QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 18 ta' Lulju, 2022.

Numru 4

Rikors maħluf numru 1077/2016/1 MH

Catherine armla minn Thomas Cauchi, Dottore in Mediċina u Kirurgu Pedjatra John Cauchi, Thomas Cauchi u Jeremy Cauchi

v.

Awtorità tad-Djar u Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, Daniella Vella; u b'dikriet tat-22 ta' Mejju 2019 il-kawża tkompliet fl-isem ta' Anthony u Graziella konjuġi Vella u Rita Vella bħala eredi ta' Daniella Vella; u b'dikriet ieħor tat-22 ta' Mejju 2019 issejħet fil-kawża Stephanie Grech bħala werrieta ta' Michael Vella

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Ottubru 2021 illi laqgħet eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2153 u 2156 Kod. Ċiv. imressqa mill-konvenuti Awtorità tad-Djar u

Stephanie Grech, laqgħet it-talba tal-atturi biss safejn magħmula kontra Daniella Vella u għalhekk ikkundannat lill-werrieta ta' Daniella Vella jħallsu lill-atturi tmint elef, mitejn u seba' euro (€8,207) danni għal ħsarat magħmula f'fond proprjetà tal-atturi waqt li okkupat minn Daniella Vella, iżda ċaħdet it-talba għal danni minħabba telf ta' dħul minn kirjiet. Sar ukoll appell inċidentali mill-werrieta ta' Daniella Vella. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attriċi Catherine Cauchi hija użufruttwarja u l-atturi l-oħra huma sidien ta' fond fil-Belt Valletta. Dan il-fond kien ġie rekwiżizzjonat fit-3 ta' Jannar 1983 u mogħti b'kiri lil ċertu Michael Vella. L-atturi ma għarfux dan il-kiri. B'ittra tat-3 ta' Lulju 2003 id-Dipartiment għall-Akkommodazzjoni Soċjali għarraf lil Michael Vella illi l-kera nħall "b'effett immedjat". Madankollu Michael Vella baqa' joqgħod fil-fond sakemm b'dikjarazzjoni minnu maħlufa fl-20 ta' Lulju 2005 irrinunzja għall-kiri. Il-fond ġie derekwiżizzjonat fit-23 ta' Ottubru 2008.

3. Il-konvenuta Daniella Vella, neputija ta' Michael Vella, iżda baqgħet toqgħod fil-fond sakemm is-sidien żgumbrawha bis-saħħa ta' sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru 2014 fl-ismijiet <u>Thomas Cauchi *et v.* Daniella Vella</u> (rik. 162/2009)

4. Meta l-fond ġie f'idejn is-sidien fit-23 ta' Jannar 2015 dawn sabu li kien fi stat ħażin ħafna. Għalhekk b'ittra ġudizzjarja tat-28 ta' Jannar 2015 sejħu lill-Awtorità tad-Djar, lid-Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali u lil Daniella Vella sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni, u mbagħad fil-25 ta' Novembru 2016 fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »(1) tiddikjara … illi l-intimati huma responsabbli għall-ħsarat sofferti mill-atturi fil-fond … u dan *stante* li l-ħsarat strutturali li ġralu l-fond saru tul l-okkupazzjoni tal-intimati … kif ukoll danni konsistenti f'telf ta' profitt u kera li huma tilfu mid-derekwiżizzjoni tal-fond imsemmi fit-23 t'Ottubru 2008 sal-preżentata tar-rikors ġuramentat odjern u dan *sia* minħabba l-istat ħażin li fih jinstab il-fond, kif ukoll minħabba t-telf ta' profitt f'krejjiet u/jew kumpens li huma kienu jirċievu kieku l-fond ġie konsenjat lura lilhom battâl mad-derekwiżizzjoni tal-fond imsemmi;
>
> »(2) tillikwida l-ħsarat li talvolta soffrew l-atturi minħabba l-ħsarat strutturali li għandu l-fond … u l-ħsarat li sofrew f'telf ta' kera u/jew profitt ieħor mid-derekwiżizzjoni tal-fond imsemmi sal-preżentata tar-rikors ġuramentat odjern, …;
>
> »(3) tikkundanna lill-intimati biex iħallsu dik is-somma likwidata bħala danni sofferti *sia* minħabba l-ħsarat strutturali li l-fond … issubixxa kif ukoll minħabba t-telf ta' kera u/jew profitt li huma sofrew minħabba l-okkupazzjoni abbużiva u llegali mid-derekwiżizzjoni tal-fond msemmi *ossia* mit-23 t'Ottubru 2008 sal-preżentata tar-rikors ġuramentat odjern.«

5. L-Awtorità tad-Djar ressqet l-eċċezzjoni, fost oħrajn, ta' preskrizzjoni taħt l-artt. 2153 u 2156 (*ċ*) u (*f*) tal-Kodiċi Ċivili.

6. Daniella Vella ressqet eċċezzjoni (i) illi hija ħalliet il-fond fi stat tajjeb sentejn qabel, (ii) illi wara li hi ħarġet mill-fond ma saritx manutenzjoni fih u għalhekk ma tweġibx għal ħsarat li saru minħabba dan in-nuqqas, u (iii) illi l-atturi jridu jagħmlu prova tat-telf minn kirjiet billi kienu huma li ma krewx il-fond wara li ġie f'idejhom.

7. Wara li ssejħet fil-kawża b'dikriet tat-22 ta' Mejju 2019 Stephanie Grech ukoll ressqet eċċezzjoni fost oħrajn ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2153 u 2156 (*f*) tal-Kodiċi Ċivili.

8. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

> »1. tilqa' l-eċċezzjonijiet dwar il-preskrizzjoni mressqa mill-Awtorità tad-Djar u tiddikjara li *ai termini* tal-artikoli 2153 u 2156 tal-Kap. 16 l-azzjoni attriċi hija preskritta fil-konfront tagħha u tastjeni għalhekk milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-istess awtorità;
>
> »2. tilqa' l-ewwel eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni mressqa mill-kjamat fil-kawża Stephanie Grech u tiddikjara li *ai termini* tal-artikoli 2153 u 2156 tal-Kap. 16 l-azzjoni attriċi hija preskritta fil-konfront tagħha u

tastjeni għalhekk milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezz-jonijiet tal-istess kjamata fil-kawża;

»3. tilqa' limitatament l-ewwel talba fil-konfront biss tal-konvenuta Daniella Vella u tiddikjara li hija responsabbli għall-ħsarat strutturali sofferti mill-atturi fil-fond … tul l-okkupazzjoni tagħha skont ir-rapport tal-perit espert tal-qorti Nicholas Mallia tas-17 ta' Mejju 2018 filwaqt li tiċħad il-bqija tat-talba;

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

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

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

9. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

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

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

»… … …

»L-atturi jgħidu li mal-konsenja tal-fond lura lilhom sabuh fi stat dilapidat tant illi l-inkwilini u/jew pussessuri neħħew il-gallarija tal-injam li l-fond imsemmi kellu fi Triq San Ġwann, Valletta kif ukoll ħallew il-gallariji u l-aperturi fuq Triq Sant'Ursula, Valletta fi stat ħażin. … … …

»… … …

»L-attriċi xehdet ukoll li riċentament kienet fi trattativi mal-Awtorità tad-Djar sabiex isiru r-riparazzjonijiet fil-gallarija. Hija kienet qabbdet lill-perit Zammit Endrich sabiex jagħti stima tax-xogħlijiet neċessarji għal dak li għandu x'jaqsam biss mal-gallarija. Din l-istima laħqet is-somma ta' €16,271. Dan eskluż spejjeż oħra fil-fond minħabba li tħalla żdingat u dilapidat. Min-naħa tagħhom l-awtorità kienet għamlet stima wkoll tax-xogħlijiet neċessarji marbuta mal-gallarija, liema stima fil-fehma

tal-attriċi kienet waħda ridikola għas-somma ta' €3,114.52 u ma kinitx tkopri adegwatment dak meħtieġ.

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

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

»… … …

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

»… … …

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

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

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

»… … …

»Għal kull buon fini l-qorti tissottolinea wkoll li għalkemm mill-provi rriżulta li f'Ġunju 2015 l-awtorità konvenuta kienet ipproponiet stima ta' spejjeż għat-tiswija ta' gallarija fil-fond tal-atturi, din ma hijiex meqjusa bħala xi ammissjoni ta' responsabiltà għad-danni allegatament subiti mill-atturi għal finijiet u effetti tal-liġi. Dan peress li l-awtorità konvenuta ċaħdet uffiċjalment kwalunkwe responsabiltà b'ittra datata 13 ta' Frar 2015 u kien biss bla preġudizzju, kif indikat f'dik l-istess ittra, li l-atturi

ntalbu jindikaw x'inhuma l-pretensjoniijiet tagħhom u li bil-għan li jinstab rimedju mas-sidien, eventwalment wasslu biex ingħatat stima anke *da parte* tal-awtorità.

»… ……

»L-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi hekk–

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

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

»… … …

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

»… … …

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

»i. Allegati danni naxxenti minn ħsarat strutturali fil-fond

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

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

»Il-qorti tirrileva immedjatament li kif irriżulta mill-provi l-awtorità konvenuta ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond tal-atturi u kwindi rrilaxxjat il-pusses tal-fond u ħarġet mix-xena sa mit-23 ta' Ottubru 2008, filwaqt li Michael Vella kien irrinunzja għall-lokazzjoni fil-fond fl-20 ta' Lulju 2005 u miet fid-29 ta' Diċembru 2005.

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

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

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

»… … …

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

»*… … …*

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

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

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

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

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

»L-artikolu 2156 tal-Kap. 16 jipprovdi hekk-

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

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

> »"(1) Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom ma jagħtux ġurament minn jeddhom waqt il-kawża li mhumiex debit-uri, jew li ma jiftakrux jekk il-ħaġa ġietx imħallsa.
>
> »"(2) Jekk il-ġurament jingħata mill-werrieta tal-persuna li tagħha l-attur jippretendi li kien kreditur, jew minn oħrajn li l-jeddijiet tagħhom ġejjin mingħand dik il-persuna, il-preskrizzjonijiet fuq imsemmija ma jkollhomx effett jekk huma ma jistqarrux li ma jafux li l-ħaġa għandha tingħata.

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

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

»… … …

»Mill-atti jirriżulta li fit-2 ta' Lulju 2021 permezz ta' risposta ġuramentata ulterjuri, ir-rappreżentant tal-awtorità konvenuta għan-nom tagħha, għall-fini tal-artikolu 2160 tal-Kap. 12 [*recte*, tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16], ikkonfermat bil-ġurament li l-awtorità mhijiex debitur tal-atturi.

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

»Għalhekk anke dan il-kriterju ġie sodisfatt.

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

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

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

»Il-qorti tibda billi tissottolinea li min jallega jrid jipprova.

»… … …

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

»Huwa minnu li l-atturi ma ġabux prova konkreta li turi l-istat ta' manutenzjoni tal-fond għall-perjodu qabel ma' Danielle Vella marret tabita fil-fond. Madankollu, fuq ammissjoni tagħha stess fir-risposta ġuramentata tagħha hija ħalliet il-fond f'Jannar 2015 fi stat ta' manutenzjoni u ddikjarat bil-ġurament li hija kienet ser iġġib prova ta' dan fil-kors tal-kawża. Ħaġa li m'għamlitx. Kwindi tenut kont tal-fatt li l-istess Vella ddikjarat li l-fond kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni meta hija kienet tgħix fih sakemm telqet, ġjaladarba meta l-atturi ħadu lura l-pussess tal-fond effettiviment irriżultat stampa ferm differenti tal-istat strutturali tiegħu, allura f'dak l-istadju kien jispetta lill-istess konvenuta ġġib prova li turi li hija ma kinitx responsabbli għall-ħsarat riskontrati fil-fond fil-perjodu li kienet tgħix fih, jew iġġib il-prova li kien zijuha li

kkawża dawk il-sarat strutturali sakemm kien għadu ħaj u jgħix fil-post. Dawn il-provi da parti tal-konvenuta ma tressqux. Bħalma wkoll ma ġabitx prova li l-ħsara setgħet ikkontribwiet għaliha l-umdità li hija rreferiet għaliha fl-eċċezzjonijiet tagħha.

»Għalhekk fiċ-ċirkustanzi u fuq bażi ta' probabiltà l-qorti tqis li għandha tkun Daniella Vella li ġġorr ir-responsabiltà sħiħa tal-ħsarat strutturali riskontrati fil-fond tal-atturi mill-perit tal-qorti Nichola Mallia fir-rapport tiegħu ladarba hija kienet qiegħda tgħix fil-fond meta seħħew dawn il-ħsarat sttrutturali.

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

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

»Konsegwentement it-talbiet tal-atturi marbuta mal-ħsarat strutturali tal-fond sejrin jintlaqgħu biss kif appena deċiż u wkoll safejn kompatibbli ma' dak deċiż sejra tintlaqa' t-tieni eċċezzjoni ta' Daniella Vella. Għal dak li jirrigwarda telf ta' kera u/jew profitt ieħor mid-derekwiżizzjoni sal-preżentata tal-kawża odjerna l-qorti tqis li *non-ostante* l-fatt li l-konvenuta Vella qatt ma kellha titolu validu fil-liġi sabiex tirrisjedi fil-fond tal-atturi fejn kienet biss *squatter*, u *nonstante* li l-awtorità konvenuta kienet neħħiet l-ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond sa mit-23 t'Ottubru 2008, il-konvenuta Vella baqgħet tirreżisti li tivvaka mill-fond. Mhux biss ittentat bla suċċess proċeduri kontra l-awtorità konvenuta sabiex tattakka l-ordni ta' derekwiżizzjoni u tivvanta pretensjoni ta' dritt li tirrisjedi fil-fond imsemmi, talli l-attriċi Catherine Cauchi u żewġha kienu kostretti fl-20 ta' Frar 2009 li jiftħu proċeduri rik. nru 162/09 sabiex jiżgumbrawha mill-fond. Dawn il-proċeduri damu *circa* ħames snin għaddejjin u kien biss wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-5 ta' Diċembru 2014 li Vella finalment ħarġet mill-proprjetà tar-rikorrenti.

»Magħmulin dawn l-osservazzjonijiet, il-qorti hija tal-fehma li kien l-aġir illegali tal-konvenuta li wassal biex l-atturi ġew imċaħħda milli jieħdu lura l-pussess effettiv tal-proprjetà tagħhom meta ħarġet l-ordni ta' de-rekwiżizzjoni fuq il-fond fl-2008 biex minflok spiċċaw ħaduh lura fl-2015.

»Madankollu dan ma jfissirx awtomatikament li l-atturi għandhom dritt jippretendu mingħand din il-konvenuta ħlas ekwivalenti għal telf ta' kera u/jew profitt ieħor mid-derekwiżizzjoni sal-preżentata tal-kawża. F'dan il-kuntest kien jispetta lill-atturi jġibu prova, sal-grad rikjest mill-liġi, li fil-perjodu msemmi kellhom opportunitajiet reali ta' kiri tal-fond jew profitt ieħor, liema opportunitajiet ma jkunux immaterjalizzaw minħabba li l-fond kien okkupat mil-konvenuta Vella. Dawn il-provi ma tressqux. Il-prova tal-valuri tal-kirjiet annwali fuq il-fond għall-perjodu mis-sena 2008 'il quddiem waħedha mhix biżżejjed biex tintlaqa' din il-pretensjoni tal-atturi.

> »Għalhekk it-talbiet tal-atturi għall-ħlas ekwivalenti għal telf ta' kera u/jew profitt ieħor mid-derekwiżizzjoni sal-preżentata tal-kawża sejrin jiġu respinti.
>
> »It-tielet eċċezzjoni tal-konvenuta Daniella Vella sejra tiġi milqugħa.«

10. L-atturi appellaw b'rikors tad-29 t'Ottubru 2021. L-Awtorità tad-Djar u d-Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali wieġbu fis-26 ta' Novembru 2021; il-werrieta ta' Daniella Vella wieġbu, b'appell inċidentali, fl-14 ta' Diċembru 2021; u l-konvenuta Stephanie Grech wieġbet fil-5 ta' Jannar 2022. Għall-appell inċidentali wieġbu l-Awtorità tad-Djar fl-20 ta' Diċembru 2021, Stephanie Grech fil-5 ta' Jannar 2022 u l-atturi fit-13 ta' Jannar 2022.

11. Nibdew bl-appell ewlieni tal-atturi, li ġie mfisser hekk:

> »Wieħed ma jistax jifhem kif mit-3 ta' Lulju 2003 … l-Awtorità tad-Djar, bil-poteri kollha li tagħtiha l-liġi, ħalliet lil Daniella Vella fil-fond in kwistjoni sa wara l-5 ta' Jannar 2015, mingħajr ma ħadet il-passi neċessarji għall-iżgumbrament tagħha, u ta' dan tippretendi illi hija ma għandhiex tirripondi u tħallas danni.
>
> »Irid jingħad illi … fid-9 ta' Ottubru 2003 u 31 ta' Diċembru 2003 l-Awtorità tad-Djar … talbet lill-pulizija sabiex Daniella Vella tinħareġ mill-fond *de quo* li kien perikolanti.
>
> »Minn hawnhekk stess il-ħsarat li jirriżulta li kellu l-fond kienu aċċettati mill-istess dipartiment mhux biss b'din id-dikjarazzjoni imma wkoll bl-*affidavit* ta' Andrew Xuereb … fejn jistqarr illi l-Awtorità tad-Djar ippruvat issib rimedju mas-sidien, imma s-sidien kienu qed jitolbu ħafna aktar milli kellhom ħsarat.
>
> »*Inoltre*, fl-20 ta' Lulju 2016, l-Awtorità tad-Djar innotifikat lis-sidien illi l-istima tagħhom kienet eċċessiva u li huma kienu lesti jhallsu €3,114.52c. … … …
>
> »Wieħed hawn ma jistax jifhem kif ammissjoni ta' ħsarat mill-Awtorità tad-Djar bl-ittra tal-20 ta' Lulju 2016 tista' tigi kkunsidrata bħala mhux ammissjoni da parti tagħhom tal-ħsarat subiti mill-attriċi appellanta, u li żgur ma tista' qatt tammonta għal nuqqas ta' responsabbiltà tagħhom.
>
> »Il-*quantum* biss kien kontestat imma mhux ir-responsabbiltà tal-ħsarat.
>
> »Għalhekk tqabbad il-Perit Nicholas Mallia mill-qorti li stama dawn il-ħsarat fl-ammont ta' €10,207.00c, *oltre* ħsarat li ma setgħux jikru l-fond minħabba l-okkupazzjoni ta' Daniella Vella minn derekwiżizzjoni sal-effettiv żgumbrament fl-2015, liema ammont ta' ħsarat jammonta għal €45,210.00c, kif jirriżulta mill-istess perizja tal-Perit Nicholas Mallia.

»L-Awtorità tad-Djar ma tistax tippretendi illi meta l-ftehim ta' allokazzjoni ma' Michael Vella kien ftehim tagħha miegħu, u sussegwentement ma' Daniella Vella, ir-responsabbiltà biex tiżgombra l-istess Daniella Vella mill-fond in kwistjoni mill-2003 meta bagħtet ittra lill-pulizija sal-effettiv żgumbrament fl-2015 huwa kollu responsabbiltà tal-awtorità u żgur mhux tal-appellanta [*sic*].

»L-appellanta ħadet l-ewwel azzjoni kontra Daniella Vella meta hija saret taf mhux formalment imma informalment b'din id-derekwiżizzjoni u mexxiet l-azzjoni tagħha bil-qorti … … …

»Iċ-ċwievet tal-fond kien obbligu tal-Awtorità tad-Djar biex tirritornahom lis-sidien u d-derekwiżizzjoni fiha nfisha ma tfissirx u ma tammontax għall-kunsinna tal-fond liberu u frank minn kull inkwilinat għax min jieħu ħwejjeġ ħaddieħor bis-setgħa tal-liġi biex jagħti okkupazzjoni lil terzi għandu l-obbligu fl-istess liġi li meta huwa ma jibqax aktar jiħtieġ il-fond jirritorna l-istess ċwievet lis-sidien.

»L-appellanta għamlet kull ma setgħet biex takkwista lura dan il-fond u ma jistax issa d-dipartiment ifarfar mir-responsabbiltà tiegħu tal-ħsarat sofferti mill-istess attriċi konsistenti mhux biss fi ħsarat fil-binja *per se* imma wkoll f'telf ta' profitt li hija setgħet tagħmel kieku hija kriet il-fond mid-derekwiżizzjoni sallum.

»Huma dawn l-obbligi tal-Awtorità tad-Djar u mhux illimitat dawn il-ħsarat għas-somma ta' €3,114.52c meta l-ħsarat kienu inġenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

»Id-dikjarazzjoni ta' responsabbiltà tal-Awtorità tad-Djar qatt ma kienet *in ballo* u kienet ammessa mill-istess awtorità, u kien biss il-*quantum* li kien ikontestat.

»Għandu jingħad illi fit-23 ta' Ottubru 2008 l-Awtorità tad-Djar mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tar-rikorrenti għoġobha toħroġ ordni ta' derekwiżizzjoni, notifikata lii Daniella Vella, … … … u qatt notifikat lill-appellanti proprjetarja tal-fond in kwistjoni, … … … *stante* li din minflok ma giet notifikata lii Thomas Cauchi, żewġ l-appellanti, din id-derekwiżizzjoni qatt ma ġiet hekk notifikata għax ġiet maħruġa lil Thomas Chetcuti u allura qatt ma gie hekk notifikat Thomas Cauchi u/ew Catherine Cauchi.

»Għalhekk, għal din ir-raġuni wkoll, ir-relazzjoni ġuridika baqgħet dejjem tal-Awtorità tad-Djar mal-appellanti, sakemm effettivament żgumbrat lil Daniella Vella, għax qatt ma l-appellanti ġiet notifikata uffiċjalment b'din id-derekwiżizzjoni.

»B'ittra uffiċjali tat-28 ta' Jannar 2015, debitament notifikata lill-Awtorità tad-Djar u lil Daniella Vella, l-appellanti talbet li l-intimati appellati Awtorità tad-Djar u Daniella Vella jersqu għal-likwidazzjoni tad-danni minnha sofferti li kienu diġà ġew ammessi *sia* mill-ittra li l-Awtorità tad-Djar kienet bagħtet lill-pulizija minħabba l-perikolożità tal-istruttura, u t-terminazzjoni tal-okkupazzjoni ta' Daniella Vella, li però ma għamlu xejn u ħallewha fil-fond sal-2015.

»L-Awtorità tad-Djar sussegwentement aċċettat li kien hemm danni fil-fond in kwistjoni tant li bagħtet stima ta' dawn id-danni lill-appellanta li kienu lesti li jħallsu, ammontanti għal €3,114.52 … … …

»Din l-istima ma setgħetx tigi aċċettata mill-appellanti *stante* li l-istima tal-perit tagħha … … … kien jammonta għal €16,271.00c.

«Id-danni li l-appellanta kienet qed tippretendi li għandha tirċievi skond rapport tal-Perit Nicholas Mallia kien jammonta għal €10,207.00c fil-bdil tal-istess gallarija, waqt li l-ħsarat li sofriet l-istess appellanti konċernanti telf ta' profitt fuq il-valur lokatizju tal-fond għas-snin Ottubru 2008 sa Novembru 2016 kif kalkolati mill-istess Perit Mallia kienu jammontaw għal €45,210.00c u dan kif jirriżulta mill-istess perizja.

»Għalhekk, l-Awtorità tad-Djar għandha tiġi kkundannata tħallas lill-appellanti flimkien mal-eredi ta' Daniella Vella s-somma ta' €55,210 kif likwidati mill-istess Perit Nicholas Mallia, u mhux l-Awtorità tad-Djar tiskansa mir-responsabbiltà tagħha u wara li ammettiet din it-tali responsabbiltà tippretendi li t-talba tal-appellanta hija preskritta skond il-liġi.

»It-talba għall-kjamat in kawża tal-eredi ta' Michael Vella *ossia* fil-persuna ta' Stephanie Grech intalbet mill-Awtorità tad-Djar bid-digriet [*sic*] tagħha tat-22 ta' Mejju 2019, u għalhekk jekk dawn ġew kjamati għal xejn l-ispejjeż tal-kawza in konfront tal-istess Stephanie Grech għandhom jiġu mħallsa mill-istess Awtorità tad-Djar u/jew Daniella Vella.

»L-awtorizazzjoni għal-leġitimazzjoni tal-atti wara l-mewt tal-istess Daniella Vella ġiet akkordata mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-istess ġurnata tat-22 ta' Mejju 2019.

»Għalhekk ġaladarba l-Awtorità tad-Djar ammettiet il-ħsarat li kienu saru fil-fond in kwistjoni tul l-okkupazzjoni ta' Daniella Vella u qabilha Michael Vella, u ġaladarba illi din id-derekwiżizzjoni qatt ma ġiet notifikata lill-istess appellanta jew lil żewġha Thomas Cauchi, ma tista' qatt l-istess awtorità tippretendi illi teżisti l-preskrizzjoni kwinkennali in konfront tagħha meta l-fond in kwistjoni kien baqa' okkupat minn Daniella Vella tul iż-żmien sakemm l-attriċi appellanta rnexxielha tiżgumbraha bis-sentenza.

»Il-ħsarat tant kienu inġenti illi l-Awtorità tad-Djar talbu lill-pulizija biex jiżgumbraw lill-istess Daniella Vella, ħaġa li l-Awtorità tad-Djar ma għamlitx tul il-perkors meta l-fond in kwistjoni kien fil-pussess effettiv tagħhom.

»L-appellanta qatt ma kellha relazzjoni ġuridika ma' Michael Vella u wisq inqas ma' Daniella Vella *stante* li hija qatt ma rċeviet kera għall-fond in kwistjoni kif jirriżulta mill-istess atti proċesswali u mill-*affidavit* tal-istess appellanta anness fil-proċess in kwistjoni: "ngħid ukoll illi jiena u żewġi qatt ma aċċettajna kera mill-*Housing* għal din il-proprjetà għax ir-*requisition* kienet waħda abbużiva …".

»Jirriżulta wkoll illi l-appellanta daħlet fil-post wara s-sentenza, u hemmhekk li verament setgħet tikkonstata l-ħsarat ħlief tal-gallarija li kienu jidhru li kien hemm ħsarat minn barra t-triq.

»Għalhekk, ġaladarba l-pussess effettiv tal-fond in kwistjoni ġie ritornat lill-appellanta wara s-sentenza, l-Awtorità tad-Djar ma tistax tirrinunzja mir-responsabbiltajiet tagħha ta' ħsarat *stante* li hija qatt ma kkonsenjat lura ċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni u kellha l-istess appelanta tmur il-qorti biex tiżgombra l-is*quatter* li suppost kellha tiġi żgumbrata mill-istess Awtorità tad-Djar … … …

»Konsegwentement id-danni mhux biss għandhom jithallsu mill-eredi ta' Daniella Vella fl-ammont ta' €8,207, imma għandhom jhallsu wkoll id-danni kif likwidati mill-istess perit ammontanti għal €10,207.00c, *oltre* d-danni li sofrew talli huma ma setgħux jikru l-fond in kwistjoni mid-derekwiżizzjoni ta' dan ii-fond fl-2008 sal-effettiv żgumbrament fl-2015, liema danni jammontaw għal €45,410.00c.

»L-ewwel qorti qieset illi l-azzjoni attriċi għad-danni marbuta mal-ħsarat strutturali tal-fond mertu tal-kawża hija milquta bil-preskrizzjoni *ai termini* tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 fil-konfront kemm tal-Awtorità tad-Djar u anke tal-kjamata fil-kawża Stephanie Grech, filwaqt illi fir-rigward tad-danni naxxenti minn telf ta' kera u/jew profitt ieħor mld-derekwiżlzzjoni sal-preżentata tal-kawża odjerna hija meqjusa pre-skritta *ai termini* tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, iktar u iktar meta l-Awtorità tad-Djar ammetiet ir-responsabbiltà tal-ħsarat, u kien il-*quantum* biss li kien *in ballo*. *Oltre* l-fatt illi ma tistax tinbeda kawza biex fiha jintalab kumpens għal ħsarat li għadhom ma ġewx kristalizzati, u l-ebda żmien ta' preskrizzjoni ma jista' jitqies li jgħaddi sakemm, fil-fatt, il-ħsara tibqa' tiggrava jew tirrepeti ruħha kultant żmien (ara, per eżempju, il-kaz Micallef *v.* Direttur tax-Xogħlijiet, deċiża minn din il-qorti fit-28 ta' Frar 2001.

»Din il-qorti, f'sentenza mogħtija fis-26 ta' Ġunju 2009, fil-kawża fl-ismijiet Muscat *et v.* Muscat Scerri *et* kienet osservat hekk f'kuntest simili:

> »"Kif qalet ukoll ii-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawza Portelli *v.* Attard, deċiza fl-20 ta' Marzu 1997, 'meta d-danni ma jigux determinati f'mument wieħed, iżda jibqgħu javveraw ruħhom tul iż-żmien, b'mod li jista' jingħad li l-ħsara qiegħda kontinwament issir, kif jidher li qed jiġri f'dan il-każ, it-terminu ta' preskrizzjoni jkun kontinwament qed jiġi "interrot", u dan it-terminu ma jibdiex jgħaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xogħlijiet meħtieġa biex il-ħsara tieqaf tkompli ssir.'"

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

»Bid-dovut rispett, xi bżonn ta' prova hemm li tinġab rigwardanti dan il-fatt meta l-Qorti Kostituzzjonali u Qorti Ewropea tad-Drittijiet Funda-mentali tal-Bniedem ripetutament sabu illi l-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta jikser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem u akkordat id-danni għall-perijodu kollu, mingħajr ebda prova bħal dik pretiża mill-ewwel qorti?

»F'dan il-każ, l-appellanti qed titlob id-danni mit-terminazzjoni tar-rekwiżizzjoni *ossia* l-2008 sakemm ħadet il-pussess lura tal-proprjetà in kwistjoni, meta kien l-obbligu tal-istess awtorità biex tirritornalha l-fond liberu minn kull okkupazzjoni biċ-ċwievet, u mhux ħalliet lill-istess Daniella Vella okkupanta fl-istess post sal-2015, u, li kieku ma kienx għall-appellanta biex taġixxi b'dan ii-mod, l-Awtorità tad-Djar baqgħat

> sajma mir-responsabbiltà tagħha biex tiżgombra lill-istess Daniella Vella.
>
> »Huwa faċli li tgħid illi hemm nuqqas ta' responsabbiltà għall-ħlas tad-danni *sia* bil-preskrizzjoni jew mod ieħor meta l-Awtorità tad-Djar kellha l-obbligu biex tikkonsenja l-fond battâl wara din ir-rekwiżizzjoni.
>
> »Il-fatt illi ma kkonsenjatx il-fond battâl u tat iċ-ċwievet lill-appellanti huwa nuqqas tal-istess awtorità li ma jista' qatt jiġi kkunsidrat li aġixxiet korrettement u skond il-liġi meta fil-fond in kwistjoni għal-seba' snin sħaħ wara d-derekwiżizzjoni, mingħajr din ma ġiet notifikata lill-appellanti, baqgħet fil-fond l-istess Daniella Vella u l-awtorità ma għamlet xejn.«

12. Fit-tweġiba tagħha l-Awtorità tad-Djar tosserva illi "r-rikors tal-appell huwa miktub b'mod mill-aktar konfuż fejn wieħed ma jistax faċilment jiddeżumi … liema huwa l-aggravju veru u proprju". Tassew illi r-rikors tal-appell fih ripetizzjonijiet inutli u xejn ma huwa linejari, u ċertament seta' u kellu jinkiteb b'aktar attenzjoni. Madankollu, jidher illi l-argumenti tal-appellanti huma (i) illi l-preskrizzjoni nkisret quddiem l-Awtorità tad-Djar (għalkemm mhux ukoll quddiem Stephanie Grech) bl-ammissjoni tal-awtorità, li kkontestat biss il-*quantum* tad-danni u mhux ukoll ir-responsabbiltà; (ii) illi kien obbligu tal-Awtorità tad-Djar li trodd lis-sidien il-pussess battâl tal-fond meta ħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni fit-23 t'Ottubru 2008; (iii) illi l-preskrizzjoni bdiet tgħaddi minn dakinhar li l-fond ġie f'idejn l-atturi; u (iv) illi l-Awtorità tad-Djar, flimkien mal-werrieta ta' Daniella Vella, għand-hom jagħmlu tajjeb għad-danni kollha, kemm minħabba l-ħsarat fil-fond u kemm minħabba t-telf ta' dħul minn kirjiet mit-23 t'Ottubru 2008, meta l-fond ġie derekwiżizzjonat, sa meta nfetħet il-kawża fil-25 ta' Novembru 2016 jew għall-inqas sa meta l-proprjetà ġiet f'idejn is-sidien fit-23 ta' Jannar 2015.

13. Tgħid ħażin l-Awtorità tad-Djar illi "hija l-liġi li qorti tat-tieni istanza għand-ha biss tiddisturba sejbien ta' fatti magħmula minn qorti nferjuri biss fejn

ikun hemm raġunijiet impellenti". Ir-rwol tal-Qorti tal-Appell ġie mfisser f'sentenza mogħtija minn din il-qorti f'sentenza mogħtija fl-14 ta' Diċembru 2018 fl-ismijiet Antoinette Cutajar *v.* Onor. Joseph Muscat *et*[1], li għaliha ssir referenza, fejn jingħad illi l-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti.

14. Min-naħa l-oħra sewwa tgħid il-konvenuta Stephanie Grech illi, għalkemm l-atturi appellanti jitolbu l-kundanna tagħha, l-aggravji tal-appell ma jolqtux dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-attriċi safejn jolqtu lil dik il-konvenuta. L-appell effettivament jolqot biss lill-Awtorità tad-Djar u lill-konvenuti werrieta ta' Daniella Vella; is-sentenza safejn tolqot lil Stephanie Grech għalhekk sejra tiġi konfermata, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

15. Ngħaddu mela għall-meritu tal-appell safejn jolqot lill-Awtorità tad-Djar u lill-konvenuti werrieta ta' Daniella Vella, u nibdew bil-konsiderazzjonijiet relattivi għall-pretensjonijiet tal-atturi kontra l-awtorità.

16. Dwar l-argument tal-atturi li nkisret il-preskrizzjoni kontra l-Awtorità tad-Djar għax din għarfet ir-responsabilità għalkemm ikkontestat il-*quantum*, għandu jingħad illi sa mill-bidunett l-awtorità għamlitha ċara fl-ittra tagħha tat-13 ta' Frar 2015 bi tweġiba għall-ittra ġudizzjarja tal-atturi tat-28 ta' Jannar 2015 illi l-istedina tagħha lis-sidien biex igħidu x'inhuma l-pretens-jonijiet tagħhom saret espressament "bla preġudizzju" wara li ċaħdet kull responsabilità. Fid-dawl ta' dan, il-korrettezza kienet titlob illi l-atturi appellanti jimxu b'aktar lealtà u ma jsemmu xejn l-argument tal-ammiss-joini tar-responsabbiltà.

---

[1] Rik. 891/2014, para. 7

17. Din il-parti tal-aggravju hija għalhekk miċħuda.

18. L-Awtorità tad-Djar wieġbet hekk għall-argumenti l-oħra tal-appellanti:

> »Mill-provi irriżulta li l-awtorità esponenti ħarġet l-ordni ta' derekwiż-izzjoni fuq il-fond tal-atturi u kwindi rrilaxxjat il-pussess tal-fond u ħarġet mix-xena sa mit-23 ta' Ottubru 2008, filwaqt li Michael Vella kien irrinunzja għal-lokazzjoni fil-fond fl-20 ta' Lulju 2005 u miet fid-29 ta' Diċembru 2005. *Invece* l-ewwel ittra uffiċjali tal-attriċi Catherine Cauchi u żewġha fil-konfront tal-awtorità u ta' Daniella Vella ġiet inta-volata ħafna snin wara u *cioè* fit-28 ta' Jannar 2015. Il-proċeduri kurrenti mbagħad ġew intavolati fil-25 ta' Novembru 2016.
>
> »… … … ma hemm l-ebda dubbju li l-atturi effettivament kienu jafu li l-fond kien ġie rilaxxjat a favur tagħhom. Imma anke kieku s-sidien tassew ma kinux jafu dan ma jagħmel ebda differenza għall-eċċezz-joni tal-preskrizzjoni, għax anke fejn post jiġi milqut b'ordni ta' rekwiż-izzjoni l-obbligu ta' sid li jibqa' jieħu ħsieb u attenzjoni tal-fond tiegħu tibqa' *in vigore*. U sid ma jistax jitlob għad-danni ħafna snin wara li jkun iddekorra ż-żmien tal-preskrizzjoni.
>
> »Min-naħa tagħhom, l-atturi sidien setgħu jaġixxu kemm mal-ħruġ tal-ordni ta' derekwiżizzjoni iżda anke qabel – speċjalment fejn jikkon-ċerna l-ħsarat u alterazzjonijiet li saru fuq l-estern tal-fond in kwistjoni li allura kienu viżibbli għal kulħadd il-ħin kollu. Hawn ukoll – anke jekk il-ħsarat ma kinux viżibbli minn barra – xorta l-preskrizzjoni tibqa' għaddejja għax iż-żmien preskrittiv jibda jgħaddi mid-data li fiha jkunu saru d-danni u mhux minn meta s-sid sar jaf jew seta' sar jaf (bħal fil-kaz tal-*actio æstimatoria* jew l-*actio redhibitoria*).
>
> »L-ewwel onorabbli qorti qieset sewwa li mill-provi mressqa d-danni strutturali lamentati kienu ilhom li seħħew minn snin sħaħ qabel ma l-fond reġa' ġie ritornat lill-atturi. … … …
>
> »… … …
>
> »Għalhekk, fuq ammissjoni tal-attriċi stess, il-ħsarat fuq il-parti esterna tad-dar inkluż il-qlugħ tal-gallarija kienu diġà seħħew qabel it-23 ta' Ottubru 2008 (li hija d-data meta l-fond ġie de-rekwiżizzjonat) … … …
>
> »Ġaladarba kien hemm derekwiżizzjoni, l-awtorità ma kellhiex aktar setgħat fuq il-fond u, fil-fatt, is-sid setgħat tieħu l-passi kollha neċess-arji immedjatament sabiex tirriprendi l-pussess battâl tal-fond. Fil-fatt, hekk kif ħarget l-ordni ta' derekwiżizzjoni, l-attriċi setgħat taġixxi biex tiżgombra lil Daniella Vella immedjatament permezz ta' kawża bil-gil-jottina.
>
> »L-azzjoni fir-rigward tal-okkupazzjoni illegali tal-fond in kwistjoni u l-allegat telf ta' qligħ relattiv pretiż mill-atturi setgħet tiġi eżerċitata mit-23 ta' Ottubru 2008, li huwa meta nħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni u kwindi ġiet korrettament meqjusa li waqgħet preskritta bl-għeluq il-ħames snin u *cioè* fit-23 ta' Ottubru 2013. Mentri l-ewwel att ġudizz-jarju li ntbagħat b'tali pretensjoni mill-atturi kien fit-28 ta' Jannar 2015.
>
> »Tajjeb jiġi mfakkar ukoll li, skont l-artikolu 2137 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif konfermat b'ġurisprudenza kostanti, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata,

mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss u allura wieħed mill-argumenti ċentrali tal-appell tal-atturi, u *cioè* l-allegazzjoni li l-preskrizzjoni ma iddekorrietx għax huma (qed jallegaw li) ma kinux ġew notifikati bl-avviż ta' derekwiżizzjoni, jikkrolla fix-xejn. Dan magħdud, qajla jistgħu jit-wemmnu l-atturi li ma kinux jafu li l-fond gie derekwiżizzjonat. Wieħed ma jridx jinsa li l-atturi huma familja li huma edotti sewwa ħafna mill-proċeduri tal-qrati u affarijiet relatati.

»… … …

»F'dan il-każ id-danni kienu kristallizzati u allura wieħed ma jistax jitkellem fuq danni kontinwi.

»Din mhix kawża kostitutzzjonali iżda kawża ċivili ordinarja fejn kull dannu mitlub irid ikun reali. L-atturi qed jippretendu li għaliex fuq in-naħa l-oħra hemm entità tal-istat maħluqa mil-liġi allura r-regoli tal-liġi ċivili ma japplikawx għaliha u, jew li ma tistax teċċepixxi b'suċċess il-preskrizzjoni. L-ewwel onorabbli qorti ġustament fehmet li dan ma għandux ikun il-każ. Jekk sid, waqt li l-proprjetà tiegħu kienet milquta b'ordni ta' rekwiżizzjoni, naqas milli jkompli jieħu ħsieb li jara li mhux qed jiġrilha ħsara, ma jistax wara snin sħaħ li tkun inħolqot dik il-ħsara jippretendi li jitħallas tagħha jekk l-azzjoni tkun ġiet preskritta. U biex ikun kollox aktar ċar, irid jiġi mfakkar li l-istitut tal-preskrizzjoni huwa wkoll maħluq biex issir ġustizzja għaliex ma jkunx ġust li sid li jallega li sofra danni jaġixxi wara ħafna snin, meta forsi l-parti l-oħra tkun tilfet l-opportunità li tiġbor dokumenti u provi oħra li jkunu jistgħu jgħinuha fid-difiża tagħha.

»L-ewwel onorabbli qorti qieset sewwa li, ladarba din hija kawża dwar danni akwiljani, hija biss l-inkwilina Daniella Vella, li hija hi u hi biss li kienet l-aġent tal-kważi-delitt, li għandha tiġi meqjusa bħala respons-abbli li tirriżarċixxi d-dannu subit mill-atturi.

»In konklużjoni, l-awtorità esponenti tirreferi wkoll għas-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawza fl-ismijiet <u>Francesco Portelli *et v.* Anthony Degiorgio *et*</u> (deċiża fl-24 ta' Ġunju 2021) li kienet tittratta fatti kważi identiċi għall-dik odjerna; f'dik il-kawża l-eżitu kien identitiku għal din.«

19. Jingħad qabel xejn illi l-qorti ma hijiex sejra tikkummenta fuq is-sentenza[2] ċitata fl-aħħar paragrafu tat-tweġiba tal-awtorità miġjub fuq peress illi hemm appell minnha quddiem din il-qorti.

20. Tgħid ħażin l-Awtorità td-Djar illi hekk kif inħarġet l-ordni ta' derekwiż-izzjoni hija "rrilaxxjat il-pussess tal-fond u ħarġet mix-xena". Hekk kif is-sid hu marbut li jgħaddi l-pussess materjali lill-awtorità meta fond jiġi rekwiż-

[2] Rik. 636/2014

izzjonat, daqstant ieħor l-awtorità hija marbuta, meta l-fond ma jkunx okkupat minn terzi b'titolu validu magħruf mis-sid, illi trodd il-pussess materjali lis-sid hekk kif ma jibqagħlhiex ħtieġa tal-fond u tħassar ir-rekwiżizzjoni. L-Awtorità tad-Djar toħroġ mix-xena meta trodd il-pussess materjali lis-sid.

21. Ukoll, l-obbligu tal-Awtorità tad-Djar hekk kif titħassar ir-rekwiżizzjoni ma huwiex biss li trodd il-pussess tal-fond lis-sid, iżda li l-fond troddu fi stat tajjeb ta' tiswija. L-obbligu tal-awtorità li trodd il-fond twettaq – għalkemm mhux b'opra tagħha – meta l-fond ġie f'idejn is-sidien fit-23 ta' Jannar 2015, iżda ma twettaqx għal kollox għax dakinhar l-awtorità naqset milli twettaq l-obbligu l-ieħor li l-fond troddu fi stat tajjeb. Għalhekk kien minn dakinhar tal-konsenja li ġie kristallizzat in-nuqqas tal-awtorità li trodd il-fond fi stat tajjeb, u kien minn dakinhar li bdiet għaddejja l-preskrizzjoni. Dan kien anqas minn sentejn qabel ma nkisret il-preskrizzjoni bl-ittra ġudizzjarja tat-28 ta' Jannar 2015 u bil-ftuħ tal-kawża fil-25 ta' Novembru 2016, u l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni mressqa mill-Awtorità tad-Djar, kemm jekk ta' sentejn taħt l-art. 2153 Kod. Ċiv. u kemm jekk ta' ħames snin taħt l-art. 2156, safejn jolqtu d-danni minħabba ħsarat għandhom jiġu miċħuda.

22. Għalkemm l-atturi jippretendu danni minħabba ħsarat fl-ammont ta' għaxart elef, mitejn u seba' euro (€10,207) kif likwidati mill-perit tekniku, u mhux ta' tmint elef, mitejn u seba' euro (€8,207) kif likwidati mill-ewwel qorti, ma jressqu ebda raġuni kontra r-raġunament tal-ewwel qorti. L-ewwel qorti naqqset elfejn euro (€2,000) mis-somma likwidata mill-perit

għax qieset illi l-istima saret tliet snin wara l-iżgumbrament ta' Daniella Vella, u l-ħsarat żdiedu fit-tliet snin li l-atturi ħallew il-fond battâl bejn l-iżgumbrament u l-istima. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan ir-raġunament tal-ewwel qorti huwa validu.

23. Dwar id-danni minħabba telf ta' kirjiet il-qorti tosserva illi għalkemm huwa minnu illi, kif osservat l-ewwel qorti, din l-obbligazzjoni tintlaqat bil-preskrizzjoni ta' ħames snin, dan iżda jgħodd biss għat-telf imġarrab ħames snin jew aktar qabel il-ksur tal-preskrizzjoni; it-telf imġarrab anqas minn ħames snin qabel inkisret il-preskrizzjoni bl-ittra ġudizzjarja tat-28 ta' Jannar 2015 ma jintlaqatx bil-preskrizzjoni. It-telf ta' kirjiet li ma waqax bi preskrizzjoni għalhekk huwa dak imġarrab bejn Frar tal-2010 u Jannar tal-2015.

24. L-ewwel qorti osservat ukoll illi l-atturi naqsu milli jressqu l-prova "li fil-perjodu msemmi kellhom opportunitajiet reali ta' kiri tal-fond jew profitt ieħor, liema opportunitajiet ma jkunux immaterjalizzaw minħabba li l-fond kien okkupat". Tassew li din l-osservazzjoni ma saritx fil-kuntest tal-pretensjoni kontra l-awtorità ladarba l-ewwel qorti sabet – erronjament, kif rajna fil-paragrafu ta' qabel dan – iżda r-raġunament huwa relevanti wkoll fil-kuntest tal-pretensjoni kontra l-awtorità.

25. Madankollu, il-prova li stenniet l-ewwel qorti ma kinitx waħda li realistika-ment setgħet issir. Il-fond kien okkupat illegalment u l-atturi ma setgħux juruh lil min seta' kellu interess li jikrih, u ħadd ma huwa sejjer jimpenja ruħu li jieħu b'kera post li ma jkunx rah u illi, minn dak li seta' jidher minn barra, ma kienx fi stat tajjeb.

26. Huwa minnu li wara l-iżgumbrament l-atturi ma krewx il-fond, li għamel mill-anqas tliet snin battâl wara li ġie f'idejn l-atturi. Dan iżda kien, għallinqas *in parte* dovut għall-fatt li l-fond ma kienx fi stat tajjeb u ma huwiex prova li l-atturi ma setgħux isibu lil min jikruh. Ladarba kien l-obbligu wkoll tal-Awtorità li trodd il-fond fi stat tajjeb, ma tistax din tinqeda bl-istat ħażin tal-fond bħala prova favur tagħha.

27. Min-naħa l-oħra huwa minnu wkoll illi l-atturi ħallew il-fond battâl għal żmien aktar milli kien meħtieġ biex isiru t-tiswijiet meħtieġa, u lanqas jista' raġonevolment jingħad illi l-ispiża meħtieġa – tmint elef, mitejn u seba' euro (€8,207) li kieku t-tiswijiet saru tempestivament – kienet tant għolja li l-atturi ma setgħux ilaħħqu magħha.

28. Fiċ-ċirkostanzi, għalhekk, il-qorti hija tal-fehma illi l-Awtorità tad-Djar għandha tagħmel tajjeb għal nofs il-kirjiet mitlufa tal-ħames snin li ma jintlaqtux bil-preskrizzjoni. Kif jidher mir-rapport tal-perit tekniku[3] u mill-iskeda A mehmuża ma' din is-sentenza l-kera mitluf bejn Frar tal-2010 u Jannar tal-2015 jiġi tnejn u għoxrin elf, seba' mija u ħamsa u tletin euro (€22,735). Dan l-ammont iżda huwa maħdum fuq il-premessa mhux għal kollox realistika li l-kera jiżdied kull sena.

29. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, il-qorti sejra tillikwida d-danni minħabba telf ta' kera fl-ammont ta' għaxart elef euro (€10,000). B'kollox għalhekk id-danni li għandha tagħmel tajjeb għalihom l-Awtorità tad-Djar jiġu tmintax-il elef, mitejn u seba' euro (€18,207).

---

[3] *Fol.* 77

30. Ngħaddu issa biex inqisu l-appell safejn jolqot lill-werrieta ta' Daniella Vella. Billi dawn għamlu wkoll appell inċidentali li jolqot il-meritu tal-appell ewlieni tal-atturi, l-appell ewlieni u dak inċidentali sejrin jitqiesu flimkien. It-tweġiba tal-werrieta u l-appell inċidentali jgħidu hekk:

> »… … … kif ikkonfermat l-attriċi stess, ma hemm l-ebda relazzjoni ġuridika bejn l-attriċi u Daniella Vella li illum hija mejta, u għalhekk l-esponenti li huma l-eredi tagħha m'għandhom jiġu ordnati jħallsu għal ebda danni lill-attriċi.
>
> »Fit-tieni lok, l-appellati jsostnu illi l-azzjoni attriċi hija preskritta u dan *ai termini* tal-artikolu 2153 u l-artikolu 2156 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> »Fl-aħħar, l-esponenti jissottomettu illi l-ewwel qorti kellha raġun meta ċaħdet it-talba tal-appellanta għal-likwidazzjoni tad-danni għat-telf li tilfet peress illi ma setgħetx tikri l-fond in kwistjoni u dan peress illi kien hemm [*sc.* l-awtriċi ta'] l-esponenti tokkupa l-imsemmi fond.
>
> »L-appellanta naqset milli ġġib prova li hija verament kellha opportunità sabiex tikri l-fond dak iż-żmien u illi l-unika ħaġa li żammitha kienet l-okkupazzjoni tal-esponenti.
>
> »… … … din ma hijiex kawża kostituzzjonali iżda hija kawża ċivili u għalhekk id-danni għandhom jiġu pruvati sal-grad rikjest mil-liġi u jibqa' l-obbligu tal-attriċi li ġġib l-aħjar prova.
>
> »*Oltre* dan l-attriċi naqset ukoll milli ġġib prova li kienet l-imsemmija Daniella Vella li kkaġunat il-ħsara fil-fond u għalhekk ma hemm xejn li jorbot lill-istess Daniella Vella mad-danni kkaġunati fl-istess fond.
>
> »… … …
>
> »L-esponenti, bħala konvenuti llum appellanti, qegħdin jipprevalixxu ruħhom minn dan l-appell sabiex *ai termini* tal-artikolu 240 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta huma jressqu dan l-appell inċidentali tagħhom.
>
> »L-esponenti jħossu ruħhom aggravati mis-sentenza appellata in kwantu għal żewġ [*sic*] aggravji u għalhekk qegħdin jinterponu appell inċidentali billi jipprevalixxu ruħhom mill-appell prinċipali.
>
> »L-aggravji f'dan l-appell imressaq minnhom huma tlieta u *cioè*:
>
> »1. L-azzjoni attriċi hija preskritta u dan *ai termini* tal-artikoli 2153 u 2156 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta
>
> »… … …
>
> »In-notifika ta' derekwiżizzjoni ħarġet fit-23 ta' Ottubru tas-sena 2008. Dan ifisser li, skont ma xehdet bil-ġurament l-appellanta, il-ħsarat fil-fond kienu ilhom li seħħew minn qabel it-23 ta' Ottubru tas-sena 2008.
>
> »Kif ġie tajjeb konstatat mill-ewwel qorti, il-perit inkarigat mill-istess qorti … stqarr illi mill-evidenza li kellu quddiemu u skont ma ra dakinhar tal-aċċess u *cioè* fil-31 ta' Jannar tas-sena 2018 "probabbli din il-ħsara saret iktar minn 5 snin ilu". Għalhekk skont il-perit il-ħsara seħħet qabel is-sena 2013.

»Din tikkonferma dak li ntqal qabel mill-appellanta stess illi l-ħsara kienet ilha li seħħet fil-post minn qabel is-sena 2008.

»Kif gie innutat ukoll fid-9 ta' Ottubru 2003 u fil-31 ta' Diċembru 2003, l-Awtorità tad-Djar bagħtet żewġ ittri lill-Kummissarju tal-Pulizija fejn ingħad illi l-fond in kwistjoni jinsab fi stat ta' periklu minħabba l-ħsara li kellu u għalhekk din hija prova ċara illi l-ħsara diġà kienet seħħet ferm qabel ix-xahar ta' Ottubru tas-sena 2013.

»… … …

»… … … l-artikolu 2137 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula s-segwenti:

> »"Bia ħsara ta' disposizzjonijiet 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."

»Għalhekk l-attriċi (illum appellanta) setgħet tieħu azzjoni immedjatament hekk kif saret taf li hemm il-ħsara fil-fond.

»Jekk għall-grazzja tal-argument wieħed jikkunsidra illi l-appellanta saret taf bil-ħsara fil-fond qabel ħarġet in-notifika ta' derekwiżizzjoni u dan skont kif xehdet hi stess fl-*affidavit* tagħha, dan iffisser illi l-preskrizzjoni ta' sentejn bdiet mis-sena 2008 u għalhekk l-azzjoni tal-attriċi ġiet meqjusa bħala preskritta fis-sena 2010.

»Kif jirriżulta mill-atti tal-kawża l-ewwel ittra uffiċjali li ntbgħatet lill-esponenti hija datata 28 ta' Jannar tas-sena 2015, ben tnax-il sena wara li l-attriċi appellanta saret taf bil-ħsarat.

»Tajjeb jingħad ukoll illi d-danni li qiegħda tippretendi l-attriċi appellanta huma danni kristallizzati u għalhekk wiehed ma jistax jitkellem fuq danni kontinwi.

»*In vista* ta' dan kollu, l-azzjoni attriċi għad-danni allegatament ikkaġunati mill-esponenti taqa' bi preskrizzjoni ta' sentejn u għalhekk illum il-ġurnata għandha tiġi meqjusa preskritta.

»L-attriċi talbet ukoll danni għat-telf li tilfet tul is-snin illi hija ma setgħetx tikri l-fond in kwistjoni u dan minħabba l-okkupazzjoni tal-esponenti.

»L-artikolu 2156 (*f*) ta l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula s-segwenti:

> »"L-azzjonijiet hawn taht imsemmija [aqgħu bi preskrizzjoni bl-għeluq ta' names snin:
>
> »"(*f*) azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjall jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jlrriżulta minn att pubbliku."

»… … …

»… … … hija ċara biżżejjed illi l-azzjoni tal-attriċi għad-danni għall-allegatament telf li tilfet tul is-snin taqa' taħt l-artikolu 2156(*f*) u għalhekk hija marbuta [milquta (?)] bi preskrizzjoni ta' ħames (5) snin.

»… … …

»Għalhekk la l-azzjoni attriċi giet meqjusa preskritta fil-konfront tal-Awtorità tad-Djar u kif ukoll fil-konfront tal-kjamata in kawża Stephanie Grech, hekk ukoll għandha tiġi meqjusa preskritta fil-konfront tal-esponenti Anthony Vella, Graziella Vella u Rita Vella bħala eredi tad-defunta Daniella Vella.

»2. Nuqqas ta' provi fuq l-allegati danni

»Kif jirriżulta mill-provi, il-fond in kwistjoni kien soġġett għal ordni ta' rekwiżizzjoni fit-3 ta' Jannar tas-sena 1983 u kien ġie mgħoddi liz-ziju ta' Daniella Vella u *cioè* Michael Vella.

»Għalhekk jirriżulta illi l-fond kien ilu mikri sa mis-sena 1983 u Daniella Vella daħlet tgħix ma' zijuha fis-sena 2000. Hija żgumbrat fil-5 ta' Diċembru 2014 u dan skont kif jirriżulta mill-atti tal-proċeduri allegati li jġibu n-nurnru 508/09.

»Dan ifisser illi l-fond in kwistjoni kien ilu mikri għal *circa* sbatax-il sena lil Michael Vella qabel daħlet Daniella Vella u għalhekk tagħmel ħafna aktar sens illi l-ħsarat seħħew matul dawk is-sbatax-il sena milli f'perjodu qasir ta' tliet snin.

»Qiegħed jingħad hekk għaliex Daniella Vella daħlet tirrisjedi fil-fond fis-sena 2000, u fix-xahar ta' Ottubru 2003 l-fond kien diġà qiegħed fi stat ħażin ħafna bl-Awtorità tad-Djar tiddeskrivi l-istat tal-fond b'dan il-kliem: "*in a very dangerous state*", tant illi l-istess awtorità talbet lill-pulizija sabiex jiżgumbraw lill-imsemmija Daniella Vella u dan peress illi huma ma kinux ser jinżammu responsabbli tal-inċidenti li jistgħu jseħħu.

»Tajjeb jingħad li l-attriċi ma pproduċiet l-ebda prova dwar l-istat tal-fond meta dan ġie mgħoddi lill-imsemmi Michael Vella u *cioè* fis-sena 1983, u wisq inqas ma pproduċiet provi dwar l-istat tal-fond fis-sena 2000 u *cioè* meta daħlet tgħix fih l-imsemmija Daniella Vella.

»… … …

»Għalhekk huwa fatt assodat illi meta l-attriċi allegat illi kienet Daniella Vella li ma ħaditx ħsieb il-manutenzjoni tal-fond u illi għalhekk il-ħsara li ġiet ikkaġunata hija responsabbilità tal-istess Daniella Vella, kien jinkombi fuq l-istess attriċi li ġġib prova li kienet verament Daniella Vella responsabbli għall-ħsarat.

»Mhux talli l-attriċi naqset milli ġġib din il-prova iżda naqset ukoll milli ġġib prova tal-istat tal-fond f'dak iż-żmien qabel daħlet tgħix fih l-imsemmija Daniella Vella, u għalhekk mhux talli ma ġabitx l-aħjar prova li setgħet iġġib, imma talli ma ġabet l-ebda prova sabiex issostni l-allegazzjoni tagħha.

»… … …

»Għalhekk l-esponenti jisħqu illi … l-ewwel qorti kienet żbaljata meta qalet illi "kien jispetta lill-istess konvenuta ġġib prova li turi li hija ma kinitx responsabbli għall-ħsarat riskontrati fil-fond fil-perjodu li kienet tgħix fih …" u dan għaliex l-imsemmija Daniella Vella sempliċement innegat dak li qalet l-attriċi u għalhekk kien jispetta lill-istess attriċi li ġġib il-prova ta' dak li kienet qiegħda tallega, xi ħaġa li definittivament m'għamlitx.

»Kif jirriżulta mill-assjem tal-provi, l-attriċi ma ġabet l-ebda prova lanqas fuq bażi ta' probabilità li għandha tkun Daniella Vella

responsabbli għall-ħsarat li seħħew fil-fond in kwistjoni u għalhekk l-ewwel qorti ċertament ma setgħetx tkun moralment sodisfatta minn dan.

»Mill-banda l-oħra, kif spjegat iktar 'il fuq, ġie ppruvat illi l-fond in kwistjoni kien diġà jinsab fi stat ta' periklu fix-xahar ta' Ottubru tas-sena 2003 u illi l-imsemmija Daniella Vella daħlet tgħix fil-fond fis-sena 2000. Għalhekk hija diffiċli sabiex wieħed jemmen li f'perjodu daqstant qasir ta' tliet snin wieħed huwa kapaċi li jġib l-istat ta' fond li kien f'manutenzjoni ordinarja fi stat ta' periklu kbir.

»Huwa iktar verosimili illi l-fond kien ilu f stat ta' abbandun f'dawk is-sbatax-il sena u *cioè* mis-sena 1983, qabel daħlet tgħix fih l-imsemmija Daniella Vella, u għalhekk ma hemm xejn x'juri li l-istess Daniella Vella hija l-persuna responsabbli għall-ħsarat.

»Kif ġie tajjeb innutat mill-ewwel qorti, l-attriċi naqset milli ġġib prova wkoll tat-telf u tal-profitt li tilfet għaliex ma setgħetx tikri l-proprjetà tagħha minħabba l-okkupazzjoni ta' Daniella Vella.

«Minħabba dan in-nuqqas il-qorti ċertament qatt ma setgħet tillikwida danni meta ma hemm l-ebda prova li l-attriċi kellha ċ-ċans tagħmel il-profitt mill-fond in kwistjoni iżda li tilfitu minħabba l-istess okkupazzjoni tal-imsemmija Daniella Vella.

»3. M'hemmx relazzjoni ġuridika bejn l-attriċi u Daniella Vella

»L-attriċi appellanta qalet kemm-il darba u reġgħet ikkonfermat fir-rikors tal-appell tagħha illi r-relazzjoni ġuridika tagħha kienet dejjem mal-Awtorità tad-Djar u mhux mal-imsemmija Daniella Vella.

»… … …

»Għalhekk, kif ikkonfermat l-attriċi stess, m'hemm l-ebda relazzjoni ġuridika bejn l-attriċi u Daniella Vella li illum hija mejta, u għalhekk l-esponenti li huma l-eredi tal-istess Daniella Vella m'għandhom jiġu kkundannati jħallsu l-ebda danni lill-attriċi.«

31. L-ewwel argument fit-tweġiba u fl-aħħar aggravju tal-appell inċidentali – li ma hemm ebda relazzjoni ġuridika bejn l-awtriċi tal-konvenuti u l-atturi, u għalhekk il-werrieta ma jweġbux għad-danni – huwa manifestament ħażin jekk mhux ukoll fieragħ. Li kien hekk qatt ma tqum responsabilità għal danni akwiljani. Ir-relazzjoni ġuridika ma tinħoloqx biss bis-saħħa ta' kuntratt: tista' toħroġ ukoll, bħal fil-każ tallum, minn okkupazzjoni bla titolu ta' proprjetà ta' ħaddieħor.

32. L-argument imbagħad imsejjes fuq nuqqas ta' prova ta' telf minn kirjiet huwa l-istess argument imressaq mill-Awtorità tad-Djar, u qiegħed jiġi miċħud għall-istess raġunijiet mogħtija fuq[4].

33. Il-konvenuti jgħidu wkoll illi ma hemmx prova li kienet Daniella Vella li għamlet il-ħsara.

34. Li juru l-provi hu li meta Daniella Vella nħarġet mill-fond dan kellu l-ħsara. Billi kien obbligu ta' Daniella Vella li trodd il-fond fi stat mhux agħar minn dak li kien fih meta bdiet tokkupah hi, kien fuq Daniella Vella, u llum fuq il-werrieta tagħha, li juru li l-fond ġà kellu l-ħsara meta daħlet fih hi. Din il-prova fil-fatt saret fis-sens illi ntwera illi ġà fid-9 ta' Ottubru 2003 u fil-31 ta' Diċembru 2003 l-Awtorità tad-Djar kienet bagħtet tgħarraf lill-Kummissarju tal-Pulizija illi l-fond in kwistjoni kien fi stat ta' periklu minħabba l-ħsara. Dan kien meta l-fond kien għadu f'idejn Michael Vella; għalhekk għal din il-ħsara ma jwiġbux il-werrieta ta' Daniella Vella.

35. Madankollu ma nġibitx prova li l-ħsarat kollha li kellu l-fond meta ġiet żgumbrata Daniella Vella kienu ġà seħħew fl-2003. Ma nġibitx prova li Daniella Vella għamlet xi tiswijiet u li għalhekk il-ħsara ma komplietx taggrava fiż-żmien li l-fond kien f'idejha. Il-qorti għalhekk *arbitrio boni viri* tillikwida d-danni li għalihom iwieġbu l-werrieta ta' Daniella Vella f'ammont daqs nofs il-ħsarat fil-waqt tal-iżgumbrament. Rajna[5] illi d-danni f'dak il-waqt ġew likwidati fl-ammont ta' tmint elef, mitejn u seba' euro (€8,207), u għalhekk (bla ħsara għall-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni li nqisuhom aktar

---

4 Para. 23 sa 2829, *supra*

5 Para. 22, *supra*

’il quddiem) il-konvenuti werrieta ta’ Daniella Vella jwieġbu għal danni ta’ erbat elef u mitt euro (€4,100).

36. Jifdal il-kwistjoni tal-preskrizzjoni.

37. Għalkemm il-konvenuti qegħdin iressqu l-kwistjoni tal-preskrizzjoni bħala aggravju, fil-fatt ma hi aggravju xejn għax l-ewwel qorti ma ċaħditx eċċezzjonijiet ta’ preskrizzjoni mressqa minnhom, appuntu għax ma ressqux eċċezzjonijiet ta’ preskrizzjoni. Aktar milli aggravji mela, il-konvenuti qegħdin jinqdew bil-jedd li tagħtihom il-liġi li jressqu eċċezz-jonijiet ġodda ta’ preskrizzjoni fl-istadju tal-appell.

38. L-eċċezzjoni taħt l-art. 2156 tal-Kodiċi Ċivili tressqet fit-tweġiba tal-appell u appell inċidentali preżentata fl-14 ta’ Diċembru 2021, u għalhekk tintlaqat bl-art. 2160 tal-Kodiċi Ċivili kif emendat bl-art. 4 tal-Att I tal-2017 u bl-art. 8 tal-Att VIII tal-2017[6]. L-art. 2160 igħid illi l-preskrizzjonijiet taħt *inter alia* l-art. 2156 “m’għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom ma jagħtux ġurament minn jeddhom waqt il-kawża li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-ħaġa ġietx imħallsa”. Billi dak il-ġurament ma ngħatax l-eċċezzjoni ta’ preskrizzjoni taħt l-art. 2156 hija miċħuda.

39. Dwar il-preskrizzjoni taħt l-art. 2153 il-konvenuti jgħidu illi d-danni ġà kienu jeżistu meta nħarġet l-ordni ta’ derekwiżizzjoni fit-23 ta’ Ottubru 2008 u anke qabel, u għalhekk id-*dies a quo* ma għandhiex tkun aktar tard minn dakinhar.

---

6 Ara Sergio Manchè *v.* Carmel Grech, App. 5 ta’ Ottubru 2018, para. 8.

40. Il-qorti iżda tosserva illi kien obbligu tal-awtriċi tal-konvenuti illi meta raddet (jew, aħjar, ġiet imġiegħla trodd) il-fond fit-23 ta' Jannar 2015, il-fond troddu fi stat tajjeb, jew mhux agħar minn kif kien meta daħlet fi hi. Naqset minn dan l-obbligu fit-23 ta' Jannar 2015 u għalhekk id-*dies a quo* hija t-23 ta' Jannar 2015, li hija anqas minn sentejn qabel ma nkisret il-preskrizzjoni bl-ittra ġudizzjarja tat-28 ta' Jannar 2015 u bil-ftuħ tal-kawża fil-25 ta' Novembru 2016.

41. L-eċċezzjoni taħt l-art. 2153, li tolqot id-danni minħabba ħsarat, hija għalhekk miċħuda.

42. Dwar danni minħabba telf ta' kera, il-konvenuti jressqu l-preskrizzjoni taħt l-art. 2156(*f*) u mhux taħt l-art. 2153. Rajna[7] illi dik il-preskrizzjoni ma tistax ikollha effett u għalhekk l-eċċezzjoni hija miċħuda.

43. Michael Vella ħareġ mill-fond f'Lulju tal-2005, u minn dak iż-żmien sa Jannar tal-2015 bdiet tokkupah Daniella Vella. L-atturi iżda talbu danni biss minħabba "kera li huma tilfu mid-derekwiżizzjoni tal-fond imsemmi fit-23 t'Ottubru 2008". Il-konvenuti għalhekk għandhom iwieġbu għat-telf ta' kera biss minn Ottubru tal-2008 sa Jannar tal-2015. Kif jidher mir-rapport tal-perit tekniku[8] u mill-iskeda B mehmuża ma' din is-sentenza l-kera mitluf bejn l-aħħar ta' Ottubru tal-2008 u Jannar tal-2015 jiġi tletin elf, tmien mija u tmenin euro (€30,880). Għall-istess raġunijiet mogħtija f'para. 27 u 28, *supra*, il-qorti tillikwida d-danni minħabba telf ta' kera li għand-hom jagħmlu tajjeb għalihom il-werrieta ta' Daniella Vella fl-ammont ta'

---

[7] Para. 38, *supra*

[8] *Fol.* 77

erbatax-il elf euro (€14,000). B'kollox għalhekk id-danni li għandhom jagħmlu tajjeb għalihom il-werrieta ta' Daniella Vella jiġu tmintax-il elef, u mitt euro (€18,100).

44. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell ewlieni u dak inċidentali billi tirriforma s-sentenza appellata:

    i. tikkonfermaha fejn laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta msejħa fil-kawża Stephanie Grech u ċaħdet it-talbiet tal-atturi sa fejn magħmulin kontra din il-konvenuta;

    ii. tħassarha fejn ikkundannat lill-konvenuti werrieta ta' Daniella Vella jħallsu danni ta' tmint elef, mitejn u seba' euro (€8,207) u, minflok, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni mressqa minn dawn il-konvenuti tikkundannahom iħallsu lill-atturi danni ta' tmintax-il elef, u mitt euro (€18,100);

    iii. tħassarha fejn laqgħet l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni tal-konvenuta Awtorità tad-Djar u ċaħdet it-talbiet tal-atturi safejn magħmulin kontra din il-konvenuta; minflok, tiċħad l-eċċezzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili u tilqa' l-eċċezzjoni taħt l-art. 2156(*f*) biss safejn tolqot kirjiet mitlufa qabel Frar tal-2010, u tiċħadha għall-bqija; għalhekk tikkundanna lill-Awtorità tħallas lill-atturi danni ta' tmintax-il elef, mitejn u seba' euro (€18,207), b'dan illi r-responsabilita tal-awtorità u dik tal-konvenuti werrieta ta' Daniella Vella tkun *in solidum* sal-ammont ta' tmintax-il elef u mitt euro (€18,100);

iv. tħassar id-deċiżjoni dwar l-ispejjeż u tordna, minflok, li l-ispejjeż jinqasmu hekk: l-ispejjeż tal-ewwel grad u tal-appell ta' Stephanie Grech iħallsuhom l-atturi; l-ispejjeż l-oħrajn, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallsuhom l-Awtorità tad-Djar u l-werrieta ta' Daniella Vella flimkien.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da

Skeda A

2010 *	345.00
2011	4,560.00
2012	5,040.00
2013	5,700.00
2014	6,480.00
2015 **	610.00
	22,735.00

* 11-il xahar

** xahar wieħed

Skeda B

2008 *	570.00
2009	3,780.00
2010	4,140.00
2011	4,560.00
2012	5,040.00
2013	5,700.00
2014	6,480.00
2015 **	610.00
	30,880.00

* xahrejn

** xahar wieħed