QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 10 ta' Novembru, 2022.

Numru 12

Rikors numru 636/14/3 JVC

Francesco Portelli f'ismu proprju u bħala mandatarju speċjali tal-assenti Carmelo Portelli u tal-assenti Mary Portelli, u Theresa Portelli

v.

Anthony Degiorgio u l-Awtorita` tad-Djar għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat ta' Francesco Portelli et tas-17 ta' Lulju, 2014 li permezz tiegħu ngħad:

> "1. Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond numru sitta u erbgħin (46) fi Triq San Frangisk, Senglea;

2. Illi l-imsemmi fond kien ġie 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-gżejjer Maltin u rappreżentant fl-odjerna azzjoni minn Francesco Portelli) u Giulia Portelli, illum mejta. Għal kull bwon fini jiġi dikjarat li apparti t-testment hawn imsemmi, l-istess Rosaria *sive* Lucy Portelli kienet sussegwentement għamlet testament ieħor ukoll fl-atti tan-Nutar Dottor John Busuttil datat 11 ta' Marzu 1963 li permezz tiegħu, filwaqt li ħassret xi artikoli mit-testment preċedent liema artikoli ma jolqtux il-mertu ta' dan il-każ, ikkonfermat l-artikoli l-oħrajn kollha kontenuti fit-testment preċedent (Dok. C);

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

4. Illi l-imsemmi Giovanni Portelli, miet ġewwa l-Awstralja nhar it-13 ta' Ġunju 1981 (Dok. F) u ħalla bħala *Trustee* / eredi tiegħu lil martu Mary Portelli, u dan skont testment magħmul F'Sydney, l-Awstralja datat 11 ta' Lulju 1977 (Dok. G). L-istess Mary Portelli tinsab assenti mill-gżejjer Maltin u hija rappreżentanta fl-odjerna azzjoni minn Francesco Portelli;

5. Illi l-imsemmija Giulia Portelli mietet nhar it-2 ta' Ġunju 2012 kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt tagħha (Dok. H) u hija ħalliet lil Theresa Portelli bħala eredi universali tagħha kif jirriżulta mill-aħħar tesment tagħha li għamlet fl-atti tan-Nutar Dottor Roland John Wadge datat 23 ta' Mejju 2012 (Dok. I);

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

7. Illi l-esponenti Francesco Portelli ġie nominat mill-assenti Mary Portelli u mill-assenti Carmelo Portelli bħala mandatarju speċjali tagħhom u dan kif jirriżulta mill-prokuri relattivi (Dok. J u K rispettivament);

8. Illi l-intimat qiegħed jokkupa l-fond *de quo* mingħajr titolu validu fil-liġi;

9. Ill isa fejn jafu l-esponenti, l-Awtorita` tad-Djar jew xi awtorita` li kienet tagħmel 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 minkejja li l-fond *de quo* ma kienx ġie rekwiżizzjonat fit-

termini tal-liġi u dana hekk kif jidher mill-komunikazzjoni mibgħuta mill-Awtorita` tad-Djar stess lir-rikorrenti (Dok. L u M) u għalhekk l-awtorita` konvenuta qed titħarrek għal kull interess li jista' jkollha;

10. Illi r-rikorrenti saru jafu li xi ħadd qiegħed jokkupa dan il-fond meta huma marru sabiex jaċċedu għall-fond *de quo* iżda ndunaw li ċ-ċavetta ma kenitx taqbel;

11. Illi r-rikorrenti qatt ma rrikonoxxew lill-intimat bħala inkwilin u fil-fatt qatt ma aċċettaw kera minn għandu. Inolti jidher li l-fond *de quo* ngħata 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 ogħla minn hekk. Fil-fatt dan l-istess fond kien ġja' jinkera fl-1965 u qabel dik is-sena b'kirja ta' LM18 fis-sena (*vide* Dok. E);

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

13. Illi in vista ta' dan kollu, l-atturi sofrew u qed isofru dannu billi fl-ewwel lok ma setgħux u ma jistgħux jaċċedu għall-fond *de quo* proprjeta` tagħhom, u fit-tieni lok tilfu l-possibbilita` li jikru l-istess fond b'kirja li tirrifletti l-valur fis-suq tal-istess fond, meta lanqas ma ġew remunerate għall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* mill-intimat Degiorgio u fit-tielet lok b'riżultat tal-ħsarat li saru fil-fond anke bl-użu tal-istess fond;

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

Illi r-raġuni ta' din it-talba hi li l-konvenut għandu jiġi kkundannat sabiex jiżgombra u jirrilaxxa il-fond 46, Triq San Frangisk, Senglea stante li qiegħed jokkupah mingħajr titolu validu fil-liġi, u kif ukoll li l-atturi għandhom jiġu riżarċiti għad-danni li huma sofrew u li qed isofru u/jew jiġu kumpensati għall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* da parti tal-intimat Degiorgio;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

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

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

3. Tordna lill-konvenut sabiex jiżgombra mill-fond numru 46, Triq San Frangisk, Senglea entro terminu qasir u perentorju li jiġi prefiss u jirrestitwixxi l-fond u jikkonsenja ċ-ċavetta lill-atturi;

4. Tiddikjara li bl-aġir tagħhom, l-intimati jew min minnhom, irrendew ruħhom responsabbli għal danni sofferti mill-atturi billi l-istess atturi tilfu l-possibbilita` li jikru l-fond numru 46, Triq San Frangisk, Senglea b'kirja li tirrifletti l-valur fis-suq tal-istess fond, oltre għan-nuqqas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* mill-intimat Degiorgio u b'riżultat tal-ħsarat li saru fil-fond u bl-użu tal-istess fond;

5. Tillikwida l-ammont ta' danni soffert mill-atturi u/jew l-ammont ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* mill-intimat Degiorgio, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;

6. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu lill-atturi l-ammont ta' danni u/jew kumpens għall-okkupazzjoni hekk likwidat fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti ngunti in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-istanti".

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-Awtorita` tad-Djar tal-21 ta' Awwissu, 2014, li permezz tagħha ġie eċċepit:

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

2. Illi l-Awtorita` tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur;

3. Illi qabel xejn l-atturi iridu jippruvaw li huma il-proprjetarji attwali u l-uniċi proprjetarji tal-fond mertu tal-kawża – ċioe tal-fond 46 Triq San Frangisk, l-Isla.

4. Illi jirriżulta mill-inkartament tal-Awtorita` tad-Djar illi ċerta Salvina Grixti sa Lulju 1986 kienet inkwilina jew okkupanta tal-fond de quo u dan qabel ma kien hemm ebda tentattiv ta' ħruġ ta' xi Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Il-Kummissarju tal-Pulizija fLulju 1986 kien informa lis-Segretarju tad-Djar li il-post issa kien battal u kien perikolanti. Mela sa minn qabel ma dan il-post ġie għall-għarrfien tas-Segretarju tad-Djar ġia kien fih difetti u kien perikolanti – ċioe kien abbandunat mis-sidien tiegħu. Intant fil-post daħal bħala inkwilin Anthony Degiorgio. Ma hemm ebda indikazzjoni jekk dan ġia kienx fil-fond jew kellux pussess tal-fond minn qabel.

5. Illi il-fond ġie fl-għarfien tal-Awtorita` tad-Djar għax il-prassi kienet li meta post ikun perikolanti u is-sidien ma jkunux magħrufa, u jew is-sidien ma jkunu qed jagħmlu xejn biex jirranġaw, allura kien jiġi mgħarraf is-Segretarju tad-Djar biex, jekk meħtieġ, jirrekwiżizzjona il-

fond sabiex ikollu dritt li jsewwi u jneħħi il-periklu għall-okkupanti, u jew għal terzi. F'dawn il-każijiet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni toħroġ purament sabiex is-Segretarju tad-Djar ikollu setgħa legali sabiex ineħħi il-periklu.

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

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

8. Illi f'laqgħa mal-attriċi Theresa Portelli (waħda mill-allegati sidien), is-sidien ġew infurmati illi ma seta jinħareġ ebda ordni ta' de-rekwiżizzjoni peress li fil-fatt ma kien hemm ebda Ordni ta' Rekwiżizzjoni validu.

9. Illi la darba is-sidien qatt ma kienu infurmati, u jew notifikati b'xi Ordni ta' Rekwiżizzjoni dwar dan il-fond, huma setgħu f'kull waqt ipproċedew kontra kull okkupant tal-fond sabiex jevakwawh minħabba nuqqas ta' titolu. Proprju bħal ma huma qed jagħmlu b'dawn il-proċeduri.

10. Illi mhux hekk biss imma l-Awtorita` tad-Djar – għax ma hemmx Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma għandha ebda setgħa fuq il-post u għalhekk mhijiex il-leġittimu kontradittur. Presumibilment kien proprju għalhekk li f'din il-kawża stess l-Awtorita` ġiet imħarrka biss "għal kull interess li jista' jkollha" – għax fil-fatt ma għandha ebda interess – u dan il-fatt l-atturi kienu jafuħ;

11. Illi intant anke għaliex l-Awtorita` ħasset li la darba kien hemm tentattiv ta' ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni li setgħa taħa ċertu arja lill-okkupant, offriet li tħallas l-ispejjeż tas-sidien la darba ma hemmx Ordni ta' Rekwiżizzjoni validu fil-liġi l-Awtorita` tad-Djar ma għandha ebda setgħa fuq il-post. Din l-offerta ma ġietx aċċettata mis-sidien, u għalhekk ma għadiex valida.

12. Illi għalhekk l-Awtorita` tad-Djar ma għandha teħel ebda danni, u jew spejjeż anke għaliex il-fond qatt ma ġie rekwiżizzjonat b'mod legali u anke għaliex minkejja li l-atturi qatt ma kellhom notifika li il-fond kien rekwiżizzjonat huma qatt ma ħadu passi kontra minn kien qed jokkupa il-fond tagħhom mingħajr titolu.

13. Illi dwar l-ewwel tlett talbiet l-eċċipjenti jirrimettu ruħom;

14. Illi dwar l-aħħar tlett talbiet huma jirribattu li l-Awtorita` tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur;

> 15. Intant ukoll li il-fond kien fi stat ħażin sa minn qabel ma kien jaf bih is-Segretarju tad-Djar stante li minkejja li (a) is-sidien qatt ma kellhom ħjiel li il-post kien rekwiżizzjonat, u jew (b) minkejja li ma kien hemm ebda Ordni ta' Rekwiżizzjoni validu, is-sidien qatt ma tħajjru jadixxu lil kull min seta qed jokkupa il-fond mingħajr titolu sabiex dan jiġi żgumbrat".

3. Rat ir-risposta ġuramentata ta' Anthony Degiorgio tad-19 ta' Novembru, 2014, li permezz tagħha ġie eċċepit:

> "1. Illi fl-ewwel lok irid jiġi pruvat li tħallset kwalunkwe taxxa tal-mewt fuq l-ereditajiet indikati fl-istess rikors promotur, fin-nuqqas li dan issir, din il-kawża ma tistax tipproċedi qabel ma jiġu osservati l-liġijiet fiskali dwar it-taxxa tal-mewt;
>
> 2. Illi fit-tieni lok ma hux minnu li l-esponent qiegħed jokkupa il-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;
>
> 3. Illi kif ser jiġi pruvat fil-kors tal-kawża l-esponent ma ikkawża ebda' danni lill-atturi fil-fond in kwistjoni u għalhekk jekk se mai kien hemm xi danni hu ma jwieġibx għalihom;
>
> 4. Illi fir-rigward ta' danni għal okkupazzjoni tal-fond dawn għandhom jiġu miċħuda peress li hu ma daħalx f'dan il-fond b'mod abbusiv u di piu' jekk jistgħu jintalbu kwalunkwe danni f'dan ir-rigward, dan jista' jsir biss għall-aħħar ħames snin u mhux oltre dan il-perjodu.
>
> Salv eċċezzjonijiet ossia risposti ulterjuri, bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti għas-subizzjoni".

4. Rat ir-risposta ġuramentata ulterjuri tal-Awtorita` tad-Djar imressqa a tenur tal-Artikolu 2112 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fit-12 ta' Frar, 2020, li permezz tagħha ġie eċċepit ulterjorment:

> "1. Illi in kwantu tikkonċerna l-likwidazzjoni tal-ħlas ta' danni naxxenti minn allegati ħsarat strutturali u estetiċi fil-fond 46, Triq San Frangisk, l-Isla, kif ukoll danni naxxenti mill-allegata privazzjoni ta' proprjeta` private in rigward tal-istess fond, l-azzjoni attriċi hija kolpita bil-preskrizzjoni biennali hekk kif kontemplata fl-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

3. Illi r-rappreżentant tal-Awtorita` tad-Djar jiddikjara bil-ġurament tiegħu li l-istess Awtorita` mhijiex debitur tal-atturi u dan għall-iskopijiet tal-Artikolu 2160 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta".

5. Rat id-digriet tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-20 ta' Frar, 2020, li permezz tiegħu awtorizzat ir-risposta ġuramentata ulterjuri tat-12 ta' Frar, 2020 peress li ladarba l-eċċezzjonijiet huma fuq preskrizzjoni, dan huwa permessibbli bil-liġi.

6. Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-24 ta' Ġunju, 2021, li permezz tagħha ddeċidiet l-eċċezzjonijiet preliminari tal-preskrizzjoni mqajma fir-risposta datata 12 ta' Frar, 2020, billi: (i) laqgħet limitatament l-ewwel eċċezzjoni tal-preskrizzjoni *ai termini* tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) fir-rigward tal-ħsarat relatati mat-tibdil strutturali fil-fond, filwaqt li dwar l-allegati ħsarat relatati mal-*plugs* u *wires* maqlugħin, ilma ma jiffunzjonax u kamra tal-banju mhux kompluta ddikjarat dawn bħala mhux preskritti, filwaqt li rriservat li tagħti deċiżjoni fil-mertu tal-istess talba; (ii) laqgħet it-tieni eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni *ai termini* tal-Artikolu 2156 (c) u (f) tal-Kodiċi Ċivili b'rabta mal-pretensjonijiet ta' likwidazzjoni u ħlas ta' danni naxxenti minn allegata okkupazzjoni llegali tal-fond u/jew nuqqas ta' ħlas ta' kera tal-fond 46, Triq San Franġisk, Isla li tirrifletti l-valur fis-suq; (iii) ċaħdet għalhekk *in parte* r-raba' talba tar-rikorrenti a bazi ta' preskrizzjoni kif *suespost*,

b'eċċezzjoni biss għad-danni mġarrba allegatament riżultat ta' ħsarat li saru fil-fond relatati mal-*plugs* u *wires* maqlugħin, ilma ma jiffunzjonax u kamra tal-banju mhux kompluta, stante li dawn ma jirriżultawx preskritti u ħalliet il-mertu dwar dawn l-allegati ħsarat sabiex jiġi deċiż fis-sentenza fil-mertu; (iv) peress li l-partijiet qablu li ċ-ċwievet u l-pussess tal-fond ġew ritornati lir-rikorrenti fis-sena 2014, ftit wara li ġiet intavolata l-kawża odjerna, iddikjarat it-tielet talba bħala sorvolata. Ordnat ukoll il-prosegwiment tal-kawża fil-mertu, bl-ispejjeż riservati għall-ġudizzju finali dwar il-mertu.

7. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "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.

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

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.

<u>ii. Danni naxxenti mill-allegata privazzjoni ta' proprjeta' privata:</u>

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.

<u>Preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156 (c) u (f) tal-Kodici Civili:</u>

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

---

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

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 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".

8. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi Francesco Portelli et li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti: (i) tirrevoka u tannulla l-provvediment tal-20 ta'

Frar, 2020 u minflok tordna l-isfilz tar-risposta ġuramentata ulterjuri ppreżentata mill-Awtorita` konvenuta; (ii) tirriforma s-sentenza *in parte* mogħtija fl-24 ta' Ġunju, 2021, billi tikkonfermaha biss sa fejn ma laqgħetx l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tad-danni mġarrba riżultat ta' ħsarat li saru fil-fond relatati mal-*plugs* u *wires* maqlugħin, ilma ma jiffunzjonax u kamra tal-banju mhux kompluta, u tirrevokaha fil-bqija u għalhekk tgħaddi sabiex tħassar u tirrevoka l-eċċezzjonijiet dwar il-preskrizzjoni interament. Bl-ispejjeż kollha tal-kawża kontra l-konvenuti Awtorita` tad-Djar u Anthony Degiorgio.

9. Rat ir-risposta tal-Awtorita` tad-Djar li permezz tagħha wieġbet li l-appell odjern huwa wieħed irritu u null u ma hemmx triq oħra għajr għaċ-ċaħda sommarja tiegħu u l-possibbli impożizzjoni tad-*doppie spese.*

10. Rat li waqt is-seduta tat-23 ta' Ġunju, 2022, id-difensuri tal-partijiet qablu li tista' tingħata s-sentenza fuq l-appell in eżami wara li l-appellant jagħmel nota ta' riferenzi.

11. Rat in-nota ta' riferenzi ppreżentata mill-atturi appellanti fil-5 ta' Lulju, 2022.

12. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

13. Illi dan il-każ jitratta azzjoni da parti tal-atturi sabiex wara li jiġi dikjarat li l-fond 46, Triq San Franġisk, l-Isla, mhuwiex rekwiżizzjonat skont il-liġi u jiġi dikjarat li l-konvenut Anthony Degiorgio kien qiegħed jokkupa l-imsemmi fond mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi u kwindi li jiġi ordnat l-iżgumbrament tiegħu mill-imsemmi fond, jiġi dikjarat ukoll li l-konvenuti jew min minnhom irrendew ruħhom responsabbli għall-ħlas tad-danni u konsegwentement li jiġu likwidati dawn id-danni talli: (a) tilfu l-possibbilita` li jikru l-fond b'kirja li tkun tirrifletti l-valur tas-suq; (b) danni għall-okkupazzjoni llegali tal-fond u (ċ) danni naxxenti minn allegati ħsarat strutturali u estetiċi fl-imsemmi fond – u li l-istess konvenuti jew min minnhom jiġu kkundannati jħallsu d-danni u/jew kumpens hekk likwidati.

14. Illi l-konvenuti ressqu diversi eċċezzjonijiet, fosthom dik ta' preskrizzjoni sollevata mill-Awtorita` konvenuta permezz ta' eċċezzjonijiet ulterjuri fejn tressqu:

(i) dik biennali taħt l-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fir-rigward tal-pretensjonijiet attriċi għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni naxxenti minn allegati ħsarat strutturali u estetiċi fil-fond in kwistjoni, kif

ukoll danni naxxenti mill-allegata privazzjoni ta' proprjeta` privata fir-rigward tal-istess fond; u

(ii) dik kwinkwennali taħt l-Artikolu 2156 (c) u (f) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fir-rigward tal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mitluba għad-danni naxxenti mill-allegata okkupazzjoni llegali tal-fond 46, Triq San Franġisk, l-Isla; u

(iii) ġie ddikjarat bil-ġurament ukoll li l-Awtorita` tad-Djar mhijiex debitur tal-atturi għall-iskopijiet tal-Artikolu 2160 tal-Kap. 16.

15. L-Ewwel Qorti permezz tas-sentenza preliminari tagħha laqgħet dawn l-eċċezzjonijiet preliminari fir-rigward tal-pretensjonijiet attriċi fil-każ tal-ħsarat relatati mat-tibdil strutturali fil-fond a tenur tal-Artikolu 2153 u fir-rigward tal-pretensjonijiet attriċi ta' likwidazzjoni u ħlas ta' danni naxxenti minn allegata okkupazzjoni llegali tal-fond u/jew nuqqas ta' ħlas ta' kera tal-fond 46, Triq San Franġisk, Isla li tirrifletti l-valur fis-suq, iżda ċaħdet l-istess eċċezzjonijiet fil-każ tal-allegati ħsarat relatati mal-*plugs* u *wires* maqlugħin, ilma ma jiffunzjonax u kamra tal-banju mhux kompluta, iddikjarat dawn bħala mhux preskritti filwaqt li rriżervat li tagħti deċiżjoni fil-mertu tal-istess talba. Filwaqt li ddikjarat it-tielet talba attriċi bħala sorvolata ladarba l-partijiet qablu li ċ-ċwievet u l-pussess tal-fond ġew ritornati lir-rikorrenti fis-sena 2014, ftit wara li ġiet intavolata l-kawża

odjerna. Ordnat ukoll il-prosegwiment tal-kawża fil-mertu, bl-ispejjeż riservati għall-ġudizzju finali fil-mertu.

16. L-atturi ħassewhom aggravati u b'hekk interponew appell mill-imsemmija sentenza preliminari fejn jattakkaw kemm il-provvediment tal-Ewwel Qorti tal-20 ta' Frar, 2020 u għalhekk talbu l-isfilz tar-risposta ġuramentata ulterjuri ppreżentata mill-Awtorita` konvenuta, kif ukoll is-sentenza tal-24 ta' Ġunju, 2021, sa fejn laqgħet l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni.

17. Minkejja li d-difensur tal-konvenut appellat Anthony Degiorgio laqa' n-notifika tar-rikors tal-appell u tal-avviż tas-smigħ għall-klijent tiegħu, ma ressaq l-ebda risposta tal-appell.

18. L-Awtorita` konvenuta ressqet ir-risposta tal-appell tagħha fejn tirrileva n-nullita` tar-rikors tal-appell, konsidrat li minkejja li l-atturi appellanti talbu l-permess tal-Ewwel Qorti sabiex jappellaw mill-imsemmija sentenza parzjali, huma ressqu l-appell tagħhom qabel l-Ewwel Qorti ppronunzjat ruħha fir-rigward, minkejja li dak il-permess li huwa tassattivament meħtieġ skont l-Artikolu 231 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ma ngħatax.

19. Għandu jingħad mal-ewwel, li huwa meħtieġ li qabel kollox, tiġi kkonsidrata l-preġudizzjali mqanqla mill-Awtorita` appellata dwar l-irritwalita` tal-appell interpost mill-atturi appellanti, peress li jekk tirriżulta li timmerita li tintlaqa', ma jkunx hemm għalfejn li din il-Qorti tinoltra ruħha fil-mertu tal-aggravji mqanqla mill-istess appellanti.

20. L-Artikolu 231(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi:

> "231**.** (1) *Jekk diversi kwistjonijiet f'kawża jinqatgħu b'sentenzi separati, jista' jsir appell minn kull waħda minn dawk is-sentenzi wara s-sentenza finali u fiż-żmien li jmiss li jibda jgħodd mill-jum meta tingħata l-aħħar sentenza; u f'dak l-appell għandhom jissemmew espressament is-sentenza jew sentenzi li minnhom isir appell:*
>
> *Iżda appell minn dawk is-sentenzi separati jista' jsir qabel l-aħħar sentenza biss bil-permess tal-qorti mogħti fil-qorti bil-miftuħ; u din it-talba għal permess biex isir appell għandha ssir jew verbalment meta tingħata s-sentenza jew b'rikors fi żmien sitt ijiem minn dik is-sentenza u meta jingħata dak il-permess biex isir appell minn dawk is-sentenzi separati, iż-żmien biex jiġi preżentat l-appell relattiv għandu jibda għaddej mill-jum minn meta jingħata dak il-permess fil-qorti bil-miftuħ".*

21. Dan il-provvediment tal-liġi ġie trattat f'diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati, fosthom ġie osservat li dan l-artikolu tal-liġi ġie emendat bl-Att XXIV tas-sena 1995, sabiex bħala regola ġenerali, ma jsirux appelli minn sentenzi parzjali, ħlief f'dawk il-każijiet fejn il-parti interessata, wara li tagħmel it-talba relattiva, tingħata dan id-dritt. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti, fil-kawża fl-ismijiet **Ivan Cutajar v. J Lautier Ltd.** deċiża fis-6 ta' Diċembru, 2002:

> *"Il-ligi tal-procedura, kif emendata, ma nehhitx b'mod assolut id-dritt tal-parti telliefa, f'dan il-kaz is-socjeta' appellanti, milli tappella imma ssottoponietu ghall-htiega obbligatorja li jitlob formalment permess mill-ewwel Qorti, anke verbalment. Jekk dan ma sarx, l-appellant ma jistax issa jippretendi li fil-kaz tieghu l-htiega ghall-otteniment ta' dan il-permess m'huwiex rikjest "ex lege". Diversament, ikun ifisser li jkun bizzejjed ghal kull min irid jistultifika l-andament tal-kawza li jissolleva l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni anke meta m'ghandux fondament ghaliha, jipprovoka sentenza preliminarja in parte biex imbaghad jappella minnha minghajr il-htiega ta' permess kif hemm imnizzel fl-artkolu 231 tal-Kap. 12. Fil-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti kien proprju dan it-tip ta' spezzettar bla kontroll li l-emenda procedurali surreferita riedet tirrizolvi u, ghandu jinghad, illi bil-mod kif gie formulat dan l-artikolu, ma hemm l-ebda rigidita` esagerata fih ghaliex anke b'semplici talba verbali jista' jintalab permess".*

Kwindi ladarba rriżulta li ma ntalab ebda permess, dik il-Qorti ċaħdet l-appell imressaq, stante li ġie dikjarat irritu u null, b'dan li rriservat li titqajjem il-kwistjoni tal-preskrizzjoni wara li tingħata s-sentenza finali.

22. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Diċembru, 2009, fil-kawża fl-ismijiet **GO p.l.c. v. Dr. Joseph Pace** ngħad:

> *"Jinzel mill-esposizzjoni rijassuntiva tal-precitat provvediment tal-ligi illi s-sentenzi ta' l-ewwel grad, li jkunu wkoll preliminari jew parzjali ma humiex soggetti awtomatikament ghad-dritt ta' appell minnhom, u, anzi, l-appell li jsir minnhom huwa improponibbli u inammissibbli jekk qabel ma tkunx preventivament inghatat l-awtorizzazzjoni debita mill-Qorti li tkun emettiethom.*
>
> *...*
>
> *Ipprecizat il-premess, l-atti f'dan il-kaz jistabilixxu illi, <u>ghalkemm il-konvenut kien sokkombenti fl-eccezzjoni tal-preskrizzjoni opposta, u ghalkemm ukoll, ghal dik l-istess sokkombenza, huwa kellu kull interess guridiku li jimpunja s-sentenza relattiva, huwa naqas imbaghad milli jsegwi d-dettami tal-ligi fl-Artikolu 231 tal-Kapitolu 12 u jitlob l-awtorizzazzjoni opportuna. Dan igib li huwa ma setax jippromwovi appell minnha lil din il-Qorti ghaliex dik l-impunjattiva mahsuba minnu giet, ghal dak in-nuqqas tieghu, iddiferita ope legis ghal wara l-pronuncjament tas-sentenza definittiva. Dan li nghad japplika wkoll ghal kaz fejn tkun saret talba formali appozita li pero` tibqa' mhux degretata</u>*

> <u>mill-Qorti.</u> *Ara f'dan is-sens b'illustrazzjoni d-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell kolleggjali tat-28 ta' Jannar, 2000 fl-ismijiet "Carmelo Attard et nomine -vs- Domenic Micallef et nomine";* (sottolinjar ta' din il-Qorti)

23. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, għalkemm l-atturi appellanti f'din il-kawża, permezz tar-rikors tagħhom tat-30 ta' Ġunju, 2021, (ara fol. 412 tal-proċess) talbu l-permess tal-Ewwel Qorti sabiex tawtorizzahom jappellaw mis-sentenza tal-24 ta' Ġunju, 2021, mingħajr ma stennew id-digriet tal-Ewwel Qorti (liema digriet fil-fatt ingħata fil-31 ta' Awwissu, 2021 fejn dik il-Qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi li jappellaw f'dak il-waqt, konsidrat l-istadju li fiha kienet waslet il-kawża – a fol. 417) qabdu ressqu appell quddiem din il-Qorti fit-13 ta' Lulju, 2021.

24. Għalkemm permezz tan-nota ta' riferenzi tagħhom l-atturi appellanti jittantaw jargumentaw li s-sentenza appellata kienet waħda definittiva, peress li din itterminat *in negotium de quo agitur* fir-rigward tal-preskrizzjoni, jibqa' l-fatt li s-sentenza appellata ma ddisponietx mill-kwistjonijiet kollha fil-kawża; iddisponiet biss mill-kwistjoni tal-preskrizzjoni, iżda kien jonqos li jiġi deċiż il-mertu fejn l-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni ġew miċħuda. Kwindi l-atturi appellanti kienu tenuti li jistennew l-eżitu tar-rikors tagħhom quddiem l-Ewwel Qorti qabel ma jintavolaw l-appell. Għaldaqstant l-appell hu null.

25. Għal dawn ir-raġunijiet, tiddikjara li l-appell odjern hu null u ma tqisux iktar, b'dan illi l-mertu ta' dan l-appell ser jiġi nvestit flimkien mal-

appell mis-sentenza finali tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-istess ismijiet li jġib referenza 636/2014/4. Spejjeż ta' dan l-appell jibqgħu a karigu tal-atturi appellanti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm