QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 15 ta' Frar, 2024.

Numru 6

Rikors numru 117/13/2 JVC

Gloria Beacom u Henriette Vella Bardon, aħwa Callejja Urry

v.

Alfred Camenzuli, flimkien ma' martu Tania Camenzuli u ibnu Justin Camenzuli

Il-Qorti:

1. Din il-kawża tirrigwarda appartament bin-numru 215/2, fi Triq l-Ifran, fil-Belt Valletta. Fid-19 ta' Marzu 1987, id-Dipartiment tal-*Housing* ħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni favur il-konvenut okkupant Alfred Camenzuli u kontra s-sid Maruzza Calleja Urry (l-awtriċi fit-titolu tal-atturi); u mbagħad fil-31 ta' Mejju 2011 l-Awtorità tad-Djar ħarġet ordni ta'

derekwiżizzjoni.

Daħla

2. Fil-5 ta' Frar 2012, l-atturi fetħu dawn il-proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fejn talbuha sabiex: (i) tiddikjara li wara l-ordni ta' derekwiżizzjoni tal-31 ta' Mejju 2011 il-konvenuti tilfu kull dritt jokkupaw il-fond; (ii) tordna lill-istess konvenuti jiżgumbraw mill-imsemmi fond; (iii) tillikwida d-danni mid-data tal-okkupazzjoni illegali (l-1 ta' Ġunju 2011) sal-jum tar-rilaxx effettiv; u (iv) tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati.

3. Il-konvenuti kkontestaw it-talbiet u anke għamlu kontrotalba.

4. B'sentenza mogħtija fid-9 ta' Lulju 2020, din il-Qorti tal-Appell irriformat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-29 ta' Ottubru 2014 billi ħassritha fejn laqgħet is-seba' (7) eċċezzjoni, ċaħdet it-talbiet attriċi u laqgħet it-tielet (3) kontrotalba tal-konvenuti, u minflok ċaħdet is-seba' (7) eċċezzjoni u t-tielet (3) kontrotalba u laqgħet l-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet attriċi b'xahrejn żmien għall-iżgumbrament, u kkonfermat is-sentenza fejn ċaħdet il-kontrotalbiet l-oħra.

5. L-atti ntbagħtu lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex jitkompla s-

smigħ unikament fir-rigward tat-tielet (3) u r-raba' (4) talbiet attriċi.

6. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' Ġunju 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-eċċezzjonijiet rimanenti u laqgħet it-tielet (3) talba u illikwidat id-danni dovuti mill-konjuġi Camenzuli lill-atturi għall-okkupazzjoni illegali tagħhom għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2011 sal-10 ta' Settembru 2020 fl-ammont ta' €52,804.11, kif ukoll laqgħet ir-raba' (4) talba u kkundannat lill-istess konjuġi Camenzuli solidalment sabiex iħallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata. Bl-ispejjeż interament a karigu tal-istess konvenuti konjuġi Camenzuli.

7. Il-konvenuti konjuġi Camenzuli ħassewhom aggravati b'tali sentenza tat-28 ta' Ġunju 2023 u għalhekk fid-19 ta' Lulju 2023 interponew dan l-appell quddiem din il-Qorti tal-Appell fejn talbuha tħassar tali sentenza, tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom u tiċħad it-tielet (3) u r-raba' (4) talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrihom**.**

8. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi dawk il-partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

> *«Il-Qorti,*
>
> *Rat ir-Rikors ġuramentat tar-rikorrenti li jaqra kif isegwi:*
>
> > *«Illi l-esponenti huma l-propjetarji tal-fond konsistenti f'appartament internament markat bin-numru tnejn (2) fil-korp ta' appartamenti bin-numru mitejn u ħmistax (215) Triq l-Ifran, Valletta.*

Illi dan il-fond kien ġie assenjat lill-omm l-esponenti Maria Antonia magħrufa bħala Maruzza Calleja Urry, armla minn Oscar Calleja Urry, bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni ppublikat min-Nutar Tonio Spiteri fis-17 ta' Jannar 1989. Kopja Dok A.

Illi Maruzza Calleja Urry mietet fl-20 ta' Lulju 2011 u l-esponenti huma l-uniċi eredi tagħha kif nominati bis-saħħa ta' testment riċevut min-Nutar Remigio Zammit Pace fid-19 ta' Ottubru 1971 u ieħor riċevut min-Nutar Clyde La Rosa fl-4 ta' Ottubru 2006. Kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis ippublikata fil-15 ta' Diċembru 2011 hija annessa bħala Dok B flimkien ma' kopja ta' dikjarazzjoni dwar minn huma l-eredi magħmula mill-istess Nutar datata 7 ta' Diċembru 2011 esibita bħala Dok C.

Illi l-intimat Alfred Camenzuli kien żmien ilu daħal u okkupa l-fond mingħajr il-kunsens tas-sid Maruzza Calleja Urry. Sussegwentement u wara li nfetħu proċeduri ġudizzjarji kontrih biex jiġi żgumbrat, inħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni (numru RO 14364 maħruġ 19 ta' Marzu 1987) bis-saħħa tal-Artiklu 3 tal-Kap 125 Liġijiet ta' Malta mid-Dipartiment tal-Housing favur l-istess intimat Alfred Camenzuli u kontra s-sid Maruzza Calleja Urry fil-mori tal-proċeduri u għalhekk il-Qorti ċaħdet it-talba stante li l-pussess legali kien vestit fl-istess dipartiment.

Illi kemm Maruzza Calleja Urry, kif ukoll l-esponenti uliedha wara l-mewt tagħha, qatt ma rikonnoxxew lill-intimat Alfred Camenzuli bħala inkwilin u qatt ma aċċettaw kera jew xi natura ta' kumpens ieħor mingħandu.

Illi fil-31 ta' Mejju 2011 l-Awtorità tad-Djar ħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond 215 Appartament numru 2 Triq l-Ifran, Valletta. Kopja Dok D.

Illi għalhekk illum il-ġurnata l-intimati m'għandhom assolutament l-ebda titolu validu fil-liġi biex jibqgħu jokkupaw dan il-fond proprjetà tal-esponenti.

Illi b'ittra uffiċjali ppreżentata fil-25 ta' Ottubru 2012 (numru 3298/2012) l-esponenti interpellaw lill-intimati jiżgumbraw mill-fond 215/2 Triq l-Ifran Valletta u jikkonsenjaw iċ-ċwievet lill-mittenti. Kopja Dok E.

Illi bl-ittra uffiċjali responsiva ppreżentata u maħlufa fil-5 ta' Novembru 2012 (fis-1.00pm) l-intimat Alfred Camenzuli f'ismu propju u f'isem martu u uliedu allega li l-esponenti m'għandhom ebda jedd li jitolbu lill-intimati jiżgumbraw mill-appartament indikat u żammhom responsabbli inter alia għad-danni kollha li sofra, qed isofru u/jew għad jista' jsofri. Kopja Dok F.

Illi għalhekk kellha issir dina l-kawża.

Għaldaqstant u prevja kull dikjarazzjoni opportuna, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu lil dina l-Qorti għar-raġunijiet fuq imsemmija:

1. Tiddikjara li wara l-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni bid-data 31 ta' Mejju 2011, l-intimati tilfu kull dritt li jkomplu jokkupaw il-fond 215, appartament numru 2, Triq l-Ifran Valletta u li għalhekk qegħdin jokkupaw l-istess fond illegalment.

2. Tordna lill-intimat jiżgombraw u jneħħu ħwejjiġhom kollha mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li għandha tiffissa dina l-Qorti;

3. Tillikwida, anki permez ta' periti, id-danni dovuti mill-intimati favur l-esponenti tal-okkupazzjoni illegali tagħhom b'effett mil-1 ta' Ġunju 2011, data tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni sad-data tar-rilaxx effettiv;

4. Tikkundanna lill-intimati solidalment bejniethom iħallsu lill-esponenti d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż kontra intimati solidalment bejniethom inġunti minn issa in subizzjoni.»

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Alfred Camenzuli et li taqra kif isegwi:

«1. Illi fl-ewwel lok bħala eċċezzjoni r-Rikorrenti/Atturi Gloria Beacom: Id Number 287360M personalment u oħtha Henriette Vella Bardon: Id Number 314453M, aħwa Calleja Urry għandhom jipprovdu dokumentazzjoni awtentika li ma tistax tiġi kkontestata li huma tabilħaqq il-propretarji tal-fond konsistenti f'Appartament interament mmarkat bin-Numru tnejn (2) fil-korp ta' Appartamenti bin-numru mitejn u ħmistax (215), fi Triq l-Ifran il-Belt Valletta.

2. Illi fit-tieni lok l-eċċezzjoni preliminari ta' nullità minħabba li r-Rikorrenti / Atturi jidher li t-tnejn li huma miżżewġin u għaldaqstant skont il-liġi wara li jsiru l-provi fl-eċċezzjoni preliminari fil-paragrafu preċedenti, kellhom jiġu involuti fil-kawża ż-żwiġijiet ossia l-konsorti rispettivi tagħhom u dan għal kull buon fin fil-fatt u fid-dritt.

3. Illi bħala eċċezzjoni di natura preliminari wkoll għandu jiġi kkonfermat skont il-Liġi bħala dokument awtentiku d-dokument immarkat bħala 'A' ippublikat min-Nutar Dr Tonio Spiteri allegatament nhar is-17 ta' Jannar, tas-sena 1989 peress illi d-dokumenti li rċieva l-esponenti Alfred Camenzuli li qed jaħlef din ir-Risposta Ġuramentata kif ukoll il-mara tiegħu u binhom Justin Camenzuli ma ġew notifikati bl-ebda dokument li jirriżulta li huwa awtentikat bħala vera kopja tal-oriġinal u kkonfermat min-Nutar li rrediġih ossia n-Nutar Pubbliku Malti Dr Tonio Spiteri u dana inkluż id-diversi dokumenti indikati mid-dokument 'A' u dan biex kollox ikun konformi u korrett skont il-Liġi.

4. Illi in linea preliminari wkoll u strettament mingħajr preġudizzju qiegħda tiġi sottomessa l-preskrizzjoni peress li l-familja Camenzuli ilha tirrisjedi fil-fond de quo mill-bidu tas-sena 1987 u fejn allura għaddew aktar minn sitta u għoxrin (26) sena li l-familja Camenzuli ilha tirrisjedi f'dan il-fond de quo a bażi tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni Numru 14364 li kienet ħarġet nhar id-19 ta' Marzu, tal-1987: kwindi eċċezzjoni in linea preliminari ta' akkwist ta' post anke bi preskrizzjoni fiċ-ċirkustanzi.

5. Illi jrid jiġi ppruvat b'dokumentazzjoni awtentiċi l-kontenut tat-tielet premessa fir-Rikors Ġuramentat tar-Rikorrenti / Atturi fir-rigward tal-mewt ta' Maruzza Calleja Urry nhar l-20 ta' Lulju, 2011, dwar il-fatt li Maruzza Calleja Urry hija tabilħaqq l-indikata Maria Antonia u dan b'dokumenti sostenibbli skont il-Liġi u dana fl-inkwadratura tal-kontenut tat-tielet premessa fir-Rikors Ġuramentat tal-Atturi fl-ewwel faċċata tar-

Rikors Ġuramentat tagħhom.

6. Illi fir-rigward tar-raba' premessa tar-Rikorrenti / Atturi dina hija assolutament ikkontestata minħabba li ma huwa minnu xejn li l-Intimat / Konvenut Alfred Camenzuli: Id Number 0462769M daħal u okkupa l-fond mingħajr il-kunsens tas-sid Maruzza Calleja Urry u dana peress illi skont il-liġi li kienet viġenti f'dak iż-żmien, fuq il-fond de quo Numru 215, Appartament Numru 2, fi Triq l-Ifran ġewwa l-Belt Valletta kienet inħarġet mill-awtorijiet kompetenti Ordni ta' Rekwiżizzjoni li ġġib in-Numru wieħed-erbgħa-tlieta-sitta-erbgħa (14364) nhar id-dsatax ta' Marzu tal-elf disa' mija sebgħa u tmenin (19/03/1987) li skont kalkolu sempliċi matematiku jfisser ċar li l-familja tal-Intimat/Konvenut Alfred Camenzuli (li llum għandu l-età ta' tlieta u erbgħin sena – 43 sena) kellu titolu validu skont il-Liġi enforzabbli fl-1987 li jidħol jirrisjedi fil-fond de quo li allura jfisser illi l-Intimat / Konvenut Alfred Camenzuli u l-mara tiegħu u t-tliet uliedu kienu qegħdin jirrisjedu f'residenza (l-uniku residenza tagħhom) skont il-Liġi u peress illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet fuq il-fond 215, Appartament Numru 2, Triq l-Ifran il-Belt Valletta kienet tkopri u tipproteġi lill-familja kollha Camenzuli fejn illum odjernament minn familja ta' ħamsa għad hemm erbgħa minn din il-familja, erba' individwi, il-konjuġi Camenzuli u ż-żewġ subien tagħhom jirrisjedu hemm u li din hija l-unika residenza li għandhom.

7. Illi l-ħames premessa tar-Rikorrenti / Atturi, salv l-eċċezzjonijiet in linea preliminari illi diġà ġew sollevati fl-eċċezzjonijiet preċedenti, qegħdin jammettu li l-Intimat / Konvenut Alfred Camenzuli llum ta' tlieta u erbgħin sena kellu titolu validu skont il-Liġi li jirrisjedi fil-fond de quo flimkien mal-familja tiegħu u li kien jiġi mfisser fil-mori tal-kawża l-kera ma ġietx aċċettat kien jiġi depozitati taħt l-Awtorità tal-Qorti u d-diversi dokumenti u depożiti li saru sejrin ukoll jiġu esibiti fil-mori tal-Kawża bħala evidenza ta' dan.

8. Illi għaldaqstant il-ħames, is-sitt u s-seba' premessi tar-Rikorrenti / Atturi mhumiex korretti bil-mod kif jimpustaw il-fatt fir-rigward tal-Intimati u l-Konvenuti billi l-Intimati Konvenuti kellhom titolu validu skont il-Liġi kif jiġi ppruvat fil-mori ta' din il-kawża u l-fatt indikat fis-sitt premessa fit-tieni faċċata tal-Kawża tar-Rikorrenti / Atturi bl-ebda mod ma jfisser jew jista' jiġi implikat il-konklużjoni fis-seba' premessa billi jekk kien hemm titolu validu effettiv mid-19 ta' Marzu tas-sena 1987, jiġifieri sitta u għoxrin sena ilu, il-fatt li l-Liġi setgħet inbidlet din ma tistax tkun applikata retroattivament kif tgħallimna din il-wisq Onorabbli Qorti u allura ma huwa minnu xejn dak ritenut fis-seba' premessa billi ġaladarba kien hemm titolu validu skont il-Liġi kif jiġi ppruvat b'dokumentazzjoni li ma tistax tikkontestaha sa mid-19 ta' Marzu tal-1987, anke jekk effettivament l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet meqjusa mħassar minn xi awtorità li ssuċċediet id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali kif kien magħruf fl-1987 u s-snin ta' wara, bl-ebda mod ma jfisser illi għax tħassret dik l-ordni ma kinitx valida r-Rekwiżizzjoni Numru 14364 tad-19 ta' Marzu, tal-1987 u dan apparti mis-sottomissjonijiet tal-preskrizzjoni, prova tat-titolu da parti tar-Rikorrenti / Atturi, u fuq kollox id-drittijiet u libertajiet fundamentali tal-familja Camenzuli li ilha tirrisjedi bħala r-residenza ordinarja tagħha fil-fond de quo għal iktar minn sitta u għoxrin sena billi effettivament kif jirriżulta mill-mori tal-kawża l-ewwel ftehim kien seħħ permezz ta' qbil mas-Segretarju tad-Djar ta' dawk iż-żminijiet ossia Numru Referenzjali: HD 2079/86, u kwindi l-premessi numru

ħamsa, sitta u sebgħa, m'għandhom ebda validità bħala stat ta' fatt u mil-lat ta' Liġi għar-rigward tat-titolu validu li għad għandu l-Intimat / Konvenut Alfred Camenzuli u l-familja tiegħu.

9. Illi fir-rigward tat-tmienja u tad-disa' premessi, f'paġna 2 tar-Rikors Ġuramentat tal-Atturi, l-istess Rikorrenti/ Atturi qed jikkonfermaw illi l-Intimati / Konvenuti dejjem sostnew li huma kellhom titolu validu skont il-Liġi u dana a bażi tal-fatti li diġà qed jirriżultaw lil din il-wisq Onorabbli Qorti kif ukoll dokumentazzjoni ulterjuri li sejra tiġi esibita fil-mori ta' din il-Kawża, apparti x-xhieda li qed jiġu indikati kollha biex jikkonfermaw dak illi l-Intimat /Konvenut Alfred Camenzuli: Id Number 0462769M qiegħed jikkonferma bil-ġurament f'ismu propju.

10. Illi għaldaqstant fiċ-ċirkostanzi ma kellhiex għalfejn issir din il-Kawża għar-raġunijiet fattwalment u legalment fondati li qegħdin jiġi skjerati quddiem din il-wisq Onorabbli Qorti u li ma jħallu l-ebda dubju fl-ewwel lok li ebda Liġi ma tista' tiġi affettwata b'mod retroattiv u li għaldaqstant sa mid-19 ta' Marzu tas-sena elf, disa' mija sebgħa u tmenin (19 ta' Marzu, 1987) l-intimati / Konvenuti kellhom titolu validu skont il-Liġi, fit-tieni lok minħabba t-trapass tas-snin ossia iktar minn sitta u għoxrin sena fejn allura hemm anke l-element tal-preskrizzjoni, għall-fatt illi l-Intimati / Konvenuti onoraw il-ftehim illi kien seħħ mad-Dipartiment tad-Djar ukoll nhar l-4 ta' Marzu tas-sena 1987 u dana wara applikazzjoni mis-segretarju tad-Djar, HD:2079/86 dejjem fir-rigward tal-fond de quo, u finalment illi l-istess Awtorità tad-Djar ikkonfermat illi l-fond de quo kien kolpit b'Ordni ta' Rekwiżizzjoni (ara d-dokument datat 14 ta' Ottubru, tas- sena 2008) u li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet imħassra biss nhar il-31 ta' Mejju, 2011, u li allura bl-ebda mod ma jista' t-titolu validu li kellu l-Intimat / Konvenut Alfred Camenzuli u l-familja tiegħu ma jista' jingħad li ma kellhomx titolu validu skont il-Liġi.

Talbiet tar-Rikorrenti / Atturi

11. Illi fir-rigward tal-ewwel talba din il-wisq Onorabbli Qorti bir-rispett kollu ma tistax tiddikjara li l-Intimati 'tilfu kull dritt li jkomplu jokkupaw il-fond 215, Appartament Numru 2, fi Triq l-Ifran, il-Belt Valletta u li għalhekk qegħdin jokkupaw l-istess fond illegalment' u dana billi l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni datata 31 ta' Mejju, tas-sena 2011, ma setgħet qatt tiġi applikata retroattivament kif din il-Qorti tgħallimna billi kieku dan kellu jsir ikun hemm ksur vjolenti ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Intimati / Konvenuti, ikun hemm ksur tal-Ordinament Ġuridiku li jirregola l-Liġijiet ta' Malta u l-istruttura tal-Ġustizzja apparti mill-fatt illi jinħoloq preċedent li jaffettwa lil eluf ta' ċittadini Maltin u Għawdxin u li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni kif tgħallimna din il-wisq Onorabbli Qorti ma ssirx fuq il-persuni imma ssir fuq il-fond de quo u allura hija applikabbli fil-każ li dawk il-fondi partikolari ikunu vakanti u li jistgħux jiġi Rekwiżizzjonati imma mhux li fond li kien rekwiżizzjonat numru ta' snin sostanzjali qabel bħal każ odjern, anke jekk inħarġet Derekwiżizzjoni fuq il-fond de quo xorta dan ma jfissirx li l-Intimati / konvenuti ma kellhomx u għad għandhom titolu validu skont il-Liġi u din apparti mill-kwistjoni tal-preskrizzjoni u għalhekk din il-wisq Onorabbli Qorti għandha tirrespinġi l-ewwel talba.

12. Illi jsegwi li t-tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-Rikorrenti / Atturi allegatament aħwa Calleja Urry (u dan permess li jridu jinġabru provi

> *f'dak ir-rigward li mhumiex fl-Atti Proċesswali li bihom ġie notifikat l-Intimat / Konvenut Alfred Camenzuli u l-mara tiegħu u t-tifel il-kbir tiegħu) dawna t-talbiet ossia t-tieni u t-tielet ukoll għandhom jiġu miċħuda u respinti u fir-rigward tar-raba' talba, l-Intimati / Konvenuti sejrin jagħmlu l-Kontrotalbiet tagħhom biex iżommu responsabbli lill-Atturi / Rikorrenti għad-danni kollha inkluż l-ispejjeż, l-iskariġġ u l-istrapazz li l-Intimati / Konvenuti sofrew, qegħdin isofru u għad jistgħu jsofru minħabba li huwa ċar li l-Intimati / Konvenuti aġixxew skont il-Liġi vigenti fl-1986 u għat-titolu li nghħtaw fid-19 ta' Marzu, 1987, u li a bażi ta' dak it-titolu huma dejjem onoraw dawk il-kundizzjonijiet li kellhom isegwu u dan sejjer jiġi ppruvat u għalhekk fiċ-ċirkostanzi sejrin isiru wkoll il-Kontrotalbiet fir-Rigward tar-Rikorrenti / Atturi aħwa Calleja Urry.*
>
> *13. Illi fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż kollha abbinati ma' dawn il-proċeduri, direttament u / jew indirettament għandhom jiġu sopportati mir-Rikorrenti / Atturi aħwa Calleja Urry.*
>
> *14. Salvi eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.»*

Kontrotalbiet

…omissis….

Rat ir-risposta ta' Gloria Beacom u Henriette Vella Bardon għall-kontrotalba tal-intimati Alfred Camenzuli et li taqra kif isegwi:

…omissis…

Ikkunsidrat:

Illi d-deċiżjoni odjerna hija limitata biss għat-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti li jitolbu l-likwidazzjoni, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, tad-danni dovuti mill-intimati favur ir-rikorrenti għal okkupazzjoni illegali tagħhom b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2011 - meta nħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni sad-data tar-rilaxx effettiv u ċjoè sal-10 ta' Settembru, 2020. Kif ukoll talba sabiex il-Qorti tikkundanna lill-intimati jħallsu solidalment bejniethom id-danni hekk likwidati.

Illi l-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom isostnu li da parte tar-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet m'għamlu l-ebda sottomissjoni sabiex jirradikaw it-talba tagħhom għad-danni u minflok iffukaw is-sottomissjonijiet tagħhom fuq l-aspett tal-likwidazzjoni tad-danni. Isostnu li skonthom it-talbiet rimanenti jeżiġu determinazzjoni dwar ir-responsabbiltà, kif ukoll dwar il-ħsara effettivament kaġunata.

Illi l-Qorti ma tqisx li għandha għalfejn ittawwal wisq fuq iż-żewġ punti sollevati mill-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, dan stante li l-kwistjoni ta' responsabbiltà u ħsara kaġunata ġa ġiet trattata u deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni tagħha tad-9 ta' Lulju, 2020 (a fol. 687 et seq tal-proċess). Una volta l-Qorti tal-Appell laqgħet l-ewwel talba, il-kwistjoni ta' responsabbiltà ġiet deċiża billi ġie dikjarat li l-intimati kienu qegħdin jokkupaw il-fond illegalment. Isegwi li ladarba l-intimati kienu

qegħdin jokkupaw il-fond illegalment huma responsabbli għad-danni għal tali okkupazzjoni llegali. Għalhekk kulma jifdal x'jiġi trattat huwa l-likwidazzjoni tal-kumpens lir-rikorrenti.

Illi riferibbilment għad-danni reklamati għal-lucrum cessans, normalment il-Qrati lokali, f'kawżi ta' din in-natura, jistrieħu fuq il-valur lokatizzju sabiex jikkwantifikaw id-danni sofferti għall-okkupazzjoni mingħajr titlu (ara ***Milner Developments Limited v. Sandra Agius et*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Novembru, 2007).*

Illi fil-mori tal-kawża permezz tad-digriet tal-15 ta' Ottubru, 2020 (fol. 656) ġie nominat il-Perit Joseph Grech sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond Flat 2, fil-korp ta' appartamenti bin-numru 215 fi Triq l-Ifran, Valletta mill-1 ta' Ġunju, 2011 u kull ħames snin sal-10 ta' Settembru, 2020 – id-data meta l-intimati vvakaw il-fond. Il-Perit Tekniku Joseph Grech ippreżenta r-rapport tiegħu nhar id-29 ta' Diċembru, 2020 u ħalef l-istess rapport nhar il-21 ta' Jannar, 2021 u jinsab esibit a fol. 659 et seq tal-proċess.

Il-Perit Grech fir-rapport tiegħu jgħid li biex wasal għall-valur lokatizzju tal-fond inkwistjoni huwa ħejja l-valur tal-fond preżenti bħala liberu u frank mingħajr għamara. Spjega li l-valur tal-proprjetà għas-snin preċedenti ġie bbażat fuq 'property price index' maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta kif ukoll aġġustati skont il-valur ta' proprjetajiet mibjugħin fiż-żona. Imbaghad fir-rigward il-valur lokatizzju ġie stabbilit bħala persentaġġ fis-suq u r-rata applikata kienet dik kif indikata fit-tabella bħala 'Yield'. Il-Perit ivvaluta l-valur lokatizzju għas-snin imsemmija bil-mod segwenti:

Sena	*Valur fis-suq*	*Yield*	*Valur lokatizju (annwali)*
2011	*€200,000*	*2.0%*	*€4,000*
2016	*€275,000*	*2.5%*	*€6,875*
2020	*€400,000*	*2.5%*	*€10,000*

Illi l-Qorti fil-kalkolu tagħha tqis li għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-perjodu mill-1 ta' Ġunju, 2011 – l-għada li ħarġet id-derekwiżizzjoni sal-10 ta' Settembru, 2020 – dakinhar li l-fond ġie rritornat lura f'idejn ir-rikorrenti u ċjoè s-somma ta' tnejn u ħamsin elf, tmien mija u erba' ewro u ħdax-il ċenteżmu (€52,804.11), għal perjodu indikat.

Għalhekk l-ammont ta' kumpens dovut lir-rikorrenti huwa dak ta' tnejn u ħamsin elf, tmien mija u erba' ewro u ħdax-il ċenteżmu (€52,804.11). Dan l-ammont ta' danni likwidati għandu jitħallas solidalment bejn l-intimati Alfred u Tania konjuġi Camenzuli.

Deċiżjoni*:*

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża bil-mod kif isegwi:

> *1. Tiċħad fl-intier tagħhom l-eċċezzjonijiet rimanenti partikolarment dawk relatati mat-tielet u r-raba' talba tal-intimati;*
>
> *2. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida d-danni dovut mill-intimati Alfred u Tania konjuġi Camenzuli lir-rikorrenti tal-okkupazzjoni llegali taghhom tal-fond ossia l-appartament internament immarkat numru 2 fil-korp ta' appartamenti bin-numru 215 fi Triq l-Ifran, Valletta b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2011 sal-10 ta' Settembru, 2020 fl-ammont ta' tnejn u ħamsin elf, tmien mija u erba' ewro u ħdax-il ċenteżmu (€52,804.11);*
>
> *3. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimati Alfred u Tania konjuġi Camenzuli solidalment sabiex iħallsu lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati.*
>
> *Bl-ispejjeż interament a karigu tal-intimati konjuġi Camenzuli.»*

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti appellanti (19.07.2023):</u>

9. Il-konvenuti appellanti jargumentaw li l-Ewwel Qorti kienet skorretta meta qieset li bil-fatt biss li kien hemm okkupazzjoni illegali tal-appartament, allura l-atturi sofrew danni. Isostnu li l-atturi kellhom iġibu prova li b'konsegwenza tal-okkupazzjoni illegali huma tassew ġarrbu danni.

<u>Risposta tal-appell tal-atturi appellati (08.08.2023):</u>

10. L-atturi appellati wieġbu biex jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata.

11. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

12. Il-konvenuti appellanti jenfasizzaw li dak li fil-fatt ġie deċiż bis-sentenza ta' din il-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Lulju 2020, bl-akkoljiment tal-ewwel talba tal-atturi, kien biss li seħħ fatt illeċitu da parti tal-konvenuti, meta baqgħu jokkupaw il-proprjetà wara l-ordni ta' derekwiżizzjoni. Jargumentaw li xejn, iżda, ma ġie deċiż dwar jekk l-atturi tassew sofrewx danni bħala konsegwenza ta' dan il-fatt illeċitu.

13. Isostnu li l-atturi ġabu biss prova dwar il-valur lokatizju tal-fond skont il-perit tekniku nominat waqt il-proċediment tal-ewwel istanza, iżda ma ressqu l-ebda prova li fil-perjodu kollu li l-konvenuti baqgħu fl-okkupazzjoni, l-atturi tilfu l-opportunità li jikru l-fond b'kera ewkiparabbli għal dik minnhom indikata bħala miżura tad-danni sofferti, u li għalhekk id-danni baqgħu "*astratti*" u qatt konkretizzati.

14. Jgħidu li l-Ewwel Qorti (fis-sentenza tagħha dwar it-tielet u r-raba' talbiet) mhux biss kienet żbaljata għaliex assumiet l-eżistenza ta' danni

bla provi, iżda wkoll għaliex assumiet li tali danni kienu jissussistu għal kull jum li fih ġie okkupat il-fond, ċjoè li qatt ma kien ser ikun hemm perjodu fejn il-fond seta' kien battal.

15. Minbarra dan jenfasizzaw li s-silenzju da parti tal-atturi dwar l-opportunità tagħhom li jikru l-appartament mill-ġdid, wara li ħadu l-pussess tiegħu fl-2020, jimmina u jxellef il-pretenzjoni tagħhom li tilfu l-kirjiet. Jargumentaw li min bi ħsiebu jikri fond ma jħallihx vojt għal snin kif jiġi lura f'idejh.

16. Din il-Qorti assolutament ma taqbilx li biex l-atturi jirnexxu fit-tielet u fir-raba' talbiet tagħhom kellhom jippruvaw li bl-okkupazzjoni illegali tal-konvenuti huma effettivament batew telf ta' kera.

17. It-talba tal-atturi għal-likwidazzjoni u ħlas tad-danni dovuti lilhom mill-konvenuti hija effettivament **talba għall-kumpens** minħabba li ġew miċħuda mill-użu u mit-tgawdija tal-appartament tagħhom għaż-żmien kollu li dan kien qiegħed jiġi okkupat illegalment mill-konvenuti. Fil-fatt in-naħa l-oħra tal-munita hija li l-konvenuti użaw u gawdew tali appartament għal iktar minn disa' snin mingħajr ma ħallsu ċenteżmu, wieħed li hu wieħed. Li talba għall-kumpens dovut minħabba okkupazzjoni illegali ta' fond tiġi miċħuda minħabba s-sempliċi fatt li ma tkunx saret prova li ntilfet opportunità "*reali*" biex il-fond jinkera lil xi persuna interessata tammonta

għal sitwazzjoni li tippremja l-aġir abbużiv tal-okkupant illegali. Dan apparti l-fatt li l-prova ta' opportunitatjiet reali ta' kiri tal-fond li ma jkunux immaterjalizzaw minħabba l-okkupazzjoni illegali mhijiex xi prova li realistikament setgħet issir: ladarba l-fond kien okkupat illegalment u l-atturi lanqas biss kienu f'pożizzjoni li juruh lil min seta' kellu interess jikrih[1].

18. Issir referenza għas-sentenza mogħtija fis-27 ta' Jannar 2003 fil-kawża fl-ismijiet ***Markiża Agnese Gera de Petri v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali u Edwige Grasso (803/1994/PS),*** fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili[2] tenniet li talba għad-danni sofferti bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond wara ordni ta' derekwiżizzjoni għandha fil-fatt titqies bħala <u>talba għall-kumpens</u> għal tali okkupazzjoni illegali:

> *«…id-danni mitluba għandhom jitqiesu biss mill-ottika ta' kumpens għall-okkupazzjoni….»*

(Fil-likwidazzjoni tal-kumpens dovut għall-okkupazzjoni illegali hija fil-fatt qagħdet fuq il-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku għalkemm rriduċiet t-total għaliex irriżultalha li kien ġie erronjament ikkomputat fuq firxa ta' tmien snin flok fuq firxa ta' erba' snin, ċjoè l-perjodu effettiv tal-okkupazzjoni illegali).

[1] Ara ***Catherine Cauchi et v. Awtorità tad-Djar et,*** Qorti tal-Appell Superjuri, 18.07.2022.
[2] Sentenza mhux appellata.

19. Hekk ukoll fis-sentenza mogħtija fl-14 ta' Diċembru 2004 fil-kawża fl-ismijiet ***Helen sive Nellie Miceli et v. Carmelo Sive Charles Pisani (1761/2001/JRM)****,* fejn il-konvenut baqa' jokkupa l-fond proprjetà tal-atturi anke wara li skadiet il-kirja tiegħu, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili[3] tenniet li bil-fatt waħdu tal-okkupazzjoni illegali tnisslu d-"*danni*":

> *«Illi tajjeb li jingħad li d-danni li jistgħu jinkwadraw ruħhom taħt din il-kawżali huma dawk imnissla bil-fatt waħdu tal-okkupazzjoni tal-fond li baqgħet sejra sa wara ż-żmien miftiehem….»*

(Għalkemm hija ddikjarat li l-atturi kellhom dritt li jiġu kkumpensati għall-perjodu tal-okkupazzjoni illegali, astjeniet milli tiddeċiedi t-talbiet għal-likwidazzjoni tal-kumpens u għall-kundanna tal-ħlas tal-kumpens għaliex l-atturi fil-fatt kienu irrinunzjaw għalihom dakinhar stess tas-sentenza).

20. Lura għall-każ inkwistjoni, stabbilit li l-atturi għandhom dritt li jiġu kkumpensati għall-fatt biss li kienu mċaħħdin mill-użu u tgawdija tal-appartament inkwistjoni, tqum il-kwistjoni dwar kif għandu jiġi komputat tali kumpens.

21. Filwaqt li din il-Qorti tqis li l-valur lokatizju kif stabbilit mill-perit tekniku jipprovdi riga tajba għall-komputazzjoni tal-kumpens, ma jfissirx li l-kumpens għandu neċessarjament jekwivali l-valur lokatizju hekk stabbilit.

---

[3] Sentenza mhux appellata.

22. Fil-fatt din il-Qorti jidhrilha li l-kumpens dovut għall-perjodu inkwistjoni[4] kif komputat mill-Ewwel Qorti fl-ammont ta' €52,804.11 għandu jiġi ridott għal €32,000: dan wara li ħadet kont tas-segwenti fatturi:

a. M'hemm l-ebda garanzija illi li kieku l-atturi krew il-fond tul il-perjodu inkwistjoni (mill-1 ta' Ġunju 2011 sal-10 ta' Settembru 2020) dan kien ser ikun mikri preċiżament għall-ammonti stabbiliti mill-perit tekniku għas-snin 2011, 2006 u 2020 (ara f'dan is-sens ***Helen Schembri et v. Anthony George Zahra nomine*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Settembru 2012 u ***Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq v. Kummissarju tal-Artijiet et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Marzu 2013);

b. Lanqas m'hemm garanzija li tul id-disa' snin inkwistjoni l-appartament kien ser ikun mikri għal kull ġurnata mingħajr interruzzjoni; u

c. Minkejja li l-atturi ħadu l-fond lura fl-10 ta' Settembru 2020 (fil-mori tal-kawża) ma jirriżultax li ħabirku sabiex ifittxu jikruh u jibdew idaħħlu l-kera minnu (ara ***Michael Briffa pro et noe et v. Dr. Godfrey***

[4] Mill-1 ta' Ġunju 2011 (l-għada li ħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni) sal-10 ta' Settembru 2020 (dakinhar li l-atturi ngħataw lura l-pussess).

Gauci Maistre et nomine deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022). Meta xehdet l-attriċi Gloria Beacom, permezz ta' affidavit fit-18 ta' Mejju 2021, sempliċiment qalet li sabet xi bibien neqsin, li l-ħadid tal-gallariji u l-gallariji dehru li qatt ma nżebgħu u li nefqet iżjed minn €650 sabiex tiżbarazza u tarmi l-affarijiet li tħallew fil-post. Fix-xhieda tagħha *viva voce* tat-13 ta' Ottubru 2021, ukoll ma semmiet xejn dwar jekk kinux krew il-post. B'żieda ma' dan, meta fir-rikors tal-appell tad-19 ta' Lulju 2023, il-konvenuti kkummentaw fuq is-silenzju tal-atturi dwar l-opportunità tagħhom li jikru l-fond, wara li dan ġie fil-pussess tagħhom kważi tliet snin qabel, l-atturi fir-risposta tal-appell tagħhom għażlu li ma jgħidu xejn fir-rigward: fatt li jindika li sa tali data kien għadu ma nkeriex jew li jekk krewh, krewh għall-ammont inqas mill-valur stabbilit mill-perit tekniku.

23. F'dan is-sens għalhekk l-appell tal-konvenuti qiegħed jiġi milqugħ.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa'</u>** l-appell tal-konvenuti appellanti fis-sens biss li qiegħda tbiddel it-tielet u r-raba' kap tas-sentenza appellata fis-sens biss li l-kumpens għall-okkupazzjoni li l-konvenuti qegħdin jiġu kkundannati li għandhom iħallsu lill-atturi għandu jkun fl-ammont ta' €32,000 u mhux dak ta' €52,804.11. Għall-bqija s-

sentenza appellata qiegħda titħalla kif inhi, inkluż fejn il-konvenuti Camenzuli ġew ordnati jħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża bħala l-parti telliefa fil-kawża.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu 3/5 mill-konvenuti appellanti u 2/5 mill-atturi appellati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm