QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 1077/2016 MH

Illum 13 ta' Ottubru, 2021

Catherine armla minn Thomas Cauchi (K.I.271241M), Dottore in Medicina u Kirurgu Pedjatra John Cauchi (K.I. 650263M), Thomas Cauchi (K.I. 7765M) u Jeremy Cauchi (K.I. 58770M)

vs

Awtorita' tad-Djar u Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, Daniella Vella (K.I. 312479M) u b'verbal tat-22 ta' Mejju 2019 l-atti ġew trasfużi f'isem Anthony Graziella u Rita Vella bħala eredi tad-defunta Daniella Vella u b'verbal tat-22 ta' Mejju 2019 ġiet kjamata in kawża Stephanie Grech bħala eredi tad-defunt Michael Vella

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors guramentat ta' Catherine Cauchi tal-25 ta' Mejju 2016** permezz ta' liema ġie premess:

« Tesponi bir-rispett u bil-gurament taghha Catherine Cauchi (KI 271241M) tiddikjara u tikkonferma s-segwenti:

(1) Illi l-attrici hija propretarja tal-fond 36/37, Triq Sant Ursula, il-Belt Valletta;

(2) Illi t-tliet uliedha atturi John, Thomas u Jeremy huma werrieta tal-mejjet Thomas Cauchi li miet fis-7 ta' Novembru 2016 soggett ghall-uzufrutt t'ommhom l-attrici Catherine Cauchi u dan ai termini tat-testment tas-6 ta' Gunju 2007, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument 'A'

(3) Illi dan il-fond kien soggett ghal Ordni ta' Rekwizizzjoni mahruga fit-3 ta' Jannar 1983 hawn annes u mmarkat bhala Dokument 'B' u mghoddi lil certu Michael Vella K.I. 88146G li kien separat minn martu skond kuntratt ta' separazzjoni tat-23 ta' Novembru 1998, fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella.

(4) Illi b'ittra tat-3 ta' Lulju 2003, id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali informa lil Michael Vella illi l-kirja msemmija giet terminata u dan skond Dokument 'C'.

(5) Illi huwa baqa jghix fil-fond u fl-20 ta' Lulju 2005, rrinunzja ghall-lokazzjoni mal-intimat Awtorita' tad-Djar, skond Dokument 'D' hawn anness;

(6) Illi Michael Vella miet fid-29 ta' Dicembru 2005 ;

(7) Illi l-intimata Daniella Vella baqghet tghix fil-fond in kwistjoni minkejja li ma kellha l-ebda titolu u minkejja li qatt ma giet rikonoxxuta mill-Awtorita' tad-Djar u dan sakemm giet zgumbrata b'sentenza deciza mill Qorti tal-Appell fil-5 ta' Dicembru 2014, fil-kawza Rikors Guramentat numru 162/09JA fl-ismijiet Thomas Cauchi et vs Daniella Vella, li kopja taghha qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'E';

(8) Illi dan ghamlitu minkejja li il-fond inhariglu Ordni ta' Derekwizizzjoni fit-23 ta' Ottubru 2008, bin-numru 45928/83 li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'F';

(9) Illi l-intimata Daniella Vella b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili Rikors Guramentat 508/09JZM fl-ismijiet Daniella Vella vs Awtorita tad-Djar, deciza fit-30 t'Ottubru 2014, fejn kienet talbet it-thassir tad-derequisition order tal-fond de quo, dawn it-talbiet taghha ma gewx milqugha, kif jirrizulta mill-istess sentenza hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'G';

(10) Illi l-attrici hadet il-pussess tal-fond lura fit-23 ta' Jannar 2015, u dan wara is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-5 ta' Dicembru 2014, Dokument 'E' fil-process liema fond kien gie ritornat fi stat dilapidat, tant illi l-imsemmija

inkwilini u/jew possessuri nehhew il-gallarija tal-injam li kienet tinstab fil-fond imsemmi, li kienet taghti ghal fuq Triq San Gwann, il-Belt Valletta, oltre li hallew il-gallariji u aperturi fuq Triq Sant Ursula Valletta fi stat hazin kif ukoll hsarat ohra minn gewwa li kellu l-fond;

(11) Illi hija minkejja din l-Ordni ta' Derekwizizzjoni mill-Awtorita' tad-Djar fit-23 t'Ottubru 2008 l-atturi ma hadux il-pussess ta' hwejjighom sal-23 ta' Jannar 2015 u konsegwentement b'mod abbusiv u illegali sofrew telf ta' profitt fi krejjiet li talvolta kienu jircievu mill-fond imsemmi. In effetti sal llum huma mhu qed jircievu xejn stante illi l-fond gie konsenjat lilhom dilapidat;

(12) Illi b'Ittra Ufficjali tat-28 ta' Jannar 2015, li kopja taghha qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'H', huma interpellaw lill-intimati biex jersqu ghall-likwidazzjoni tad-danni minnhom sofferti minhabba l-inadempjenzi taghhom u l-istat hazin li kien jinstab fih il-fond mal-konsenja tieghu lura lill-atturi, u dan kif gew rapportati mill-Perit Kenneth Zammit Endrich, fis-26 ta' Jannar 2015, li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument 'I' oltre l-fatt illi b'konsegwenza tal-okkupazzjoni illecita tal-fond in kwistjoni bejn it-23 t'Ottubru 2008 sat-23 ta' Jannar 2015, l-atturi sofrew danni f'telf ta' kera u profit li jigu pruvati waqt it-trattazjoni tal-kawza;

Jghidu l-intimati solidalment bejniethom prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghall-hsarat sofferti mill-atturi fil-fond 36/37, Triq Sant Ursula l-Belt Valletta u dan stante li l-hsarat strutturali li gralu l-fond saru tul l-okkupazzjoni tal-intimati u dan kif rappurtati mill-Perit Kenneth Zammit Endrich, skond rapport tas-26 ta' Jannar 2015, kif ukoll danni konsistenti f'telf ta'profitt u kera li huma tilfu mid-derekwizizzjoni tal-fond imsemmi fit-23 t'Ottubru 2008 sal-prezentata tar-rikors guramentat odjern u dan sia minhabba l-istat hazin li fih jinstab il-fond, kif ukoll minhabba t-telf ta' profitt f'krejjiet u/jew kumpens li huma kienu jircievu kieku l-fond gie konsenjat lura lilhom battal mad-derekwizizzjoni tal-fond imsemmi;

(2) Tillikwida l-hsarat li talvolta soffrew l-atturi minhabba l-hsarat strutturali li ghandu l-fond 36/37 Triq Sant Ursula, il-Belt Valletta skond rapport tal-Perit Kenneth Zammit Endrich tas-26 ta' Jannar 2015 u l-hsarat li sofrew f'telf ta' kera u/jew profitt iehor mid-derekwizizzjoni tal-fond imsemmi sal-prezentata tar-rikors guramentat odjern, u dan jekk hemm bzonn bl-opera ta'periti nominandi;

(3) Tikkundanna lill-intimati biex ihallsu dik is-somma likwidata bhala danni sofferti sia minhabba l-hsarat strutturali li l-fond 36/37 St.Ursula Street, Valletta issubixxa kif ukoll minhabba t-telf ta' kera u/jew profitt li huma sofrew minhabba l-okkupazzjoni abbuziva u llegali mid-derekwizizzjoni tal-fond msemmi ossia mit-23 t'Ottubru 2008 sal-prezentata tar-rikors guramentat odjern.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Jannar 2015 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni. Salv danni ulterjuri mill-prezentata tal-kawza sa' meta l-fond huwa agibbli. »

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Awtorita' tad-Djar tal-25 ta' Jannar 2017**[1] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

« 1. Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fat u fid-dritt;

2. Illi l-atturi iridi jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond skont il-ligi.

*3. Illi ghandhom jigu kjamati fil-kawza l-eredi ta' *** *** li lilu kien assenjat il-fond de quo u li ghamel zmien twil jokkupa –istess fond.*

4. Illi it-talba ghar-risarciment tad-danni hi preskritta bil-preskrizzjoni ta' sentejn.

5. Illi it-talba ghar-risarciment ta' parti mid-danni reklamati hi preskritta bil-preskrizzjoni tas-sentejn;

6. Illi l-Awtorita tad-Djar ma wettqet ebda danni fil-propjeta' in kwistjoni ghaliex l-istess propjeta' kienet fil-pussess tal-konvenuta l-ohra Daniela Vella;

7. Illi l-Awtorita' tad-Djar ma wettqet ebda att jew ommissjoni li minhabba fiha ghandha tbati id-danni jekk dawn huma dovuti;

8. Illi ukoll l-Awtorita tad-Djar ma tahti xejn jekk Daniela Vella minkejja li ma kelliex titolu u ma kellha ebda protezzjoni ta' xi Ordni ta' Rekwizizzjoni zammet il-fond minghajr titolu u b' mod illegali.

