QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

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

Numru 6

Rikors numru 636/14/4 JVC

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

v.

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

Il-Qorti:

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

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

2. Illi l-imsemmi fond kien ġie akkwistat b'titolu ta' xiri minn Rosaria *sive* Lucy Portelli b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami datat 24 ta' Mejju 1952 (Dok. A). Permezz ta' testment tal-imsemmija Rosaria *sive* Lucy Portelli fl-Atti tan-Nutar Dottor John Busuttil datat 29 ta' Settembru 1962 (Dok. B), l-imsemmi fond iddevolva b'titolu ta' legat favur l-istanti Francesco Portelli u Theresa Portelli, Giovanni Portelli, illum mejjet, Carmelo Portelli (illum assenti mill-gżejjer Maltin u rappreżentant fl-odjerna azzjoni minn Francesco Portelli) u Giulia Portelli, illum mejta. Għal kull bwon fini jiġi dikjarat li apparti t-testment hawn imsemmi, l-istess Rosaria *sive* Lucy Portelli kienet sussegwentement għamlet testament ieħor ukoll fl-atti tan-Nutar Dottor John Busuttil datat 11 ta' Marzu 1963 li permezz tiegħu, filwaqt li ħassret xi artikoli mit-testment preċedent liema artikoli ma jolqtux il-mertu ta' dan il-każ, ikkonfermat l-artikoli l-oħrajn kollha kontenuti fit-testment preċedent (Dok. C);

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

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

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

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

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

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

9. Ill isa fejn jafu l-esponenti, l-Awtorita` tad-Djar jew xi awtorita` li kienet tagħmel minflokha, kienet tat permess lill-intimat sabiex huwa jabita fil-fond *de quo* u dan meta l-imsemmija awtorita` ma kellha ebda titolu fuq il-fond minkejja li l-fond *de quo* ma kienx ġie rekwiżizzjonat fit-

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

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

11. Illi r-rikorrenti qatt ma rrikonoxxew lill-intimat bħala inkwilin u fil-fatt qatt ma aċċettaw kera minn għandu. Inolti jidher li l-fond *de quo* ngħata mill-Awtorita` tad-Djar lill-konvenut Degiorgio allegatament b'kirja ta' madwar LM8 / €19.61 fis-sena (Dok. N), meta l-valur tal-kiri fis-suq tal-fond *de quo* huwa ferm ogħla minn hekk. Fil-fatt dan l-istess fond kien ġja' jinkera fl-1965 u qabel dik is-sena b'kirja ta' LM18 fis-sena (*vide* Dok. E);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"1. Illi fl-ewwel lok irid jiġi pruvat li tħallset kwalunkwe taxxa tal-mewt fuq l-ereditajiet indikati fl-istess rikors promotur, fin-nuqqas li dan issir, din il-kawża ma tistax tipproċedi qabel ma jiġu osservati l-liġijiet fiskali dwar it-taxxa tal-mewt;

2. Illi fit-tieni lok ma hux minnu li l-esponent qiegħed jokkupa il-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Illi kif ser jiġi pruvat fil-kors tal-kawża l-esponent ma ikkawża ebda' danni lill-atturi fil-fond in kwistjoni u għalhekk jekk se mai kien hemm xi danni hu ma jwieġibx għalihom;

4. Illi fir-rigward ta' danni għal okkupazzjoni tal-fond dawn għandhom jiġu miċħuda peress li hu ma daħalx f'dan il-fond b'mod abbusiv u di piu' jekk jistgħu jintalbu kwalunkwe danni f'dan ir-rigward, dan jista' jsir biss għall-aħħar ħames snin u mhux oltre dan il-perjodu.

Salv eċċezzjonijiet ossia risposti ulterjuri, bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti għas-subizzjoni".

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

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

> 2. Illi in kwantu tikkonċerna l-likwidazzjoni u ħlas ta' danni naxxenti minn allegata okkupazzjoni illegali tal-fond 46, Triq San Frangisk, l-Isla, l-azzjoni attriċi hija kolpita bil-preskrizzjoni kwinkennali hekk kif kontemplata fl-Artikolu 2156(c) u (f) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> 3. Illi r-rappreżentant tal-Awtorita` tad-Djar jiddikjara bil-ġurament tiegħu li l-istess Awtorita` mhijiex debitur tal-atturi u dan għall-iskopijiet tal-Artikolu 2160 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta".

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

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

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

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

> "Illi l-kawza odjerna titratta l-fond bin-numru 46 fi Triq San Frangisk, Senglea. L-atturi qeghdin jitolbu (i) li jigi dikjarat li l-fond imsemmi mhuwiex rekwizizzjonat ai termini tal-ligi, (ii) li jigi dikjarat li l-intimat Anthony Degiorgio qieghed jokkupa l-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi, u, (iii) li jigi dikjarat li l-intimati jew min minnhom irrendew ruhhom hatja ta' danni u konsegwentament jigu likwidati l-imsemmija danni talli tilfu l-possibilita' li jikru l-fond b'kirja li jirrifletti l-valur tas-suq, danni ghall-okkupazzjoni llegali tal-fond, u dawk naxxenti minn allegati hsarat strutturali u estetici fil-fond 46, fi Triq San Frangisk, Senglea.
>
> Id-decizjoni odjerna titratta unikament il-preskrizzjoni li giet issollevata permezz ta' risposta guramentata ulterjuri ntavolata nhar it-12 ta' Frar, 2020 mill-intimata Awtorita' tad-Djar (ara risposta guramentata ulterjuri a fol. 357 tal-process). Jinghad li l-intimat Anthony Degiorgio fir-raba' eccezzjoni tieghu wkoll eccepixxa l-preskrizzjoni kwinkwennali madanakollu l-intimat Degiorgio naqas milli jindika l-artikolu tal-Ligi li abbazi tieghu kien qieghed iressaq l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni (ara risposta guramentata a fol. 64 tal-process).
>
> Illi bazikament l-eccezzjonijiet fuq il-preskrizzjoni huma s-segwenti:
>
> 1. Il-preskrizzjoni biennali ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta), u,

2. Il-preskrizzjoni kwinkwennali ai termini tal-Artikolu 2156 (c) u (f) tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tezamina dawn l-preskrizzjonijiet applikati ghall-fatti tal-kaz odjern.

<u>Preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili:</u>

Illi l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili giet issollevata fir-rigward tas-segwenti:

i. danni naxxenti minn allegati hsarat strutturali u estetici fil-fond 46, Triq San Frangisk, Isla, u,

ii. danni naxxenti mill-allegata privazzjoni ta' proprjeta' privata.

Illi fl-ewwel lok il-Qorti taghmel referenza ghal dak li jsostnu r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom li l-Awtorita' intimata ammettiet il-pretensjonijiet taghhom fil-mument li lura f'Settembru, 2008 permezz ta' ittra offriet lilhom li thallas l-ispejjez legali sabiex jigi zgumbrat Degiorgio mill-fond in kwistjoni. Kopja ta' din l-ittra tinsab esebita a fol. 43. F'din l-ittra l-Awtorita' toffri biss l-ispejjez sabiex ir-rikorrenti iqabbdu avukat 'sabiex tohorguh mill-post' u xejn aktar. Imkien ma tirrizulta xi ammissjoni cara da parti tal-Awtorita' favur ir-rikorrenti ghal hlas ta' xi danni, huma x'inhuma favur ir-rikorrenti, u ghalhekk il-Qorti ma tqisx li din l-ittra tekwivali ghal ammissjoni kif allegat mir-rikorrenti.

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

Illi l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jaqra kif isegwi:

> '2153. L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.'

Illi l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom intavolata nhar il-5 ta' April, 2021, li titratta unikament l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, jargumentaw li l-kaz odjern jitratta kwistjoni ta' mgieba dannuza kontinwata – rizultanti mill-okkupazzjoni llegali. Jittentaw jargumentaw li f'dan il-kaz, fir-rigward ta' hsarat, il-perijodu preskrittiv jibda jiddekorri minn dakinhar li l-vjolazzjoni tieqaf u ghalhekk minn dakinhar li l-konvenut irritorna c-cwievet lill-atturi u cioe' nhar l-4 ta' Novembru, 2014.

Illi l-Qorti assolutament ma taqbilx ma kif argumentat mill-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fir-rigward il-preskrizzjoni relatata mal-hsarat strutturali u estetici li rrizultaw fil-fond 46 fi Triq San Frangisk, Senglea. Il-Qorti temmen li l-kwistjoni tal-illegalita' o meno

tal-okkupazzjoni tal-intimat Degiorgio m'ghandiex tigi abbinata mal-kwistjoni tal-preskrizzjoni tal-hsarat li qieghda tigi trattata f'din l-istanza.

L-Artikolu 2137 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) huwa car u jistabbilixxi l-bidu tal-preskrizzjoni minn dakinhar li l-azzjoni tista' tigi ezercitata. Hekk jaqra:

> '2137. Bla ħsara ta' dispożizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.'

Il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell deciza nhar il-31 ta' Ottubru, 2014 fl-ismijiet **Mizzi Estates Limited (C-990) -vs- Frank Borda et** fejn inghad illi:

> 'Trattat l-ilment tal-konvenuti, din il-Qorti tara li ghandha taqbel maghhom u ma tistax tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti. Il-hsara fil-proprjeta` tas-socjeta` attrici ma sehhitx fl-2006, meta bdiet tizviluppa s-sit taghha, izda hmistax-il sena qabel meta l-konvenuti allegatament invadew l-art tas-socjeta` attrici. Fl-2006 s-socjeta` attrici saret taf bil-hsara, izda bhala fatt, l-allegat hsara saret bejn l-1989 u l-1991. Meta f'April tal-2006 s-socjeta` attrici kienet qed tizviluppa s-sit taghha, indunat li minhabba dak li gara mal-hmistax-il sena qabel, kellha taghmel spiza zejda fil-kostruzzjoni, izda l-kawza ta' din l-ispiza zejda kienet dak li sehh qabel u mhux l-izvilupp li sar fl-2006.
>
> Hu risaput illi d-dies a quo tal-preskrizzjoni jibda jghodd minn meta ssir il-hsara, u mhux minn meta dak li jkun jinduna bil-hsara. Fil-kawza Xuereb v. Agius, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru, 1959, intqal illi: "il-preskrizzjoni tibda tghaddi u timxi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu li minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih". It-test huwa wiehed oggettiv u mhux dipendenti fuq meta l-vittma jkun komdu li jinduna bil-hsara. Din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza Mohnani v. Stivala, deciza fil-11 ta' Gunju, 2010, qalet:
>
>> "... ... ... jibda biex jigi registrat illi kif jinghad fl-Artikolu 2137 Kodici Civili, "bla hsara ta' disposizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata, minghajr ma jittiehed qies tal- istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss". Hu spjegat mill-Qorti tal-Appell Supejuri illi "t-test li trid il-ligi allura kien dak oggettiv, dipendenti mill-fatt li minnhom jorigina d-dritt tal-attur li jagixxi, mhux it-test soggettiv ghall-persuna tal-attur u cioe` jekk din kenitx jew le f'kundizzjoni li tagixxi, tkun xi tkun ir-raguni" ("Raphel Micallef -vs- Anthony Agius", 6 ta' Ottubru, 2000). Evidentement, imbaghad, "iz-zmien hu dak li fih tkun twieldet l-obbligazzjoni, u li fih ikunu twieldu d-dritt u l-azzjoni konsegwenzjali" ("Joseph Stivala -vs- Prof. Joseph Colombo", Prim' Awla, Qorti Civili, 9 ta' Jannar 1953").
>
> Dan hu principju illi ilu li gie accettat fis-sistema guridika taghna, u allahares ma jkunx hekk, ghax altrimenti jkun ifisser li jekk, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, is-socjeta` attrici tizviluppa s-sit taghha, tmenin (80) jew mitt (100) sena ohra, tkun tista' imbaghad tfittex lill-konvenuti, jew il-werrieta ghad-danni. Din, ovvjament, hija assurda. Sid ta' art mhux

> marbut meta u kif jizviluppa l-art, u l-bniedem ma jistax jagixxi biex igieghel lill-gar jizviluppa l-art tieghu. Min-naha l-ohra, pero`, sid l-art huwa fid-dover li jhares il-proprjeta` tieghu kontra kull indhil jew hsara. Jekk persuna tokkupalu l-art tieghu animo domini ghal tletin (30) sena, din issir sid gdida tal-art, u s-sid precedenti ma jistax jghid li ma kienx jaf bl-okkupazzjoni ghax, nghidu ahna, kien imsiefer jew ma kienx interessah li jibniha f'dak il-perjodu. Kif irrimarkat l-ewwel Qorti, is-socjeta` attrici, f'dan il-kaz, ma ghamlitx verifiki dwar x'kien qed isir fil-plot ta' magenb taghha, u ma accertatx ruhha li l-konvenuti josservaw id-distanza legali, u ma tistax issa, ghax komda tizviluppa s-sit taghha, tipprova tghatti ghat-traskuragni taghha fiz-zmien propizju.'

L-istess argumenti japplikaw ghall-kaz odjern. Da parti tal-konvenut Anthony Degiorgio fl-affidavit a fol. 311 *et seq* tal-process jghid li huwa ha f'idejh il-fond fl-20 ta' Marzu, 1987 u meta dahal fil-fond dan kien fi stat ta' abbandun. Jghid li ghalkemm il-familja tieghu kienu qalulu biex ma jzommx il-fond, huwa ma kienx qata' qalbu u beda jirrangah bil-mod. Jiddeskrivi x-xoghlijiet li ghamel fil-fond bhala s-segwenti:

> '3. Ghalkemm kien fi stat gravi ta' negligenza, jien ghamilt kuragg u bdejt nirrangah bil-mod biex ingibu suret in-nies. Dak iz-zmien, jien u l-mara kien ghad kellna t-tifel ta' tliet snin u ridt nirrangah kemm jista' jkun malajt. Minflok il-bieb tat-triplay li kien hemm kont wahhalt wiehed gdid tal-aluminju, li ghadu hemm sal-gurnata tal-lum. Is-sistema tal-elettriku kont bdiltha u ghaddejt l-ilma sal-kcina li kien hemm. Aktar tard kont wahhalt kcina fil-kamra ta' wara l-kontro entrata u ghattejt l-hajt tal-blat sfigurat li kien hemm bil-bricks. Niftakar li kelli nbiddel is-soqfa kif ukoll nsahhah it-travi minhabba l-istat perikoluz li kienu jinsabu fihom. Barra minn hekk, kont bdilt il-madum kollu b'tal-bitha b'kollox u saqqaft bicca mill-bitha sabiex jien u l-mara jkollna access ghall-kamra tas-sodda. Wara li lestejt, kont ksejt kull m'hemm u bajjadt kullimkien. Dan ix-xoghol li qed insemmi ghamiltu kollu minn buti.
>
> 4. Aktar tard, peress li beda johrog bhal melh mill-hitan li kont ksejt, minhabba li l-blat kien umduz, kelli nerga nobrox il-hitan kollha u ghamilthom fuq il-fil. Fil-frattemp kont bnejt xi hnejjiet u qlajt il-kamra tal-banju u wahhalt wahda gdida bix-shower u l-madum sas-saqaf. Wara dan ix-xoghol kollu, il-post kien sar abitabbli u lanqas baqa' jingharaf.'

Sabiex isahhah l-argument tieghu huwa ressaq diversi xhieda fosthom Rafel Degiorgio (ara affidavit a fol. 313 *et seq* tal-process), Antonia Zammit (ara affidavit a fol. 315 *et seq* tal-process) u Grace Bartolo (ara affidavit a fol. 308 *et seq* tal-process) li lkoll ikkonfermaw l-istat li kien fih l-fond u kif sar.

Li l-fond kien fi stat hazin qabel ma gie okkupat mill-konvenut Degiorgio gie wkoll ikkonfermat mix-xiehda ta' Mario Magro a fol. 159 *et seq* tal-process, kif ukoll min-numru ta' ittri li gew esebiti minnu. Il-Qorti taghmel referenza partikolari ghal dik a fol. 169 tal-process datata 11 ta' Lulju, 1986 minn fejn jirrizulta car li lura fis-sena 1986 gja kien hemm '*Dangerous structure at 46, St Francis Street, Senglea.*'.

L-atturi kienu ilhom a konoxxenza tal-fatt li l-fond kien okkupat minn terzi zgur mis-sena 1993 (ara ittra li ntbghatet lid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali a fol. 72 tal-process). Mill-atti jirrizulta wkoll li l-atturi kienu a konoxxenza li fil-fond saru tibdiliet strutturali minn ferm qabel ma' giet istitwita l-kawza odjerna u cioe' mill-anqas sa mis-sena 2009. Di fatti fl-ittra datata 16 ta' Jannar, 2009 a fol. 88 *et seq* tal-process li kienet intbghatet mill-atturi jew l-awturi taghhom fit-titolu lic-Chairperson tal-Housing Authority indikaw li kienu jafu bit-tibdiliet strutturali li saru fil-fond. Il-Qorti ghal ahjar intendiment ser tikkwota dak li nghad fl-ittra illi:

> '...Nixtieq nigbdilkom l-attenzjoni li, fil-post hawn fuq imsemmi, fil-bitha kien hemm tarag tal-gebel li jaghti ghall-kamra fl-ewwel sular (igifieri l-post ghandu l-arja tieghu).
>
> Nixtieq nitlobkom li tibaghtu l-inspetturi taghkom biex jivverifikaw jekk dan it-tarag u l-kamra ghadhomx hemm u, jekk tnehhew il-ghala sar dan minghajr permess ta' hadd, u ghalhekk ghandkom tiehdu azzjoni biex is-sitwazzjoni tigi rrangata. Ahna rridu niehdu l-possessjoni ta' din id-dar kif kienet fl-istat originali taghha – igifieri vakanti u hieles minn kull irbiet, fl-istat li kienet qabel ma tghajtuha kera minghajr awtorita' tas-sidien.'

Illi l-Qorti tinnota li l-atturi jinkludu t-tibdil strutturali li sar fil-fond bhala parti mill-hsarat, tant li jargumentaw li kawza tat-tibdil strutturali llegali li saru fil-fond ma setax jinbiegh facilment. Illi ghandu jinghad li t-tibdil strutturali ma sarx fis-sena 2009 u bhal ma gja nghad precedentament dan sar ferm u ferm qabel meta l-konvenut Degiorgio dahal fil-fond lura fis-sena 1987. Jinsorgi li l-hsarat relatati mat-tibdil strutturali huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) stante li jmorru oltre is-sentejn perijodu stipulat mill-ligi.

Mill-banda l-ohra dwar il-hsarat bhal plugs u wires maghqluha, sistema ta' l-ilma ma tiffunzjonax u kamra tal-banju mhux kompluta dawn zgur ma gewx ikkagunati lura fis-snin stante li l-konvenut Anthony Degiorgio kien ghadu jghix fil-fond sa ftit qabel ma huwa rritorna c-cwievet lill-atturi fl-4 ta' Novembru, 2014. Di fatti l-konvenut Anthony Degiorgio fix-xiehda tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 311 *et seq* tal-process jghid li wara li sar jaf li l-fond ma kienx tal-housing huwa kien mar joqghod il-Mellieha. Hekk xehed illi:

> '6. Illi f'Ottubru tal-2013, jien kont rcivejt ittra bl-avukat minghand certu Francesco Portelli fejn qal illi hu kien wiehed mis-sidien tal-post. Fost hafna affarijiet, hu kien interpellani sabiex nivvaka mill-post ghax skontu, jien ma kellix titolu validu. Ghalkemm jien kont inhallas kerha ta' tmien liri Maltin fis-sena lill-Housing Authority u b'hekk kien minghalija li l-post kien tal-Gvern, jien ma ridtx inkwiet u b'hekk kont mort noqghod il-Mellieha, fejn ghadni noqghod sal-lum il-gurnata.'

Il-Qorti ssibha ferm difficli li temmen li l-konvenut Anthony Degiorgio kien jghix fil-fond flimkien mal-familja tieghu fis-sitwazzjoni deskritta

mill-Perit Tekniku Robert Musumeci u li jidhru fir-ritratti a fol. 242 tal-process. Meta l-Qorti tifli bir-reqqa r-ritratti tinnota li meta l-konvenut Degiorgio telaq mill-fond huwa gar sal-bozoz. Tinnota wkoll li huwa nverosimili li l-plugs inqalghu minn mal-hajt wahedhom u ghalhekk il-Qorti temmen li dawn il-hsarat thallew fl-istat li jidhru fir-ritratti mill-intimat Degiorgio u zdiedu bin-nuqqas ta' manutenzjoni minn meta telaq l-konvenut Degiorgio mill-fond sa meta sar l-access fid-9 ta' April, 2015 mill-Perit Tekniku Robert Musumeci.

Illi ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' limitatament l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) fir-rigward tal-hsarat relatati mat-tibdil stutturali fil-fond. Filwaqt li fir-rigward l-hsarat relatati mal-plugs u wires maqlughin, ilma ma jiffunzjonax u kamra tal-banju mhux kompluta tiddikjara dawn it-talbiet mhux preskritti.

Dak suespost ma ghandux izda bl-ebda mod jigi nterpretat li f'dan l-istadju l-Qorti qed taghti gudizzju dwar it-talbiet tar-rikorrenti li jibqghu vigenti fil-mertu.

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

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha a fol. 346 *et seq* tal-process, l-intimata Awtorita' tad-Djar m'ghamlet l-ebda accenn ghal dawn id-danni naxxenti mill-allegata privazzjoni tal-proprjeta', u x'jistghu ikunu dawn id-danni b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni. Il-Qorti tqis li dan jista' jkun stante s-semplici fatt li fir-raba' talba r-rikorrenti jindikaw it-talba ghal telf ta' kera fil-valur tas-suq u wkoll nuqqas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond u l-Qorti tqis li ghalkemm mnizzla separatament dawn qed jitolbu l-istess haga minn din il-Qorti u cioe' kumpens ghall-kirja tal-fond tul iz-zmien li l-fond dam okkupat. Ghalhekk dawn jaqghu taht it-tieni eccezzjoni ta' preskrizzjoni kif mqajjma mill-Awtorita' u mhux taht l-ewwel wahda tant illi din giet mnizzla wkoll fit-tieni eccezzjoni.

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

Illi l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156 (c) u (f) tal-Kodici Civili giet issollevata fir-rigward tad-danni naxxenti minn allegata okkupazzjoni llegali tal-fond 46, Triq San Frangisk, Isla. Dawn id-danni gew indikati fit-talbiet bhala danni relatati ma' telfien ta' possibilta' li l-atturi jikru l-fond numru 46, Triq San Frangisk, Senglea b'kirja li tirrifletti l-valur fis-suq tal-istess fond, kif ukoll, danni ghan-nuqqas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* mill-intimat Degiorgio.

Proprju l-Artikolu 2156 (c) u (f) jitratta dawn it-tip ta' danni u jaqra kif isegwi:

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

Flimkien ma' l-Artikolu 2156 jridu jigu wkoll allaccati l-Artikoli 2137 u 2160 tal-Kodici Civili. Filwaqt li l-Qorti a skans ta' ripetizzjoni mhux ser terga tikkwota l-Artikolu 2137 kwotat aktar il' quddiem, tikkwota l-Artikolu 2160 li jaqraw kif isegwi:

> '(1) Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'ghandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom, ma jaghtux gurament minn jeddhom waqt il-kawza li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-haga gietx imhallsa.
>
> (2) Jekk il-gurament jinghata mill-werrieta tal-persuna li taghha l-attur jippretendi li kien kreditur, jew minn ohrajn li l-jeddijiet taghhom gejjin minghand dik il-persuna, il-preskrizzjonijiet fuq imsemmija ma jkollhomx effett jekk huma ma jistqarrux li ma jafux li l-haga ghandha tinghata.
>
> (3) Fil-proceduri ghall-gbir ta' debiti li ghalihom hemm referenza fil-proviso ghall-artikolu 2156, meta parti taghti gurament li hija mhijiex debitur, din trid taghti ragunijiet ghaliex qed tqis lilha nnifisha li mhijiex debitur.'

Illi ghalhekk dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif eccepita mill-konvenuti, din il-Qorti primarjament trid tikkunsidra zewg elementi u cioe' minn meta jibda jiddekorri l-perijodu preskrittiv u l-gurament tad-debitur li tirrikjedi l-ligi.

Dwar l-ewwel element u cioe' minn meta beda jiddekorri l-perijodu preskrittiv il-Qorti terga' taghmel referenza ghall-Artikolu 2137 tal-Kodici Civili li jistipula li l-preskrizzjoni ta' l-azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata. Mill-atti jirrizulta li l-fond kien ilu jinkera u okkupat zgur mill-1986 u baqa' jinkera u jigi okkupat sal-gurnata li l-konvenut Anthony Degiorgio rritorna c-cavetta lura. Il-preskrizzjoni in kwistjoni tiddekorri mill-mument li fih titwieled l-azzjoni u ghalhekk minn mindu tnissel id-dritt ta' l-azzjoni bdiet tiddekorri wkoll il-preskrizzjoni. Jikkonsegwi li minn dakinhar li l-fond beda jigi okkupat u jinkera, l-preskrizzjoni bdiet ukoll tiddekorri.

L-atturi kienu ilhom jafu li l-fond kien qieghed f'idejn terzi zgur mis-sena 1993. Fl-ittra li ntbghatet lid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni

Socjali mill-atturi jew l-awturi taghhom fit-titolu datata 12 ta' Mejju, 1993 a fol. 72 tal-process talbu li jircievu l-kera. Hekk kitbu illi:

> 'Meta morna narawh ghax irridu inbieghuh sibnih okkupat**. Jekk joghgbok ahna qed nitolbu l-kera ta' kemm ilu mikri**. **Dak kien mikri Lm18 fis-sena.**' (enfasi tal-Qorti)

Mill-atti ma' jirrizultax li l-atturi resqu xi att gudizzjarju li permezz tieghu interrompew il-preskrizzjoni. L-Artikolu 2128 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jiddisponi illi:

> '2128. Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll b'kull att ġudizzjarju ppreżentat fl-isem tas-sid jew tal-kreditur, innotifikat lill-parti li kontra tagħha wieħed irid li ma jħallix timxi l-preskrizzjoni, u li minnu jkun jidher biċ-ċar illi s-sid jew il-kreditur bi ħsiebhom iżommu l-jedd tagħhom.'

F'dan ir-rigward huma l-atturi Francesco Portelli pro et noe li kellhom iressaqu prova li l-perijodu preskrittiv gie nterrot bl-uzu ta' att gudizzjarju. Fl-atti ma tressqu l-ebda kopja ta' ittri ufficjali mibghuta mill-atturi li permezz taghhom jista' jinghad li l-perijodu preskrittiv gie nterrott.

Kif ukoll, l-Artikolu 2134 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta), jghid illi:

> '2134. Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll bi ħlas akkont tad-dejn, magħmul mid-debitur innifsu jew minn wieħed li jkun jidher għalih.'

Hemm qbil bejn il-partijiet li l-atturi qatt ma rcivew xi tip ta' korrispettiv mill-intimati ghall-okkupazzjoni tal-fond bin-numru 46 fi Triq San Frangisk, Senglea. Mill-atti jirrizulta li l-intimat Anthony Degiorgio ghamel xi zmien jirrisjedi fil-fond u ma jhallasx kera lill-Awtorita' tad-Djar. Fl-atti gew esebiti kopja tad-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) deciza nhar il-11 ta' Mejju, 1995 li permezz taghha l-konvenut Anthony Degiorgio gie kkundannat ihallas sittax-il lira tal-munita l-antika (LM16) rapprezentanti kera mit-30 ta' Marzu, 1991 sad-29 ta' Marzu, 1993. Gew esebiti wkoll kopja tal-mandat ta' sekwestru li baqa' ma giex ezegwit, stante li l-intimat ma setax jigi notifikat (ara sentenza u mandat ta' sekwestru a fol. 176 *et seq* tal-process). L-unika darba li sar tentattiv li l-atturi jinghataw xi forma ta' kera kienet permezz ta' cekk mahrug mit-Tezor ta' Malta datat 17 ta' Gunju, 2013 fl-ammont ta' €19.61 liema cekk l-attur Francesco Portelli jixhed li ma sarrafx (ara kopja tac-cekk a fol. 45 tal-process).

Dwar it-tieni element u cioe' dak tal-gurament tad-debitur hekk kif rikjest mill-Artikolu 2160 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jinghad li bl-emendi li gew introdotti bl-Att numru 1 tal-2017 li dahal fis-sehh fit-tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) fil-kaz odjern din il-Qorti ghandha tikkunsidra mhux biss id-dekors tal-hames snin kif eccepiet mill-konvenuti pero' f'eccezzjoni

bhal din ghandhom ukoll jigu sodisfatti l-elementi kontenuti fl-artikolu 2160 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

F'dan ir-rigward ta' rilevanza hija s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Bottega Del Marmista Ltd -vs- Paul Mifsud et** deciza fis-26 ta' Jannar, 2018 fejn inghad:

> '… Imbaghad fis-seduta tal-25 ta' Jannar, 2017 il-konvenuti xehedu li m'ghandhomx jaghtu lis-socjeta attrici (fol. 38 u 39). Pero' dan ma kienx kaz fejn il-konvenuti nghataw il-gurament decizorju izda fejn huma xehdu minn jeddhom. Ghalhekk ma jistghux jigu applikati l-principji tal-gurament decizorju. Il-Qorti zzid li bl-Att 1 tal-2017, li dahal fis-sehh fit-13 ta' Jannar, 2017, saret emenda kardinali fl-Artikolu 2160 tal-Kodici Civili. Qabel dakinhar id-disposizzjoni kienet tikkontempla l-possibilta lill-attur li jaghti l-gurament decizorju lill-konvenut:
>
> > 'Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157 m'ghandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom, meta jinghata lilhom il-gurament, ma jistqarrux li mhumiex debituri, jew li ma jiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa'.
>
> Bl-emenda li saret bl-Att 1 tal-2017 il-legislatur impona fuq il-konvenut l-obbligu li jiehu l-gurament u fin-nuqqas il-konvenut ma jkunx jista' jiehu beneficcju mill-preskrizzjonijiet qosra. Ovvjament, l-konsegwenzi legali li zviluppaw mill-gurisprudenza dwar il-gurament decizorju li ssemmew mill-ewwel qorti f'pagni 19 u 20 tas-sentenza, kienu japplikaw f'xenarju partikolari cjoe' meta l-attur jaghti l-gurament lill-konvenut. Fil-kaz in ezami l-konvenuti xehdu minn jeddhom. 'Il fatt li hi l-ligi li timponi fuq il-konvenut li jixhed biex ikun jista' jinvoka l-preskrizzjonijiet qosra, ma jbiddel xejn. Ghaldaqstant, illum irrispettivament x'jixhed il-konvenut minn jeddu meta jiehu l-gurament kontemplat fl-artikolu 2160 tal-Kodici Civili, l-attur ghandu kull dritt li jaghti prova li kien hemm interruzzjoni jew rinunzja ghall-preskrizzjoni. Din kienet wara kollox ukoll il-posizzjoni qabel l-emenda tal-artikolu 2160 tal-Kodici Civili meta l-konvenut kien jaghzel li jixhed minn jeddu.'
>
> Qabel l-introduzzjoni tal-emendi l-posizzjoni kienet differenti fejn '… Jekk l-attur jaghzel il-mezz tal-gurament, u l-konvenut ikun halef skont il-ligi, l-attur ma jkunx jista jaghzel mezz iehor, billi meta l-kreditur jitlob li jinghata lid-debitur il-gurament, dan ifisser li hu qieghed jirritjieni bhala ammissibli l-preskrizzjoni eccepita u li ma kienx hemm sospensjoni jew interruzzjoni taghha, u li jrid jipprova l-mezz estrem tad-dilazzjoni tal-gurament. B'dan il-mezz huwa jkun qieghed jirrimetti ruhu fil-kuzjenza tad-debitur.'[1]

Illi ghalhekk il-posizzjoni tad-debitur illum inbidlet radikalment stante li issa l-posizzjoni tieghu fl-eccezzjoni tal-preskrizzjoni saret wahda attiva u dan fis-sens li huwa l-konvenut innifsu li minn jeddu u bil-gurament tieghu waqt il-kawza ghandu jikkonferma li m'huwiex debitur. Fis-sentenza **P & S (C-4860) et -vs- Noel Zammit et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar is-16 ta' Frar, 2018 gie ezaminat

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

fil-fond l-effetti tal-emendi fuq l-Artikolu 2160 u hekk inghad:

> '…Li forsi ma fhemx il-Konvenut hu, li l-eccezzjoni taht artiklu 2156(f) u (d) tal-Kodici Civili ma tirnexxix ghas-semplici raguni li jkunu ghaddew hames snin. It-terminu imsemmi fir-rigward tal-artikli 2156(d)u (f) tal-Kodici Civili huwa biss wiehed u mhux l-uniku ingredjent biex tirnexxi din id-difiza. Dak li jiddisponi dan l-artiklu jrid ikun abbinat mal-ingredjent l-iehor kumulattiv ta' natura procedurali, li jikkommina l-artiklu 2160 (1) tal-Kodici Civili.
>
> 20. Dan l-artiklu jistabilixxi, li min irid jipprevalixxi ruhu mill-beneficcju ta' preskrizzjoni partikulari ossia brevi, ghandu (i) **jixhed minn jeddu** u (2) jaghti l-gurament waqt il-Kawza li **ma hux debitur**. L-anqas ma jista' jghid li **ma jiftakarx li l-haga giet imhallsa**, ghaliex dan ix-xorta ta' gurament huwa riservat ghall-eredi tad-debitur tant li fit-test tal-ligi il-kliem uzat huwa "ma jiftakrux" (ara Decizjoni fl-ismijiet Vincenzo Cauchi -vs- Giovanni Scerri tal-Qorti tal-Kummerc, 28 ta' Ottubru 1955).
>
> 21. Minkejja t-tibdil fil-ligi kif fuq inghad, dawn iz-zewg formuli ta' gurament xorta baqghu sagramentali, u kull devjazzjoni minnhom ma tiswiex ai fini ta' dawn ix-xorta ta' eccezzjonijiet. Li tghid li d-dejn huwa preskritt, minghajr ma tuza t-test li trid il-ligi, ma jiswiex biex tirnexxi din ix-xorta ta' eccezzjoni. Ma hux kompitu tal-Konvenut li jasal ghall-konkluzjonijiet legali. Il-kompitu tieghu hu li jimxi skont dak li jitlob l-artiklu imsemmi. …'

Illi minn harsa lejn il-provi partikolarment lejn ir-risposta guramentata ulterjuri ntavolata nhar it-12 ta' Frar, 2020 ir-rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar certu Andrew Xuereb fil-punt immarkat bin-numru 3 iddikjara bil-gurament li l-Awtorita' mhijiex debitrici tal-atturi. Din il-Qorti ser tikkwota *ad verbatim* il-punt imsemmi u li fuqu r-rapprezentant ha l-gurament li jghid kif isegwi:

> '3. Illi r-rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar jiddikjara bil-gurament tieghu li l-istess Awtorita` mhijiex debitur tal-atturi u dan ghall-iskopijiet tal-Artikolu 2160 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta'.

Il-Qorti tqis li l-Awtorita' intimata ssodisfat dan l-element meta' r-rapprezentant taghha kkonferma bil-gurament li m'hijiex debitur tal-atturi.

In vista ta' dak kollu suespost din il-Qorti tqis li entrambi l-elementi rikjesti sabiex tissussisti din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156 (c) u (f) gew sodisfatti stante li rrizulta li kien hemm id-dekors tal-hames (5) snin u ttiehed il-gurament ai termini tal-Artikolu 2160. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess".

8. Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' April, 2022, li permezz tagħha ddeċidiet il-kawża fil-mertu, billi ċaħdet it-tieni u t-tielet

eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar; kif ukoll l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Anthony Degiorgio; ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar u tal-konvenut Anthony Degiorgio li kienu ghadhom mhux deċiżi sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hemm deċiż; laqgħet l-ewwel talba tal-atturi u ddikjarat li l-fond numru 46, Triq San Franġisk, Senglea mhuwiex rekwiżizzjonat *ai termini* tal-liġi; laqgħet it-tieni talba tal-atturi u ddikjarat li l-konvenut Anthony Degiorgio kien jokkupa l-imsemmi fond mingħajr ebda titolu validu fil-ligi; *in vista* wkoll tad-deċiżjoni preċedenti tal-istess Qorti dwar il-preskrizzjoni, għaddiet sabiex laqgħet limitatament ir-raba' talba tal-atturi billi ddikjarat li Anthony Degiorgio rrenda ruħu responsabbli għad-danni mġarrba mill-atturi konsegwenza biss ta' hsarat li saru fil-fond 46, Triq San Frangisk, Senglea, kif spjegat fl-istess deċiżjoni u ċaħditha fil-bqija; laqgħet il-ħames talba attriċi u llikwidat id-danni fis-somma ta' €7,000; laqgħet is-sitt talba attriċi limitatament fil-konfront ta' Anthony Degiorgio u kkundannatu jħallas lill-atturi s-somma ta' €7,000 u ċaħditha fil-konfront tal-Awtorita` tad-Djar. Bl-ispejjeż tal-ewwel talba kontra l-Awtorita` ntimata, l-ispejjeż tad-deċiżjoni preliminari dwar il-preskrizzjoni nofs kontra l-atturi u nofs kontra l-konvenuti bejniethom, l-ispejjeż tat-tieni u t-tielet talbiet kontra l-intimat Anthony Degiorgio, l-bqija tal-ispejjeż relatati mar-raba', l-ħames u s-sitt talba kwart kontra l-atturi u fil-bqija kontra l-konvenut Anthony Degiorgio.

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

> "Rat illi konsegwenti ghad-decizjoni preliminari datata 24 ta' Gunju, 2021 it-tielet talba tar-rikorrenti giet dikjarata sorvolata filwaqt li r-raba' talba inzammet fis-sehh biss dwar allegati danni sofferti rizultat ta' hsarat li saru fil-fond relatati mal-plugs u wires maqlughin, ilma ma jiffunzjonax u kamra tal-banju mhux kompluta.
>
> **Legittimu kontradittur:**
>
> Illi l-Awtorita' tad-Djar intimata teccepixxi li mihiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri. Issostni dan ghaliex l-Ordni ta' Rekwizizzjoni li kienet inharget fil-konfront tas-sidien tal-fond in kwistjoni qatt ma giet notifikata lis-sidien. Min-naha l-ohra jirrizulta mill-atti li nonostante li l-ordni ma gietx notifikata, xorta wahda l-istess Awtorita' ippermettiet terzi jghixu fil-fond in kwistjoni. Fil-fatt jirrizulta mill-affidavit ta' Mario Magro esebit fost ohrajn a fol. 258 et seq tal-process li l-Awtorita kienet effettivament harget Ordni ta' Rekwizizzjoni fis-sena 1986. Ghalkemm l-Awtorita' ssostni li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni ma kinitx giet notifikata lis-sidien allura mhux valida, xorta wahda jirrizulta mill-atti li r-rikorrenti, permezz ta' ittra datata 19 ta' Lulju, 1999, gew infurmati li l-fond ma setax jigi derekwizizzjonat (ara fol. 78.). Dan nonostante li jirrizulta mill-atti li r-rikorrenti ghamlu diversi tentattivi permezz ta' korrispondenza sabiex jilliberaw il-fond tul is-snin. L-Awtorita' intimata wkoll ttentat tibghat il-hlas tal-kera ghan-nom tat-terzi li kienu qed jirrisjedu fil-fond lir-rikorrenti (ara ittra a fol. 44). Rizultat ta' dan kollu s-sidien xorta wahda sabu diffikultajiet kbar sabiex johorgu t-terzi mill-fond inkluz lill-intimat l-iehor tant li kellha tigi ntavolata l-kawza odjerna.
>
> Illi ghalkemm il-Qorti tqis li l-Awtorita' fil-kaz odjern sabet ruhha f'sitwazzjoni xejn felici, tqis li sa fejn it-talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fond numru 46, Triq San Frangisk, Senglea mhux rekwizizzjonat certament l-Awtorita' ntimata hija legittimu kontradittur. Ghal dak li huwa allegati danni l-Awtorita' hija wkoll legittimu kontradittur stante li kif inghad ippermettiet li terzi jghixu fil-fond ghalkemm dan mhux neccessarjament ifisser li finalment ghandu jirrizulta li hija responsabbli ghad-danni, izda jfisser biss li r-rikorrent ghamel sew li ressaq dawn it-talbiet ukoll fil-konfront tal-Awtorita' tad-Djar.
>
> In vista ta' dak suespost, l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-Awtorita' tad-Djar intimata relatati mal-legittimu kontradittur.

Sidien tal-proprjeta:

Il-Qorti rat li permezz tat-tielet eccezzjoni taghha l-Awtorita' ntimata qajjmet l-eccezjoni li huma r-rikorrenti li jridu jippruvaw li huma l-proprjetarji attwali u l-unici proprjetarji tal-fond mertu tal-kawza u cioe' l-fond 46, Triq San Frangisk, l-Isla. L-intimat l-iehor fl-ewwel ecezzjoni tieghu jsostni li jrid jigi ppruvat li thallset kwalunkwe taxxa tal-mewt fuq l-ereditajiet indikati fl-istess rikors promotur, fin-nuqqas li dan isir, il-kawza ma tistax tipprocedi qabel ma jigu osservati l-ligijiet fiskali dwar it-taxxa tal-mewt.

Il-Qorti regghet rat ir-rikors guramentat partikolarment il-paragrafi minn 2 sa 6 tal-istess li jiddetaljaw id-derivazzjoni tal-proprjeta' fuq ir-rikorrenti. Rat id-dokumentazzjoni esebita a fol. 8 et seq tal-process li tevidenzja dak dikjarat u cioe' li l-proprjeta' in kwistjoni, wara li nxtrat permezz ta' kuntratt pubbliku datat 24 ta' Mejju, 1952 minn Rosaria Portelli, llum il-gurnata permezz ta' wirt dan il-fond iddevolva finalment fuq ir-rikorrenti odjerni. Rat partikolarment il-pubblikazzjoni tal-inventarju tal-eredita' a fol. 21 et seq tal-process datata 25 ta' Frar, 1965. Rat ukoll li fil-mori tas-smigh tal-kawza, permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat 17 ta' Gunju, 2016 il-fond in kwistjoni gie mibjugh mir-rikorrenti lil terzi permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dr. Roland Wadge. Ara nota ta' insinwa a fol. 299 tal-process.

Il-Qorti kkonfermat ukoll li fil-mori hadd mill-intimati ma gab ebda kontestazzjoni ulterjuri dwar it-titolu tar-rikorrenti anzi l-intimati nsistew li jigu ntavolati provi dwar il-bejgh tal-fond mill-istess rikorrenti lil terzi b'dan li jirrizulta li t-titolu tar-rikorrenti gie wkoll konfermat permezz ta' ricerki.

Illi in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha suesposti l-Qorti tqis li r-rikorrenti ssodisfaw il-prova li trid il-ligi li l-fond kien proprjeta' taghhom meta giet intavolata l-kawza odjerna u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad it-tielet eccezzjoni tal-Awtorita' intimata u l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Degiorio.

L-ewwel talba:

Illi permezz tal-ewwel talba taghhom ir-rikorrenti jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-fond numru 46, Triq San Frangisk, Senglea mhuwiex rekwizizzjonat ai termini tal-Ligi. Il-Qorti rat li din it-talba hija ammessa mill-istess Awtorita' tad-Djar fir-risposta taghha partikolarment fis-seba' paragrafu fejn jinghad kif isegwi:

> "stante li s-sidien qatt ma kienu gew notifikati bl-Ordni ta' Rekwizizzjoni is-sidien gew infurmati li ma kien hemm ebda Ordni ta' Rekwizizzjoni valida li tolqot il-fond - u dan ai termini tal-Art 3 (3) tal-Att dwar id-Djar."

L-Awtorita' ntimata kompliet billi dwar l-ewwel tlett talbiet fil-paragrafu 13 tar-risposta sostniet li qed tirrimetti ruhha.

Il-Qorti rat ukoll li l-intimat Degiorio, dwar ir-rekwizizzjoni per se, ma ressaq l-ebda eccezzjoni.

Illi din il-Qorti in vista tal-ammissjoni da parti tal-istess Awtorita' tad-Djar li l-ordni ta' rekwizizzjoni li nharget minnha mhiex valida fil-ligi ser tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Okkupazzjoni u zgumbrament:

Il-Qorti rat li fil-mori l-intimat zgombra mill-fond u rritorna c-cwievet lir-rikorrenti. In vista ta' dan din il-Qorti fid-decizjoni precedenti taghha ddikjarat it-tielet talba sorvolata.

Illi t-tieni talba tar-rikorrenti titlob li din il-Qorti tiddikjara li l-intimat qed jokkupa l-fond numru 46, Triq San Frangisk, Senglea minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Mill-atti jirrizulta li l-intimat kien ivanta titolu ta' kera fil-konfront tal-Awtorita' tad-Djar wara l-hrug ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni li qatt ma giet notifikata lis-sidien. L-istess Awtorita' tammetti li *per conseguenza* l-ordni ta' rekwizizzjoni ma tistax' tigi meqjusa bhala valida u ghalhekk din il-Qorti ghaddiet sabiex tilqa' l-ewwel talba. Isegwi ghalhekk li t-titolu tal-intimat Degiorgio, la darba kien jidderiva minn ordni ta' rekwizizzjoni mhux valida, allura huwa minnu li hu kien qed jokkupa l-fond numru 46, Triq San Frangisk, Senglea minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti ghalkemm dan l-ezercizzju llum il-gurnata huwa purament akkademiku la darba l-intimat zgombra fil-mori tal-kawza.

Danni:

Illi b'referenza ghar-raba', hames u sitt talbiet tar-rikorrenti ghal likwidazzjoni u hlas ta' danni, din il-Qorti gia ddecidiet fid-decizjoni preliminari taghha li bosta mill-pretensjonijiet tar-rikorrenti kienu preskritti fit-termini tal-ligi u li kien baqa biss mhux preskritt il-pretensjoni ghad-danni segwenti:

(i) danni sofferti rizultat ta' hsarat li saru fil-fond relatati mal-plugs u wires maqlughin,

(ii) ilma ma jiffunzjonax u

(iii) kamra tal-banju mhux kompluta.

Kif gia rilevat fid-decizjoni precedenti ta' din il-Qorti l-konvenut Anthony Degiorgio fl-affidavit tieghu a fol. 311 *et seq* tal-process jghid li huwa ha f'idejh il-fond fl-20 ta' Marzu, 1987 u meta dahal fil-fond dan kien fi stat ta' abbandun. Jghid li ghalkemm il-familja tieghu kienu qalulu biex ma

jzommx il-fond, huwa ma kienx qata' qalbu u beda jirrangah bil-mod. Jiddeskrivi x-xoghlijiet li ghamel fil-fond bhala s-segwenti:

> "3. Ghalkemm kien fi stat gravi ta' negligenza, jien ghamilt kuragg u bdejt nirrangah bil-mod biex ingibu suret in-nies. Dak iz-zmien, jien u l-mara kien ghad kellna t-tifel ta' tliet snin u ridt nirrangah kemm jista' jkun malajr. Minflok il-bieb tat-triplay li kien hemm kont wahhalt wiehed gdid tal-aluminju, li ghadu hemm sal-gurnata tal-lum. Is-sistema tal-elettriku kont bdiltha u ghaddejt l-ilma sal-kcina li kien hemm. Aktar tard kont wahhalt kcina fil-kamra ta' wara l-kontro entrata u ghattejt l-hajt tal-blat sfigurat li kien hemm bil-bricks. Niftakar li kelli nbiddel is-soqfa kif ukoll nsahhah it-travi minhabba l-istat perikoluz li kienu jinsabu fihom. Barra minn hekk, kont bdilt il-madum kollu b'tal-bitha b'kollox u saqqaft bicca mill-bitha sabiex jien u l-mara jkollna access ghall-kamra tas-sodda. Wara li lestejt, kont ksejt kull m'hemm u bajjadt kullimkien. Dan ix-xoghol li qed insemmi ghamiltu kollu minn buti.
>
> 4. Aktar tard, peress li beda johrog bhal melh mill-hitan li kont ksejt, minhabba li l-blat kien umduz, kelli nerga nobrox il-hitan kollha u ghamilthom fuq il-fil. Fil-frattemp kont bnejt xi hnejjiet u qlajt il-kamra tal-banju u wahhalt wahda gdida bix-shower u l-madum sas-saqaf. Wara dan ix-xoghol kollu, il-post kien sar abitabbli u lanqas baqa' jingharaf."

Sabiex isahhah l-argument tieghu huwa ressaq diversi xhieda fosthom Rafel Degiorgio (ara affidavit a fol. 313 *et seq* tal-process), Antonia Zammit (ara affidavit a fol. 315 *et seq* tal-process) u Grace Bartolo (ara affidavit a fol. 308 *et seq* tal-process) li lkoll ikkonfermaw l-istat li kien fih l-fond u kif sar wara x-xoghlijiet li saru mill-intimat.

Illi l-fond kien fi stat hazin qabel ma gie okkupat mill-konvenut Degiorgio gie wkoll ikkonfermat mix-xiehda ta' Mario Magro a fol. 159 *et seq* tal-process, kif ukoll min-numru ta' ittri li gew esebiti minnu. Il-Qorti taghmel referenza partikolari ghal dik a fol. 169 tal-process datata 11 ta' Lulju, 1986 minn fejn jirrizulta car li lura fis-sena 1986 gja kien hemm '*Dangerous structure at 46, St Francis Street, Senglea.*'.

Izda jirrizulta lill-Qorti li l-hsarat bhal plugs u wires maqluha, sistema ta' l-ilma ma tiffunzjonax u kamra tal-banju mhux kompluta dawn ma setghux gew ikkagunati lura fis-snin u dan ghaliex johrog mill-atti li Anthony Degiorgio kien ghadu jghix fil-fond sa ftit qabel ma huwa rritorna c-cwievet lir-rikorrenti fl-4 ta' Novembru, 2014:

> "6. Illi f'Ottubru tal-2013, jien kont rcivejt ittra bl-avukat minghand certu Francesco Portelli fejn qal illi hu kien wiehed mis-sidien tal-post. Fost hafna affarijiet, hu kien interpellani sabiex nivvaka mill-post ghax skontu, jien ma kellix titolu validu. Ghalkemm jien kont inhallas kerha ta' tmien liri Maltin fis-sena lill-Housing Authority u b'hekk kien minghalija li l-post kien tal-Gvern, jien ma ridtx inkwiet u b'hekk kont mort noqghod il-Mellieha, fejn ghadni noqghod sal-lum il-gurnata."

Il-Qorti rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Robert Musumeci esebit a fol. 223 et seq tal-process. Minn dan ir-rapport jirrizulta li meta l-intimat telaq

mill-fond huwa hallih fi stat hazin hafna kif huwa deskritt mill-istess Perit Tekniku u wkoll kif jidher mir-ritratti a fol. 242 tal-process. Kif gia nnutat fid-decizjoni precedenti l-Qorti ssibha ferm difficli li temmen li l-konvenut Anthony Degiorgio kien jghix fil-fond flimkien mal-familja tieghu fis-sitwazzjoni deskritta mill-Perit Tekniku Robert Musumeci u li tidher fir-ritratti. Huwa car lil din il-Qorti li meta l-intimat gie biex jizgombra mill-fond huwa qala' u garr mieghu dak kollu possibbli nkluz il-bozoz u dak li ma setax jinqala ra kif ghamel u hallih b'mod li ma setax jintuza.

Illi mir-rapport tal-Perit Tekniku jirrizulta li l-hsara li mhijiex preskritta giet valutata kif isegwi:

> (i) danni sofferti rizultat ta' hsarat li saru fil-fond relatati mal-plugs u wires maqlughin: stmata fis-somma ta' hamest elef euro (€5,000) eskluz VAT;
>
> (ii) ilma ma jiffunzjonax: Il-Qorti ma sabet l-ebda konkluzjoni dwar dan mill-Perit Tekniku indipendentement mill-kamra tal-banju u ghalhekk din il-pretensjoni mhix sufficjentement pruvata;
>
> (iii) kamra tal-banju mhux kompluta: stmata fis-somma ta' elfejn euro (€2,000) eskluz VAT.

Il-Qorti rat li fil-mori r-rikorrenti bieghu il-fond in kwistjoni u ghalhekk ix-xoghlijiet suesposti llum mhux ser isiru. Dan izda ma jfissirx li r-rikorrenti ma soffrewx dawn id-danni stante li l-kundizzjoni tal-fond, rizultat ukoll tal-hsarat imsemmija, certament influwiet u affettwat il-valur tal-prezz fis-suq. Ghalhekk tqis li xorta wahda r-rikorrenti ghandhom jigu kumpensati ghal dawn il-hsarat.

Il-Qorti rat ukoll li dawn id-danni kif hekk dikjarati mill-Perit Tekniku Dr. Robert Musumeci ma gewx sufficjentement kontradetti fl-atti u ghalhekk tghaddi sabiex taghmel taghha l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku.

Il-Qorti tirrileva wkoll li mill-provi kollha mressqa fl-atti jirrizulta li l-Awtorita' tal-Artijiet intimata ma kellha xejn x'taqsam mal-hsarat li ghamel l-intimat Degiorgio volontarjament qabel ma vvaka l-fond. Huwa ghalhekk li l-Qorti tqis li l-Awtorita' tad-Dhar mhijiex responsabbli ghall-hlas tad-danni sofferti kif ser jigu likwidati izda huwa l-intimat Anthony Degiorgio unikament responsabbli ghall-hlas ta' dawn id-danni.

In vista ta' dak kollu suespost, il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tilqa' r-raba', l-hames u s-sitt talba limitatament billi tghaddi sabiex tillikwida danni favur ir-rikorrenti fis-somma ta' sebat elef Euro (€7,000) liema somma ghandha tithallas esklussivament mill-intimat Anthony Degiorgio. Il-Qorti mhux qed tipprovdi ghal hlas ta' VAT oltre din is-somma stante li jirrizulta li l-fond inbiegh w'allura x-xoghlijiet mhux ser isiru".

10. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi Francesco Portelli et li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti tilqa' t-talbiet tagħhom u għalhekk: (i) tirrevoka u tannulla l-provvediment tal-20 ta' Frar, 2020 u minflok tordna l-isfilz tar-risposta ġuramentata ulterjuri ppreżentata mill-Awtorita` konvenuta; (ii) tirriforma s-sentenza *in parte* mogħtija fl-24 ta' Ġunju, 2021, billi tikkonfermaha biss sa fejn ma laqgħetx l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tad-danni mġarrba, riżultat ta' ħsarat li saru fil-fond relatati mal-*plugs* u *wires* maqlugħin, ilma ma jiffunzjonax u kamra tal-banju mhux kompluta, u tirrevokaha fil-bqija u għalhekk tgħaddi sabiex tħassar u tirrevoka l-eċċezzjonijiet dwar il-preskrizzjoni interament; (iii) tilqa' dan l-appell u tirriforma u tvarja s-sentenza appellata tat-28 ta' April, 2022 u tikkonfermaha sa fejn ċaħdet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar u l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Degiorgio, u wkoll fejn ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar u tal-konvenut Degiorgio li kienu għadhom mhux deċiżi, kif ukoll fejn laqgħet l-ewwel u t-tieni talbiet tal-atturi u fejn iddikjarat li Degiorgio kkawża ħsarat fil-fond, iżda tħassarha fejn illikwidat id-danni fl-ammont ta' €7,000 biss u fejn ikkundannat lil Degiorgio waħdu sabiex iħallas l-imsemmija somma u fejn ċaħdet dawn it-talbiet fil-konfront tal-Awtorita` tad-Djar u minflok tilqa' t-talbiet attriċi u tillikwida d-danni f'ammont ferm superjuri b'żieda ta' €13,500 bħala minimu mal-ammont ta' €7,000 sabiex jirrifletti l-ħsarat kollha li jidhru fir-ritratti, kif ukoll id-diminuzzjoni fil-prezz tas-suq, stante l-kundizzjoni tal-fond ippreġudikat il-valur tal-prezz fis-suq, u dan billi tilqa'

l-istess talba anke fil-konfront tal-Awtorita` tad-Djar u tikkundannahom *in solidum* bejniethom għall-ħlas tal-istess danni sabiex l-Awtorita` tagħmel tajjeb għall-aġir illegali tagħha b'detriment tal-atturi appellanti. Bl-ispejjeż kollha tal-kawża kontra l-konvenuti Awtorita` tad-Djar u Anthony Degiorgio solidalment.

11. Rat ir-risposta tal-Awtorita` tad-Djar li permezz tagħha wieġbet li l-aggravji kollha tal-atturi appellanti għandhom jiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess atturi appellanti.

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

13. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

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

Ikkonsidrat:

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

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

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

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

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

17. L-Ewwel Qorti permezz tas-sentenza preliminari tagħha laqgħet dawn l-eċċezzjonijiet preliminari fir-rigward tal-pretensjonijiet attriċi fil-każ tal-ħsarat relatati mat-tibdil strutturali fil-fond a tenur tal-Artikolu 2153 u fir-rigward tal-pretensjonijiet attriċi ta' likwidazzjoni u ħlas ta' danni naxxenti minn allegata okkupazzjoni llegali tal-fond u/jew nuqqas ta' ħlas ta' kera tal-fond 46, Triq San Franġisk, Isla, li tirrifletti l-valur fis-suq, a tenur tal-Artikolu 2156 (c) u (f), iżda ċaħdet l-istess eċċezzjonijiet fil-każ tal-allegati ħsarat relatati mal-*plugs* u *wires* maqlugħin, ilma ma jiffunzjonax u kamra tal-banju mhux kompluta, iddikjarat dawn bħala mhux preskritti, filwaqt li rriservat li tagħti deċiżjoni fil-mertu tal-istess talba. Filwaqt li ddikjarat it-tielet talba attriċi bħala sorvolata ladarba l-partijiet qablu li ċ-ċwievet u l-pussess tal-fond ġew ritornati lir-rikorrenti fis-sena 2014, ftit wara li ġiet intavolata l-kawża odjerna. Ordnat ukoll il-

prosegwiment tal-kawża fil-mertu, bl-ispejjeż riservati għall-ġudizzju finali fil-mertu. Filwaqt li l-mertu tal-kawża ġie deċiż fit-28 ta' April, 2022, fis-sens li laqgħet l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi, kif ukoll ir-raba' talba fil-konfront tal-konvenut Anthony Degiorgio biss u limitatament kif spjegat, kwindi llikwidat id-danni fis-somma ta' €7,000 u kkundannat lil Anthony Degiorgio jħallas lill-atturi s-somma hekk likwidata.

18. L-atturi ħassewhom aggravati u b'hekk interponew appell fejn jattakkaw kemm il-provvediment tal-Ewwel Qorti tal-20 ta' Frar, 2020 u għalhekk talbu l-isfilz tar-risposta ġuramentata ulterjuri ppreżentata mill-Awtorita` konvenuta, kemm mis-sentenza tal-24 ta' Ġunju, 2021, sa fejn laqgħet l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni, kif ukoll mis-sentenza li ddeċidiet il-mertu tal-kawża tat-28 ta' April, 2022, kif appena spjegat.

19. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, din il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti in kwantu jattakkaw il-provvediment tal-Ewwel Qorti tal-20 ta' Frar, 2020, li awtorizza r-risposta ġuramentata ulterjuri (li kienet ippreżentata mingħajr il-permess tal-istess Qorti). Għalhekk l-appellanti jitolbu l-isfilz tar-risposta ġuramentata ulterjuri ppreżentata mill-Awtorita` konvenuta fit-12 ta' Frar, 2020. Tajjeb li jiġi mfakkar li bħala eċċezzjoni perentorja, din l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, tista' tingħata f'kull stadju tal-kawża, saħansitra quddiem il-Qorti tal-Appell.

20. L-eċċezzjonijiet perentorji huma wieħed mit-tipi ta' eċċezzjonijiet li, b'dispożizzjoni espressa tal-liġi (Artikolu 732(1) tal-Kap. 12) jistgħu jsiru fi kwalunkwe stadju tal-kawża nkluż fl-appell. Fost l-eċċezzjonijiet perentorji hemm l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni li, skont l-Artikolu 2112 tal-Kodiċi Ċivili: "*L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tista' tingħata f' kull waqt tal-kawza, imqar fl-appell*". Kif ingħad drabi oħra minn din il-Qorti, talba simili għandha tintlaqa', anke jekk fi stadju avvanzat tal-kawża u jekk ikun il-każ, il-mod u meta tiġi ppreżentata l-eċċezzjoni jiġu kkonsidrati fil-kap tal-ispejjeż (Ara s-sentenzi ta' din il-Qorti tat-3 ta' Diċembru, 1999, fil-kawża fl-ismijiet **Paul Balzan v. John A. Scicluna *nomine*** u dik fl-ismijiet **Gayle Scerri v. Eric Borg,** deċiża minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fl-20 ta' Ottubru, 2003).

21. Hekk ukoll, f'din il-kawża, għalkemm kien ikun aktar xieraq li t-talba sabiex jitressqu eċċezzjonijiet ulterjuri ssir qabel u mhux wara li ġew ippreżentati, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti tal-20 ta' Frar, 2020, li tammetti dawk l-eċċezzjonijiet ulterjuri, proprju wara li kkonsidrat li kienu jitrattaw il-preskrizzjoni, li kif appena spjegat, jitressqu f'kull waqt tal-kawża u għalhekk, din it-talba tal-appellanti għall-isfilz tar-risposta ġuramentata ulterjuri, ma timmeritax li tintlaqa'.

22. Imiss li tiġi trattata t-tieni sentenza attakkata permezz tal-appell odjern, dik mogħtija fl-24 ta' Ġunju, 2021, li laqgħet in parti l-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni. Din il-parti tal-appell tinqasam f'żewġ aggravji: (i) dak relattiv għall-privazzjoni ta' proprjeta` privata u (ii) danni għall-ħsarat strutturali u estetiċi.

23. Fl-ewwel aggravju tagħhom, l-appellanti jilmentaw li l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti hija żbaljata meta rriteniet li d-danni għall-privazzjoni ta' proprjeta` privata immobbli kienu kolpiti mill-preskrizzjoni ta' sentejn. Dan meta azzjoni kostituzzjonali dwar privazzjoni ta' proprjeta` immobbli minn awtorita` pubblika mhix soġġetta għal ebda preskrizzjoni. Kwindi azzjoni ċivili u azzjoni kostituzzjonali jwasslu għal żewġ riżultati konfliġġenti u kontradittorji. Dan, l-appellanti jsostnu, jista' jwassal għal stat antiġuridiku, fejn is-sentenza appellata tista' tkun ta' xkiel għall-eżerċizzju tal-azzjoni kostituzzjonali.

24. Fl-istess aggravju, l-appellanti jilmentaw ukoll mill-fatt li l-Awtorita` appellata taqa' f'kontradizzjoni meta nvokat żewġ preskrizzjonijiet differenti minn xulxin (kemm dik biennali, kif ukoll dik kwinkwennali) għall-pretensjonijiet attriċi ta' danni għall-privazzjoni ta' proprjeta` privata. Dan apparti li, fil-fehma tal-appellanti, mhumiex applikabbli l-Artikolu 2156 (c) li jitratta arretrati ta' ħlas ta' kera jew l-Artikolu 2156 (f) li jitratta ħlas għal kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew ħwejjeġ oħra,

meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont il-liġi, taħt xi preskrizzjoni aqsar. Kwindi l-appellanti jsostnu li, l-Ewwel Qorti żbaljat meta applikat provvedimenti tal-liġi dwar preskrizzjoni li huma ta' natura esklussivament kuntrattwali, kif inhuma l-Artikolu 2156 (c) u (f) għall-każ preżenti, meta ma hemm l-ebda rabta kuntrattwali bejn is-sidien u l-konvenuti, mentri l-azzjoni odjerna hija ta' danni għal okkupazzjoni llegali, li hija sitwazzjoni *quasi ex delicto.*

25. Jibda billi jiġi osservat li din il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti meta jressqu l-argument tagħhom fejn donnhom ipoġġu azzjoni ċivili u dik kostituzzjonali f'keffa waħda. L-atturi ressqu kawża ċivili fejn, apparti talbiet ta' natura dikjaratorji, qegħdin jintalbu danni materjali, li huma soġġetti għall-preskrizzjoni u kwindi regolati bil-provvedimenti tal-liġi relattivi. Azzjonijiet kostituzzjonali mhumiex regolati bl-istess provvedimenti tal-liġi u għalhekk mhumiex soġġetti għall-preskrizzjoni. Wara kollox, kumpens li jingħata f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għal danni ċivili u lanqas jingħata minn qrati ordinarji. Ladarba l-qrati huma mistennija li jiddeċiedu l-kawżi mressqa quddiemhom limitatament fil-parametri tat-talbiet attriċi, kif riżultanti mir-rikors promotur (li ma jinkludix talbiet ta' natura kostituzzjonali) u tal-eċċezzjonijiet riżultanti mir-risposta ġuramentata, kull argument ieħor huwa tabilħaqq superfluwu.

26. Imiss issa li jiġi trattat il-qofol tal-ewwel aggravju, dak dwar il-preskrizzjoni applikabbli fil-kuntest tat-talbiet attriċi għall-privazzjoni tal-proprjeta` tagħhom. Il-fond in kwistjoni ġie f'idejn l-Awtorita` appellata wara li l-Pulizija għarrfitha fl-1976 li din il-proprjeta` kienet ilha vakanti għal snin twal u ma rnexxielhomx isibu min kienu s-sidien. Iċ-ċwievet ġew f'idejn l-Awtorita` konvenuta fis-sena 1980 u hija daħlet fi ftehim ta' kera ma' Salvina Grixti fit-23 ta' Jannar, 1981. L-inkwilina ma kinitx qiegħda tħallas il-kera u għalhekk inħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni (numru 34391) fil-konfront tagħha fil-11 ta' Frar, 1986 (fol. 168) u ordni ta' rekwiżizzjoni fil-konfront tagħha sabiex tirritorna lura ċ-ċwievet fit-2 ta' April, 1987 (fol. 172). Minkejja li l-Awtorita` tisħaq li sar tentattiv li jiġi aċċertat min kienu s-sidien, dan baqa' ma ħalliex ir-riżultat mixtieq (ara fol. 173).

27. Tajjeb li jiġi osservat li l-atturi (li jinsab debitament ippruvat li huma proprjetarji tal-fond li jġib in-numru 46, Triq San Franġisk, l-Isla) nedew din il-kawża ta' żgumbrament fil-konfront tal-konvenut Anthony Degiorgio, wara li fis-sena 1993 marru jaċċedu għall-fond li huma kienu wirtu u sabu li ċ-ċavetta li kellhom ma taqbilx. Minn verifiki li għamlu rriżultalhom li l-Awtorita` tad-Djar kienet qiegħda tikri l-fond tagħhom lill-konvenut u dan sa mit-30 ta' Marzu, 1987 (ara fol. 171) u fil-fatt f'dak l-istadju talbu lill-Awtorita` tħallashom tal-kera ta' kemm kien ilu mikri l-fond in kwistjoni (ara fol. 72). Sadanittant, jirriżulta mill-atti li Anthony Degiorgio wkoll ma

kienx qiegħed iħallas il-kera (ara fol. 176). L-istess Anthony Degiorgio jixhed li huwa kien ħallas il-kera ta' xi Lm32 għall-ewwel erba' snin, iżda dan ma baqax iħallas, għaliex jgħid li ma kellux minn fejn. L-atturi qatt m'għarfu lill-konvenut Degiorgio bħala inkwilin u fis-16 ta' Ottubru, 2013, huma talbu lil Degiorgio joħroġ mill-fond in kwistjoni, iżda baqa' inadempjenti. Kwindi l-atturi ressqu l-kawża odjerna fil-konfront taż-żewġ konvenuti, sabiex jagħmlu tajjeb ukoll għad-danni, kemm bħala kumpens għat-telf ta' kiri, kif ukoll għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni u fi stadju ulterjuri żdiedet it-talba għad-danni konsegwenti għall-ħsarat li saru fil-fond, bl-użu tal-istess fond. Dan wara li ċ-ċavetta ġiet ikkonsenjata lill-atturi mill-konvenut Degiorgio fl-4 ta' Novembru, 2014, jiġifieri ftit xhur wara li nfetħet il-kawża odjerna.

28. Minn din ir-rassenja tal-fatti jirriżulta li tabilħaqq ma hemm l-ebda rabta kuntrattwali bejn l-atturi u l-konvenuti f'din il-kawża, u għalhekk il-pretensjonijiet attriċi huma msejsa fuq okkupazzjoni tal-fond mingħajr titolu legali. Għalkemm l-Awtorita` appellata tikkontendi li hija ma setgħetx toħroġ ordni ta' rekwiżizzjoni valida fil-konfront tal-atturi, peress li huma bħala sidien qatt ma kienu notifikati, (stante li ma kellhiex għarfien min kienu s-sidien tal-fond in kwistjoni) huwa ritenut li din mhix raġuni valida sabiex teżimi ruħha minn kull responsabbilta`. Ladarba l-Awtorita` tad-Djar ħadet pussess tal-fond u għaddiet il-fond lill-konvenut Degiorgio fl-1987, hija kellha obbligu li hekk kif ġiet mgħarrfa min huma s-sidien fl-

1993, tieħu l-passi sabiex tirregolarizza l-pożizzjoni tagħha. Dan jingħad ukoll fis-sens li, hekk kif l-inkwilin ma kienx qiegħed iħallas il-kera, l-Awtorita` konvenuta setgħet tieħu rwol determinanti u ġġib fi tmiem il-kirja mal-inkwilin, sabiex tkun f'pożizzjoni li trodd lura l-fond lis-sidien. Wara kollox, kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza reċenti tagħha tat-18 ta' Lulju, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Catherine Cauchi et v. Awtorita` tad-Djar et,** li kienet ukoll titratta kawża ta' danni minħabba ħsarat strutturali fil-fond u telf ta' kera minħabba okkupazzjoni llegali (iżda f'dak il-każ wara d-derekwiżizzjoni tal-fond) l-awtorita` għandha obbligu li trodd lura l-fond meta dan ma jkunx okkupat b'titolu validu magħruf mis-sid u li trodd il-pussess materjali lis-sid, hekk kif ma jibqalhiex ħtieġa tal-fond. Aktar u aktar f'dan il-każ, fejn ma kien hemm l-ebda ordni ta' rekwiżizzjoni.

29. Għall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-liġi tagħraf tliet għamliet ta' azzjoni għad-danni, u jiġifieri: (a) azzjoni dwar ħsarat imnissla minn għemil li jikkostitwixxi reat, f'liema każ, iż-żmien tal-preskrizzjoni huwa dak imfisser mil-liġi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat; (b) azzjoni għall-ħsarat imnisslin minn delitt jew kważi-delitt (l-hekk imsejħa *culpa aquiliana*), f'liema każ il-preskrizzjoni hija ta' sentejn (skont l-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili); u (ċ) azzjoni għall-ħsarat imnissla min-nuqqas ta' twettieq ta' obbligazzjoni li mhix imfissra f'att pubbliku, f'liema każ il-preskrizzjoni hija dik ta' ħames snin. Filwaqt li f'każ ta' ħsara li ġġarrab persuna minn għemil jew nuqqas ta' ħaddiehor, waqt it-twettieq ta'

kuntratt jew marbuta mal-istess kuntratt, jikkostitwixxi ħtija kuntrattwali, min-naħa l-oħra tapplika l-ħtija akwiljana (fejn allura japplika l-Artikolu 2153) meta jiġi ppruvat li l-għemil li kkawża l-ħsara jkun għal kollox separat u awtonomu mir-rabta kuntrattwali. (Ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Settembru, 2012, fil-kawża fl-ismijiet **Helen Schembri et v. Anthony George Zahra *nomine***).

30. Numru ta' sentenzi ta' dawn il-Qrati, jorbtu kawżi ta' okkupazzjoni llegali, mal-preskrizzjoni ta' ħames snin (bħal dik appena ċitata u r-rassenja ġurisprudenzjali hemm magħmula) fejn per eżempju, l-inkwilin jikser patt kuntrattwali u jibqa' jokkupa fond mikri lilu minkejja dan il-ksur, fejn allura ma jkunx każ ta' danni akwiljani. Jekk min-naħa l-oħra, wieħed jifhem il-ħtija akwiljana bħala ksur tal-obbligu li wieħed ma jagħmilx ħsara lil ħaddieħor (*neminem laedere*), kif oppost għall-ħtija kuntrattwali, bħala ksur tal-obbligu li twettaq, jista' jasal sabiex ixebbaħ l-att tal-okkupazzjoni ma' ħtija akwiljana wkoll. (Ara sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **John Bugeja v. Joseph Gauci,** deċiża fit-28 ta' Novembru, 2002). Wara kollox, kif ingħad b'awtorita`, jista' dejjem ikun hemm jedd ta' azzjoni kemm akwiljana u kif ukoll kuntrattwali mnissla mill-istess fatt (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-18 ta' Awwissu, 1965 fil-kawża fl-ismijiet **Gaetano *Spiteri pro et noe v. Thomas Castle*** (Kollez. Vol: XLIX.ii.1027).

31. L-atturi, permezz tar-raba' talba tagħhom, ressqu bħala pretensjoni ulterjuri, mhux biss it-telf ta' kera li tirrifletti l-valur tas-suq, iżda wkoll kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-konvenut Degiorgio. F'dan il-kuntest, l-Ewwel Qorti ekwiparat iż-żewġ talbiet magħmula mill-atturi, ma' talba għall-kumpens għall-kirja tal-fond kemm dam okkupat u għalhekk inkwadrat l-azzjoni attriċi fit-terminu preskrittiv kwinkwennali maħsub taħt l-Artikolu 2156. Iżda, konsidrat li f'dan il-każ ma kienet ħarġet l-ebda ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond in kwistjoni, din il-Qorti ttendi taqbel mal-appellanti meta jsostnu li l-bażi odjerna tal-azzjoni tagħhom hija dik ta' tort jew *vel quasi delicto.* Min-naħa l-oħra, ladarba l-okkupazzjoni tal-fond in eżami ma kinitx waħda legali, jitqies xieraq li l-kumpens għall-imsemmija okkupazzjoni jiġi bbażat fuq il-valur lokatizju tal-fond. L-atturi jikkontendu li dawn huma żewġ pretensjonijiet distinti, iżda din il-Qorti ma taqbilx, altrimenti jkun ifisser li f'każ li t-talbiet attriċi jirriżultaw fondati, l-atturi jkunu qegħdin jieħdu kumpens doppju għall-istess lanjanza.

32. Fi kwalunkwe każ, minkejja li l-Artikolu 2137 tal-Kap. 16 jistabilixxi li l-perjodu ta' preskrizzjoni ma jibdix jiddekorri ħlief minn dakinhar li l-azzjoni relattiva tkun tista' tiġi eżercitata, huwa ritenut li meta l-att ta' okkupazzjoni llegali ta' fond ikun wieħed kontinwu, bħal f'dan il-każ, fejn l-atturi baqgħu mċaħħda mill-fond tagħhom u ċ-ċwievet intraddu lura lis-sidien fil-mori ta' dawn il-proċeduri, ma jistax jingħad li beda għaddej il-perjodu ta' preskrizzjoni. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-17 ta'

Marzu, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Andrew Agius et v. Direttur tad-Dipartiment tat-Toroq et:**

> "L-okkupazzjoni illegali pero`, baqgħet sejra għal snin sħaħ, u f'sitwazzjoni simili ma jistax jingħad li t-terminu ta' preskrizzjoni beda jiddekorri. Kif osservat din il-Qorti fil-kawża "Schembri v. Zahra noe" deċiża fit-28 ta' Settembru, 2012.
>
>> "*Hawnhekk pero`, huma applikabbli prinċipji oħra, u dan peress li jeżistu sitwazzjonijiet ta' ċerti impedimenti li jagħmluha impossibli, jew diffiċli, għall-eżerċizzju tal-azzjoni li tkun, mill-parti. Dan jokkorri, pereżempju, meta l-ammont ta' ħsara jieħu tul ta' żmien biex jiġi determinat, għax il-"ħsara" tirrepeti ruħha kultant żmien. Ma tistax tinbeda kawża 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 (ara, pereżempju, il-każ Micallef v. Direttur tax-Xogħlijiet, deċiża minn din il-Qorti fit-28 ta' Frar 2001).*"
>
> 18. F'każ simili, għalkemm mhux l-istess, deċiża minn din il-Qorti fit-28 ta' Frar, 2014, fil-kawża fl-ismijiet "Montanaro Gauci v. Rapa et", intqal ukoll hekk:
>
>> "*Sakemm il-konvenuti baqgħu fil-post, it-terminu ta' preskrizzjoni kien qed jiġi kontinwament "interrot", u dan sakemm seħħ l-iżgumbrament b'konsegwenza ta' mandat ta' żgumbrament notifikat lill-istess konvenuti fil-5 ta' April, 2011. Il-kliem li użat l-ewwel Qorti forsi ma kienx preċiż, pero` f'kull każ din il-Qorti tara li l-eċċezzjoni ulterjuri a bażi tat-terminu ta' ħames snin ma tistax tiġi milqugħa.*"

33. L-istess prinċipji għandhom japplikaw fil-każ in eżami, ladarba ċ-ċavetta għall-fond tagħhom intraddet lura fl-4 ta' Novembru, 2014, għalkemm fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, jista' jingħad li kien applikabbli l-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili għad-danni riżultanti mill-okkupazzjoni llegali, ladarba l-okkupazzjoni da parti tal-konvenut Degiorgio baqgħet tipperdura sal-2014, il-preskrizzjoni nvokata mill-Awtorita` appellata ma setgħetx isseħħ u f'dan is-sens l-aggravju tal-atturi appellanti jimmerita li jintlaqa'.

34. Imiss li jiġi trattat it-tieni aggravju fil-konfront tas-sentenza tal-24 ta' Ġunju, 2021, li jitratta d-danni għall-ħsarat strutturali u estetiċi. L-appellanti jattakkaw l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mressqa mill-Awtorita` appellata billi fl-ewwel lok isostnu li minkejja li l-Ewwel Qorti rriteniet li ma tirriżulta l-ebda ammissjoni ċara da parti tal-Awtorita` favur l-atturi, jibqa' l-fatt li l-istess Awtorita` ammettiet u għalhekk irrikonoxxiet ir-responsabbilta` tagħha, meta offriet li tħallas għall-proċeduri sabiex il-konvenut Degiorgio jinħareġ mill-post. Ladarba kienet l-istess Awtorita` li ppermettiet lill-konvenut Degiorgio li jidħol jabita fil-fond b'mod abbużiv, hija għalhekk kienet qiegħda tagħraf li tagħmel tajjeb għall-ħsara kkawżata bl-aġir tagħha, liema ammissjoni sservi sabiex irrinunzjat u għalhekk interrompiet hija stess il-preskrizzjoni. Dan apparti li l-istess Awtorita` konvenuta kienet ħarġet ċekk (ara fol. 45) sabiex tħallas sena kera ta' €19.61, fl-24 ta' Ġunju, 2013, kif ukoll iffirmat il-kuntratti ma' Salvina Grixti fl-1981 u ma' Anthony Degiorgio fl-1987. Kwindi jsostnu li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti ma tirriflettix dawn il-fatti konkreti u li għalkemm ma kienx hemm interruzzjoni tal-preskrizzjoni permezz ta' att ġudizzjarju, l-offerta ta' ħlas da parti tal-Awtorita` bħala debitur, effettivament kisret il-preskrizzjoni. Għalhekk tisħaq li l-fatt li Andrew Xuereb bħala rappreżentant tal-Awtorita` konvenuta, ħalef li l-Awtorita` mhix debitriċi fir-risposta ġuramentata ulterjuri ma jiswa xejn għall-finijiet tal-Artikolu 2160 tal-Kap. 16, meta l-istess Awtorita` bagħtet il-ħlas ta'

sena kera, b'hekk bl-għarfien tagħha stess interrompiet il-preskrizzjoni, liema għarfien ma setax jiġi mħassar jew irtirat.

35. Punt ieħor imqanqal mill-atturi appellanti taħt it-tieni aggravju huwa li, għalkemm l-Artikolu 2153 jipprovdi li l-azzjoni għall-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn, il-fatt li d-danni konsistenti fi ħsarat strutturali fil-fond baqgħu jipperduraw u komplew jikbru mat-trapass taż-żmien, iġib miegħu s-sospensjoni tal-preskrizzjoni minħabba l-hekk imsejħa "ħsara dannuża kontinwata". Mix-xhieda ta' Anthony Degiorgio rriżulta li kien hu li saqqaf il-bitħa u għalhekk għalaq l-arja tal-fond u għalhekk isostnu li l-ħsarat strutturali, kuntrarjament għal dak li jsostni l-perit tekniku, seħħew wara li Degiorgio daħal jokkupa l-post. Kwindi jtennu li la l-Awtorita` tad-Djar u lanqas Degiorgio ma kellhom jinħelsu minħabba applikazzjoni ħażina tal-prinċipji u regoli dwar il-preskrizzjoni. Jargumentaw li l-azzjoni eżerċitata minnhom ma setgħetx issir qabel l-2014 meta l-fond kien għadu f'idejn Degiorgio u qabel ma jsiru jafu bl-eżistenza tal-ħsarat strutturali u estetiċi. Is-sentenza ċitata mill-Ewwel Qorti (**Mizzi Estates Limited v. Frank Borda**) kienet titratta nvażjoni ta' art li setgħet titkejjel, mhux bħall-każ in eżami, fejn il-fond kien f'idejn Degiorgio u huma ma setgħux jikkostataw il-ħsara li kienet qiegħda ssir fuq ġewwa tal-fond. Jikkontestaw il-fatt li l-atturi talbu lill-Awtorita` tibgħat spetturi sabiex jeżaminaw il-post u jaraw

jekk kienx hemm taraġ tal-ġebel li jagħti għall-ewwel sular bħala għarfien tat-tibdil strutturali.

36. Fil-verita` din il-Qorti tqis li l-ewwel parti ta' dan it-tieni aggravju aktar relevanti għall-mertu tal-ewwel aggravju, li kif hawn qabel spjegat, l-atturi ngħataw raġun u għalhekk ma tqisx li għandha għalfejn tiddilunga ulterjorment f'dan ir-rigward.

37. Fir-rigward tal-ħsarat strutturali, filwaqt li l-attur Francis Portelli jikkontendi li meta mar fuq il-post fl-1969 ma nnutax li kien hemm il-ħsara (ara fol. 236) iżda daqstant irriżulta li bejn is-snin 1973 u 1993, l-atturi ma wrew ebda interess fil-fond in kwistjoni u għalhekk mhux ħaġa kbira li meta sar il-*Condition Report* mill-Awtorita` konvenuta fit-3 ta' Ottubru, 1980, hemm deskrizzjoni tal-kmamar bħala "*poor state*" (ara fol. 166). Għalkemm f'xi korrispondenza tal-Pulizija fl-1986, jingħad li hemm struttura perikolanti fil-fond in kwistjoni (fol. 169), skont l-istess perit tekniku, l-estent tal-perikolu ma kienx ikkwalifikat (ara fol. 231). Għalkemm mix-xhieda tal-konvenut Anthony Degiorgio jirriżulta wkoll li meta ngħata l-post mill-Awtorita`, fl-1987, dan kien fi stat ta' abbandun gravi, huwa beda jirranġah sakemm ġabu sura ta' nies, tant li jingħad li biddel il-bieb ta' barra, is-sistema tal-elettriku, għadda l-ilma għall-kċina, biddel is-soqfa u l-madum u saqqaf parti mill-bitħa, bajjad u biddel il-kamra tal-banju u kwindi jsostni li minn post abbandunat li ma kienx

abitabbli ġabu "ġenna tal-art". Iżda l-perit tekniku waqt l-aċċess li sar fid-9 ta' April, 2015, jiddeskrivi l-fond "fi stat ta' abbandun u mhux abitabbli" (fol. 234) kif jirriżulta wkoll mir-ritratti annessi mal-istess rapport.

38. Filwaqt li mhuwiex ikkontestat li d-danni konsegwenti għall-ħsarat strutturali huma suġġetti għall-preskrizzjoni biennali kontemplata fl-Artikolu 2153, din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti sa fejn iddeċidiet li l-azzjoni attriċi f'dan il-każ hija preskritta, peress li t-tibdil strutturali seħħ għall-ħabta tal-1987, meta l-konvenut Degiorgio daħal fil-fond in kwistjoni u li l-atturi setgħu kienu konxji li seħħew it-tibdiliet stutturali sa mill-inqas mis-sena 2009. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza hawn qabel ċitata ta' **Cauchi v. Awtorita` tad-Djar,** huwa l-obbligu tal-Awtorita` li mhux biss trodd lura l-fond lis-sid, iżda li trodd il-fond fi stat tajjeb ta' tiswija. Il-fond in kwistjoni ġie lura f'idejn l-atturi bħala sidien, fl-4 ta' Novembru, 2014, meta l-konvenut Degiorgio għaddielhom iċ-ċavetta, jiġifieri wara li kienet diġa` nfetħet il-kawża odjerna. Kwindi f'dan il-każ ukoll, kien biss f'dik il-ġurnata li ġie kristallizzat in-nuqqas tal-Awtorita` li trodd il-fond fi stat tajjeb u ladarba t-terminu preskrittiv seta' jgħaddi biss minn dik il-ġurnata, ċertament ma jistax jingħad li l-azzjoni attriċi hija preskritta. Il-fatt li l-fond għadda f'idejn Degiorgio fl-1987, jew li l-atturi seta' kellhom suspett li Degiorgio kien qiegħed iwettaq alterazzjonijiet strutturali, ma jfissirx li l-atturi kellhom l-għarfien jew setgħu jikkostataw l-estent tal-ħsarat strutturali fil-fond tagħhom. Dan setgħu jagħmluh biss

meta l-pussess tal-fond in kwistjoni ntradd lura lilhom. Isegwi li dan it-tieni aggravju tal-atturi fil-konfront tas-sentenza parzjali tal-24 ta' Ġunju, 2021, ukoll jimmerita li jiġi milqugħ.

39. Imiss li jiġu trattati l-aggravji tal-atturi fil-konfront tas-sentenza finali mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' April, 2022, fejn jikkontestaw id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li essenzjalment laqgħet ir-raba' talba tagħhom limitatament fir-rigward tad-danni mġarrba riżultat tal-ħsarat li saru fil-fond marbuta mal-*plugs* u *wires* maqlugħin, ilma ma jiffunzjonax u kamra tal-banju mhux kompluta u dan limitatament fil-konfront tal-konvenut Anthony Degiorgio. L-aggravji fil-każ ta' din is-sentenza huma bażikament tlieta: (i) l-Ewwel Qorti m'għamlitx analiżi korretta fejn tidħol is-solidarjeta` għall-ħlas tad-danni, fejn minkejja li qieset l-Awtorita` bħala leġittimu kontradittur, hija ssoktat tgħid li dan il-fatt fih innifsu, mhux neċessarjament ifisser li hija responsabbli għad-danni; (ii) il-*quantum* tad-danni mġarrba mill-atturi riżultat tal-ħsara fil-proprjeta` tagħhom; (iii) il-perit tekniku naqas fil-konklużjonijiet tiegħu meta ma qisx li l-alterazzjonijiet strutturali li Degiorgio għamel fil-fond in kwistjoni, mingħajr il-kunsens tagħhom, liema xogħlijiet saru ta' kafkaf li wasslu għal nuqqas ta' arja fil-fond u deprezzament fil-valur tal-proprjeta`.

40. Għandu jingħad mal-ewwel li, sa fejn l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti fir-rigward tas-sentenza finali jitratta r-responsabbilta` tal-

Awtorita` konvenuta għad-danni, din il-Qorti taqbel magħhom. Kif spjegat qabel, f'paragrafu 28 ta' din is-sentenza, l-Awtorita` konvenuta kellha rwol determinanti f'dan il-każ. Minkejja li hija ma kinitx taf min kienu s-sidien tal-fond fl-1980, meta ċ-ċwievet tal-fond ġew fil-pussess tagħha, kienet l-istess Awtorita` li permezz ta' ftehim tat-23 ta' Jannar, 1981, għaddiet il-fond lil Salvina Grixti (ara fol. 167) u permezz ta' ftehim ieħor tat-30 ta' Marzu, 1987, għaddiet il-fond lill-konvenut Anthony Degiorgio (ara fol. 171). Kwindi hekk kif tfaċċaw is-sidien hija ma setgħetx taħsel idejha mir-responsabbilta` u tieħu rwol passiv.

41. Kif osservat qabel, l-Awtorita` konvenuta setgħet tieħu azzjoni konkreta sabiex tirregolarizza l-pożizzjoni tagħha, hekk kif inbidlu ċ-ċirkostanzi meta saret taf min kienu s-sidien. Wara kollox, l-istess Awtorita` kienet ħadet il-pussess tal-fond mingħajr ebda titolu legali. Fi kwalunkwe każ, in-nuqqas tal-Awtorita` li toħroġ ordni ta' rekwiżizzjoni ma jeżentahiex mir-responsabbilta` li fl-ewwel lok tiġbor il-kera u troddha lis-sidien jew tiddepożitaha l-Qorti, sabiex teżimi ruħha mir-responsabbilta` f'dan ir-rigward, tittermina l-kirja ladarba l-inkwilin ma kienx qiegħed iħallas u trodd lura l-pussess tal-fond lis-sidien fi stat tajjeb ta' tiswija, hekk kif il-konvenut radd lura ċ-ċwievet lis-sidien. L-istess Awtorita` għarrfet parti mir-responsabbilta` tagħha hekk kif fit-23 ta' Settembru, 2008, offriet lill-atturi li tħallas l-ispejjeż ta' avukat sabiex l-inkwilin jinħareġ mill-post, ladarba l-istess inkwilin daħal bil-permess tad-Dipartiment predeċessur

tagħha (ara fol. 180), kif ukoll hekk kif bagħtet ċekk datat 17 ta' Ġunju, 2013, ta' €19.61 bħala sena kera bejn l-1985 u l-1986 li kienet hekk depożitata magħha mill-inkwilin. Kwindi l-Awtorita` konvenuta għandha tabilħaqq twieġeb għat-talba attriċi għall-ħlas tal-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni, għaż-żmien li dan kien amministrat mill-Awtorita` konvenuta u f'dan is-sens l-ewwel aggravju tal-atturi fil-konfront tas-sentenza finali tal-Ewwel Qorti jimmerita li jintlaqa'.

42. Għalkemm dan l-aggravju tal-atturi appellanti jimmerita li jiġi milqugħ, l-atturi ma ressqux provi ċari dwar il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni u lanqas talbu lill-perit tekniku jidħol fil-mertu tal-pretensjoni tagħhom li ma ġietx indirizzata fir-rapport tekniku. Kien jispetta lill-atturi li jressqu l-prova meħtieġa in sostenn tal-pretensjonijiet tagħhom bħal per eżempju, permezz ta' rapport tekniku *ex parte.* L-unika prova li ressqu l-atturi kienet komputazzjoni ppreparata mill-attur Francesco Portelli (ara dok. FP 18 a fol. 97) fejn jikkalkula l-kera fuq medda ta' 34 sena, (tul ta' żmien li l-fond kien f'idejn l-Awtorita`) a bażi tar-rata ta' Lm18 fis-sena (ekwivalenti għal €41.93 li l-attur jiġbed għal €42 fis-sena) li kienet ir-rata li biha kien jinkera l-fond fl-1965 (skont Dok. E a fol. 23 mar-rikors promotur) li flimkien mal-imgħax ta' 8%, isostni li wassal għal telf ta' kera ta' €30,314.09. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-pretensjoni tal-atturi għall-ħlas tal-kera li bir-rata ta' €42 fis-sena għat-tul ta' żmien li l-fond għamel taħt l-amministrazzjoni tal-Awtorita` konvenuta fuq medda ta' 34 sena, li 27

sena minnhom kien ukoll fil-pussess ta' Anthony Degiorgio, hija waħda ferm raġonevoli, li twassal għat-total ta' €1,428, (li €1,134 minnhom għandu jwieġeb Anthony Degiorgio solidalment mal-Awtorita` konvenuta). Iżda jitqies li ma hemmx lok għall-ħlas ta' imgħax fuq din is-somma, tal-inqas mhux qabel ma nfetħet il-kawża. (Artikolu 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili). Kwindi l-konvenuti jridu jagħmlu tajjeb għal dan il-kumpens relattiv għaż-żmien li l-fond għamel fil-pussess tagħhom mingħajr ma ngħata l-ebda kumpens lill-atturi għall-użu tal-proprjeta` tagħhom, kif appena spjegat.

43. Din il-Qorti lanqas taqbel mal-Ewwel Qorti fejn ingħad minnha li l-Awtorita` konvenuta ma kellha x'taqsam xejn mal-ħsarat li għamel il-konvenut Degiorgio qabel ma ħareġ mill-fond. Kienet l-Awtorita` appellata li ffirmat ftehim mal-konvenut u tagħtu aċċess għall-fond tal-atturi. Il-fatt li l-konvenut Degiorgio kien qiegħed jokkupa l-proprjeta` tal-atturi mingħajr titolu validu, kien wara kollox konsegwenza tal-operat tal-istess Awtorita`, li naqset milli timxi fil-parametri tal-liġi u għalhekk għandha twieġeb flimkien mal-konvenut l-ieħor għad-danni kollha mġarrba minnhom, inkluż ħsarat fil-fond tagħhom. Dan ifisser li b'żieda għal dak li ngħad minn din il-Qorti f'paragrafu 38 ta' din is-sentenza, l-apprezzament tal-perit tekniku tal-ħsarat strutturali li ġarrab il-fond, permezz tal-aċċess, sitt xhur wara l-konsenja taċ-ċavetta, għandu jitqies fis-sħiħ għall-fini tal-komputazzjoni tad-danni taħt dan il-kap.

44. In kwantu l-konvenut Degiorgio m'appellax mis-sentenza finali tal-Ewwel Qorti, dik il-parti tas-sentenza li sabet lil Degiorgio responsabbli għall-ħsara llum hija ġudikat. Wara kollox, l-istess Degiorgio kien obbligat li jrodd il-fond fi stat li ma jkunx agħar minn dak li kien fih meta huwa daħal fih. Minkejja x-xhieda tal-konvenut Degiorgio dwar ix-xogħlijiet estensivi mwettqa minnu fl-imsemmi fond, l-istat li fih kien jinsab il-fond sitt xhur biss wara li huwa ħareġ mill-fond in kwistjoni, kif jixhdu r-ritratti annessi mar-rapport peritali, jixhdu storja oħra.

45. Fir-rigward tat-tieni aggravju tal-atturi appellanti dwar il-*quantum* tad-danni relattivi għall-ħsara fil-proprjeta`, il-perit tekniku fir-rapport tiegħu fisser kif sabiex wieħed irendi l-fond abitabbli, huma meħtieġa s-segwenti xogħlijiet:

- €2,000 sabiex tiġi ripristinata l-kamra tal-banju;

- €13,000 sabiex tiġi ripristinata l-istruttura, inkluż il-ħitan, it-taraġ u s-soqfa perikolużi sal-finituri;

- €5,000 sabiex tiġi ripristinata s-sistema tal-elettriku; u

- €5,000 sabiex jiġu eliminati l-addizzjonijiet.

Total ta' €25,000.

46. Madankollu għandu jkun hemm temperament fir-riżarċiment ta' dawn id-danni, konsidrat li kienu l-istess atturi li ħallew il-proprjeta` tagħhom fi stat ta' abbandun għal numru ta' snin (madwar għoxrin sena) qabel ma reġgħu bdew jieħdu interess fl-imsemmija proprjeta`. Prova ta' dan, apparti l-korrispondenza tal-Pulizija li tirreferi għall-fond bħala fi stat perikolanti, huwa l-*condition report* tal-Awtorita` konvenuta (a fol. 265) meta ħadet pussess tal-fond fl-1980, l-parti kbira tal-kmamar huma ndikati bħala "*poor state*" u saħansitra f'żewġt ikmamar jingħad li "*water seeps in*" jew "*roof leaks*". Għalkemm dan mhux rapport ta' perit, ċertament tali prova għandha tingħata qies bħala prova relevanti. Dawn il-provi jsaħħu x-xhieda ta' Anthony Degiorgio li jiddeskrivi l-istat li kien fih il-fond meta huwa daħal fih. Għalhekk jinsab assodat li l-fond kien fi stat ħazin fl-1987. Kwindi jitqies xieraq li dak il-kap fir-rapport tekniku tal-perit tal-Qorti fejn hemm stmat €13,000 sabiex tiġi ripristinata l-istruttura, inkluż il-ħitan, it-taraġ u s-soqfa perikolużi sal-finituri, li l-atturi jagħmlu tajjeb għal nofs din il-figura. B'hekk l-ammont totali bħala danni konsegwenza tal-ħsarat strutturali u ħsarat oħra riżultanti mill-istat tal-fond kif mogħti lura lill-atturi, li l-konvenuti għandhom iwieġbu għalih huwa ta' €18,500.

47. In kwantu għall-pretensjoni tal-atturi għall-VAT fuq dan l-ammont, din il-Qorti taqbel ma' dak li ngħad mill-Ewwel Qorti, fis-sens li ladarba l-

fond inbiegħ mill-atturi, u allura mhumiex ser iwettqu x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa, u għalhekk ma hemmx lok li l-atturi jitħallsu l-VAT fuq dan l-ammont. Isegwi li dan it-tieni aggravju tal-atturi wkoll jimmerita li jiġi milqugħ, almenu in parti.

48. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju tal-atturi fil-konfront tas-sentenza finali fejn jikkritikaw bil-qawwa r-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-Ewwel Qorti fir-rigward tal-alterazzjonijiet imwettqa mill-konvenut Degiorgio, bil-konsegwenti ħsara li seħħet fil-proprjeta` tagħhom u li huma setgħu jikkostataw biss wara li kellhom aċċess għall-fond in kwistjoni. Inoltre l-atturi jsostnu li konsegwenza tal-alterazzjonijiet strutturali llegali u x-xogħol ta' kwalita` fqira li twettqu, huma biegħu l-fond tagħhom bil-prezz ta' €35,500, meta l-prezz stabbilit mill-perit tagħhom kien dak ta' €50,000. Kwindi jirreklamaw danni ulterjuri ta' €13,500. Isostnu li minkejja li l-Ewwel Qorti apprezzat li l-ħsarat riżultanti affetwaw il-valur tal-fond u allura l-prezz fis-suq, ma ngħataw l-ebda kumpens sabiex jagħmel tajjeb għall-preġudizzju finanzjarju li ġarrbu.

49. Għandu jingħad li, apparti li l-prezz li jingħad kien stmat il-fond mill-perit tal-atturi mhuwiex debitament sostnut mill-provi, lanqas jirriżulta li l-atturi għamlu xi eskussjoni lill-perit tekniku wara li ġie redatt ir-rapport u lanqas intalbet il-ħatra ta' periti addizzjonali. Ir-rapport peritali jikkostitwixxi wkoll prova u ladarba din il-prova ma ġietx kuntrastata, huwa

inutli li l-appellanti jilmentaw fir-rigward, f'dan l-istadju tal-kawża. Fi kwalunkwe każ, huwa ritenut li l-Ewwel Qorti apprezzat iċ-ċirkostanzi tal-każ u r-rwol li kellu l-konvenut Degiorgio għall-istat li l-fond ġie mogħti lura lill-atturi, in kwantu fl-aħħar mill-aħħar dan il-konvenut instab responsabbli f'dan is-sens. Għalhekk l-apprezzament tal-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward kien ġust u jimmerita li jkun konfermat minn din il-Qorti.

50. In kwantu għall-allegat telf finanzjarju u d-deprezzament fil-valur tal-fond konsegwenti għall-kwalita` inferjuri tax-xogħlijiet imwettqa, jitqies li meta qegħdin jiġu likwidati d-danni konsegwenti kemm l-alterazzjonijiet strutturali mwettqa, kif ukoll għat-tiswijiet meħtieġa sabiex il-fond jiġi reż abitabbli, l-ammont likwidat minn din il-Qorti jista' jiġi ekwiparat mat-telf finanzjarju msemmi mill-appellanti, wara kollox, kif osservat mill-Ewwel Qorti, dawn ix-xogħlijiet mhumiex ser jitwettqu mill-atturi, ladarba huma biegħu l-fond in kwistjoni fil-mori tal-proċeduri. Isegwi li dan l-aħħar aggravju tal-atturi appellanti ma jimmeritax li jintlaqa'.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tilqgħu *in parte* u għalhekk:

(i) Tirriforma s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-24 ta' Ġunju, 2021, billi tħassarha sa fejn laqgħet l-eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni *ai termini* tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili fir-rigward tal-ħsarat relatati mat-tibdil strutturali tal-fond in kwistjoni u sa fejn laqgħet it-tieni eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni *ai termini* tal-Artikolu 2156 (c) u (f) tal-Kodiċi Ċivili in relazzjoni mal-pretensjonijiet attriċi ta' likwidazzjoni ta' danni naxxenti minn allegata okkupazzjoni llegali tal-fond u/jew nuqqas ta' ħlas ta' kera tal-fond 46, Triq San Franġisk, Isla u ċaħdet ir-raba' talba tal-atturi a bażi ta' preskrizzjoni kif appena spjegat u minflok tiċħad dawn l-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni;

(ii) Tirriforma s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' April, 2022, billi tħassarha sa fejn illikwidat id-danni fl-ammont ta' €7,000 u fejn laqgħet it-talbiet attriċi limitatament fil-konfront ta' Anthony Degiorgio u kkundannat lill-istess Degiorgio jħallas l-imsemmija somma likwidata; u minflok

(iii) Tiddikjara lil Anthony Degiorgio u lill-Awtorita` tad-Djar responsabbli *in solidum* għad-danni mġarrba mill-atturi kif mitlub fir-raba' talba tagħhom;

(iv) Tillikwida d-danni bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni fl-ammont ta' elf, erba' mija u tmienja u għoxrin ewro (€1,428),

u tikkundanna lill-Awtorita` konvenuta tħallas lill-atturi din is-somma, filwaqt li tikkundanna lil Anthony Degiorgio jħallas l-ammont ta' elf, mija u erbgħa u tletin ewro (€1,134) solidalment mal-Awtorita` konvenuta mill-ammont imsemmi qabel, b'dan li l-imgħax legali f'dan il-każ jgħaddi mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur.

(v) Tillikwida d-danni konsegwenza tal-ħsarat strutturali u ħsarat oħra riżultanti mill-istat tal-fond kif mogħti lura lill-atturi, fis-somma ta' tmintax-il elf u ħames mitt ewro (€18,500) u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma ta' tmintax-il elf u ħames mitt ewro (€18,500) solidalment bejniethom, b'dan li l-imgħax f'dan il-każ jgħaddi mid-data tas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' April, 2022.

(vi) Tħassar id-deċiżjoni dwar l-ispejjeż u minflok tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi l-ispejjeż kollha tal-kawża, *in solidum* bejniethom.

Giannino Caruana Demajo
President

Tonio Mallia
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm