# QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

**IMHALLEF**

**ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI**
**B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.**

**Illum il-Hamis, 24 ta' Gunju 2021**

**Kawza Numru: 7**

**Rikors Ġuramentat Numru:- 636/14 JVC**

**Francesco Portelli (K.I.: 358233M) f'ismu proprju u bhala mandatarju specjali tal-assenti Carmelo Portelli u tal-assenti Mary Portelli, u Theresa Portelli (K.I.: 404326M)**

**vs**

**Anthony Degiorgio (K.I.: 36368M) u l-Awtorita' tad-Djar ghal kull interess li jista' jkollha**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Francesco Portelli pro et noe et ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi l-atturi huma l-propjetarji tal-fond numru sitta u erbghin (46) fi Triq San Frangisk, Senglea;

2. Illi l-imsemmi fond kien gie akkwistat b'titolu ta' xiri minn Rosaria *sive* Lucy Portelli b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami datat 24 ta' Mejju 1952 (Dok. A). Permezz ta' testment tal-imsemmija Rosaria *sive* Lucy Portelli fl-Atti tan-Nutar Dottor John Busuttil datat 29 ta' Settembru 1962 (Dok. B), l-imsemmi fond iddevolva b'titolu ta' legat favur l-istanti Francesco Portelli u Theresa Portelli, Giovanni Portelli, illum mejjet, Carmelo Portelli (illum assenti mill-gzejjer Maltin u rapprezentat fl-odjerna azzjoni minn Francesco Portelli) u Giulia Portelli, illum mejta. Ghal kull bwon fini jigi dikjarat li apparti t-testment hawn imsemmi, l-istess Rosaria *sive* Lucy Portelli kienet sussegwentement ghamlet testment iehor ukoll fl-atti tan-Nutar Dottor John Busuttil datat 11 ta' Marzu 1963 li permezz tieghu, filwaqt li hassret xi artikoli mit-testment precedenti liema artikoli ma jolqtux il-mertu ta' dan il-kaz, ikkonfermat l-artikoli l-ohrajn kollha kontenuti fit-testment precedenti (Dok. C);

3. Illi wara l-mewt tal-imsemmija Rosaria *sive* Lucy Portelli fid-29 ta' Jannar 1965 (Dok. D), gie ppublikat att ta' inventarju bl-awtorita' tas-Sekond'Awla tal-Qorti Civili, fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat 25 ta' Frar 1965 (Dok. E);

4. Illi l-imsemmi Giovanni Portelli, miet gewwa l-Awstralja nhar it-13 ta' Gunju 1981 (Dok. F) u halla bhala *Trustee* / eredi tieghu lil martu Mary Portelli, u dan skond testment maghmul f'Sydney, l-Awstarlja datat 11 ta' Lulju 1977 (Dok. G). L-istess Mary Portelli tinsab assenti mill-gzejjer Maltin u hija rapprezentata fl-odjerna azzjoni minn Francesco Portelli;

5. Illi l-imsemmija Giulia Portelli mietet nhar it-2 ta' Gunju 2012 kif jidher mic-certifikat tal-mewt taghha (Dok. H) u hija halliet lil Theresa Portelli bhala eredi universali taghha kif jirrizulta mill-ahhar testment taghha li ghamlet fl-atti tan-Nutar Dottor Roland John Wadge datat 23 ta' Mejju 2012 (Dok. I);

6. Illi jsegwi ghalhekk li l-fond fuq imsemmi llum huwa proprjeta' ta' l-atturi;

7. Illi l-esponenti Francesco Portelli gie nominat mill-assenti Mary Portelli u mill-assenti Carmelo Portelli bhala mandatarju specjali taghhom u dan kif jirrizulta mill-prokuri relattivi (Dok. J u K rispettivament);

8. Illi l-intimat qieghed jokkupa l-fond *de quo* minghajr titolu validu fil-ligi;

9. Illi sa fejn jafu l-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar jew xi awtorita' li kienet taghmel minflokha, kienet tat permess lill-intimat sabiex huwa jabita fil-fond *de quo* u dan meta l-imsemmija awtorita' ma kellha ebda titolu fuq il-fond u minkejja li l-fond *de quo* ma kienx gie rekwizizzjonat fit-termini tal-ligi u dana hekk kif jidher mil-komunikazzjoni mibghuta mill-Awtorita' tad-Djar stess lir-rikorrenti (Dok. L

u M) u ghalhekk l-awtorita' konvenuta qed titharrek ghal kull interess li jista' jkollha;

10. Illi r-rikorrenti saru jafu li xi hadd qieghed jokkupa dan il-fond meta huma marru sabiex jaccedu ghall-fond *de quo* izda ndunaw li c-cavetta ma kenitx taqbel;

11. Illi r-rikorrenti qatt ma rrikonoxxew lill-intimat bhala inkwilin u fil-fatt qatt ma accettaw kera minn ghandu. Inoltri jidher li l-fond *de quo* inghata mill-Awtorita' tad-Djar lill-konvenut Degiorgio allegatament b'kirja ta' madwar LM8 / €19.61 fis-sena (Dok. N), meta l-valur tal-kiri fis-suq tal-fond *de quo* huwa ferm oghla minn hekk. Fil-fatt dan l-istess fond kien gja' jinkera fl-1965 u qabel dik is-sena b'kirja ta' LM18 fis-sena (*vide* Dok. E);

12. Illi l-intimat kien gie debitament interpellat sabiex jivvaka mill-fond *de quo* permezz ta' ittra datata 16 ta' Ottubru 2013 izda hu baqa' inadempjenti (Dok. O);

13. Illi in vista ta' dan kollu, l-atturi sofrew u qed isofru dannu billi fl-ewwel lok ma setghux u ma jistghux jaccedu ghall-fond *de quo* proprjeta' taghhom, u fit-tieni lok tilfu l-possibilita' li jikru l-istess fond b'kirja li tirrifletti l-valur fis-suq tal-istess fond, meta lanqas ma gew remunerati ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* mill-intimat Degiorgio u fit-tielet lok b'rizultat tal-hsarat li saru fil-fond anke bl-uzu tal-istess fond;

14. Illi r-rikorrenti Francesco Portelli jaf bil-fatti kollha hawn esposti personalment;

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li l-konvenut ghandu jigi kkundannat sabiex jizgombra u jirrilaxxa il-fond 46, Triq San Frangisk, Senglea stante li qieghed jokkupah minghajr titolu validu fil-ligi, u kif ukoll li l-atturi ghandhom jigu rizarciti ghad-danni li huma sofrew u li qed isofru u/jew jigu kumpensati ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* da parti tal-intimat Degiorgio;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgobha:

1. Tiddikjara li l-fond numru 46, Triq San Frangisk, Senglea mhuwiex rekwizizzjonat ai termini tal-ligi;

2. Tiddikjara li l-konvenut qed jokkupa l-fond numru 46, Triq San Frangisk, Senglea minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tordna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-fond numru 46, Triq San Frangisk, Senglea entro terminu qasir u perentorju li jigi prefiss u jirrestitwixxi l-fond u jikkonsenja c-cavetta lill-atturi;

4. Tiddikjara li bl-agir taghhom, l-intimati jew min minnhom, irrendew ruhhom responsabbli ghal danni sofferti mill-atturi billi l-istess atturi tilfu l-possibilta' li jikru l-fond numru 46, Triq San Frangisk, Senglea b'kirja li tirrifletti l-valur fis-suq tal-istess fond, oltre ghan-nuqqas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* mill-intimat Degiorgio u b'rizultat tal-hsarat li saru fil-fond u bl-uzu tal-istess fond;

5. Tillikwida l-ammont ta' danni soffert mill-atturi u/jew l-ammont ta' kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo*

mill-intimat Degiorgio, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;

6. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu lill-atturi l-ammont ta' danni u/jew kumpens ghall-okkupazzjoni hekk likwidat fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-istanti.'.

Rat ir-risposta guramentata tal-Awtorita' tad-Djar li eccepiet kif isegwi:

1. 'Illi fil-konfront tal-Awtorita' tad-Djar it-talbiet attrici huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

2. Illi l-Awtorita' tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur;

3. Illi qabel xejn l-atturi iridu jippruvaw li huma il-propjetarji attwali u l-unici propjetarji tal-fond mertu tal-kawza - cioe tal-fond 46 Triq San Frangisk, l-Isla.

4. Illi jirrizulta mill-inkartament tal-Awtorita' tad-Djar illi certa Salvina Grixti sa Lulju 1986 kienet inkwilina jew okkupanta tal-fond de quo u dan qabel ma kien hemm ebda tentattiv ta' hrug ta' xi Ordni ta' Rekwizizzjoni. Il-Kummissarju tal-Pulizija f'Lulju 1986 kien informa lis-Segretarju tad-Djar li il-post issa kien battal u kien perikolanti. Mela sa minn qabel ma dan il-post gie ghall-gharrfien tas-Segretarju tad-Djar gia kien fih difetti u kien perikolanti – cioe kien abbandunat mis-sidien tieghu. Intant fil-post dahal bhala inkwilin

Anthony Degiorgio. Ma hemm ebda indikazzjoni jekk dan gia kienx fil-fond jew kellux pussess tal-fond minn qabel.

5. Illi il-fond gie fl-gharfien tal-Awtorita' tad-Djar ghax il-prassi kienet li meta post ikun perikolanti u is-sidien ma jkunux maghrufa u, jew is-sidien ma jkunu qed jaghmlu xejn biex jirrangaw, allura kien jigi mgharraf is-Segretarju tad-Djar biex, jekk mehtieg, jirrekwizizzjona il-fond sabiex ikollu dritt li jsewwi u jnehhi il-periklu ghall-okkupanti u, jew ghal terzi. F'dawn il-kazijiet l-Ordni ta' Rekwizizzjoni tohrog purament sabiex is-Segretarju tad-Djar ikollu setgha legali sabiex inehhi il-periklu.

6. Illi ghalhekk sa hawn is-sidien ma jidhirx li tant kellhom interess fil-fond taghhom, tant li il-fond sa minn qabel ma dahal fih Anthony Degiorgio kien malandat u perikolanti.

7. Illi kien biss fl-2007 li is-sidien talbu li titnehha l-Ordni ta' Rekwizizzjoni – imma stante li is-sidien qatt ma kienu gew notifikati bl-Ordni ta' Rekwizizzjoni is-sidien gew infurmati li ma kien hemm ebda Ordni ta' Rekwizizzjoni valida li tolqot il-fond – u dan ai termini tal-Art 3(3) tal-Att dwar id-Djar.

8. Illi f'laqgha mal-attrici Theresa Portelli (wahda mill-allegati sidien), is-sidien gew infurmati illi ma seta jinhareg ebda ordni ta' de-rekwizizzjoni peress li fil-fatt ma kien hemm ebda Ordni ta' Rekwizizzjoni validu.

9. Illi la darba is-sidien qatt ma kienu infurmati u, jew notifikati b'xi Ordni ta' Rekwizizzjoni dwar dan il-fond, huma setghu f'kull waqt ipprocedew kontra kull okkupant

tal-fond sabiex jevakwawh, minhabba nuqqas ta' titolu. Proprju bhal ma huma qed jaghmlu b'dawn il-proceduri.

10. Illi mhux hekk biss imma l-Awtorita' tad-Djar – ghax ma hemmx Ordni ta' Rekwizizzjoni ma ghandha ebda setgha fuq il-post u ghalhekk mhijiex il-leglittimu kontradittur. Presumibilment kien proprju ghalhekk li f'din il-kawza stess l-Awtorita' giet imharrka biss "ghal kull interess li jista jkollha" – ghax fil-fatt ma ghandha ebda interess – u dan il-fatt l-atturi kienu jafuh;

11. Illi intant anke ghaliex l-Awtorita' hasset li la darba kien hemm tentattiv ta' hrug ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni li setgha taha certu arja lill-okkupant, offriet li thallas l-ispejjez tas-sidien biex jibdew proceduri ghall-izgumbrament tal-okkupant. U dan anke ghaliex la darba ma hemmx Ordni ta' Rekwizizzjoni validu fil-ligi l-Awtorita' tad-Djar ma ghandha ebda setgha fuq il-post. Din l-offerta ma gietx accettata mis-sidien, u ghalhekk ma ghadiex valida.

12. Illi ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar ma ghandha tehel ebda danni u, jew spejjez anke ghaliex il-fond qatt ma gie rekwizzjonat b'mod legali u anke ghaliex minkejja li l-atturi qatt ma kellhom notifika li il-fond kien rekwizizzjonat huma qatt ma hadu passi kontra minn kien qed jokkupa il-fond taghhom minghajr titolu.

13. Illi dwar l-ewwel tlett talbiet l-eccipjenti jirrimettu ruhom;

14. Illi dwar l-ahhar tlett talbiet huma jirribattu li l-Awtorita' tad-Djar mhijiex il-legitttimu kontradittur;

15. Intant ukoll li il-fond kien fi stat hazin sa minn qabel ma kien jaf bih is-Segretarju tad-Djar u stante li minkejja li (a) is-sidien qatt ma kellhom hjiel li il-post kien rekwizizzjonat u, jew (b) minkejja li ma kien hemm ebda Ordni ta' Rekwizizzjoni validu, is-sidien qatt ma thajjru jadixxu lil kull min seta qed jokkupa il-fond minghajr titolu sabiex dan jigi zgumbrat.'.

Rat illi fil-verbal tal-4 ta' Novembru, 2014 Dr Toni Abela ghall-intimat Degiorgio nforma lill-Qorti li ghadda c-cavetta u l-pussess vakanti tal-post lir-rikorrenti u Francesco Portelli kkonferma dan pero' jrid jara jekk ghadx ghandu nteress fil-kawza u ghalhekk in vista ta' din l-ahhar dikjarazzjoni Dr Abela talab li jigi awtorizzat jipprezenta risposta guramentata u l-Qorti laqghet it-talba u awtorizzatu jipprezenta r-risposta guramentata;

Rat ir-risposta guramentata ta' Anthony Degiorgio li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok irid jigi pruvat li thallset kwalunkwe taxxa tal-mewt fuq l-ereditajiet indikati fl-istess rikors promutur, fin-nuqqas li dan isir, din il-kawza ma tistax tipprocedi qabel ma jigu osservati l-ligijiet fiskali dwar it-taxxa tal-mewt;

2. Illi fit-tieni lok ma hux minnu li l-esponent qieghed jokkupa il-fond in kwestjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Illi kif ser jigi pruvat fil-kors tal-kawza l-esponent ma ikkawza ebda' danni lill-atturi fil-fond in kwestjoni u ghalhekk jekk se mai kien hemm xi danni hu ma jwiegibx ghalihom;

4. Illi fir-rigward ta' danni ghal okkupazzjoni tal-fond dawn ghandhom jigu michuda peress li hu ma dahalx f'dan il-fond b'mod abbusiv u di piu' jekk jistghu jintalbu kwalunkwe danni f'dan ir-rigward, dan jista' jsir biss ghall-ahhar hames snin u mhux oltre dan il-perjodu.

Salv eccezzjonijiet ossia risposti ulterjuri, bl-ispejjez kontra l-atturi minn issa ngunti ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tal-Awtorita' tad-Djar li giet prezentata wara li l-provi fil-kawza kienu gew maghluqa u sahansitra gew prezentati n-noti ta' sottomissjonijiet liema risposta ggib id-data tat-12 ta' Frar, 2020 u hija esebita a fol. 357 tal-process fejn gie eccepiet kif isegwi:

1. 'Illi in kwantu tikkoncerna l-likwidazzjoni u hlas ta' danni naxxenti minn allegati hsarat strutturali u estetici fil-fond 46, Triq San Frangisk, l-Isla, kif ukoll danni naxxenti mill-allegata privazzjoni ta' proprjeta` privata in rigward tal-istess fond, l-azzjoni attrici hija kolpita bil-preskrizzjoni biennali hekk kif kontemplata fl-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi in kwantu tikkoncerna l-likwidazzjoni u hlas ta' danni naxxenti minn allegata okkupazzjoni illegali tal-fond 46, Triq San Frangisk, l-Isla, l-azzjoni attrici hija kolpita bil-preskrizzjoni kwinkwennali hekk kif kontemplata fl-Artikolu 2156 (c) u (f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi r-rapprezentant tal-Awtorita` tad-Djar jiddikjara bil-gurament tieghu li l-istess Awtorita` mhijiex debitur tal-

atturi u dan ghall-iskopijiet tal-Artikolu 2160 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.'

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratt, testmenti, certifikati, ittri, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-15 ta' Jannar, 2015 a fol. 99 tal-process Dr Noella Grima ghall-atturi talbet in-nomina ta' Perit Tekniku biex jikkonstata l-kundizzjoni tal-fond in mertu b'referenza partikolarment ghat-talba attrici ghad-danni u rat li l-Qorti tat digriet seduta stante u nnominat ghal dan l-iskop lill-Perit Tekniku Robert Musumeci biex jaccedi fuq il-fond u jhejji rapport skont kif hawn fuq mitlub a spejjez provvizorjament tal-atturi;

Rat ir-rikors tal-atturi ntavolat nhar is-27 ta' April, 2015 fejn permezz tieghu talbu lill-Qorti joghgobha tawtorizza korrezzjoni fir-rikors guramentat fis-sens li fi tmiem it-tlettax-il premessa jizdied il-kliem: "*u fit-tielet lok b'rizultat tal-hsarat li saru fil-fond u anke bl-uzu tal-istess fond;*" filwaqt li fir-raba' talba attrici jizdied dan li gej: "*u b'rizultat tal-hsarat li saru fil-fond u bl-uzu tal-istess fond;*", rat ir-risposta tal-intimata Awtorita' tad-Djar intavolata nhar is-27 ta' Mejju, 2015, rat ir-risposta tal-intimat Anthony Degiorgio ntavolata nhar l-10 ta' Lulju, 2015 u rat id-digriet tal-Qorti datat 17 ta' Lulju, 2015 a fol. 119 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu l-Qorti stante li kemm l-azzjoni kif ukoll l-eccezzjonijiet ser jinbidlu fis-sustanza taghhom cahdet it-talba;

Rat ir-rikors tal-atturi ntavolat nhar is-6 ta' Ottubru, 2015 a fol. 140 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu talbu li l-Qorti joghgobha tezamina mill-gdid il-kwistjoni mqajjma fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet kollha u jekk jidrilha xieraq joghgobha tirrevoka *contrario imperio* l-provvedimenti moghtija fis-17 ta'

Lulju, 2015 u tilqa' t-talba ghal zieda permezz ta' l-Artikolu 175 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, rat ir-risposta tal-intimat Anthony Degiorgio ntavolata nhar it-12 ta' Ottubru, 2015 u dik tal-Awtorita' tad-Djar intavolata nhar il-15 ta' Ottubru, 2015 u d-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 3 ta' Novembru, 2015 a fol. 150 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu fl-interess tal-ekonomija tal-gudizzju, filwaqt li rrevokat *contrario imperio* d-digriet taghha tas-17 ta' Lulju, 2015, laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni tar-rikors promotur fit-termini tal-Artikolu 175 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta kemm fit-tlettax il-premessa kif ukoll fir-raba' talba billi fit-tlettax il-premessa jizdiedu l-kliem "*u fit-tielet lok b'rizultat tal-hsarat li saru fil-fond anke bl-uzu tal-istess fond*"; filwaqt li fir-raba' talba attrici jizdiedu l-kliem "*u b'rizultat tal-hsarat li saru fil-fond u bl-uzu tal-istess fond*";

Rat ir-rikors tal-atturi pprezentat nhar it-13 ta' Frar, 2017 fejn l-atturi talbu lill-Qorti tirregola l-linja ta' domandi fir-rigward tal-materja dwar id-danni sofferti, rat ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 27 ta' Lulju, 2018 a fol. 208 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu ddisponiet mit-talba billi ddikjarat li huwa ammissibbli li jsiru mistoqsijiet in kontro-ezami relattivi ghall-bejgh tal-fond, inkluz li jigi esebit il-kuntratt tal-bejgh;

Rat ir-rikors tal-Perit Tekniku Robert Musumeci ntavolat nhar is-17 ta' Frar, 2017 a fol. 212 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu talab direzzjoni mill-Qorti dwar kif ghandu jipprocedi bl-inkarigu tieghu stante li nqalet kwistjoni dwar domandi in kontro-ezami dwar il-bejgh tal-fond mertu tal-kawza odjerna u rat id-digriet tas-27 ta' Lulju, 2019 a fol. 215 *et seq* tal-process fejn il-Qorti kif diversament preseduta rriferiet ghad-digriet taghha li nghata dakinhar stess u ordnat lill-Perit Tekniku biex jissokta fis-seduti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Robert Musumeci esebit fl-atti a fol. 223 *et seq* tal-process li gie mahluf nhar l-10 ta' Mejju, 2019;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Ottubru, 2019 il-Qorti mponiet terminu ta' xahrejn fuq l-atturi ghall-prezentata tan-noti ta' osservazzjonijiet;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti u tinnota li man-nota tal-eccezzjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar gew trattati wkoll l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni;

Rat illi man-nota ta' sottomissjonijiet taghha l-Awtorita' tad-Djar ipprezentat risposta guramentata ulterjuri dwar preskrizzjoni;

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' Frar, 2020 il-Qorti stante li l-eccezzjonijiet huma fuq preskrizzjoni, awtorizzat r-risposta guramentata ulterjuri datata 12 ta' Frar, 2020 ghar-raguni li dan huwa permissibbli bil-Ligi izda mhux ghar-raguni l-ohra moghtija fil-verbal u rat ukoll li fl-istess verbal l-intimati taw ruhhom b'notifikati ghal kull buon fini bir-rikors guramentat kif korrett u l-atturi taw ruhhom notifikati bl-eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Frar, 2021 il-Qorti mponiet terminu ta' xahrejn kontestwalment lil partijiet kollha mhux rapprezentati fis-seduta ghas-sottomissjonijiet taghhom dwar l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni esebita a fol. 366 *et seq* tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Frar, 2021 il-kawza giet differita ghall-lum ghad-decizjoni dwar il-preskrizzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

**Ikkunsidrat;**

Illi l-kawza odjerna titratta l-fond bin-numru 46 fi Triq San Frangisk, Senglea. L-atturi qeghdin jitolbu (i) li jigi dikjarat li l-fond imsemmi mhuwiex rekwizizzjonat ai termini tal-ligi, (ii) li jigi dikjarat li l-intimat Anthony Degiorgio qieghed jokkupa l-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi, u, (iii) li jigi dikjarat li l-intimati jew min minnhom irrendew ruhhom hatja ta' danni u konsegwentament jigu likwidati l-imsemmija danni talli tilfu l-possibilita' li jikru l-fond b'kirja li jirrifletti l-valur tas-suq, danni ghall-okkupazzjoni llegali tal-fond, u dawk naxxenti minn allegati hsarat strutturali u estetici fil-fond 46, fi Triq San Frangisk, Senglea.

Id-decizjoni odjerna titratta unikament il-preskrizzjoni li giet issollevata permezz ta' risposta guramentata ulterjuri ntavolata nhar it-12 ta' Frar, 2020 mill-intimata Awtorita' tad-Djar (ara risposta guramentata ulterjuri a fol. 357 tal-process). Jinghad li l-intimat Anthony Degiorgio fir-raba' eccezzjoni tieghu wkoll eccepixxa l-preskrizzjoni kwinkwennali madanakollu l-intimat Degiorgio naqas milli jindika l-artikolu tal-Ligi li abbazi tieghu kien qieghed iressaq l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni (ara risposta guramentata a fol. 64 tal-process).

Illi bazikament l-eccezzjonijiet fuq il-preskrizzjoni huma s-segwenti:

1. Il-preskrizzjoni biennali ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta), u,

2. Il-preskrizzjoni kwinkwennali ai termini tal-Artikolu 2156 (c) u (f) tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tezamina dawn l-preskrizzjonijiet applikati ghall-fatti tal-kaz odjern.

**<u>Preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili:</u>**

Illi l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili giet issollevata fir-rigward tas-segwenti:

i. danni naxxenti minn allegati hsarat strutturali u estetici fil-fond 46, Triq San Frangisk, Isla, u,

ii. danni naxxenti mill-allegata privazzjoni ta' proprjeta' privata.

Illi fl-ewwel lok il-Qorti taghmel referenza ghal dak li jsostnu r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom li l-Awtorita' intimata ammettiet il-pretensjonijiet taghhom fil-mument li lura f'Settembru, 2008 permezz ta' ittra offriet lilhom li thallas l-ispejjez legali sabiex jigi zgumbrat Degiorgio mill-fond in kwistjoni. Kopja ta' din l-ittra tinsab esebita a fol. 43. F'din l-ittra l-Awtorita' toffri biss l-ispejjez sabiex ir-rikorrenti iqabbdu avukat 'sabiex tohorguh mill-post' u xejn aktar. Imkien ma tirrizulta xi ammissjoni cara da parti tal-Awtorita' favur ir-rikorrenti ghal hlas ta' xi danni, huma x'inhuma favur ir-rikorrenti, u ghalhekk il-Qorti ma tqisx li din l-ittra tekwivali ghal ammissjoni kif allegat mir-rikorrenti.

i. Dwar danni naxxenti minn allegati hsarat strutturali u estetici fil-fond 46, Triq San Frangisk, Isla:

Illi l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jaqra kif isegwi:

> '2153. L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.'

Illi l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom intavolata nhar il-5 ta' April, 2021, li titratta unikament l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, jargumentaw li l-kaz odjern jitratta kwistjoni ta' mgieba dannuza kontinwata – rizultanti mill-okkupazzjoni llegali. Jittentaw jargumentaw li f'dan il-kaz, fir-rigward ta' hsarat, il-perijodu preskrittiv jibda jiddekorri minn dakinhar li l-vjolazzjoni tieqaf u ghalhekk minn dakinhar li l-konvenut irritorna c-cwievet lill-atturi u cioe' nhar l-4 ta' Novembru, 2014.

Illi l-Qorti assolutament ma taqbilx ma kif argumentat mill-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fir-rigward il-preskrizzjoni relatata mal-hsarat strutturali u estetici li rrizultaw fil-fond 46 fi Triq San Frangisk, Senglea. Il-Qorti temmen li l-kwistjoni tal-illegalita' o meno tal-okkupazzjoni tal-intimat Degiorgio m'ghandiex tigi abbinata mal-kwistjoni tal-preskrizzjoni tal-hsarat li qieghda tigi trattata f'din l-istanza.

L-Artikolu 2137 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) huwa car u jistabbilixxi l-bidu tal-preskrizzjoni minn dakinhar li l-azzjoni tista' tigi ezercitata. Hekk jaqra:

> '2137. Bla ħsara ta' dispożizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-

> azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.'

Il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell deciza nhar il-31 ta' Ottubru, 2014 fl-ismijiet **Mizzi Estates Limited (C-990) -vs- Frank Borda et** fejn inghad illi:

> 'Trattat l-ilment tal-konvenuti, din il-Qorti tara li ghandha taqbel maghhom u ma tistax tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti. Il-hsara fil-proprjeta` tas-socjeta` attrici ma sehhitx fl-2006, meta bdiet tizviluppa s-sit taghha, izda hmistax-il sena qabel meta l-konvenuti allegatament invadew l-art tas-socjeta` attrici. Fl-2006 s-socjeta` attrici saret taf bil-hsara, izda bhala fatt, l-allegat hsara saret bejn l-1989 u l-1991. Meta f'April tal-2006 s-socjeta` attrici kienet qed tizviluppa s-sit taghha, indunat li minhabba dak li gara mal-hmistax-il sena qabel, kellha taghmel spiza zejda fil-kostruzzjoni, izda l-kawza ta' din l-ispiza zejda kienet dak li sehh qabel u mhux l-izvilupp li sar fl-2006.
>
> Hu risaput illi d-dies a quo tal-preskrizzjoni jibda jghodd minn meta ssir il-hsara, u mhux minn meta dak li jkun jinduna bil-hsara. Fil-kawza Xuereb v. Agius, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru, 1959, intqal illi: "il-preskrizzjoni tibda tghaddi u timxi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu li minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih". It-test huwa wiehed oggettiv u mhux dipendenti fuq meta l-vittma jkun komdu li jinduna bil-hsara. Din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza Mohnani v. Stivala, deciza fil-11 ta' Gunju, 2010, qalet:

"... ... ... jibda biex jigi registrat illi kif jinghad fl-Artikolu 2137 Kodici Civili, "bla hsara ta' disposizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata, minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss". Hu spjegat mill-Qorti tal-Appell Supejuri illi "t-test li trid il-ligi allura kien dak oggettiv, dipendenti mill-fatt li minnhom jorigina d-dritt tal-attur li jagixxi, mhux it-test soggettiv ghall-persuna tal-attur u cioe` jekk din kenitx jew le f'kundizzjoni li tagixxi, tkun xi tkun ir-raguni" ("Raphel Micallef -vs- Anthony Agius", 6 ta' Ottubru, 2000). Evidentement, imbaghad, "iz-zmien hu dak li fih tkun twieldet l-obbligazzjoni, u li fih ikunu twieldu d-dritt u l-azzjoni konsegwenzjali" ("Joseph Stivala -vs- Prof. Joseph Colombo", Prim' Awla, Qorti Civili, 9 ta' Jannar 1953").

Dan hu principju illi ilu li gie accettat fis-sistema guridika taghna, u allahares ma jkunx hekk, ghax altrimenti jkun ifisser li jekk, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, is-socjeta` attrici tizviluppa s-sit taghha, tmenin (80) jew mitt (100) sena ohra, tkun tista' imbaghad tfittex lill-konvenuti, jew il-werrieta ghad-danni. Din, ovvjament, hija assurda. Sid ta' art mhux marbut meta u kif jizviluppa l-art, u l-bniedem ma jistax jagixxi biex igieghel lill-gar jizviluppa l-art tieghu. Min-naha l-ohra, pero`, sid l-art huwa fid-dover li jhares il-proprjeta` tieghu kontra kull indhil jew hsara. Jekk persuna tokkupalu l-art tieghu animo domini ghal tletin (30) sena, din issir sid gdida tal-art, u s-sid precedenti ma jistax jghid li ma kienx jaf bl-okkupazzjoni ghax, nghidu ahna, kien imsiefer jew ma kienx interessah li jibniha f'dak il-perjodu. Kif irrimarkat l-ewwel Qorti, is-socjeta` attrici, f'dan il-kaz, ma ghamlitx verifiki dwar x'kien qed isir fil-plot ta' magenb taghha, u ma

accertatx ruhha li l-konvenuti josservaw id-distanza legali, u ma tistax issa, ghax komda tizviluppa s-sit taghha, tipprova tghatti ghat-traskuragni taghha fiz-zmien propizju.'

L-istess argumenti japplikaw ghall-kaz odjern. Da parti tal-konvenut Anthony Degiorgio fl-affidavit a fol. 311 *et seq* tal-process jghid li huwa ha f'idejh il-fond fl-20 ta' Marzu, 1987 u meta dahal fil-fond dan kien fi stat ta' abbandun. Jghid li ghalkemm il-familja tieghu kienu qalulu biex ma jzommx il-fond, huwa ma kienx qata' qalbu u beda jirrangah bil-mod. Jiddeskrivi x-xoghlijiet li ghamel fil-fond bhala s-segwenti:

'3. Ghalkemm kien fi stat gravi ta' negligenza, jien ghamilt kuragg u bdejt nirrangah bil-mod biex ingibu suret in-nies. Dak iz-zmien, jien u l-mara kien ghad kellna t-tifel ta' tliet snin u ridt nirrangah kemm jista' jkun malajt. Minflok il-bieb tat-triplay li kien hemm kont wahhalt wiehed gdid tal-aluminju, li ghadu hemm sal-gurnata tal-lum. Is-sistema tal-elettriku kont bdiltha u ghaddejt l-ilma sal-kcina li kien hemm. Aktar tard kont wahhalt kcina fil-kamra ta' wara l-kontro entrata u ghattejt l-hajt tal-blat sfigurat li kien hemm bil-bricks. Niftakar li kelli nbiddel is-soqfa kif ukoll nsahhah it-travi minhabba l-istat perikoluz li kienu jinsabu fihom. Barra minn hekk, kont bdilt il-madum kollu b'tal-bitha b'kollox u saqqaft bicca mill-bitha sabiex jien u l-mara jkollna access ghall-kamra tas-sodda. Wara li lestejt, kont ksejt kull m'hemm u bajjadt kullimkien. Dan ix-xoghol li qed insemmi ghamiltu kollu minn buti.

4. Aktar tard, peress li beda johrog bhal melh mill-hitan li kont ksejt, minhabba li l-blat kien umduz, kelli nerga nobrox il-hitan kollha u ghamilthom fuq il-fil. Fil-frattemp kont

bnejt xi hnejjiet u qlajt il-kamra tal-banju u wahhalt wahda gdida bix-shower u l-madum sas-saqaf. Wara dan ix-xoghol kollu, il-post kien sar abitabbli u lanqas baqa' jingharaf.'

Sabiex isahhah l-argument tieghu huwa ressaq diversi xhieda fosthom Rafel Degiorgio (ara affidavit a fol. 313 *et seq* tal-process), Antonia Zammit (ara affidavit a fol. 315 *et seq* tal-process) u Grace Bartolo (ara affidavit a fol. 308 *et seq* tal-process) li lkoll ikkonfermaw l-istat li kien fih l-fond u kif sar.

Li l-fond kien fi stat hazin qabel ma gie okkupat mill-konvenut Degiorgio gie wkoll ikkonfermat mix-xiehda ta' Mario Magro a fol. 159 *et seq* tal-process, kif ukoll min-numru ta' ittri li gew esebiti minnu. Il-Qorti taghmel referenza partikolari ghal dik a fol. 169 tal-process datata 11 ta' Lulju, 1986 minn fejn jirrizulta car li lura fis-sena 1986 gja kien hemm '*Dangerous structure at 46, St Francis Street, Senglea.*'.

L-atturi kienu ilhom a konoxxenza tal-fatt li l-fond kien okkupat minn terzi zgur mis-sena 1993 (ara ittra li ntbghatet lid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali a fol. 72 tal-process). Mill-atti jirrizulta wkoll li l-atturi kienu a konoxxenza li fil-fond saru tibdiliet strutturali minn ferm qabel ma' giet istitwita l-kawza odjerna u cioe' mill-anqas sa mis-sena 2009. Di fatti fl-ittra datata 16 ta' Jannar, 2009 a fol. 88 *et seq* tal-process li kienet intbghatet mill-atturi jew l-awturi taghhom fit-titolu lic-Chairperson tal-Housing Authority indikaw li kienu jafu bit-tibdiliet strutturali li saru fil-fond. Il-Qorti ghal ahjar intendiment ser tikkwota dak li nghad fl-ittra illi:

> '...Nixtieq nigbdilkom l-attenzjoni li, fil-post hawn fuq imsemmi, fil-bitha kien hemm tarag tal-gebel li jaghti ghall-kamra fl-ewwel sular (igifieri l-post ghandu l-arja tieghu).
>
> Nixtieq nitlobkom li tibaghtu l-inspetturi taghkom biex jivverifikaw jekk dan it-tarag u l-kamra ghadhomx hemm u, jekk tnehhew il-ghala sar dan minghajr permess ta' hadd, u ghalhekk ghandkom tiehdu azzjoni biex is-sitwazzjoni tigi rrangata. Ahna rridu niehdu l-possessjoni ta' din id-dar kif kienet fl-istat originali taghha – igifieri vakanti u hieles minn kull irbiet, fl-istat li kienet qabel ma tghajtuha kera minghajr awtorita' tas-sidien.'

Illi l-Qorti tinnota li l-atturi jinkludu t-tibdil strutturali li sar fil-fond bhala parti mill-hsarat, tant li jargumentaw li kawza tat-tibdil strutturali llegali li saru fil-fond ma setax jinbiegh facilment. Illi ghandu jinghad li t-tibdil strutturali ma sarx fis-sena 2009 u bhal ma gja nghad precedentament dan sar ferm u ferm qabel meta l-konvenut Degiorgio dahal fil-fond lura fis-sena 1987. Jinsorgi li l-hsarat relatati mat-tibdil strutturali huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) stante li jmorru oltre is-sentejn perijodu stipulat mill-ligi.

Mill-banda l-ohra dwar il-hsarat bhal plugs u wires maghqluha, sistema ta' l-ilma ma tiffunzjonax u kamra tal-banju mhux kompluta dawn zgur ma gewx ikkagunati lura fis-snin stante li l-konvenut Anthony Degiorgio kien ghadu jghix fil-fond sa ftit qabel ma huwa rritorna c-cwievet lill-atturi fl-4 ta' Novembru, 2014. Di fatti l-konvenut Anthony Degiorgio fix-xiehda tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 311 *et seq* tal-process jghid li wara li sar jaf li l-fond ma kienx tal-housing huwa kien mar joqghod il-Mellieha. Hekk xehed illi:

> '6. Illi f'Ottubru tal-2013, jien kont rcivejt ittra bl-avukat minghand certu Francesco Portelli fejn qal illi hu kien wiehed mis-sidien tal-post. Fost hafna affarijiet, hu kien interpellani sabiex nivvaka mill-post ghax skontu, jien ma kellix titolu validu. Ghalkemm jien kont inhallas kerha ta' tmien liri Maltin fis-sena lill-Housing Authority u b'hekk kien minghalija li l-post kien tal-Gvern, jien ma ridtx inkwiet u b'hekk kont mort noqghod il-Mellieha, fejn ghadni noqghod sal-lum il-gurnata.'

Il-Qorti ssibha ferm difficli li temmen li l-konvenut Anthony Degiorgio kien jghix fil-fond flimkien mal-familja tieghu fis-sitwazzjoni deskritta mill-Perit Tekniku Robert Musumeci u li jidhru fir-ritratti a fol. 242 tal-process. Meta l-Qorti tifli bir-reqqa r-ritratti tinnota li meta l-konvenut Degiorgio telaq mill-fond huwa gar sal-bozoz. Tinnota wkoll li huwa nverosimili li l-plugs inqalghu minn mal-hajt wahedhom u ghalhekk il-Qorti temmen li dawn il-hsarat thallew fl-istat li jidhru fir-ritratti mill-intimat Degiorgio u zdiedu bin-nuqqas ta' manutenzjoni minn meta telaq l-konvenut Degiorgio mill-fond sa meta sar l-access fid-9 ta' April, 2015 mill-Perit Tekniku Robert Musumeci.

Illi ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' limitatament l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) fir-rigward tal-hsarat relatati mat-tibdil stutturali fil-fond. Filwaqt li fir-rigward l-hsarat relatati mal-plugs u wires maqlughin, ilma ma jiffunzjonax u kamra tal-banju mhux kompluta tiddikjara dawn it-talbiet mhux preskritti.

Dak suespost ma ghandux izda bl-ebda mod jigi nterpretat li f'dan l-istadju l-Qorti qed taghti gudizzju dwar it-talbiet tar-rikorrenti li jibqghu vigenti fil-mertu.

ii. Danni naxxenti mill-allegata privazzjoni ta' proprjeta' privata:

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha a fol. 346 *et seq* tal-process, l-intimata Awtorita' tad-Djar m'ghamlet l-ebda accenn ghal dawn id-danni naxxenti mill-allegata privazzjoni tal-proprjeta', u x'jistghu ikunu dawn id-danni b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni. Il-Qorti tqis li dan jista' jkun stante s-semplici fatt li fir-raba' talba r-rikorrenti jindikaw it-talba ghal telf ta' kera fil-valur tas-suq u wkoll nuqqas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond u l-Qorti tqis li ghalkemm mnizzla separatament dawn qed jitolbu l-istess haga minn din il-Qorti u cioe' kumpens ghall-kirja tal-fond tul iz-zmien li l-fond dam okkupat. Ghalhekk dawn jaqghu taht it-tieni eccezzjoni ta' preskrizzjoni kif mqajjma mill-Awtorita' u mhux taht l-ewwel wahda tant illi din giet mnizzla wkoll fit-tieni eccezzjoni.

**Preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156 (c) u (f) tal-Kodici Civili:**

Illi l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156 (c) u (f) tal-Kodici Civili giet issollevata fir-rigward tad-danni naxxenti minn allegata okkupazzjoni llegali tal-fond 46, Triq San Frangisk, Isla. Dawn id-danni gew indikati fit-talbiet bhala danni relatati ma' telfien ta' possibilta' li l-atturi jikru l-fond numru 46, Triq San Frangisk, Senglea b'kirja li tirrifletti l-valur fis-suq tal-istess fond, kif ukoll, danni ghan-nuqqas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* mill-intimat Degiorgio.

Proprju l-Artikolu 2156 (c) u (f) jitratta dawn it-tip ta' danni u jaqra kif isegwi:

> '2156. L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:
>
> …
>
> (ċ) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kera ta' bini jew ta' raba';
>
> …
>
> (f) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku;'.

Flimkien ma' l-Artikolu 2156 jridu jigu wkoll allaccati l-Artikoli 2137 u 2160 tal-Kodici Civili. Filwaqt li l-Qorti a skans ta' ripetizzjoni mhux ser terga tikkwota l-Artikolu 2137 kwotat aktar il' quddiem, tikkwota l-Artikolu 2160 li jaqraw kif isegwi:

> '(1) Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'ghandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom, ma jaghtux gurament minn jeddhom waqt il-kawza li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-haga gietx imhallsa.
>
> (2) Jekk il-gurament jinghata mill-werrieta tal-persuna li taghha l-attur jippretendi li kien kreditur, jew minn ohrajn li l-jeddijiet taghhom gejjin minghand dik il-persuna, il-

preskrizzjonijiet fuq imsemmija ma jkollhomx effett jekk huma ma jistqarrux li ma jafux li l-haga ghandha tinghata.

(3) Fil-proceduri ghall-gbir ta' debiti li ghalihom hemm referenza fil-proviso ghall-artikolu 2156, meta parti taghti gurament li hija mhijiex debitur, din trid taghti ragunijiet ghaliex qed tqis lilha nnifisha li mhijiex debitur.'

Illi ghalhekk dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif eccepita mill-konvenuti, din il-Qorti primarjament trid tikkunsidra zewg elementi u cioe' minn meta jibda jiddekorri l-perijodu preskrittiv u l-gurament tad-debitur li tirrikjedi l-ligi.

Dwar l-ewwel element u cioe' minn meta beda jiddekorri l-perijodu preskrittiv il-Qorti terga' taghmel referenza ghall-Artikolu 2137 tal-Kodici Civili li jistipula li l-preskrizzjoni ta' l-azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata. Mill-atti jirrizulta li l-fond kien ilu jinkera u okkupat zgur mill-1986 u baqa' jinkera u jigi okkupat sal-gurnata li l-konvenut Anthony Degiorgio rritorna c-cavetta lura. Il-preskrizzjoni in kwistjoni tiddekorri mill-mument li fih titwieled l-azzjoni u ghalhekk minn mindu tnissel id-dritt ta' l-azzjoni bdiet tiddekorri wkoll il-preskrizzjoni. Jikkonsegwi li minn dakinhar li l-fond beda jigi okkupat u jinkera, l-preskrizzjoni bdiet ukoll tiddekorri.

L-atturi kienu ilhom jafu li l-fond kien qieghed f'idejn terzi zgur mis-sena 1993. Fl-ittra li ntbghatet lid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali mill-atturi jew l-awturi taghhom fit-titolu datata 12 ta' Mejju, 1993 a fol. 72 tal-process talbu li jircievu l-kera. Hekk kitbu illi:

'Meta morna narawh ghax irridu inbieghuh sibnih okkupat.

> **Jekk joghgbok ahna qed nitolbu l-kera ta' kemm ilu mikri**. **Dak kien mikri Lm18 fis-sena.**' (enfasi tal-Qorti)

Mill-atti ma' jirrizultax li l-atturi resqu xi att gudizzjarju li permezz tieghu interrompew il-preskrizzjoni. L-Artikolu 2128 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jiddisponi illi:

> '2128. Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll b'kull att ġudizzjarju ppreżentat fl-isem tas-sid jew tal-kreditur, innotifikat lill-parti li kontra tagħha wieħed irid li ma jħallix timxi l-preskrizzjoni, u li minnu jkun jidher biċ-ċar illi s-sid jew il-kreditur bi ħsiebhom iżommu l-jedd tagħhom.'

F'dan ir-rigward huma l-atturi Francesco Portelli pro et noe li kellhom iressaqu prova li l-perijodu preskrittiv gie nterrot bl-uzu ta' att gudizzjarju. Fl-atti ma tressqu l-ebda kopja ta' ittri ufficjali mibghuta mill-atturi li permezz taghhom jista' jinghad li l-perijodu preskrittiv gie nterrott.

Kif ukoll, l-Artikolu 2134 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta), jghid illi:

> '2134. Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll bi ħlas akkont tad-dejn, magħmul mid-debitur innifsu jew minn wieħed li jkun jidher għalih.'

Hemm qbil bejn il-partijiet li l-atturi qatt ma rcivew xi tip ta' korrispettiv mill-intimati ghall-okkupazzjoni tal-fond bin-numru 46 fi Triq San Frangisk, Senglea. Mill-atti jirrizulta li l-intimat Anthony Degiorgio ghamel xi zmien jirrisjedi fil-fond u ma jhallasx kera lill-Awtorita' tad-Djar. Fl-atti gew esebiti kopja tad-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) deciza nhar il-11 ta'

Mejju, 1995 li permezz taghha l-konvenut Anthony Degiorgio gie kkundannat ihallas sittax-il lira tal-munita l-antika (LM16) rapprezentanti kera mit-30 ta' Marzu, 1991 sad-29 ta' Marzu, 1993. Gew esebiti wkoll kopja tal-mandat ta' sekwestru li baqa' ma giex ezegwit, stante li l-intimat ma setax jigi notifikat (ara sentenza u mandat ta' sekwestru a fol. 176 *et seq* tal-process). L-unika darba li sar tentattiv li l-atturi jinghataw xi forma ta' kera kienet permezz ta' cekk mahrug mit-Tezor ta' Malta datat 17 ta' Gunju, 2013 fl-ammont ta' €19.61 liema cekk l-attur Francesco Portelli jixhed li ma sarrafx (ara kopja tac-cekk a fol. 45 tal-process).

Dwar it-tieni element u cioe' dak tal-gurament tad-debitur hekk kif rikjest mill-Artikolu 2160 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jinghad li bl-emendi li gew introdotti bl-Att numru 1 tal-2017 li dahal fis-sehh fit-tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) fil-kaz odjern din il-Qorti ghandha tikkunsidra mhux biss id-dekors tal-hames snin kif eccepiet mill-konvenuti pero' f'eccezzjoni bhal din ghandhom ukoll jigu sodisfatti l-elementi kontenuti fl-artikolu 2160 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

F'dan ir-rigward ta' rilevanza hija s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Bottega Del Marmista Ltd -vs-Paul Mifsud et** deciza fis-26 ta' Jannar, 2018 fejn inghad:

> '… Imbaghad fis-seduta tal-25 ta' Jannar, 2017 il-konvenuti xehedu li m'ghandhomx jaghtu lis-socjeta attrici (fol. 38 u 39). Pero' dan ma kienx kaz fejn il-konvenuti nghataw il-gurament decizorju izda fejn huma xehdu minn jeddhom. Ghalhekk ma jistghux jigu applikati l-principji tal-gurament decizorju. Il-Qorti zzid li bl-Att 1 tal-2017, li dahal fis-sehh fit-13 ta' Jannar, 2017, saret emenda kardinali fl-Artikolu

2160 tal-Kodici Civili. Qabel dakinhar id-disposizzjoni kienet tikkontempla l-possibilta lill-attur li jaghti l-gurament decizorju lill-konvenut:

'Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157 m'ghandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom, meta jinghata lilhom il-gurament, ma jistqarrux li mhumiex debituri, jew li ma jiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa'.

Bl-emenda li saret bl-Att 1 tal-2017 il-legislatur impona fuq il-konvenut l-obbligu li jiehu l-gurament u fin-nuqqas il-konvenut ma jkunx jista' jiehu beneficcju mill-preskrizzjonijiet qosra. Ovvjament, l-konsegwenzi legali li zviluppaw mill-gurisprudenza dwar il-gurament decizorju li ssemmew mill-ewwel qorti f'pagni 19 u 20 tas-sentenza, kienu japplikaw f'xenarju partikolari cjoe' meta l-attur jaghti l-gurament lill-konvenut. Fil-kaz in ezami l-konvenuti xehdu minn jeddhom. 'Il fatt li hi l-ligi li timponi fuq il-konvenut li jixhed biex ikun jista' jinvoka l-preskrizzjonijiet qosra, ma jbiddel xejn. Ghaldaqstant, illum irrispettivament x'jixhed il-konvenut minn jeddu meta jiehu l-gurament kontemplat fl-artikolu 2160 tal-Kodici Civili, l-attur ghandu kull dritt li jaghti prova li kien hemm interruzzjoni jew rinunzja ghall-preskrizzjoni. Din kienet wara kollox ukoll il-posizzjoni qabel l-emenda tal-artikolu 2160 tal-Kodici Civili meta l-konvenut kien jaghzel li jixhed minn jeddu.'

Qabel l-introduzzjoni tal-emendi l-posizzjoni kienet differenti fejn '… Jekk l-attur jaghzel il-mezz tal-gurament, u l-konvenut ikun halef skont il-ligi, l-attur ma jkunx jista jaghzel mezz iehor, billi meta l-kreditur jitlob li jinghata lid-

debitur il-gurament, dan ifisser li hu qieghed jirritjieni bhala ammissibli l-preskrizzjoni eccepita u li ma kienx hemm sospensjoni jew interruzzjoni taghha, u li jrid jipprova l-mezz estrem tad-dilazzjoni tal-gurament. B'dan il-mezz huwa jkun qieghed jirrimetti ruhu fil-kuzjenza tad-debitur.'[1]

Illi ghalhekk il-posizzjoni tad-debitur illum inbidlet radikalment stante li issa l-posizzjoni tieghu fl-eccezzjoni tal-preskrizzjoni saret wahda attiva u dan fis-sens li huwa l-konvenut innifsu li minn jeddu u bil-gurament tieghu waqt il-kawza ghandu jikkonferma li m'huwiex debitur. Fis-sentenza **P & S (C-4860) et -vs- Noel Zammit et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar is-16 ta' Frar, 2018 gie ezaminat fil-fond l-effetti tal-emendi fuq l-Artikolu 2160 u hekk inghad:

'…Li forsi ma fhemx il-Konvenut hu, li l-eccezzjoni taht artiklu 2156(f) u (d) tal-Kodici Civili ma tirnexxix ghas-semplici raguni li jkunu ghaddew hames snin. It-terminu imsemmi fir-rigward tal-artikli 2156(d)u (f) tal-Kodici Civili huwa biss wiehed u mhux l-uniku ingredjent biex tirnexxi din id-difiza. Dak li jiddisponi dan l-artiklu jrid ikun abbinat mal-ingredjent l-iehor kumulattiv ta' natura procedurali, li jikkommina l-artiklu 2160 (1) tal-Kodici Civili.

20. Dan l-artiklu jistabilixxi, li min irid jipprevalixxi ruhu mill-beneficcju ta' preskrizzjoni partikulari ossia brevi, ghandu (i) **jixhed minn jeddu** u (2) jaghti l-gurament waqt il-Kawza li **ma hux debitur**. L-anqas ma jista' jghid li **ma jiftakarx li l-haga giet imhallsa**, ghaliex dan ix-xorta ta' gurament huwa riservat ghall-eredi tad-debitur tant li fit-test

[1] Vincenza Vella -vs- Carmela armla Sciberras', Prim Awla, Qorti Civili deciza nhar is-16 ta' Jannar 1963

tal-ligi il-kliem uzat huwa "ma jiftakrux" (ara Decizjoni fl-ismijiet Vincenzo Cauchi -vs- Giovanni Scerri tal-Qorti tal-Kummerc, 28 ta' Ottubru 1955).

> 21. Minkejja t-tibdil fil-ligi kif fuq inghad, dawn iz-zewg formuli ta' gurament xorta baqghu sagramentali, u kull devjazzjoni minnhom ma tiswiex ai fini ta' dawn ix-xorta ta' eccezzjonijiet. Li tghid li d-dejn huwa preskritt, minghajr ma tuza t-test li trid il-ligi, ma jiswiex biex tirnexxi din ix-xorta ta' eccezzjoni. Ma hux kompitu tal-Konvenut li jasal ghall-konkluzjonijiet legali. Il-kompitu tieghu hu li jimxi skont dak li jitlob l-artiklu imsemmi. …'

Illi minn harsa lejn il-provi partikolarment lejn ir-risposta guramentata ulterjuri ntavolata nhar it-12 ta' Frar, 2020 ir-rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar certu Andrew Xuereb fil-punt immarkat bin-numru 3 iddikjara bil-gurament li l-Awtorita' mhijiex debitrici tal-atturi. Din il-Qorti ser tikkwota *ad verbatim* il-punt imsemmi u li fuqu r-rapprezentant ha l-gurament li jghid kif isegwi:

> '3. Illi r-rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar jiddikjara bil-gurament tieghu li l-istess Awtorita` mhijiex debitur tal-atturi u dan ghall-iskopijiet tal-Artikolu 2160 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta'.

Il-Qorti tqis li l-Awtorita' intimata ssodisfat dan l-element meta' r-rapprezentant taghha kkonferma bil-gurament li m'hijiex debitur tal-atturi.

In vista ta' dak kollu suespost din il-Qorti tqis li entrambi l-elementi rikjesti sabiex tissussisti din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni

ai termini tal-Artikolu 2156 (c) u (f) gew sodisfatti stante li rrizulta li kien hemm id-dekors tal-hames (5) snin u ttiehed il-gurament ai termini tal-Artikolu 2160. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

**<u>Decizjoni:</u>**

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-eccezzjonijiet preliminati tal-preskrizzjoni mqajjma fir-risposta datata 12 ta' Frar, 2020 kif isegwi:

1. Tilqa' limitatament l-ewwel eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) fir-rigward tal-hsarat relatati mat-tibdil stutturali fil-fond, filwaqt li dwar l-allegati hsarat relatati mal-plugs u wires maqlughin, ilma ma jiffunzjonax u kamra tal-banju mhux kompluta tiddikjara dawn bhala mhux preskritti filwaqt li izda taghmilha cara li f'dan l-istadju mhux qed taghti decizjoni fil-mertu tal-istess talba;

2. Tilqa' t-tieni eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni fit-termini tal-artikolu 2156 (c) u (f) tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) in relazzjoni ma' pretensjonijiet ta' likwidazzjoni u hlas ta' danni naxxenti minn allegata okkupazzjoni illegali tal-fond u/jew nuqqas ta' hlas ta' kera tal-fond 46, Triq San Frangisk, Isla li tirrifletti l-valur fis-suq.

Tichad ghalhekk in parte r-raba' talba tar-rikorrenti a bazi ta' preskrizzjoni kif suespost, b'eccezzjoni biss ghal danni sofferti allegatament rizultat ta' hsarat li saru fil-fond relatati mal-plugs u wires maqlughin, ilma ma jiffunzjonax u kamra tal-banju mhux

kompluta, stante li dawn ma jirrizultawx preskritti u thalli l-mertu dwar dawn l-allegati hsarat sabiex jigi deciz fis-sentenza fil-mertu.

Stante li l-partijiet jaqblu li c-cwievet u l-pussess tal-fond gew ritornati lir-rikorrenti fis-sena 2014 ftit wara li giet ntavolata l-kawza odjerna tiddikjara wkoll f'dan l-istadju it-tielet talba bhala sorvolata.

Tordna l-prosegwiment tal-kawza fil-mertu li jista' fadal stante li l-partijiet kienu gia` ddikjaraw il-provi taghhom maghluqa u sahansitra pprezentaw is-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub dwar il-mertu.

Bl-ispejjez riservati mal-gudizzju finali fil-mertu.

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri**
**B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.**
**24 ta' Gunju, 2021**

**Karen Falzon**
**Deputat Registratur**
**24 ta' Gunju, 2021**