[1] Fol 39 et seq

9. Illi ghalhekk Daniela Vella li kellha il-pussess tal-fond b' mod illegali u minghajr titolu ghandha tirrrispondi kemm ghad-danni fl-istruttura tal-fond kif ukoll ghat-telf ta' introjtu jekk dawn it-talbiet jigu dikjarati bhala gustifikati;

10. Illi l-Awtorita' tad-Djar ghamlet kull ma setghet biex tghin lill-atturi jergghu jiehdu f' idejhom il-propjeta' u ghalhekk ma ghandiex tkun kundannata minhabba it-tul ta' zmien li l-atturi hadu biex rega gie f' idejhom il-fond.

11. Illi ghalhekk it-talbiet attrici kollha fil-konfront tal-Awtorita' tad-Djar ghandhom jigu michuda.

Bl-ispejjez kontra l-atturi jew kontra l-intimata l-ohra jew il-kjamati in kawza ingunti ghas-subizzjoni. »

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat ir-**risposta ġuramenatata ulterjuri tal-Awtorita' tad-Djar tat-2 ta' Lulju 2021**[2] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

"Illi kull talba maghmula mill-atturi hija mhux biss prekritta bil-preskrizzzjoni ta' sentejn kif gia eccepit u dan ai termini tal-Art 2153 tal-Kodici Civili, imma it-talbiet attrici huma ukoll prekritti bil-preskrizzjoni tal-hames snin ai termini tal-Art 2156(c) u (f) tal-Kodici Civili.

Illi l-esponent bhala 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.

Illi dwar dawn l-eccezzjonijiet ta' preskrizzjoni, u dwar il-gurament necessarju a bazi tal-Art 2160 u dwar id-data minn meta jibda jghaddi iz-

[2] Fol 226 et seq

zmien tal-preskrizzjoni f' sitwazzjonijiet simili, l-esponent jaghmel ampja referenza ghas-sentenza parzjali fl-ismijiet Francesco Portelli pro et noe v Anthony Degiorgio et (636/14 JVC) – deciza in parte minn dina l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta fl-24 ta' Gunju 2021 kif ukoll ghal gurisprudenza hemm citata kif ukoll jaghmel referenza ghall-Art 2137 tal-Kodici Civili.

Illi ghal provi ohra rigward dawn l-eccezzjonijiet l-esponenti jaghmel referenza ghall-atti tal-kawza, ghal provi u ghad-dokumenti hemm migbura.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti u bl-ispejjez kontra l-atturi ingunti ghas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Daniella Vella tas-7 ta' Frar 2017**[3] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

« Tesponi bir-rispett u bil-gurament taghha tikkonferma li taf personalment :

1. *Illi l-ewwel talba attrici ghandha tigi michuda u dan peress illi l-esponenti mhijiex responsabblighall-ebda hsara fil-fond. Fix-xahar ta' Jannar 2015, ben sentejn ilu, l-esponenti halliet il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni kif se jigi pruvat fil-kors tal-kawza. Fi kwalunkwe kaz l-atturi jridu jipprovaw li kienet l-esponenti li kkawzat il-hsara li qeghdin jallegaw li hija kkawzata fil-fond mertu tal-kawza. Jigi rilevat illi l-fond huwa fond umduz u jekk talvolta sehhet hsara fih f'dawn l-ahhar sentejn din sehhet minhabba l-gheluq tieghu u ghal dan jahtu biss l-atturi. L-esponenti lanqas ma hija responsabbli ghat-twaqqiegh tal-gallarijia ;*

[3] Fol 42 et seq

2. *Illi di piu, f'dawn l-ahhar sentejn ma saret l-ebda manutenzjoni fil-post u ghalhekk il-konvenuta ma tahtix ghall-hsarat li talvolta setghu gew ikkagunati f'dawn l-ahhar sentejn.*

3. *Illi l-atturi jridu wkoll jippruvaw it-telf tal-profitti mill-kirjiet kif allegat u dan peress illi l-atturi ma krewx il-fond minkejja li ilu fil-pussess taghhom ghal dawn l-ahhar sentejn.*

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-kjamata fil-kawża Stephanie Grech tal-14 t'Awwissu 2019**[4] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

« 1. Preliminarjament, l-azzjoni attriċi hija preskritta fil-konfront ta' l-eċċipjenti u dan kemm a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili u kemm a tenur ta' l-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili.

2. Preliminarjament ukoll, u bla preġudizzju għall-premess, l-atturi jridu jġibu prova tat-titolu ta' proprjeta' vantat minnhom.

3. Bla preġudizzju għall-premess, u fil-meritu, la l-eċċipjenti u lanqas l-awtur tagħha Michael Vella ma kkaġunaw danni lill-atturi, u għalhekk it-talbiet attriċi huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi, li huma minn issa nġunti in subizzjoni »

[4] Fol 106

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi tal-partijiet.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Nicholas Mallia dwar il-ħsarat fil-proprjeta' tal-atturi u dwar il-valur lokatizju tal-fond għall-perjodu minn Ottubru 2008 sa Novembru 2016[5];

Rat l-atti tal-proċeduri allegati fl-ismijiet *Thomas Cauchi et vs Daniella Vella* (Rik Nru 162/09) u fl-ismijiet *Daniella Vella vs Awtorita' tad-Djar* (Rik 508/09);

Semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-kawża odjerna l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimati huma responsabbli għad-danni allegatament subiti minnhom fil-fond proprjeta' tagħhom ġewwa l-Belt Valletta b'riżultat ta' ħsarat strutturali li saru tul l-okkupazzjoni ta' Michael Vella u Daniella Vella oltre għal danni konsistenti f'telf ta' profitt u kera li huma ġew imċaħħada minnhom mill-perjodu tad-derekwiżizzjoni tal-fond sa ma ġew intavolati dawn il-proċeduri minħabba l-istat ħażin li fih tinsab il-proprjeta' kif ukoll minħabba t-telf ta' qliegħ f'kirjiet u/jew kumpens li huma kienu jirċievu li kieku l-fond ġie lura f'idejhom battal malli saret id-derekwiżizzjoni fit-23 t'Ottubru 2008. Huma qegħdin jitolbu l-likwidazzjoni u l-ħlas ta' tali danni.

[5] Fol 70 et seq

Minn naħa tagħhom, l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, fil-mertu rribattew li l-pretensjonijiet tal-atturi huma fil-fehma taghhom infondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti tal-każ jirriżulta li –

1. L-atturi huma sidien tal-fond 36/37, Triq Sant Ursula, l-Belt Valletta;

2. Fit-**3 ta' Jannar 1983** s-Segretarju tad-Djar ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni Numru 45928 fuq il-fond imsemmi;

3. Fit-**12 t'April 1999** il-fond ġie allokat lil Michael Vella u l-kera kellha titħallas lis-sid[6];

4. Fit-**3 ta' Lulju 2003** id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali avża lil Michael Vella li l-allokazzjoni ġiet terminata b'effett immedjat. Huwa ġie nfurmat ukoll li ebda kirja oħra ma kienet ser tiġi aċċettata fid-dipartiment fuq il-fond in kwistjoni[7];

5. Fid-**9 ta' Ottubru 2003** u fil-**31 ta' Diċembru 2003**, id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali talab l-intervent tal-Pulizija biex jieħdu l-passi meħtieġa ħalli jneħħu lil Daniela Vella (n-neputija ta' Michael Vella[8]) li kienet qegħda tokkupa l-fond tal-atturi llegalment u mingħajr ebda titolu[9];

6. Sadanittant Michael Vella baqa' jgħix fil-fond sal-**20 ta' Lulju 2005** meta huwa rrinunzja għall-lokazzjoni msemmija[10]. Huwa miet fid-**29 ta' Diċembru 2005**;

7. Fit-**23 t'Ottubru 2008** l-Awtorita' tad-Djar ħarġet Ordni ta' derekwiżizzjoni fuq il-fond mertu tal-awża odjerna, liema Ordni ġiet notifikata kemm lil Thomas Cauchi bħala sid tal-fond u lil Daniella Vella[11];

[6] Fol 127
[7] Fol 128
[8] Fol 7 tal-atti allegati Rik Nru 162/09
[9] Fol 129 et seq
[10] Fol 10
[11] Fol 206 et seq

8. Peress li Daniella Vella baqgħet xorta tgħix fil-fond, is-sidien Thomas u Catherine konjuġi Cauchi fetħu proċeduri fil-Qorti fl-20 ta' Frar 2009 fil-kawża fl-ismijiet ***Thomas Cauchi et vs Daniella Vella (Rik Nru 162/09)*** fejn talbu lill-Qorti tordna l-iżgumbrament tagħha mill-fond għax hija ma kellha ebda titolu ta' kera tal-fond u lanqas kienet rikonoxxuta minnhom jew mid-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali. B'sentenza datata **15 ta' Diċembru 2010** il-Qorti laqgħet it-talbiet tal-atturi u ordnat l-iżgumbrament ta' Vella fi żmien xahar. Wara appell imressaq minn Danielle Vella, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti fil-**5 ta' Diċembru 2014** u ordnat lit-terminu ta' xahar għall-iżgumbrament kellu jibda jiddekorri minn dakinhar;

9. Fil-frattemp, fis-26 ta' Mejju 2009, Daniella Vella intavolat proċeduri fl-ismijiet *Danielle Vella vs Awtorita' tad-Djar* (Rik 508/09) permezz ta' liema talbet fost oħrajn lill-Qorti (i) tiddikjara li hija għandha d-dritt tirrisjedi fil-fond proprjeta' tal-atturi odjerni 36, Triq Sant Ursula, Valletta taħt titolu ta' kera derivanti lilha minn Michael Vella; u (ii) tiddikjara li ma kinux jikkonkorru l-prerekwiżiti stabbiliti mill-liġi għall-ħruġ ta' l-Ordni ta' derekwiżizzjoni mill-Awtorita' tad-Djar u li l-Awtorita' ma kellhiex dritt tagħti Ordni ta' derekwiżizzjoni tal-fond imsemmi. B'sentenza datata **30 t'Ottubru 2014** il-Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi. Ma sar ebda appell minn din is-sentenza;

10. **In vista tas-sentenza tal-Qorti dwar l-iżgumbrament ta' Danielle Vella l-attriċi ħadet il-pussess effettiv tal-fond fit-23 ta' Jannar 2015;**

11. L-atturi jgħidu li mal-konsenja tal-fond lura lilhom sabuh fi stat dilapidat tant illi l-inkwilini u/jew pussessuri neħħew il-gallarija ta' l-injam li l-fond imsemmi kellu fi Triq San Ġwann, Valletta kif ukoll ħallew il-gallariji u l-aperturi fuq Triq Sant'Ursula, Valletta fi stat ħażin. Huma qabbdu wkoll lill-perit Kenneth Zammit Endrich li apparti dawn il-ħsarat fil-parti esterna tal-fond ikkonstata li[12] –

"It is amply evident that in general the premises has not been maintained for a number of years, is in a state of neglect that now necessitates the complete refurbishing of all services and finishes to bring it up to normal acceptable habitable standars as it has been rendered uninhabitable.

Structural repairs are necessary as the main timber balcony meeds to be reinstated as would the underlying (now missing) supporting corbels. Such works would require internal preparatory works that will compromise the homogeneity of the internal floor finishes, walls finishes and apertures. Side balconies would need to be further investigated possibly requiring new iron railings in the process.

[12] Fol 33

As already mentioned the premises is presently NOT HABITABLE due to the advances state of neglect not to mention the unwarranted removal of the closed timber balcony and the blocking of the aperture that would originally have led to it."

L-attriċi xehdet ukoll[13] li riċentament kienet fi trattativi mal-Awtorita' tad-Djar sabiex isiru r-riparazzjonijiet fil-gallarija. Hija kienet qabbdet lill-perit Zammit Endrich sabiex jagħti stima tax-xogħlijiet neċessarji għal dak li għandu x'jaqsam biss mal-gallarija. Din l-istima laħqet is-somma ta' €16,271.00[14]. Dan eskluż spejjeż oħra fil-fond minħabba li tħalla żdingat u dilapidat. Minn naħa tagħhom l-Awtorita' kienet għamlet stima wkoll tax-xogħlijiet neċessarji marbuta mal-gallarija, liema stima fil-fehma tal-attriċi kienet waħda ridikola għas-somma ta' €3,114.52 u ma kinitx tkopri adegwatment dak meħtieġ.

Barra minn hekk l-attriċi xehdet li hija qed tippretendi kumpens li jammonta għall-valur lokatizju tal-proprjeta' mill-ġurnata tad-derekwiżizzjoni ċioe' mit-23 t'Ottubru 2008 sat-23 ta' Jannar 2015 ċioe' sa meta ngħatat lura ċ-ċwievet tal-fond. Dan peress li hija ġiet imċaħħda mill-godiment tal-proprjeta' tagħha.

12. Andrew Xuereb, uffiċjal fl-Awtorita' tad-Djar xehed[15] li għalkemm l-Awtorita' ġiet innotifikata b'ittra uffiċjali tal-attriċi Catherine Cauchi tat-28 ta' Jannar 2015, il-ħsarat strutturali ndikati kienu ilhom fil-fond aktar minn sentejn u għalhekk kienu preskritti. Permezz ta' ittra datata 13 ta' Frar 2015[16] l-Awtorita' irrespinġiet il-pretensjonijiet tal-attriċi bħala nfondata fil-fatt u fid-dritt. Madankollu, fi kliem ix-xhud, l-Awtorita' xorta ppruvat issib rimedju mas-sidien u anke għamlet stima tax-xogħlijiet. Madankollu l-istima li saret mill-perit tal-attriċi kienet meqjusa bħala eżaġerata mill-Awtorita' u għalhekk ma waslu għal ebda ftehim.

13. Il-Qorti nkarigat lill-espert tekniku l-perit Nicholas Mallia sabiex jaċċedi fil-fond in kwistjoni u jikkwantifika l-ħsarat fil-proprjeta' u jirrelata fuq il-valur lokatizju tal-fond. F'aċċess li huwa għamel fil-31 ta' Jannar 2018 huwa kkonstata li –

- Hemm evidenza li kien hemm gallarija fuq il-faċċata ta' Triq San Ġwann ċioe' traċċi ta' saljaturi ta' gallarija. Il-bieb għal dik li kienet il-gallarija ġie parzjalment magħluq biex saret forma ta' tieqa. Probabbli din il-ħsara saret

[13] Fol 50
[14] Fol 51 et seq
[15] Fol 122 et seq
[16] Fol 161

aktar minn ħames snin qabel kif deher mill-patina li ħadet il-ġebla esposta għall-elementi;

- L-istruttura tal-bqija tal-fond, ċioe' l-gallarija fuq Triq Sant'Ursula, il-ħitan ta' ġewwa u barra, it-taraġ, ix-xorok u t-travi tas-soqfa kollha nstabu f'kundizzjoni tajba;

- Il-*finishes* tal-gallarija ta' fuq Triq Sant'Ursula nstabu f'kundizzjoni ħażina. Il-bieb tal-injam u r-railing tal-ħadid sofrew diversi snin ta' abbandun u għandhom bżonn jinbidlu. Il-madum tal-gallarija wkoll instab f'kundizzjoni ħażina;

- Il-finishes ta' ġewwa tal-fond instabu f'kundizzjoni medja, ċioe' huma tajbin għall-abitazzjoni, pero' jidhru li għadda ħafna snin ta' użu minn fuqhom. Dawn huma l-kamra tal-banju, il-madum ta' l-art, tibjid tal-ħitan u soqfa, l-impjant tad-dawl u l-ilma.

Peress li l-perit Mallia kien inkarigat jikkwantifika wkoll il-valur tal-ħsarat fil-fond huwa għamel tabella bl-istima tat-tiswijiet neċessarji fil-fond li kienet tikkonsisti –

- F'xogħol tal-bennej biex jerġa jifforma l-gallarija bil-ġebel tal-franka

- Gallarija magħluqa tal-injam

- Bieb tal-injam (tal-gallarija fuq Triq San Ġwann)

- Bieb tal-injam (tal-gallarija fuq Triq Sant'Ursula)

- Railing tal-ħadid (tal-gallarija fuq Triq Sant'Ursula)

- Madum ġdid fil-gallariji

L-istima kienet għal ammont totali ta' €10,207.

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristallizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[17] -

[17] Rik 988/08

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-

*konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit Nicholas Mallia fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlha bħala li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet fir-rapport imsemmi.

Ikkunsidrat:

Tajjeb li qabel xejn tiġi sottolineata r-relazzjoni ġuridika li teżisti bejn il-partijiet fil-kawża. Bis-saħħa tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tat-3 ta' Jannar 1983 ġiet kreata relazzjoni *sui generis* bejn is-sidien tal-fond u l-Awtorita' tad-Djar, u oħra bejn l-Awtorita' msemmija u l-persuna akkomodata, f'dan il-każ Michael Vella. Ma jirriżultax mill-atti li fil-perjodu li fih damet fis-seħħ din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni is-sidien tal-fond qatt irrikonoxxew lil Vella bħala kerrej ai termini tal-artikolu 8 tal-Att dwar id-Djar (Kap 125) u kwindi qatt ma nħolqot ebda relazzjoni diretta bejn is-sidien tal-fond u Michael Vella. Imbagħad, kif intwera mill-provi, Daniella Vella vis-a-vis l-atturi qatt ma kellha titolu validu fil-liġi sabiex tirrisjedi fil-fond u kienet meqjusa bħala *squatter*.

Kif ingħad fis-sentenza tal-proċeduri allegati Rik 508/2009 **Daniella Vella vs Awtorita' tad-Djar tat-30 t'Ottubru 2014 -**

"Abbażi tal-provi akkwiżiti, ma jirriżultax illi, a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kap 125, id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali ppreżenta ittra uffiċjali

sabiex l-attriċi tiġi rikonoxxuta bħala inkwilina. Anzi l-Awtorita` tterminat il-kirja ta` Michele Vella kif jidher mill-ittra datata 3 ta` Lulju 2003.

*Ir-rapport li jinħoloq bejn id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u l-persuna akkomodata mhuwiex rapport ta` lokazzjoni iżda huwa rapport sui generis regolat ex lege bil-Kap 125 (ara :- "**Maggur Charles Vella vs Henry Brincat**" - Appell Civili - 23 ta` Mejju 1969 ; u "**Paolo Casha vs Giuseppe Meli**" - Appell, Sede Inferjuri 6 ta` Marzu 1973).*

Għalhekk ladarba d-Direttur għall-Akkomodazzjoni Socjali ttermina r-rapport ma` Michele Vella, u billi l-istess Direttur qatt ma kellu rapport skond il-Kap 125 mal-attriċi, din ma tistax tippretendi li għandha titolu ta` kera li dderiva minn Michele Vella u tivvanta l-applikazzjoni favur tagħha tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69. Terminat it-titolu ta` Michele Vella ma seta` qatt ikun hemm trasferiment favur l-attriċi."

<u>**EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI**</u>

Tnejn mill-intimati ressqu eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni tal-azzjoni attriċi.

Fir-risposta ġuramentata tagħha l-Awtorita' konvenuta eċċepiet il-preskrizzjoni ta' sentejn. F'risposta ġuramentata ulterjuri ai termini tal-artikolu 2112 tal-Kodiċi Ċivili u tal-artikolu 731 tal-Kap 12[18] hija ddikjarat li kull talba magħmula mill-attriċi mhux biss hija milquta bil-preskrizzjoni ta' sentejn ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili imma wkoll mill-preskrizzjoni ta' ħames snin ai termini tal-artikolu 2156 (ċ) u (f) tal-Kodiċi Ċivili.

Fir-risposta' ġuramentata tagħha, l-kjamata fil-kawża Stephanie Grech (eredi ta' Michael Vella) issollevat għall-azzjoni attriċi l-preskrizzjoni bjennali ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili u l-preskrizzjoni kwinkwennali ai termini tal-artikolu 2156 (f).

Jiġi ċċarat li l-konvenuta Daniella Vella ma ressqitx eċċezzjoni preliminari marbuta mal-preskrizzjoni fir-risposta ġuramentata tagħha u meta saret il-leġittimazzjoni tal-atti f'isem Anthony u Graziella Vella u Rita Vella bħala

[18] Fol 226

eredi tal-istess Daniella Vella, huma ddikjaraw b'nota[19] li kienu qegħdin iżommu ferm in-nota tal-eċċezzjonijiet li kienet ippreżentat l-istess Daniella Vella u rrimettew ruħhom għall-istess difiża.

Għalhekk il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti fir-rigward tal-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni sejrin jiġu trattati u deċiżi biss fir-rigward tal-Awtorita' konvenuta u tal-kjamata fil-kawża.

Għal kull buon fini l-Qorti tissottolinea wkoll li għalkemm mill-provi rriżulta li f'Ġunju 2015 l-Awtorita' konvenuta kienet ipproponiet stima ta'spejjeż għat-tiswija ta' gallarija fil-fond tal-atturi, din ma hijiex meqjua bħala xi ammissjoni ta' responsabilta' għad-danni allegatament subiti mill-atturi għal finijiet u effetti tal-liġi. Dan peress li l-Awtorita' konvenuta ċaħdet uffiċjalment kwalunkwe responsabilta' b'ittra datata 13 ta' Frar 2015[20] u kien biss bla preġudizzju, kif indikat f'dik l-istess ittra li l-atturi ntalbu jindikaw x'inhuma l-pretensjoniijiet tagħhom u li bil-għan li jinstab rimedju mas-sidien[21], eventwalment wasslu biex ingħatat stima anke da parte tal-Awtorita.

Jingħad fir-rispett tar-rinunzja-: *" Jibda biex jigi osservat in tema ta' principju fuq is-suggett tar-rikonoxximent ta' kull debitu illi dan irid ikun car u esplicitu u li ghalhekk "gli atti dai quali si pretendesse desumere la intenzione di rinunziare alla prescrizione siano tali da far necessariamente supporre l'abbandono del diritto acquisito ... ..." (**Kollez Vol XXV pII p184**). Gja qabel din id-decizjoni kien gie rimarkat illi "la rinunzia non si presume e dev'essere concludentemente provato; se e` tacito, deve sorgere da un fatto chiaro ed evidente, che include necessariamente la intenzione di rinunziare, e che non possa prestarsi ad altra interpretazione, o ingenerare qualche dubbio sulla intenzione del rinunziante" (**Kollez Vol XVI pI 90**).*

Fid-dawl ta' dawn l-enuncjazzjonijiet din il-Qorti ma tistax ragonevolment tikkondividi l-fehma tal-ewwel qorti illi d-diskussjonijiet u l-inkontri li ghalihom saret riferenza f'dan il-kaz kienu tali li jintegraw fihom ir-rikonoxximent tad-debitu jew rinunzja ghall-preskrizzjoni sollevata jew xi virtu interruttiva ghall-istess preskrizzjoni.
Din il-Qorti tkompli ssahhah din l-opinjoni taghha fuq l-osservanza u l-bazi tal-insenjamenti traccjati fil-gurisprudenza taghha:-

[19] Fol 110
[20] Fol 161
[21] Xhieda a fol 123

(1) Gja fis-sentenza fuq citata a ***Vol XXV pII p184*** *kien inghad illi l-abbandun tad-dritt akkwizit "non si potrebbe desumere da profferte conciliative o da trattive ... ..."*

*(2) "L-offerti li jsiru in linea ta' transazzjoni ma ghandhomx l-effikacja ta' rikonoxximent tad-dejn, ghaliex proposti simili jsiru minghajr pregudizzju tad-drittijiet rispettivi tal-kontendenti" (***Kollez. Vol XXXIV pI p326***).*

*(3) "In-negozjati jew trattivi li jsiru bejn iz-zewg kontraenti waqt id-dekors taz-zmien biex jirrangaw jew jirrizolvu l-kwestjoni ma jistghax ikollhom effikacja interruttiva … …" (****Kollez Vol XXXVIII pIII p723****).*

*(4) "Wiehed ma jkunx qed jammetti d-debitu tieghu jekk huwa jghid jew juri li huwa lest li jelimina l-kwistjonijiet reciproci b'xi transazzjoni jew b'mod bonarju. Huwa notorju li t-trattattivi li jsiru bejn il-partijiet biex tigi esplorata l-possibilita` ta' xi ftehim huma dejjem minghajr pregudizzju" – "****Giovanna Mifsud noe et -vs- Rosaria Felice Gay****", Prim'Awla, 5 ta' Ottubru 1972; "****Silvio Frendo et -vs- Andrew Faenza****", Appell, Sede Inferjuri, 2 ta' Gunju 2000)."*[22]

Stabbilit dan il-Qorti sejra tgħaddi biex teżamina l-eċċeżżjonijiet ta' prekrizzjoni.

<u>Preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili</u>

L-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi hekk–

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

Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata kemm fir-rigward tal-allegati danni naxxenti minn ħsarat strutturali fil-fond kif ukoll dawk naxxenti mill-allegat telf ta' kera u/jew profitt ieħor mid-derekwiżizzjoni sal-preżentata tal-kawża odjerna.

Intqal hekk fil-każ **Mario Pace vs Corinthia Palace Hotel Company Limited et deċiż fit-13 ta' Ġunju 2013**[23] **-**

"Hu ribadit fil-ġurisprudenza tagħna li għall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-liġi tagħraf tliet għamliet ta' azzjoni għad-danni, u jiġifieri: (a) azzjoni dwar ħsarat imnissla minn għemil li jikkostitwixxi reat, f'liema każ iż-żmien tal-preskrizzjoni huwa dak imfisser mil-liġi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat (regolat bl-art.2154(1) tal-Kap.16); (b) azzjoni għall-ħsarat imnisslin minn delitt jew kwazi-delitt ('l hekk imsejħa culpa aquiliana), f'liema każ il-preskrizzjoni hija ta' sentejn - prinċipju rifless fl-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili; u (c) azzjoni għall-

[22] Martin Mizzi vs Joseph Camilleri App Civili 1590/1998/1 datata 20 ta' Ottubru, 2004.

[23] Cit 353/05

ħsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' kuntratt li mhux imfisser f'att pubbliku, f'liema każ il-preskrizzjoni hija dik ta' ħames snin;

Hu għalhekk paċifiku li illi l-preskrizzjoni bjennali prevvista mill-Artikolu 2153, tal-Kodiċi Ċivili tikkolpixxi "l' azione per risarcimento del danno derivante dal fatto illecito, e non quello del risaricimento del danno contrattuale, soggetta quest' ultima azione alla prescrizione confacente al determinato contratto" (Kollez. Vol. XXVIII P I p 726)."

In vista tar-relazzjoni ġuridika kif spjegata bejn dawn il-partijiet u s-sidien tal-fond, għad-danni in eżami japplika l-artikolu 2153 tal-Kap 16 għall-fini ta' preskrizzjoni.

Dwar il-mument li fih l-azzjoni odjerna setgħet tiskatta din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk fil-kaz **Penza Tarmac Ltd vs Zoqdi Hydro Rocks Construction Ltd deċiż fit-28 t'April 2016**[24] **-**

L-Artikolu 2137 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi hekk:

"Bla hsara ta' dispozizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss, u dan b'applikazzjoni tal-prinċipju li ż-żmien preskrittiv jgħaddi biss minn dakinhar li jkun tnissel id-dritt jew setgħet tinbeda l-azzjoni. Dan il-prinċipju huwa mibni fuq il-massima li "actio non natae non praescribititur"[25] *(Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Albert Mizzi noe vs Anthony Cauchi et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Settembru 2009.)*

Illi inoltre l-inerzja ma timpedix d-dekors tal-perjodu preskrittiv ai fini tad-determinazzjoni tal-preskrizzjoni purche` din l-inerzja mhix dovuta għall-impossibilita` li jaġixxi. Il-kliem testwali tal-artikolu fuq ċitat fis-sens li t-terminu estentiv jibda jiddekorri "minn dakinhar li l-azzjoni tista' titmexxa" jirreferu għall-kawżi ġuridiċi li jistgħu ikunu ta' xkiel għall-azzjoni u mhux għal kawżi purament fattwali, per eżempju, għal xi diffikolta` fattwali li seta' jirriskontra t-titular tad-dritt soġġettiv diment li dawn ma jqegħduhx fl-impossibilita` li jaġixxi."

Għalhekk, il-mument minn meta tibda tiddekorri l-preskrizzjoni huwa minn meta tkun seħħet il-ħsara lamentata, u mhux minn meta l-persuna konċernata tinduna biha. It-test huwa kwindi dejjem wieħed oġġettiv.

[24] Rik Gur 1051/2007

[25] **John Grech vs Ivan Mifsud et** P.A. deciza fl-1 ta' April 2003

i. Allegati danni naxxenti minn ħsarat strutturali fil-fond

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji l-preskrizzjoni tal-azzjoni ma tistax titqies li bdiet tiddekorri mill-mument li fih il-fond in kwistjoni ġie lura f'idejn l-atturi (23 ta' Jannar 2015) iżda minn meta effettivament seħħew id-danni allegati.

Id-danni strutturali allegati mill-atturi jinsabu kemm fuq barra u anke fuq il-parti interna tal-fond.

Il-Qorti tirrileva mmedjatament li kif irriżulta mill-provi l-Awtorita' konvenuta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond ta' l-atturi u kwindi rrilaxxjat il-pusses tal-fond u ħarġet mix-xena sa mit-23 ta' Ottubru 2008. Filwaqt li Michael Vella kien irrinunzja għall-lokazzjoni fil-fond fl-20 ta' Lulju 2005 u miet fid-29 ta' Diċembru 2005.

Invece l-ewwel ittra uffiċjali tal-attriċi Catherine Cauchi u żewġha fil-konfront tal-Awtorita' konvenuta u ta' Daniella Vella ġiet intavolata ħafna snin wara u ċioe' fit-28 ta' Jannar 2015. U ma rriżultax mill-atti li qatt ġiet preżentata ittra uffiċjali kontra Michael Vella.

Il-kawża odjerna nfetħet fil-25 ta' Novembru 2016.

Inoltre l-Qorti tinnota li mill-provi mressqa, d-danni strutturali lamentati kienu ilhom li seħħew minn snin sħaħ qabel ma l-fond reġa' ġie ritornat lill-atturi.

L-attriċi stess xehdet hekk[26] –

"Illi niftakar kif ***qabel ħareġ id-derequisition order***[27] *jiena u żewġi, konna intqajna mad-direttur tal-housing ta' dak iż-żmien, ossija l-Perit Camilleri, fejn* ***ipprotestajna dwar il-ħsarat li kellu l-fond li kienu jidhru minn barra u t-tneħħija tal-gallarija****. Minkejja li aħna ma kellniex aċċess għall-proprjeta', minn barra kien ċar li l-proprjeta' kienet qegħda tiġġarraf. Dak iż-żmien bsarna li jekk il-housing ma kinux qegħdin jieħdu ħsieb il-proprjeta' minn barra, dan kien jindika li kienet mitluqa minn ġewwa wkoll, kif il-fatt irriżulta meta eventwalment erġajna ħadna il-proprjeta' lura fis-sena 2015."*

Għalhekk, fuq ammissjoni tal-attriċi stess, il-ħsarat fuq il-parti esterna tad-dar inkluż il-qlugħ tal-gallarija kienu diġa' seħħew **qabel it-23 t'Ottubru 2008 (li hija d-data meta l-fond ġie de-rekwiżizzjonat).**

[26] Fol 48
[27] Tipa grassa u sottolinear b'enfasi tal-Qorti

Di piu', anke l-perit inkarigat mill-Qorti Nicholas Mallia kien espliċitu fil-konstatazzjoni tiegħu li l-ħsara li ġiet riskontrata fil-parti tal-faċċata tal-fond fejn qabel kien hemm il-gallarija li tagħti għal fuq Triq San Ġwann, Valletta, kienet tirrisali għal aktar minn ħames snin qabel ma huwa għamel l-aċċess (31 ta' Jannar 2018). Għalhekk huwa wkoll qies li tali ħsara saret qabel il-31 ta' Jannar 2013. U fir-rigward tal-*finishes* tal-gallarija ta' fuq Triq Sant'Ursula (il-bieb tal-injam u r-railing tal-ħadid kif ukoll il-madum tal-gallarija) l-istess perit, mill-aċċess li għamel fl-2018 ikkonstata li dawn sofrew "diversi snin ta' abbandun[28]" kwindi mhux sena jew tnejn kif anke jixhdu r-ritratti esibiti mar-rapport partikolarment il-ħadid tal-gallarija li jidher msaddad u mmermer sew.

Anke l-perit tal-atturi Kenneth Zammit Endrich, fir-rapport tiegħu tas-26 ta' Jannar 2015 saħaq li fl-opinjoni tiegħu kien pależi li b'mod ġenerali l-binja ma kiex sarilha manutenzjoni għal numru ta' snin u kienet fi stat ta' telqa. Fi kliemu, fl-2015 kienet f'"*advanced state of neglect*[29]*."* Għal darb' oħra mela wieħed mhux qiegħed jitkellem fuq allegata ħsara li saret fis-sena jew sentejn qabel ma sar l-aċċess minnu.

Magħdudin ma' dawn il-kunsiderazzjonijiet, ma jistgħux ma jiġux innutati wkoll l-ittri li l-Awtorita' konvenuta bagħtet lill-Kummissarju tal-Pulizija fid-9 t'Ottubru 2003[30] u fil-31 ta' Diċembru 2003 fejn il-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna ġiet deskritta mill-Awtorita' li hija "*in a dangerous state*" u "*in a very dangerous state*" rispettivament.

Mis-suespost jirriżulta ampjament illi uħud mid-danni lamentati, kif rikonoxxuti mill-attriċi Catherine Cauchi stess kienu ilhom jeżistu ġia sa minn qabel it-23 t'Ottubru 2008, u skont l-ittra tal-Awtorita' lill-Pulizija l-istat ħażin tal-fond in ġenerali kien fis-seħħ anke sa mill-2003. Kwindi meta ġiet intavolata l-ewwel ittra uffiċjali f'Jannar 2015, l-azzjoni għal dawn id-danni kienet diġa' preskritta ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 kontra l-Awtorita'. Aktar u aktar hija preskritta l-azzjoni fil-konfront tal-kjamata in kawża Stephanie Grech li la hi u lanqas Michael Vella qabilha qatt ma nħareġ xi att ġudizzjarju fil-konfront tagħhom sakemm ġiet kjamata fil-kawża f'Mejju 2019.

Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-azzjoni attriċi għad-danni marbuta mal-ħsarat strutturali tal-fond mertu tal-kawża hija milquta bil-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 fil-konfront kemm tal-Awtorita' tad-Djar u anke tal-kjamata fil-kawża Stephanie Grech.

---

[28] Fol 74
[29] Fol 33
[30] Fol 129

ii. Allegati danni naxxenti minn telf ta' kera u/jew profitt ieħor mid-derekwiżizzjoni sal-preżentata tal-kawża odjerna

Il-perjodu li għalih qegħdin jitolbu dawn id-danni l-atturi huwa mid-data tad-derekwiżizzjoni fit-23 t'Ottubru 2008 sa meta ġiet intavolata l-kawża fil-25 ta' Novembru 2016.

Għal din l-allegazzjoni hija applikabbli l-preskrizzjoni kwinkwennali ai termini tal-artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili, liema artikolu ġie sollevat kemm mill-Awtorita' konvenuta li straħet fuq is-subparagrafi (ċ) u (f) tiegħu u anke mill-kjamata fil-kawża li straħet fuq is-sub-paragrafu (f) tiegħu.

L-artikolu 2156 tal-Kap 16 jipprovdi hekk -

"2156. L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:

(....)

(ċ) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kera ta' bini......

(....)

"(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;"

Ingħad hekk dwar dan l-artikolu fil-każ **Montebello Enterprises Ltd vs Paolo Soldi et deċiż fil-25 ta' Novembru 2015** -

"Illi bħal kull eċċezzjoni oħra l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni għandha tingħata interpretazzjoni restrittiva. Illi huwa principju stabbilit fil-ġurisprudenza

*nostrana illi l-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16** hija soġġetta għal interpretazzjoni eiusdem generis.*

*Għaldaqstant, il-kelma "kreditu" minħabba fir-restrizzjoni tar-regola ta' interpretazzjoni ta' eiusdem generis, tiġbor fiha biss jeddijiet li huma ta' l-istess natura bħal jeddijiet l-oħra imsemmija fl-**Artikolu 2156.** F'dan il-kuntest, ta' min igħid li l-ebda wieħed mill-krediti imsemmija fl-**Artikolu 2156** ma huwa kreditu ta' obbligazione di fare, imma huma kollha obbligazzjonijiet għall-ħlas ta' flus. Dan iġib miegħu l-effett li l-obligazzjoni li kontra tagħha titressaq eċċezzjoni bħal din trid tkun waħda għall-ħlas ta' flus.*

*Illi f'dan ir-rigward il-Qorti rat sentenza tal-Prim'Awla tal Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet '**Giovanni Mifsud vs Giuseppe Pullicino'** deċiża fid-19 ta' Ottubru 1954, fejn ingħad illi:*

"Jidher illi l-krediti imsemmija fid-dispożizzjoni tal-liġi 'l fuq indikata jirrigwardaw bħala regola dawk li jkollhom bħala oġġett flus; jiġifieri dawk tal-prestazzjonijiet aċċessorji, jirrigwardaw dejjem oġġett li jkun flus, u dawk tal-prestazzjonijiet prinċipali jirrigwardaw oġġett li jkun jew flus jew ħaġa funġibbli bħal ma huma l-flus. Kull kreditu ieħor, hemm imsemmi ma għandux jiftiehem illi jista' jkun kwalunkwe kreditu jkun li jkun, imma dak biss li mhux imsemmi espressament fl-istess dispozizzjoni u li jkollu l-istess natura bħal flus."

Illi dan ifisser li din il-preskrizzjoni tapplika għal żewġ ordni ta' krediti, jiġifieri l-prestazzjonijiet aċċessorji jkunu liema jkunu, u wħud mill-prestazzjonijiet ewlenin jew prinċipali. Tal-ewwel jirrigwardaw dejjem oġġett li jkun flus, filwaqt li tat-tieni jirrigwardaw flus jew ħaga funġibbli bħalma huma l-flus."

Marbuta ma' dan l-artikolu l-Qorti jeħtiġielha tevalwa kemm il-perjodu li minnu bdiet tiddekorri l-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2137 suċċitat, kif ukoll il-ġurament li d-debitur irid jieħu ai termini tal-artikolu 2160 tal-Kap 16 li jipprovdi hekk -

*(1) Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148,2149, **2156**[31] u 2157, m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom, ma jagħtux ġurament minn jeddhom waqt il-kawża li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-ħaġa ġietx imħallsa.*

[31] Tipa grassa u sottolinear b'enfasi tal-Qorti

(2) Jekk il-ġurament jingħata mill-werrieta tal-persuna li tagħha l-attur jippretendi li kien kreditur, jew minn oħrajn li l-jeddijiet tagħhom ġejjin mingħand dik il-persuna, il-preskrizzjonijiet fuq imsemmija ma jkollhomx effett jekk huma ma jistqarrux li ma jafux li l-ħaġa għandha tingħata.

(3) Fil-proċeduri għall-ġbir ta' debiti li għalihom hemm referenza fil-proviso għall-artikolu 2156, meta parti tagħti ġurament li hija mhijiex debitur, din trid tagħti raġunijiet għaliex qed tqis lilha nnifisha li mhijiex debitur."

Fir-rigward ta' l-ewwel kriterju li jeħtieġ jiġi sodisfatt sabiex tirnexxi din l-eċċezzjoni, u ċioe' minn meta jibda jiddekorri l-preskrittiv, kif ingħad fis-suespost, dan jibda għaddej minn dakinhar li setgħet tiġi eżerċitata l-azzjoni.

L-azzjoni fir-rigward ta' dan l-allegat telf ta' qliegħ kif pretiż mill-atturi setgħet tiġi eżerċitata mit-23 t'Ottubru 2008 u kwindi hija meqjusa li waqgħet preskritta għeluq il-ħames snin u ċioe' fit-23 t'Ottubru 2013. Mentri l-ewwel att ġudizzjarju li ntbagħat b'tali pretensjoni mill-atturi kien fit-28 ta' Jannar 2015.

L-ewwel kriterju huwa għalhekk sodisfatt.

Dwar it-tieni kriterju, li huwa dak li jirrigwarda t-teħid ta' ġurament mid-debitur ai termini tal-artikolu 2160 tal-Kap 16, ingħad hekk fil-każ **Francesco Portelli pro et noe vs Anthony Degiorgio et deċiża fl-24 ta' Ġunju 2021 -**

"Dwar it-tieni element u ċioe' dak tal-ġurament tad-debitur hekk kif rikjest mill-Artikolu 2160 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta) jingħad li bl-emendi li ġew introdotti bl-Att numru 1 tal-2017 li daħal fis-seħħ fit-tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) fil-kaz odjern din il-Qorti ghandha tikkunsidra mhux biss id-dekors tal-ħames snin kif eċċepiet mill-konvenuti pero' f'eċċezzjoni bħal din għandhom ukoll jiġu sodisfatti l-elementi kontenuti fl-artikolu 2160 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

F'dan ir-rigward ta' rilevanza hija s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet ***Bottega Del Marmista Ltd -vsPaul Mifsud et*** *deċiża fis-26 ta' Jannar, 2018 fejn ingħad:*

'... Imbagħad fis-seduta tal-25 ta' Jannar, 2017 il-konvenuti xehedu li m'għandhomx jagħtu lis-soċjeta' attriċi (fol. 38 u 39). Pero' dan ma kienx każ fejn il-konvenuti ngħataw il-ġurament deċiżorju iżda fejn huma xehdu minn jeddhom. Għalhekk ma jistgħux jiġu applikati l-prinċipji tal-ġurament deċiżorju. Il-Qorti żżid li bl-Att 1 tal-2017, li daħal fis-seħħ fit-13 ta' Jannar, 2017, saret emenda kardinali fl-Artikolu 2160 tal-Kodiċi Ċivili. Qabel dakinhar id-

disposizzjoni kienet tikkontempla l-possibilta' lill-attur li jagħti l-ġurament deċiżorju lill-konvenut:

'Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157 m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom, meta jingħata lilhom il-ġurament, ma jistqarrux li mhumiex debituri, jew li ma jiftakarx jekk il-ħaġa ġietx imħallsa'.

Bl-emenda li saret bl-Att 1 tal-2017 il-leġislatur impona fuq il-konvenut l-obbligu li jieħu l-ġurament u fin-nuqqas il-konvenut ma jkunx jista' jieħu benefiċċju mill-preskrizzjonijiet qosra. Ovvjament, l-konsegwenzi legali li żviluppaw mill-ġurisprudenza dwar il-ġurament deċiżorju li ssemmew mill-ewwel qorti f'paġni 19 u 20 tas-sentenza, kienu japplikaw f'xenarju partikolari ċjoe' meta l-attur jagħti l-ġurament lill-konvenut. Fil-każ in eżami l-konvenuti xehdu minn jeddhom. 'Il fatt li hi l-liġi li timponi fuq il-konvenut li jixhed biex ikun jista' jinvoka l-preskrizzjonijiet qosra, ma jbiddel xejn. Għaldaqstant, illum irrispettivament x'jixhed il-konvenut minn jeddu meta jieħu l-ġurament kontemplat fl-artikolu 2160 tal-Kodiċi Ċivili, l-attur għandu kull dritt li jagħti prova li kien hemm interruzzjoni jew rinunzja għall-preskrizzjoni. Din kienet wara kollox ukoll il-posizzjoni qabel l-emenda tal-artikolu 2160 tal-Kodiċi Ċivili meta l-konvenut kien jagħżel li jixhed minn jeddu.'

Qabel l-introduzzjoni tal-emendi l-posizzjoni kienet differenti fejn '... Jekk l-attur jagħżel il-mezz tal-ġurament, u l-konvenut ikun ħalef skont il-liġi, l-attur ma jkunx jista' jagħżel mezz ieħor, billi meta l-kreditur jitlob li jingħata lid-debitur il-ġurament, dan ifisser li hu qiegħed jirritjieni bħala ammissibli l-preskrizzjoni eċċepita u li ma kienx hemm sospensjoni jew interruzzjoni tagħha, u li jrid jipprova l-mezz estrem tad-dilazzjoni tal-ġurament. B'dan il-mezz huwa jkun qiegħed jirrimetti ruħu fil-kuxjenza tad-debitur.'

Illi għalhekk il-posizzjoni tad-debitur illum inbidlet radikalment stante li issa l-posizzjoni tiegħu fl-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni saret waħda attiva u dan fis-sens li huwa l-konvenut innifsu li minn jeddu u bil-ġurament tiegħu waqt il-kawża għandu jikkonferma li m'huwiex debitur. Fis-sentenza ***P & S (C-4860) et -vs- Noel Zammit et*** *deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-16 ta' Frar, 2018 ġie eżaminat fil-fond l-effetti tal-emendi fuq l-Artikolu 2160 u hekk ingħad:*

'...Li forsi ma fhemx il-Konvenut hu, li l-eċċezzjoni taħt artiklu 2156(f) u (d) tal-Kodiċi Ċivili ma tirnexxix għas-sempliċi raġuni li jkunu għaddew ħames snin. It-terminu imsemmi fir-rigward tal-artikli 2156(d) u (f) tal-Kodiċi Ċivili huwa biss wieħed u mhux l-uniku ingredjent biex tirnexxi din id-difiża. Dak li

jiddisponi dan l-artiklu jrid ikun abbinat mal-ingredjent l-ieħor kumulattiv ta' natura proċedurali, li jikkommina l-artiklu 2160 (1) tal-Kodiċi Ċivili.

20. Dan l-artiklu jistabilixxi, li min irid jipprevalixxi ruħu mill-benefiċċju ta' preskrizzjoni partikulari ossia brevi, għandu (i) ***jixhed minn jeddu*** *u (2) jagħti l-ġurament waqt il-Kawża li* ***ma hux debitur****. L-anqas ma jista' jgħid li* ***ma jiftakarx li l-ħaġa ġiet imħallsa****, għaliex dan ix-xorta ta' ġurament huwa riservat għall-eredi tad-debitur tant li fit-test tal-liġi il-kliem użat huwa "ma jiftakrux" (ara Deċiżjoni fl-ismijiet Vincenzo Cauchi -vs- Giovanni Scerri tal-Qorti tal-Kummerċ, 28 ta' Ottubru 1955).*

21. Minkejja t-tibdil fil-liġi kif fuq ingħad, dawn iż-żewġ formuli ta' ġurament xorta baqgħu sagramentali, u kull devjazzjoni minnhom ma tiswiex ai fini ta' dawn ix-xorta ta' eċċezzjonijiet. Li tghid li d-dejn huwa preskritt, mingħajr ma tuża t-test li trid il-liġi, ma jiswiex biex tirnexxi din ix-xorta ta' eċċezzjoni. Ma hux kompitu tal-Konvenut li jasal għall-konklużjonijiet legali. Il-kompitu tiegħu hu li jimxi skont dak li jitlob l-artiklu imsemmi. ...'."

Mill-atti jirriżulta li fit-2 ta' Lulju 2021[32] permezz ta' risposta ġuramentata ulterjuri, ir-rappreżentant tal-Awtorita' konvenuta għan-nom tagħha , għall-fini tal-artikolu 2160 tal-Kap 12 ikkonfermat bil-ġurament li l-Awtorita' mhijiex debitur tal-atturi.

Anke l-kjamata in kawża Stephanie Grech, ddikjarat bil-ġurament għall-fini tal-artikolu 2160 tal-Kodiċi Ċivili li hija mhijiex debitriċi tal-atturi u m'għandha tagħtihom xejn. Iddikjarat ukoll li safejn taf hi, lanqas missierha Michael Cachia ma kien debitur tal-atturi u ma jafx li qatt kellu xi obbligu versu l-atturi[33].

Għalhekk anke dan il-kriterju ġie sodisfatt.

Għaldaqstant, il-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2156 ġiet pruvata mill-Awtorita' konvenuta u mill-kjamat fil-kawża u għalhekk l-azzjoni attriċi fil-konfront tagħhom fir-rigward tal-allegati danni naxxenti minn telf ta' kera u/jew profitt ieħor mid-derekwiżizzjoni sal-preżentata tal-kawża odjerna hija meqjusa preskritta.

MERTU

[32] Fol 226
[33] Fol 117

Imiss għalhekk li it-talbiet attriċi jiġu analizzati fir-rigward biss tal-konvenuta Daniella Vella.

Għal dak li jirrigwarda allegazzjonijiet marbuta mal-ħsarat strutturali fil-fond, mix-xhieda ta' Daniella Vella fl-atti tal-proċeduri allegati 508/09, irriżulta li hija marret tgħix ma zijuha Michael Vella fis-sena 2000 u baqgħet tirrisjedi fil-fond sakemm ġiet żgumbrata b'sentenza tal-Qorti tal-5 ta' Diċembru 2014.

Il-Qorti tibda billi tissottolinea li min jallega jrid jipprova.

Ingħad hekk fil-każ **Salv Trading Limited vs Kunsill Lokali Birkirkara deċiż fid-9 ta' Lulju 2019 -**

"Illi hija norma elementari tad-dritt probatorju li min jallega jrid jipprova u, jekk kemm-il darba dik il-prova ma tinġiebx, il-Qorti jkollha tqis li l-parti attriċi tkun naqset milli twettaq il-parti probatorja tagħha kif meħtieġ u kif mistenni li jsir bir-riżultat li l-parti l-oħra m'għandhiex tbati tali nuqqas[34]."

Kwindi l-Qorti tqis li sabiex tirnexxi t-talba tal-atturi fir-rigward tal-ħsarat strutturali fil-konfront ta' Vella, jeħtieġ li jintwera n-ness bejn il-fatt illeċitu u d-dannu subit. Dan fuq bażi ta' probabilta'.

Huwa minnu li l-atturi ma ġabux prova konkreta li turi l-istat ta' manutenzjoni tal-fond għall-perjodu qabel ma' Danielle Vella marret tabita fil-fond. Madankollu, fuq ammissjoni tagħha stess fir-risposta ġuramentata tagħha hija ħalliet il-fond f'Jannar 2015 fi stat ta' manutenzjoni u ddikjarat bil-ġurament li hija kienet ser iġġib prova ta' dan fil-kors tal-kawża. Ħaġa li m'għamlitx. Kwindi tenut kont tal-fatt li l-istess Vella ddikjarat li l-fond kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni meta hija kienet tgħix fih sakemm telqet, ġjaladarba meta l-atturi ħadu lura l-pussess tal-fond effettiviment irriżultat stampa ferm differenti tal-istat strutturali tiegħu, allura f'dak l-istadju kien jispetta lill-istess konvenuta ġġib prova li turi li hija ma kienitx responsabbli għall-ħsarat riskontrati fil-fond fil-perjodu li kienet tgħix fih, jew iġġib il-prova li kien zijuha li kkawża dawk il-ħsarat strutturali sakemm kien għadu ħaj u jgħix fil-post. Dawn il-provi da parti tal-konvenuta ma tressqux. Bħalma wkoll ma ġabitx prova li l-ħsara setgħet ikkontribwiet għaliha l-umdita' li hija rreferiet għaliha fl-eċċezzjonijiet tagħha.

[34] P.A. LFS 18.5.2009 fil-kawża fl-ismijiet Col. Gustav Caruana noe et vs Air Supplies and Catering Co. Ltd

Għalhekk fiċ-ċirkustanzi u fuq bażi ta' probabilta' l-Qorti tqis li għandha tkun Daniella Vella li ġġorr ir-responsabilta' sħiħa tal-ħsarat strutturali riskontrati fil-fond tal-atturi mill-perit tal-Qorti Nichola Mallia fir-rapport tiegħu ladarba hija kienet qegħda tgħix fil-fond meta seħħew dawn il-ħsarat sttrutturali[35].

Konsegwentement **l-ewwel eċċezzjoni ta' Daniella Vella sejra tiġi miċħuda.**

Madankollu tenut kont tal-fatt li l-istima tat-tiswijiet elenkati minnu saru fuq il-valuri kif eżistenti f'Jannar 2018 meta effettivament Vella żgumbrat mill-fond tlett snin qabel f'Jannar 2015 allura l-Qorti tqis li Daniella Vella m'għandhiex tħallas is-somma sħiħa stmata mill-perit iżda minnha sejra tnaqqas €2,000. B'hekk din il-konvenuta għandha tagħmel tajjeb għas-somma ta' €8,207 biex jagħmlu tajjeb għat-tiswijiet strutturali fil-fond tal-atturi.

Konsegwentement it-talbiet tal-atturi marbuta mal-ħsarat strutturali tal-fond sejrin jintlaqgħu biss kif appena deċiż u wkoll safejn kompatibbli ma' dak deċiż sejra tintlaqa' t-tieni eċċezzjoni ta' Daniella Vella.

Għal dak li jirrigwarda telf ta' kera u/jew profitt ieħor mid-derekwiżizzjoni sal-preżentata tal-kawża odjerna l-Qorti tqis li nonostante l-fatt li l-konvenuta Vella qatt ma kellha titolu validu fil-liġi sabiex tirrisjedi fil-fond tal-atturi fejn kienet biss *squatter*, u nonstante li l-Awtorita' konvenuta kienet neħħiet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond sa mit-23 t'Ottubru 2008, il-konvenuta Vella baqgħet tirreżisti li tivvaka mill-fond. Mhux biss ittentat bla suċċess proċeduri kontra l-Awtorita' konvenuta sabiex tattakka l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni u tivvanta pretensjoni ta' dritt li tirrisjedi fil-fond imsemmi, talli l-attriċi Catherine Cauchi u żewġha kienu kostretti fl-20 ta' Frar 2009 li jiftħu proċeduri Rik Nru 162/09 sabiex jiżgumbrawha mill-fond. Dawn il-proċeduri damu circa ħames snin għaddejjin u kien biss wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-5 ta' Diċembru 2014 li Vella finalment ħarġet mill-proprjeta' tar-rikorrenti.

Magħmulin dawn l-osservazzjonijiet, il-Qorti hija tal-fehma li kien l-aġir illegali tal-konvenuta li wassal biex l-atturi ġew imċaħħda milli jieħdu lura l-pussess effettiv tal-proprjeta' tagħhom meta' ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond fl-2008 biex minflok spiċċaw ħaduh lura fl-2015.

Madankollu dan ma jfissirx awtomatikament li l-atturi għandhom dritt jippretendu mingħand din il-konvenuta ħlas ekwivalenti għal telf ta' kera u/jew profitt ieħor mid-derekwiżizzjoni sal-preżentata tal-kawża. F'dan il-kuntest kien

[35] Fol 76

jispetta lill-atturi jġibu prova, sal-grad rikjest mill-liġi, li fil-perjodu msemmi kellhom opportunitajiet reali ta' kiri tal-fond jew profitt ieħor, liema opportunitajiet ma jkunux immaterjalizzaw minħabba li l-fond kien okkupat mill-konvenuta Vella. Dawn il-provi ma tressqux. Il-prova tal-valuri tal-kirjiet annwali fuq il-fond għall perjodu mis-sena 2008 'il quddiem waħedha mhix biżżejjed biex tintlaqa' din il-pretensjoni ta' l-atturi.

Għalhekk it-talbiet tal-atturi għall-ħlas ekwivalenti għal telf ta' kera u/jew profitt ieħor mid-derekwiżizzjoni sal-preżentata tal-kawża sejrin jiġu respinta.

It-tielet eċċezzjoni ta' l-konvenuta Daniella Vella sejra tiġi milqugħa.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet dwar il-preskrizzjoni mressqa mill-Awtorita' tad-Djar u tiddikjara li ai termini tal-artikoli 2153 u 2156 tal-Kap 16 l-azzjoni attriċi hija preskritta fil-konfront tagħha u tastjeni għalhekk milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-istess Awtorita;

2. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni mressqa mill-kjamat fil-kawża Stephanie Grech u tiddikjara li ai termini tal-artikoli 2153 u 2156 tal-Kap 16 l-azzjoni attriċi hija preskritta fil-konfront tagħha u tastjeni għalhekk milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-istess kjamata fil-kawża;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba fil-konfront biss tal-konvenuta Daniella Vella u tiddikjara li hija responsabbli għall-ħsarat strutturali sofferti mill-atturi fil-fond 36/37 Triq sant Ursula, l-Belt Valletta tul l-okkupazzjoni tagħha skont ir-rapport tal-perit espert tal-Qorti Nicholas Mallia tas-17 ta' Mejju 2018 filwaqt li tiċħad il-bqija tat-talba;

4. Tilqa' limitatament il-bqija tat-talbiet tal-atturi billi għar-raġunijiet mogħtija fis-sentenza tillikwida u tordna l-ħlas tas-somma ta' tmint'elef mitejn u seba' Ewro (€8,207.00) li għandhom iħallsuhom l-eredi tal-konvenuta Danielle Vella li f'ismhom ġew leġittimati l-atti u dan sabiex jagħmlu tajjeb għat-tiswijiet strutturali fil-fond tal-atturi kif fuq spjegat. Il-bqija tat-talbiet tal-atturi huma miċħuda;

5. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Daniella Vella, tilqa' safejn kompatibbli ma' dak deċiż it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tagħha;

6. Peress li mhux it-talbiet kollha tal-atturi ġew milqugħa, l-ispejjeż jinqasmu hekk: 4/5 il-konvenuta Danielle Vella u 1/5 l-atturi.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.