktar ghal kiri u l-post kien vojt. Il-policy taghhom illum hija li jbieghu mhux li jikru u qed jipprovaw jaqilghu lil kulhadd barra qabel ibieghu.

Bernardette Apap Bologna xehdet li f'Marzu 2009, flimkien ma' Louis Belizzi u Dr. Philip Manduca kienet iltaqet ma' Attilio Vassallo Cesareo fl-ufficju tieghu f'Regency House u nfurmawh bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell li kienet ordnat l-izgumbrament ta` Regency Estates minn Regency House. Kienu qalulu biex jizgumbra mill-ufficju billi kien bla titolu u ma kien qed ihallas xejn. Vassallo Cesareo kien ilmenta dwar l-istat tal-post izda huma infurmawh li ma kienux se jaghmlu manutenzjoni billi riedu l-post lura skont is-sentenza. Kien weghdhom li ser jirregolarizza l-posizzjoni tieghu u li kien ser ikellimhom dwar kumpens ghall-okkupazzjoni tal-post mill-1 ta' Dicembru 1997 sa Jannar 2011 izda ma resaqx.

Albert Vella, accountant, prodott mill-intimati, xehed li kellu ufficju f'Regency House, mill-1997 sal-2007. Hu kien jilmenta ma' Baldacchino u Regency Estates dwar l-istat tal-post izda dejjem hallas il-kera u l-kontijiet tad-dawl u l-ilma.

Joseph F.X Zahra xehed li kellhom ufficcju f'Regency House mill-1987 sal-2007. Huma krew minghand Regency Estates u mhux minghand ir-rikorrenti u ma kienux jikru proprjeta` li kienet tappartjeni lir-rikorrenti imma lil Muscat. L-ilmenti li semma x-xhud ghalhekk ma kienux jirrigwardaw il-proprjeta' tar-rikorrenti.

Harry Daswani xehed li he used to let property from Regency Estates. The building was not in the best of states, for example, lift, common parts and air conditioning. The lift was faulty most of the time and in a poor state of repair. The common parts were not clean and air conditioning not functioning. The agreement with Mr. Baldacchino had lapsed in 1997. He always paid Regency Estates.

Il-Perit Paul Camilleri ezebixxa certifikat datat 12 ta' Frar 2009 fejn qal li fil-fehma tieghu dwar il-post in kwistjoni a fair average rental value for the period from 1998 to 2008 would be €1,500 p.a.

Attilio Vassallo Cesareo xehed li kien kera l-post in kwistjoni skont skrittura datata 22 ta' Lulju 1996 Dok. AVC (ara fol. 76). Wara xi zmien sar jaf li s-sid, li kien l-utilista, gie zgumbrat b'sentenza tal-Qorti. Meta beda l-inkwiet bejn ir-rikorrenti u l-utilista l-affarijiet f'Regency House bdew imorru lura fir-rigward tal-lift, manutenzjoni interna, is-servizz ta' portage ma baqax jinghata, is-sistema tal-arja kondizzjonata kienet problematika u t-toilets fi stat deplorevoli. Il-post kien zdingat, u l-inkwilini bdew jitilqu sakemm telaq kulhadd.

Il-Perit Alan Saliba fir-relazzjoni tieghu ppremetta li r-rikorrenti qed jitolbu danni ghal okkupazzjoni tal-fond mill-1 ta' Dicembru 1997 sa Jannar 2011 meta effettivament l-intimati rritornaw ic-cwievet tal-fond. Ighid li l-istima PC1 a fol. 72 ezibita mill-Perit P. Camilleri hija wahda baxxa u ma tirrispekkjax il-valur lokatizzju proprju fis-suq. Hu ddeskriva l-kalkoli li ghamel biex wasal ghal istima tal-valur tal-post u tal-valur lokaztizzju tieghu.

Il-post hu vvalutat fil-prezent bhala liberu u frank.

(a) Stima tal-valur tal-post bil-kommun mizmum sew u bil-lift u l-arja kondizzjonata funzjonanti - €98,000

(b) Stima tal-valur tal-post bil-kuntrarju – (cioe wara li ha in konsiderazzjoni l-ilmenti tal-intimati) €84,000

Il-valur lokatizzju bejn 01/12/1997 u Jannar 2011 huwa ta’

(a) €42,893

(b) €36,766

Eccezzjoni preskrizzjoni

Preliminarjament, l-intimati eccepew il-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur tal-art. 2153 tal-Kap. 16 u il-prekrizzjoni ta' hames snin a tenur tal-art. 2156(c) u (f).

Illi kif inghad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Schembri vs Zahra**, deciza fit-28 ta’ Settembru 2012 (Citaz. Nru. 449/2004), “Il-preskrizzjoni ta’ sentejn mhijiex applikabbli ghall-azzjonijiet fejn ikun qieghed jintalab hlas ghal okkupazzjoni illegali. Il-preskrizzjoni applikabbli hija dik stipulata fis-subinciz (f) tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16. Il-kazistika in tema ta’ talba ghall-hlas ghall-okkupazzjoni ta’ fond bla titolu, hi li tapplika l-preskrizzjoni kwinkwennali skont id-dispost 2156 (f) tal-Kodici Civili. Issir referenza ghas-sentenzi fl-ismijiet **Prokuratur Legali John Privitera nomine vs Prokuratur Legali Ivo Galea et** (App 01/12/2000); **Patrick Staines nomine vs Charles Falzon et nomine** (PA 03/10/2002), u **Noel Xuereb et vs Georg Sapiano nomine** (App Inf 24/05/2006); **Abela vs Sheenan** (App Inf 31/10/2007); **Camilleri vs Ellul** (App 15/10/2013).

Jigi rilevat illi ghal dak li jikkoncerna d-dekorriment taz-zmien tal-preskrizzjoni, fil-kaz hawn ikkontemplat, dan ma setax jibda jghaddi hlief mid-data tad-definizzjoni tal-azzjoni li stabbiliet l-ezistenza ta’ l-okkupazzjoni bla titolu u ordnat l-izgumbrament cioe fil- 2008. Kif inhu maghruf, fl-ordinament taghna l-principju “contra non volentam agere non currit praescriptio”. Issa r-rikors guramentat gie pprezentat fil-10 ta’ Dicembru 2010 u ghalhekk entro t-terminu imsemmi ta` hames snin. Inoltre kienet gie pprezentata ittra ufficjali fil-28 ta’ Jannar 2010.

Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-intimati qed tigi michuda.

Mertu

Fit-tieni eccezzjoni l-intimati eccepew illi ebda danni ma huma dovuti billi l-atturi ma garrbu ebda dannu.

Fid-dikjarazzjoni mal-eccezzjonijiet taghhom l-intimati jghidu illi s-socjeta Viroc International Ltd kienet kriet kamra f'Regency House, Triq ir- Repubblika, Valletta minghand l-utilista` tal-fond. Ikomplu li fil-1997 jidher li ghalaq it-terminu tal-enfitewsi, u inqalghet disputa legali bejn is-sidien u l-utilista. Ftit tal-gimghat wara li bdiet din id-disputa bejn is-sidien u l-utilista Regency Estates Limited, il-fond tas-sidien (parti minn Regency House) ma baqax funzjonabbli u fil-fatt ma baqa jintuza la mis-socjetajiet intimati u lanqas mill-ex inkwilini l-ohra, kif fil-fatt ghadu hekk sa llum - bl-eccezzjoni tal-hwienet fit-terran tal-binja.

L-azzjoni in ezami tar-rikorrenti hija dik biex il-qorti tiddikjara l-intimati responsabbli ghall-hlas ta’ kumpens ghal okkupazzjoni illecita.

Ma hemmx kontestazzjoni li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond de quo u lanqas li l-intimati baqghu jokkupaw l-post in kwistjoni bejn l-1 ta’ Dicembru 1997 u Jannar 2011.

Irrizulta mill-provi illi b’sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-28 ta’ Novembru 2008 fl-ismijiet Clare Hobbs et vs Regency Estates Ltd (ara fol. 23 et seq.) l-intimati, l-awturi tal- intimati odjerni, gew ordnati jizgombraw mill-fond, li krew lil intimati.

Ghalhekk ir-rikorrenti odjerni talbu li, wara dikjarazzjoni ta’ responsabbilta ghall-hlas ta’ kumpens, jigi likwidat il-kumpens u li jkun hemm ordni ghall-hlas.

Il-principju hu li hadd m'ghandu dritt jivvantaggja ruhu minn hwejjeg haddiehor minghajr ma jhallas kumpens misthoq u adekwat. Jinghad li f'kazijiet bhal dawn meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bhala danni, soltu jigi kalkulat a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma. (**Staines noe vs Amato et** (PA 28/051999), kif ukoll li dan mhuwiex 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 30/10/2008).

Illi l-Perit Alan Saliba nominat minn dina l-Qorti wasal ghall-konkluzzjoni li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni ghall-perijodu reklamat huwa:

(a) €42,893 - Stima tal-valur lokatizzju tal-post bil-kommun mizmum sew u bil-lift u l-arja kondizzjonata funzjonanti.

(b) €36,766 - Stima bil-kuntrarju skont l-ilmenti tal-intimati.

Bhal kull prova ohra, rapport ta' perit tekniku hu kontrollabbli mill-gudikant u l-Qorti m'ghandha l-ebda obbligu li taddotta l-fehma espressa mill-perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha. Hu maghruf pero li fi kwistjonijiet ta' natura teknika, il-Qorti ma ghandix facilment tiskarta l-opinjoni espressa minnu. F'cirkostanzi simili sabiex tiskarta tali fehema, "Il-konvizjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika." (**C. Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat** (1967) Vol. LI.I. 390).

Issa fil-kaz in ezami, il-Qorti sejra toqghod fuq il-fehmiet tal-perit tekniku f'dak li jirrigwarda l-hila u l-kompetenza teknika tieghu, ukoll ghaliex ma ntalbet ebda perizja addizzjonali u fl-istess waqt l-ebda wahda mill-partijiet ma ressqet provi jew argumenti tajba bizzejjed biex twassal lil din il-Qorti biex titbieghed minn dik il-kompetenza tieghu jew mir-rizultanzi li hargu waqt it-twettiq tal-hatra moghtija lilu.

Ghalhekk il-Qorti se tibbaza l-konkluzzjoni taghha fuq dak li rrelata l-espert minnha nominat.

Dwar il-kwistjoni fuq liema miz-zewg stimi l-Qorti ghandha toqghod, hi fehma tal-Qorti li r-rikorrenti ghandhom dritt ghal-kumpens fl-ammont ta' €42,893.

L-ewwel u qabel kollox jigi rilevat li l-intimati ma ghamlu ebda kontrotalba ghal dak li qed jippretendu fl-eccezzjoni taghhom, f'liema eccezzjoni huma semplicement qalu li r-rikorrenti ma sofrew ebda danni.

Illi l-parametri tal-azzjoni prezenti huma precizi. Illi biex jigi akkordat xi haga lill-intimati mill-Qorti, din trid tigi mitluba ghax ebda Qorti ma takkorda xejn jekk ma tigix mitluba biex taghmel dan. Fil-fatt eccezzjonijiet m'humiex talbiet.

Jigi rilevat li s-socjetajiet intimati ma gabu l-ebda prova fil-kors tal-proceduri biex jiggustifikaw l-ilmenti taghhom fil-konfront tar-rikorrenti. Effettivament huma kienu jikru minghand l-ultilista Regency Estates ma' min huma kellhom ftehim separat Dok. AVC u l-obbligu kien ta` Regency Estates u mhux tas-sidien li jzommu l-post fi stat tajjeb. Inoltre jigi rilevat li l-inkwilini qatt ma hadu passi kontra Regency Estates fuq l-ilmenti li semmew anzi jghidu li dejjem hallsu l-kera u l-ispejjez tal-maintenance. Huma ddepozitaw il-kera l-Qorti, mhux minhabba l-ilmenti li ssemmew f'dina l-kawza imma minhabba l-kawza li kien hemm fil-Qorti dwar it-titolu ta' Regency Estates u t-talba ghat-terminazzjoni tal-kirja. Mill-provi irrizulta ukoll li certi lmenti lanqas kienu joltqu l-proprjeta tar-rikorrenti imma dik ta` terzi, bhal ta' Muscat u tal-Gvern. Jirrizulta ukoll li l-intimati, nonostante l-ilmenti li ighidu li ressqu ma' Baldacchino, baqghu juzaw il-fond u telqu mill-post mhux ghax kien zdingat imma ghax gew zgumbrati bil-Qorti, kif del resto kienu gew zgumbrati l-inkwilini l-ohra f`Regency House ghal istess raguni.

Dwar is-sottomissjoni tal-atturi li d-danni stabbiliti mill-perit tekniku ma jiehdux in konsiderazzjoni z-zieda recenti fil-valur tal-proprjeta fil-Belt Valletta, il-Qorti tirrileva li l-istima li kellu jaghmel il-perit kienet limitata ghall-perjodu 1997 sa 2011. Il-prassi tal-Qrati taghna hi l-kumpens ghall-okkupazzjoni jigi kkalkulat a bazi tal-kera miftiehma bejn il-partijiet jew a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond. F`kull kaz dan mhux l-uniku kriterju li jista' jigi kkunsidrat

ghaliex dak li hu essenzjali huwa li jrid ikun hemm rabta reali mal-ammont ta` kumpens misthoq u zgur m`hemmx lok ghal spekulazzjonijiet dwar x`seta gara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jgib is-suq (ara Schembri vs Zahra fuq riferita). Jigi rilevat f`dan ir-rigward li l-atturi mhux biss ma gabux prova teknika tal-valur lokatizzju tal-fond imma xehdu li huma ma kienux bi hsiebhom jikru l-fond sakemm jizgumbraw lill-inkwilin kollha. Jibqa’ pero li l-konvenuti ma jistghux jivvantaggjaw ruhhom minn hwejjeg tar-rikorrenti u ma jhallsux kumpens ghax isostnu li r-rikorrenti ma krewx il-post.

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma gustifikati u ghandhom jigu milqugha.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti

i. Tiddikjara li l-intimati responsabbli ghad-danni minnhom ikkagjunati bl-okkupazzjoni tal-fond de quo mill-1 ta' Dicembru 1997 sad-data li l-fond inghata lura lir-rikorrenti b'pussess vakant f’Jannar 2011;

ii. Tillikwida l-ammont ta' danni sofferti mir-rikorrenti b'rizultat tal-okkupazzjoni tal-fond da parti tal-intimati fl-ammont ta’ tnejn u erbghin elf, tmien mija u tlieta u disghin euro €42,893;

iii. Tikkundanna lill-intimati biex ihallsu l-ammont hekk likwidat bl-imghax u bl-ispejjez kontra l-intimati.

Bl-ispejjez u l-imghax kif mitluba kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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