QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' JANNAR 2022

Kawża Numru: 4

Rik. Ġur. 340/2021 RGM

Perit Nicholas Bianchi (I.D. 528860M), f'ismu personalment u f'isem il-kugini assenti tieghu Colin, Christopher u John ahwa Huber, Anna-Maria Tabone Bianchi (I.D. 386367M), Igino Trapani Galea Feriol (I.D. 647842M), Dorothy Trapani Galea (I.D.766332M), u l-istess Perit Nicholas Bianchi flimkien ma Dr. Nicholas Trapani Galea Feriol (I.D. 417282M) bhala ezekuturi testamentarji tal-Eredita` ta' Emilia Trapani Galea u Andre Bianchi (I.D. 629462M)

vs.

Awtorità tad-Djar

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat tal-atturi** ppreżentat fil-15 t'April, 2021 li permezz tiegħu ippremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien ta` dar residenzjali numru 1 Triq Brittanika, Tarxien u permezz ta` Ordni ta` Rekwiżizzjoni numru 47646 l-istess dar ġiet rekwiżizzjonata à tenur tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta` Malta u minn dak iż-żmien 'il quddiem, il-proprjetà baqgħet taħt il-pussess legali tal-intimat bħala suċċessur tal-Awtorità tad-Djar.

2. Illi l-esponenti ressqu ilment ta` indoli kostituzzjonali permezz ta` kawża fl-ismijiet 'Igino Trapani Galea Feriol et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et' Rikors numru 96/2013 liema kawża ġiet deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-16 ta` Lulju 2019 li permezz tiegħu l-Qorti sabet lill-intimat responsabbli għad-danni iżda ma pproċeditx biex tillikwida d-danni materjali fil-proprjetà innifisha kif ukoll il-kumpens għall-valur lokatizju tal-fond tul iż-żmien li l-pussess tal-fond kien f'idejn l-intimat iżda rriżervat tali danni għall-proċeduri separati. Dan l-aspett ġie kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali b'sentenza tal-20 ta` Lulju 2020.

3. Illi l-esponenti interpellaw lill-intimat permezz ta` protest tal-11 ta` Settembru 2020 (Protest Nru 288/2020) sabiex jersaq għall-likwidazzjoni u ħlas ta` tali danni liema intimat baqa` inadempjenti.

Għaldaqstant igħid l-intimat għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex, prevja konferma, jekk dan huwa neċessarju u opportun li l-Awtorità hija responsabbli għad-danni subiti mir-rikorrenti:

i. tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fil-fond fuq imsemmi, liema danni jinkludu kemm il-valur tal-ispejjeż neċessarji sabiex il-fond *de quo* jiġi riprestinat u anke biex jiġi reż abitabbli kif ukoll danni ta` okkupazzjoni tal-fond sa minn meta ttieħed il-pussess tal-istess fond sakemm dan ġie attwalment ritornat lir-rikorrenti.
ii. tikkundanna lill-intimat li jħallas id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat kompriż dawk tal-protest fuq imsemmi, li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-Awtorità tad-Djar** ippreżentata fil-21 ta' Mejju, 2021 fejn jingħad kif ġej:

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

2. Illi l-attur nomine irid jipprova il-mandat tieghu;

3. Illi l-atturi iridu jippruvaw li it-titolu taghhom u iridu jippruvaw li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tall-kawza;

4. Illi ghandhom jigu kjamati fil-kawza Anthony u Brigitte konjugi Cauchi li kienu jabitaw fil-fond de quo ghax jekk tassew saru hsarat ghal tali hsarat ghandhom jirrispondu dawn l-okkupanti u mhux l-Awtorita tad-Djar;

5. Illi it-talbiet attrici huma preskritti bil-preskrizzjoni tas-sentejn;

6. Illi l-Awtorita' konvenuta ma wettqet ebda danni jew hsarat fil-konfront tal-atturi; u ma ghamlet xejn li bih tista tinstab hatja ta' hsarat;

7. Illi ukoll meta il-fond in kwistjoni gie ghand l-Awtorita' tad-Djar l-istess fond gia kien fi stat hazin hafna u ghalhekk ma jistghux is-sidien jippretendu li l-Awtorita' ghandha taghmel xi tiswijiet – qed jigi anness "Condition Report" datat 20 ta' Jannar 1986 li qed jigi markat bhala **Dok HA1**.

Rat ir-**risposta ġuramentata ulterjuri tal-Awtorità tad-Djar** ippreżentata fit-2 ta' Lulju, 2021 li jingħad kif ġej:

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-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 l-atti tal-kawża;

Rat illi waqt is-seduta tal-1 ta’ Ġunju 2021, l-avukati tal-partijiet trattaw r-raba’ eċċezzjoni tal-konvenuta u ċioe t-talba tal-Awtorità dwar jekk għandhomx jiġu kjamati in kawża l-okkupanti ultimi Anthony u Brigitte Cauchi;

Rat il-provi li tressqu limitatament dwar ir-raba’ eċċezzjoni;

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet limitatament dwar ir-raba’ eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għal sentenza limitatament dwar ir-raba' eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta.

Ikkunsidrat

Fatti pertinenti għal każ

L-atturi huma proprjetarji ta' dar residenzjali numru 1, Triq Brittanika, Tarxien. Permezz ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni datata 27 ta' Novembru 1984 din id-dar ġiet rekwiżizzjonata bis-saħħa tal-Kapitolu 125, Att dwar id-Djar. Dan il-fond ġie allokkat lil Cassar fil-5 ta' Marzu 1986. Sussegwentament Cassar partat dan il-fond ma' Cauchi u tal-aħħar daħal jirrisjedi fih fid-29 ta' Marzu 1986. Fis-27 t'Ottubru 2014 inħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond mertu tal-kawża.

L-atturi intavolaw proċeduri kostituzzjonali bir-rikors numru 96/2013 liema kawża ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-16 ta' Lulju 2019. L-imsemmija Qorti sabet lill-Awtorita tad-Djar responsabbli għad-danni iżda l-istess Qorti naqset milli tillikwida d-danni materjali li allegatament il-proprjeta ġarrbet tul iż-żmien li l-pussess tal-fond kien f'idejn il-konvenut. Tali danni però ġew riżervati għal proċeduri separati:

> "Tastjeni ukoll milli tillikwida danni pekunjarji izda tirriserva favur ir-rikorrenti kull jedd lilhom spettanti biex ifittxu rimedju ghall-kumpens pekunjarju quddiem il-Qrati ordinarji bi proceduri appoziti, abbazi wkoll tar-rapport esebit mill-Perit Tekniku Gowdin Abela u s-Surveryor Alan Micallef, liema rapport din il-Qorti taghmlu taghha. Inoltre tirriserva favur l-istess rikorrenti kull jedd li jitolbu kumpens ghat-telfien tal-valur lokatizju tal-fond - dan kollu ghar-ragunijiet spjegati fis-sentenza."

Din il-parti tas-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-20 ta' Lulju 2020. Nonostante li l-konvenuti ġew interpellati sabiex jillikwidaw u jħallsu d-danni, dawn naqsu milli jagħmlu dan u kien għalhekk li intavolaw il-proċedura odjerna.

Ikkunsidrat

L-Artikolu li jirregola l-kjamat in kawża huwa l-**Artikolu 961 tal-Kapitolu 12** li jaqra hekk:

> "Tista' wkoll terza persuna, b'digriet tal-qorti, f'kull waqt tal-kawża qabel is-sentenza, tiġi msejħa f'kawża miexja bejn partijiet oħra fil-qorti tal-ewwel grad, sew fuq talba ta' waħda mill-partijiet kemm ukoll mingħajr dik it-talba."

Fil-kawża **Joseph Riolo proprio et nomine vs. Carmel Muscat** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Marzu, 1991 ingħad

> "L-istitut (tal-kjamat fil-kawza) jaqdi diversi funzjonijiet procedurali, principalment:
> (a) dak li jintegra gudizzju fejn ikun hemm diversi konvenuti li jkollhom jigu mharrka u xi whud minnhom jithallew barra.
> (b) Dak li jissalvagwardja d-drittijiet ta' min ikun indirettament interessat fl-ewwel azzjoni gudizzjarja u li aktarx ggib warajha azzjoni ohra bhala konsegwenza taghha......" (Ara wkoll Vol. LXIX.i.96, Vol. LXXIX.ii.1110 kif ukoll "C. Mamo vs B. Abela" deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Frar, 2000.)"

Sabiex jiġi mistħarreġ jekk hemmx verament il-ħtieġa li jiġu kjamati in kawża l-konjuġi Cauchi, il-Qorti għandha l-ewwel u qabel kollox tindaga *prima facie* l-mertu tal-kawża mressqa mill-atturi. Mill-att promotur jirriżulta li l-azzjoni hija waħda ta' danni ċivili allegatament mġarrba mill-atturi fil-fond mertu tal-kawża u dan sabiex jiġi riprestinat u reż abbitabbli.

Nonostante li saret talba sabiex jiġu likwidati u mħallsa dawn id-danni lill-Prim'Awtla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fil-kawża fuq imsemmija, dik il-Qorti u sussegwentement il-Qorti Kostituzzjonali astejnew milli jieħdu

konjizzjoni ta’ dik it-talba stante li tali deċiżjoni tista’ tingħata biss mill-qrati ordinarji. Il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) qalet hekk:

> “Ghalkemm il-hsarat likwidati jirreferu ghall-ispiza ta' restawr, din il-Qorti tqies li kumpens bhal dan ghandu jinghata f'proceduri civili fejn il-qorti tinvestiga c-cirkostanzi kollha tal-kaz. Il-hsarat ikkagunati fil-fond huma frott ta' vjolazzjoni tal-obbligazzjonijiet ordinarji tal-Awtorita` u tal-inkwilin u mhux ta' lezjoni ta' dritt fondamentali.”[1]

Din l-osservazzjoni saret minn dik il-Qorti wara li qieset li l-Perit Tekniku maħtur minnha stima l-ħsara fis-somma ta’ €90,034.76. Il-Perit Tekniku fir-rapport minnu mħejji spjega li “fil-fond saru xogħlijiet li bidlu l-karattru tiegħu fosthom ħitan li tgħattew b’materjal differenti, ħitan miżbugħin b’kuluri mhux tradizzjonali, soqfa mgħttija b’soffiti, u hemm ambjenti fid-dar fejn l-art inksiet b’materjal li fuqu tpoġġew twapet u nqalgħu”.[2]

Il-legali tal-Awtorità tad-Djar fit-trattazzjoni tiegħu spjega li l-awtorità ma tkunx konxja tat-tibdil li l-okkupant jagħmel u ġeneralment it-tibdil isir mingħajr ma jiksbu l-awtorizzazzjonijiet meħtieġa mis-sid, u wisq anqas mill-awtoritajiet kompetenti. Min-naħa tagħhom l-atturi jissottomettu fost oħrajn li huma qatt ma rrikonoxxew lill-okkupanti; ir-relazzjoni ġuridika dejjem baqgħet mal-Awtorità tad-Djar. Jgħidu wkoll li r-responsabbilità tal-fond hija tal-Awtorità konvenuta bħala l-pussessur.

Rigwardanti din l-aħħar sottomissjoni, il-Qorti hija tal-fehma illi il-kjamat in kawza tal-okkupanti tal-fond de quo hija meħtieġa mhux ghaliex hemm xi relazzjoni ġurdiika mal-atturi, iżda sabiex fl-eventwalita’ li t-talbiet attriċi jiġu akkolti fil-konront tal-awtorita’ konvenuta, is-sentenza tkun tagħmel stat di fronte għall-kjamati inkawza fl-eventwalita’ li sussegwenti għall-proċeduri odjerni l-awtorita’ tipproċedi ġudizzjarjament kontra l-ex okkupanti. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Mons Joe Vella Gauci vs. Andrew**

[1] Sottolinear ta’ din il-Qorti.
[2] Paġna 39 tal-proċess.

Formosa bhala editur u A & M Printing bhala stampatur (Rik Nru 18/2007) deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Inferjuri fl-24 ta' Ġunju 2008:

> "Wiehed mill-iskopijiet tal-istitut tal-kjamat fil-kawza hu l-ekonomija tal-gudizzju fis-sens li hu mezz biex jigu evitati proceduri doppji u spejjez bla bzonn. Il-kjamata fil-kawza hi maghmula mill-interess tal-persuna fl-ezitu tal-proceduri [...]
>
> Ghalkemm il-gurisprudenza hi fis-sens li l-istitut tal-kjamat fil-kawza m'ghandux jintuza bhala mezz biex jigi sostitwit konvenut, min-naha l-ohra fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz issejha fil-kawza hu rimedju idoneju sabiex dawn il-proceduri jkunu jistghu jkomplu jiehdu l-kors taghhom wkoll fil-konfront ta' terza persuna li fuq bazi ta' *prima facie* tidher li ghandha nteress fihom, u tigi wkoll evitata l-possibilta' li din il-kwistjoni (li bdiet f'Awwissu 2006) tibqa' ttul iktar zmien billi jfaqsu kawzi ohra bla bzonn."

Ghandħa raġun l-awtorita' konvenuta titlob il-kjamata in kawża tal-okkupannti anke għaliex mill-atti jirriżulta li fil-kuntratt li sar mal-preċidessur tal-Awtorità datat 2 ta' Mejju 1988, Anthony Cauchi kien iddikjara li "*I shall keep the premises in good condition and return them to housing Secretary in the same state as they were when I took them from Government - The Condition Report drawn by the Department's Technical Officer to serve as basis*".[3] Fid-dawl ta' din il-premessa weħidha din il-Qorti tqis li *prima facie* jidher li hemm raġuni valida sabiex jiġu kjamati in kawża l-konjuġi Cauchi, aktar u aktar meta jitqies li Anthony u Brigitte Cauchi kienu ilhom jirrisjedu fil-fond għal madwar tmienja u għoxrin sena wara li rritornaw iċ-ċwievet lill-Awtorità tad-Djar fid-19 ta' Diċembru 2014.

[3] Paġna 26 tal-proċess.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kif ukoll bħala miżura ta' ekonomija tal-ġudizzju, il-Qorti qed tiddeċiedi li jiġu msejħa fil-kawża Anthony u Brigitte konjugi Cauchi.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta u tiddeċiedi billi **tilqa'** r-raba' eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar u tordna li jiġu kjamati in kawża Anthony u Brigitte konjuġi Cauchi a karigu u a spejjeż tal-awtorita' konvenuta.

Spejjeż ta' din is-sentenza riżervati għas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta' Jannar 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur