MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Frar, 2022

Appell Inferjuri Numru 6/2019 LM

Catherine Cauchi (K.I. 0271241M)
('l-appellata')

vs.

Francis (K.I. 320863M) u Mary (K.I. 417364M) konjugi Galea
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Francis u Mary konjugi Galea**, [hawnhekk 'l-appellanti'], minn deċiżjoni tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tad-29 ta' April, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord iddeċieda li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-intimati fil-konfront tar-rikorrenti

Catherine Cauchi [hawnhekk 'l-appellata'] (i) għandha tiġi miċħuda għajr għall-perijodu bejn il-25 ta' Frar, 2013 u t-28 ta' Mejju, 2014; (ii) li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda; kif ukoll li (iii) l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa limitatament, billi l-intimati ġew ikkundannati jħallsuha l-ammont ta' tmint elef, u sbatax-il Euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€8,017.75), oltre l-imgħax legali bl-ogħla rata permissibbli bil-liġi, mill-31 ta' Mejju, 2019, sad-data tal-ħlas relattiv, rappreżentanti l-arretrati ta' qbiela tar-raba', ossia l-għalqa, u l-ambjenti msejħa 'Ta' Bur il-Gallarija' fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, ta' circa tomnejn u nofs, għall-perijodi [minn issa 'ir-raba' in kwistjoni'] bejn il-25 ta' Frar, 2008 sal-24 ta' Frar, 2013, u mit-28 ta' Mejju, 2014 sal-24 ta' Frar, 2019.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħha quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegat li l-intimati huma debituri tagħha fl-ammont ta' tmint elef, seba' mija u sebgħa u erbgħin Euro u tmienja u sebgħin ċenteżmu (€8,747.78), oltre l-imgħax legali b'effett mill-25 ta' Frar, 2019, bħala arretrati ta' qbiela tar-raba' in kwistjoni għall-perijodu bejn l-24 ta' Frar, 2008 sal-24 ta' Frar, 2019, u dan wara li huma ġew ordnati jiżgumbraw mill-art in kwistjoni b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) (Rikors numru 11/2013) fl-ismijiet '**Thomas Cauchi et *vs.* Francis Galea et'**, deċiża fil-25 ta' Jannar, 2019. Ir-rikorrenti spjegat li permezz ta' ittra uffiċjali tal-24 ta' Mejju, 2019, hija talbet lill-intimati jħallsu dan l-ammont, flimkien mal-imgħax legali mill-25 ta' Frar, 2019. Ir-rikorrenti spjegat ukoll li dan

huwa dejn ċert, likwidu u dovut, u li safejn taf hi, l-intimati ma kellhom l-ebda eċċezzjoni valida x'jagħtu fir-rigward tat-talbiet attriċi.

Mertu

3. Ir-rikorrenti talbet lill-Bord jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati huma debituri tagħha fl-ammont ta' €8,747.78, oltre l-imgħax legali mill-25 ta' Frar, 2019 rappreżentanti qbiela tar-raba' in kwistjoni għall-perijodu bejn l-24 ta' Frar, 2008 u l-24 ta' Frar, 2019. Ir-rikorrenti talbet ukoll li l-Bord jordna lill-intimati jħallas l-imsemmi ammont, u dan wara li huma ġew ordnati jiżgumbraw mill-imsemmi raba' permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-25 ta' Jannar, 2019.

4. L-intimati fir-risposta tagħhom wieġbu li r-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha fuq ir-raba' in kwistjoni, u għalhekk l-interess ġuridiku tagħha fir-rigward tal-imsemmi raba', stante allegazzjoni li r-rikorrenti qiegħda tirreklama titolu fuq raba' li mhuwiex tagħha, iżda li huwa mikri lilha mill-Gvern ta' Malta u l-Awtorità tal-Artijiet. L-intimati eċċepew ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma parzjalment preskritti għall-perijodu bejn l-24 ta' Frar, 2008 sat-28 ta' Mejju, 2014, *ai termini* tal-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili. L-intimati eċċepew ukoll li huma m'għandhomx jiġu ordnati jħallsu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

5. Flimkien mar-rikors tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-25 ta' Jannar, 2019 fl-ismijiet **Thomas Cauchi et *vs.* Francis Galea et**, u kopja tal-ittra uffiċjali tal-24 ta' Mejju, 2019, li permezz tagħha r-rikorrenti talbet lill-intimati jħallsuha l-ammont ta' €8,747.78

bħala qbiela fir-rigward tar-raba' in kwistjoni. Fl-*affidavit* tagħha r-rikorrenti spjegat li hija proprjetarja tal-għalqa u l-ambjenti msejħa 'Ta' Bur il-Gallarija' fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, tal-kejl ta' madwar tomnejn u nofs, li hija wirtet mill-poter ta' missierha li ġie nieqes fid-9 ta' Marzu, 1963. Ir-rikorrenti spjegat li fil-25 ta' Frar, 2005, ir-raġel tagħha kien ħejja skrittura ta' lokazzjoni sabiex dan ir-raba' jkun jista' jinkera lill-intimati, u qalet li qabel din id-data, ir-raba' in kwistjoni kien diġà mikri lill-intimat Francis Galea. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li hi u r-raġel tagħha kienu rrealizzaw li l-intimat kien għamel diversi kostruzzjonijiet fir-raba' in kwistjoni, li ma kienux aċċettabbli għalihom, għaliex kienu saru mingħajr l-awtorizzazzjoni tagħhom, u kien hemm żmien meta huma anki kienu qegħdin jaħsbu biex jitterminaw il-kirja tal-intimat. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li wara ħafna negozjati bejn il-partijiet, kien intlaħaq ftehim li r-rata ta' qbiela li kien iħallas l-intimat kellha togħla għal LM250 (€582.34) fis-sena, li kellhom jiżdiedu kull tliet snin bi 15% tal-qbiela kurrenti mill-25 ta' Frar, 2005, b'tali mod li l-qbiela tiġġedded darbtejn, sabiex b'hekk ir-raba' u l-ambjenti tal-madwar inkrew lill-intimat Galea għal perijodu ta' disa' snin. Ir-rikorrenti qalet li dak iż-żmien hi u r-raġel tagħha kienu għamluha ċara mal-intimat li huwa ma setax ikompli jibni fi ħwejjiġhom. Qalet li minkejja dan, wara xi żmien huma kienu rrealizzaw li l-intimat kompla jibni f'dan ir-raba', saħansitra djar ta' residenza għal uliedu. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li wara d-disa' sena ta' okkupazzjoni, hi u r-raġel tagħha kienu ppretendew li l-intimat jibda jħallas bir-rata ta' LM10,000 fis-sena, u din ir-rata ġiet stabbilita bħala deterrent sabiex wara li jgħaddu disa' snin, Francis Galea jerġa' jersaq għal ftehim dwar din il-kirja. Ir-rikorrenti qalet li l-intimat qatt ma resaq biex jiftiehem dwar ir-rata tal-qbiela, u huma ma kellhom l-ebda ħsieb li jerġgħu jiftiehmu miegħu għaliex huwa kien ilu ma jħallas

il-qbiela mill-25 ta' Frar, 2008. Ir-rikorrenti qalet li hi u r-raġel tagħha xtaqu li jirranġaw u jiftiehmu mal-intimat u għalhekk ir-raġel tagħha kien ippropona li din l-għalqa tinbiegħ lill-intimati. Għal dan il-għan kien sar konvenju fil-15 ta' Ġunju, 2012, fejn l-għalqa kellha tinbiegħ bil-prezz ta' €260,000, li minnhom €13,000 tħallsu bħala qbiela li kienu jintilfu favur il-vendituri f'każ li l-kumpratur jonqos milli jersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ mingħajr ebda raġuni valida. Ir-rikorrenti spjegat li l-konvenju skada fil-15 ta' Novembru, 2012 u għalhekk il-kapparra ntilfet favur tagħha. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li hija saret taf li l-intimat bena djar residenzjali għal uliedu fuq ir-raba' in kwistjoni, u fuq l-istess art inbnew diversi garaxxijiet, stalel u għamajjar oħra. Qalet li meta hi u r-raġel tagħha ndunaw b'dan, huma fetħu proċeduri kontra l-intimati, fejn talbuhom jiżgumbraw mill- għalqa in kwistjoni, kemm għaliex huma kienu ilhom ma jħallsu qbiela mill-25 ta' Frar, 2008, kif ukoll għaliex l-intimati kienu bidlu n-natura tal-art minn waħda agrikola għal waħda edilizja. Ir-rikorrenti qalet li l-Bord laqa' t-talbiet tagħha, u din id-deċiżjoni ġiet ikkonfermata wkoll fl-appell. Ir-rikorrenti spjegat li hija ħalliet tliet xhur jgħaddu, u sussegwentement talbet il-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament għaliex l-intimati ma ridux jottemperaw ruħhom ma' dak ordnat mill-Qorti. Żiedet tgħid li hija kisbet ukoll mandat ta' inibizzjoni favur tagħha, li permezz tiegħu l-intimati ġew inibiti milli jwaqqgħu u/jew jagħmlu ħsara lill-ambjenti mibnija fuq dan ir-raba'. Ir-rikorrenti qalet li minkejja li l-intimati lilha kienu tawha ċ-ċavetta tax-xatba għal dan ir-raba', meta hija marret fuq il-post sabiex tieħu pussess ta' ħwejjiġha, sabet li din iċ-ċavetta ma kinitx taqbel, u għalhekk kellu jsir il-mandat ta' żgumbrament. Ir-rikorrenti qalet li wara li l-intimati finalment ġew żgumbrati mir-raba', hija għad trid titħallas il-qbiela bir-rata miftiehma bejn il-partijiet għall-perijodu bejn l-24 ta' Frar, 2008

sal-24 ta' Frar, 2019. Flimkien mal-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat għadd ta' dokumenti in sostenn ta' dak kollu li stqarret.

6. L-intimat **Francis Xavier Galea**, fl-*affidavit* tiegħu qal li madwar tnejn u tletin sena qabel huwa kien avviċina lil ċertu Ġużeppi li kien jaħdem ir-raba' in kwistjoni, u talbu permess sabiex jibda juża dan ir-raba' għal skopijiet ta' kaċċa. Qal li xi żmien wara ried li jakkwista dan ir-raba', u dan Ġużeppi kien laqqgħu mar-raġel tar-rikorrenti. Qal li r-raġel tar-rikorrenti ma kellu l-ebda problema b'dan, iżda kien qallu wkoll li huwa ma kellux idea dan ir-raba' fejn jinsab, u għalhekk talbu jieħdu fuq il-post sabiex jindikalu fejn hu. Qal li huwa talab lir-raġel tar-rikorrenti jbiegħlu din ir-raba' diversi drabi, iżda dan kien jgħidlu li ma setax jinbiegħ. Qal li fl-1994 huwa kien iffirma kuntratt ta' kera ma' Thomas Cauchi u martu, fejn ftiehmu fuq qbiela ta' LM10 fis-sena, pagabbli fil-15 t'Awwissu ta' kull sena, għal perijodu ta' għaxar snin. Qal ukoll li huwa ma kienx iħallas darba fis-sena, iżda kien tah LM50 bil-quddiem sabiex ikopri l-ewwel ħames snin ta' qbiela. Qal li fl-1999 huwa kien applika għal sejħa għall-offerti li nħarġet mid-Dipartiment tal-Artijiet sabiex ikun jista' jikri l-*pillbox (gunpost)* bl-art madwarha f'Ħal Għaxaq, u qal li r-raba' li kien jikri mingħand ir-rikorrenti kienet iddur ma' din l-art li huwa kera mid-Dipartiment tal-Artijiet. Qal li s-sejħa għall-offerti ġiet aġġudikata favur tiegħu, u huwa beda jikri din il-*pillbox* b'effett mis-7 ta' Settembru, 1999. Qal li matul l-ewwel għaxar snin tal-kirja, huwa qatt ma kellu inkwiet ma' Thomas Cauchi u mal-familjari tiegħu, tant hu hekk li wara xi żmien Thomas Cauchi kien mar fuq is-sit u baqa' mistagħġeb bil-miljoramenti li kien għamel l-intimat fir-raba' in kwistjoni. Qal li wara li għaddew għaxar snin fil-kirja, kien sar ftehim ġdid għal perijodu ta' għaxar snin oħra, iżda l-qbiela

kienet żdiedet sostanzjalment għal LM250 fis-sena għall-ewwel tliet snin, li kellhom jiżdiedu bi 15% kull perijodu ta' tliet snin. Qal ukoll li huwa qatt ma ta l-kunsens tiegħu sabiex il-qbiela in kwistjoni tiżdied għal LM10,000 fis-sena, kif stqarret ir-rikorrenti. Qal li fl-ewwel ftit snin wara li ġie ffirmat it-tieni kuntratt, kien hemm żmien meta huwa beda jħallas il-qbiela b'mod regolari, iżda kien hemm żmien meta waqaf jagħmel dan. Kompla jgħid li darba mar jagħti tlettax-il elf Euro (€13,000) lir-raġel tar-rikorrenti, li kien qallu biex iżommhom ħalli bihom ikun jista' jħallas id-depożitu għax-xiri tal-art li l-konvenju fuqha ġie ffirmat fil-15 ta' Ġunju, 2012. L-intimat allega li r-rikorrenti kienet ippreferiet li jsir il-kuntratt mill-ewwel, u mhux li qabel isir konvenju, iżda huwa kien insista li għandhom isiru r-riċerki. Qal ukoll li ftit xhur wara li seħħ dan kollu, ir-rikorrenti u l-familja tagħha fetħu kawża kontra tiegħu sabiex jiżgumbrawh mir-raba' għaliex huwa kien bena fuq ir-raba'. Qal li l-Bord kien iddeċieda li huwa għandu jiżgombra mir-raba', mhux għaliex ma kienx ħallas il-qbiela, iżda għaliex kien bena stalla u *paddock* għaż-żwiemel mingħajr il-kunsens tas-sidien. L-intimat qal li l-bini li hemm fuq ir-raba' preżentement, ma sarx minnu, u apparti l-istalel, l-unika ħaġa li huwa għamel fir-raba' kien li għalaq u fetaħ xi bibien. Qal ukoll li din id-deċiżjoni tal-Bord ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell, u għalhekk huwa ser ikollu jiżgombra minn dan ir-raba'. L-intimat qal li r-rikorrenti kienet għamlet mandat ta' żgumbrament, fejn talbitu jiżgombra mir-raba' in kwistjoni, kif ukoll bdiet tippretendi u tinsisti li hija għandha jeddijiet fuq l-art li huwa jikri mingħand il-Gvern ta' Malta. L-intimat qal li huwa għamel verifiki mal-Awtorità tal-Artijiet, u sab li parti sostanzjali mir-raba' fil-fatt hija proprjetà tal-Gvern amministrata mill-Awtorità tal-Artijiet. Qal ukoll li mir-riċerki li saru tul is-snin, minn imkien ma jirriżulta t-titolu ta' missier ir-rikorrenti fuq ir-raba' in kwistjoni,

jew b'liema mod huwa kien akkwistah. L-intimat qal li f'dan l-istadju r-rikorrenti ma tistax tippretendi li huwa jħallas il-qbiela għall-użu ta' dan ir-raba'. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu l-intimat ippreżenta r-riċerki li huwa għamel dwar it-titolu tar-rikorrenti, kif ukoll korrispondenza li għaddiet bejnu u d-Dipartiment tal-Artijiet dwar is-sejħa għall-offerti għall-kera tal-*pillbox* u l-artijiet tal-madwar.

7. Quddiem il-Bord xehed **Martin Bajada**, *Chief Officer* fl-Awtorità tal-Artijiet, li ppreżenta diversi pjanti u dokumenti rigward ir-raba' in kwistjoni. Qal li l-Awtorità tal-Artijiet taf li kien hemm sentenzi li a tenur tagħhom l-intimat ġie żgumbrat mir-raba' proprjetà tar-rikorrenti, iżda mhux mill-art amministrata mill-Gvern, għalkemm żied jgħid li f'dan l-istadju l-konfini preċiżi bejn ir-raba' tar-rikorrenti u l-art proprjetà tal-Gvern għadhom ma ġewx stabbiliti.

8. Xehed ukoll in-**Nutar Josef Masini Vento**, li fuq inkarigu tal-intimat kien ħejja rapport dwar il-provenjenza tal-art in kwistjoni, li qal li mir-riċerki li għamel ma kienx sodisfatt li r-rikorrenti kellha titolu fuq parti mill-art li minnha qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-intimat. In-Nutar Masini Vento qal li parti minn dan ir-raba' issemmiet fid-denunzja li kienet għamlet ir-rikorrenti wara l-mewt ta' missierha, iżda qal li huwa ma kienx sodisfatt mit-titolu vantat minnha.

9. Ir-rikorrenti, fil-kontro-eżami tagħha, ikkonfermat li r-raba' in kwistjoni hija wirtitu mingħand missierha, li miet intestat. Qalet ukoll li hija kienet l-unika eredi ta' missierha, u wara l-mewt ta' missierha kien ir-raġel tagħha Thomas Cauchi li beda jamministra l-beni kollha tiegħu. Ir-rikorrenti kkonfermat li m'hemmx linja ta' demarkazzjoni bejn il-proprjetà tagħha u l-proprjetà amministrata mill-Awtorità tal-Artijiet, għaliex l-intimat għaqqad l-artijiet

flimkien. Ir-rikorrenti kkonfermat li minkejja li l-Bord kien iddeċieda li l-intimat għandu jiżgombra mir-raba' in kwistjoni, huwa kien appella mis-sentenza, u minkejja li tilef l-appell huwa baqa' jokkupa r-raba'. Qalet ukoll li hija kienet għamlet mandat ta' żgumbrament, iżda l-intimat kien għamlilha rikors sabiex iwaqqafha milli tiżgombra.

Is-Sentenza Appellata

10. Permezz tas-sentenza mogħtija fid-29 ta' April, 2021, il-Bord iddeċieda li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-intimat għandha tiġi miċħuda fir-rigward tal-perijodu bejn il-25 ta' Frar, 2008 u l-24 ta' Frar, 2013, iżda laqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tal-perijodu bejn il-25 ta' Frar, 2013 sat-28 ta' Mejju, 2014; ċaħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimati, u laqa' limitatament it-talba tar-rikorrenti, fis-sens li ordna lill-intimati jħallsu s-somma ta' tmint elef, u sbatax-il Euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€8,017.75), bl-imgħax legali mill-31 ta' Mejju, 2019 sad-data tal-ħlas relattiv, rappreżentanti qbiela tal-għalqa u l-ambjenti msejħa 'Ta' Bur il-Gallarija', fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra***

Il-Bord għandu quddiemu talba għal ħlas mill-konvenuti lir-rikorrenti, tas-somma ta' €8,747.78, oltre imgħax legali rappreżentanti l-qbiela tal-għalqa u l-ambjenti msejħa 'Ta' Bur il-Gallarija', fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, ta' ċirka tomnejn u nofs, u dan għal perijodu bejn l-24 ta' Frar, 2008 sal-24 ta' Frar, 2019.

Fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti spjegat li t-talba tagħha kellha tkun għas-somma ta' €9,013.63ċ, iżda qatt ma saret talba formali għall-korrezzjoni tat-talba kontenuta fir-rikors promutur.

L-intimati eċċepew li r-rikorrenti kellha tipprova t-titolu tagħha, u kwindi l-interess ġuridiku tagħha fuq l-art mertu ta' din il-kawża, u fit-tieni lok, mingħajr preġudizzju li l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili, għall-perijodu tal-24 ta' Frar, 2008, sat-28 ta' Mejju, 2014. Ġie sostnut ukoll li l-intimati ma kellhom ibatu l-ebda spejjeż jew imgħax legali.

Dan il-Bord fela l-provi mressqa u d-dokumenti esebiti.

Dwar l-ewwel eċċezzjoni mressqa, u ċioe li r-rikorrenti kellha tipprova t-titolu tagħha, dan il-Bord iqis li għal dan it-tul ta' żmien kollu, l-intimat qatt ma għaddielu xi suspett minn moħħu li l-art kienet proprjetà ta' Catherine Cauchi. In fatti, dan il-fatt jirriżulta kemm mix-xhieda mogħtija mill-istess intimat, u kif ukoll minn azzjonijiet li ħa l-istess intimat b'konnessjoni ma' din l-art. Kien l-istess intimat li kkonferma bil-ġurament li huwa dejjem tkellem mar-raġel ta' Catherine Cauchi, Thomas Cauchi, li ġie introdott lilu mill-inkwilin preċedenti, ċertu raġel imlaqqam Ta' Pranz. Kien l-istess intimat li laħaq ftehim f'April 1994, ma' Thomas Cauchi, ir-raġel ta' Catherine Cauchi, li skont Catherine Cauchi kien jamministralha l-beni tagħha. Kien l-intimat ukoll li kien iħallas LM10 fis-sena bħala qbiela għal perijodu ta' għaxar snin. Kien ukoll l-istess intimat li ddiskuta ftehim datat il-25 ta' Frar, 2005, fejn għalkemm din l-iskrittura ma ġietx iffirmata, l-istess intimat baqa' jokkupa din ir-raba' u jħallas LM250 qbiela fis-sena, ai termini tal-istess ftehim.

Mhux talli hekk, talli l-istess intimat daħal anke f'konvenju għall-akkwist ta' din l-art mal-istess Catherine Cauchi, fil-15 ta' Ġunju, 2012. Meta saret il-proċedura quddiem dan il-Bord kif diversament ippresedut, minn Catherine Cauchi u żewġha b'talba għall-iżgumbrament tal-intimati, l-intimat qatt ma allega li l-attriċi u żewġha ma kinux il-proprjetarji ta' din l-art, u baqa' jikkontesta l-kawża fuq binarji oħra, u mhux li Catherine Cauchi ma kinitx proprjetarja.

Addirittura, meta l-intimati fetħu l-kawża quddiem il-Prim'Awla, bin-numru 452/2019 GM, fir-raba' premessa ppremettew li huma kienu krew terren ta' ċirka tomnejn u nofs mill-intimati Cauchi. Irriżulta wkoll li qed isiru laqgħat mal-Awtorità tal-Artijiet u l-istess Cauchi, biex jiġu stabbiliti l-konfini bejn l-art li hija proprjetà ta' Cauchi u l-art li hija proprjetà tal-Awtorità tal-Artijiet, u li ġiet mikrija lill-intimati fis-7 ta' Settembru, 1999.

Fl-isfond ta' dan kollu, jirriżulta ben evidenti li huwa biss f'din il-kawża li tqajmu dawn is-suspetti fuq it-titolu tar-rikorrenti. L-intimati, f'din il-kawża, ipproduċew riċerki u rapporti preparati min-Nutar ta' fiduċja tagħhom, li wasal għal riżultat li mir-riċerki li għamel, ma setax jirrintraċċa att inter vivos *dwar kif allegatament saret proprjetà tar-rikorrenti. Madanakollu, dan in-nutar innifsu semma li fil-kopja tad-dikjarazzjoni*

causa mortis *li ġiet ippreżentata fid-9 ta' Marzu, 1963, din l-art kienet ġiet imniżżla bħala li tifforma parti mill-assi ta' Giovanni Zammit, missier Catherine Cauchi. Għalkemm, tali dikjarazzjoni* causa mortis, *kif ġustament spjega n-nutar Masini Vento, ma tammontax għal prova ta' titolu per se, meta din id-dikjarazzjoni tiġi kkunsidrata fl-isfond tal-provi li ngħataw u dak li ġara fil-frattemp, fejn jidher li għal din ir-raba', dejjem kienet tiġi avviċinata bħala s-sid Catherine Cauchi, jew l-amministratur tal-beni tagħha, u ċioe żewġha, dan il-Bord huwa sodisfatt mit-titolu ta' Catherine Cauchi, versu din l-art fil-parametri ta' din l-azzjoni odjerna.*

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għal dak kontenut fil-kuntratt tat-2 ta' Settembru, 1940, atti tan-Nutar Edward Calleja Schembri, fejn missier Catherine Cauchi u ħutu, kienu biegħu lis-Servizzi Ingliżi, biċċa art (li llum il-ġurnata tinsab mikrija lill-intimat, in vista ta' dak li ġie miftiehem fis-7 ta' Settembru, 1999), li tmiss mal-art mertu ta' din il-kawża, tant li fil-konfini tagħha ġie mniżżel, li hija tikkonfina mil-Lvant, punent u nofsinhar ma' beni tal-istess vendituri, u ċioe l-aħwa Zammit. In oltre, fil-kontro-eżami tagħha, Catherine Cauchi spjegat li ż-żewġ zijiet tagħha mietu bla testment, u kien wirithom missierha, li sussegwentement miet hu wkoll intestat, bil-konsegwenza li wirtitu hi stess. Għalkemm ma tressqux provi dokumentarji f'dan is-sens mir-rikorrenti, dan kollu huwa korroborat bil-kontenut tad-dikjarazzjoni causa mortis *li saret in segwitu għall-mewt ta' missierha.*

Il-Bord jirrileva li din mhijiex xi kawża fejn trid tinġieb xi prova dijabolika dwar it-titolu tar-rikorrenti. Mill-assjem ta' dak li għandu quddiemu dan il-Bord, l-istess Bord huwa konvint li fil-parametri ta' kif saret it-talba tar-rikorrenti, ir-rikorrenti għandha interess ġuridiku li tippromwovi din l-azzjoni odjerna. Dana iktar u iktar meta jiġi meqjus dak li qiegħda titlob ir-rikorrenti f'din il-kawża, huwa proprjament ħlas ta' qbiela dovut għal żmien meta l-intimati kienu qed jokkupaw din l-art bi qbiela mingħandha. L-intimati verament kienu qed igawdu minn din l-art sakemm ġew sussegwentement żgumbrati, u kienu qed igawdu din l-art ai termini tal-ftehim li kienu laħqu mar-rikorrenti u żewġha.

Għaldaqstant, dan il-Bord huwa sodisfatt li ai fini ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti ppruvat it-titolu tagħha fir-rigward ta' din l-art in eżami.

Ikkunsidra

Dwar it-tieni eċċezzjoni mressqa, u ċioe dik ta' preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili, dan il-Bord iqis li ġie ppruvat li saret ittra uffiċjali fit-28 ta' Mejju, 2019, fejn l-intimati ġew interpellati biex iħallsu l-arretrati tal-qbiela dovuti. Din il-Qorti tqis li flimkien mal-artikolu 2156(ċ) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta,

għandu jiġi allaċċat l-artikolu 2160 tal-Kap. 16, liema Artikolu ġie introdott bl-Att numru I tal-2017, liema Att daħal fis-seħħ fit-tlettax (13) ta' Jannar, 2017.

Fl-isfond ta' dawn l-emendi, mhuwiex biżżejjed li jiġi ppruvat id-dekors ta' ħames snin, iżda sabiex l-eċċezzjoni tal-intimat tiġi milqugħa, għandhom jiġu sodisfatti l-elementi kontenuti fl-artikolu 2160 tal-Kap. 16, li jaqra:

> "(1) Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom, ma jagħtux ġurament minn jeddhom waqt il-kawża li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-ħaġa ġietx imħallsa.
>
> (2) Jekk il-ġurament jingħata mill-werrieta tal-persuna li tagħha l-attur jippretendi li kien kreditur, jew minn oħrajn li l-jeddijiet tagħhom ġejjin mingħand dik il-persuna, il-preskrizzjonijiet fuq imsemmija ma jkollhomx effett jekk huma ma jistqarrux li ma jafux li l-ħaġa għandha tingħata.
>
> (3) Fil-proċeduri għall-ġbir ta' debiti li għalihom hemm referenza fil-proviso għall-artikolu 2156, meta parti tagħti ġurament li hija mhijiex debitur, din trid tagħti raġunijiet għalxiex qed tqis lilha nnifisha li mhijiex debitur."

Sentenza interessanti f'dan ir-rigward, hija dik mogħtja mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali fis-16 ta' April, 2019, (Rikors numru 162/2017/1JVC), fl-ismijiet tal-ittra uffiċjali numru 162/2017, datata 28 ta' Marzu, 2017, ***Automated Revenue Management Services Limited vs Kunsill Lokali Rabat****. Fiha intqal:*

> "F'dan ir-rigward ta' rilevanza hija s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet Bottega Del Marmista Ltd -vs- Paul Mifsud et deċiża mill-Imħallef Anthony Ellul fis-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar elfejn u tmintax (2018) fejn ingħad:
>
> '... Imbagħad fis-seduta tal-25 ta' Jannar, 2017 il-konvenuti xehdu li m'għandhomx x'jagħtu lis-soċjetà attriċi (fol. 38 u 39). Però dan ma kienx każ fejn il-konvenuti ngħataw il-ġurament deċiżorju fejn huma xehdu minn jeddhom. Għalhekk ma jistgħux jiġu applikati l-prinċipji tal-ġurament deċiżorju. Il-Qorti żżid li bl-Att tal-2017, li daħal fis-seħħ fit-13 ta' Jannar, 2017, saret emenda kardinali fl-artikolu 2160 tal-Kodiċi Ċivili. Qabel dakinhar id-dispożizzjoni kienet tikkontempla l-possibilità lill-attur li jagħti l-ġurament deċiżorju lill-konvenut:
>
> 'Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157 m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom, meta jingħata lilhom il-

ġurament, ma jistqarrux li mhumiex debituri, jew li ma jiftakarx jekk il-ħaġa ġietx imħallsa.'

Bl-emenda li saret bl-Att I tal-2017 il-leġislatur impona fuq il-konvenut l-obbligu li jieħu l-ġurament u fin-nuqqas il-konvenut ma jkunx jista' jieħu benefiċċju mill-preskrizzjonijiet qosra. Ovvjament, il-konsegwenzi legali li żviluppaw mill-ġurisprudenza dwar il-ġurament deċiżorju li ssemmew mill-ewwel qorti f'paġni 19 u 20 tas-sentenza, kienu japplikaw f'xenarju partikolari, ċioe meta l-attur jagħti l-ġurament lill-konvenut. Fil-każ in eżami l-konvenuti xehdu minn jeddhom. 'Il-fatt li hi l-liġi li timponi fuq il-konvenut li jixhed biex ikun jista' jinvoka l-preskrizzjonijiet qosra, ma jbiddel xejn. Għaldaqstant, illum irrispettivament x'jixhed il-konvenut minn jeddu meta jieħu l-ġurament kontemplat fl-artikolu 2160 tal-Kodiċi Ċivili, l-attur għandu kull dritt li jagħti prova li kien hemm interruzzjoni jew rinunzja għall-preskrizzjoni. Din kienet wara kollox ukoll il-pożizzjoni qabel l-emenda tal-artikolu 2160 tal-Kodiċi Ċivili meta l-konvenut kien jagħżel li jixhed minn jeddu.'

Qabel l-introduzzjoni tal-emendi l-pożizzjoni kienet differenti fejn:-

"... Jekk l-attur jagħżel il-mezz tal-ġurament, u l-konvenut ikun ħalef skont il-liġi, l-attur ma jkunx jista' jagħżel mezz ieħor, billi meta l-kreditur jitlob li jingħata lid-debitur il-ġurament, dan ifisser li hu qiegħed jirritjeni bħala ammissibbli l-preskrizzjoni eċċepita u li ma kienx hemm sospensjoni jew interruzzjoni tagħha, u li jrid jipprova l-mezz estrem tad-dikjarazzjoni tal-ġurament. B'dan il-mezz huwa jkun qiegħed jirrimetti ruħhu fil-kuxjenza tad-debitur (Vincenza Vella -vs- Carmela armla Sciberras, Prim'Awla, Qorti Ċivili deċiża nhar is-16 ta' Jannar, 1963).

Illi għalhekk il-pożizzjoni tad-debitur illum inbidlet radikalment stante li issa l-pożizzjoni tiegħu fl-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni saret waħda attiva u dana fis-sens li huwa l-konvenut innifsu li minn jeddu u bil-ġurament tiegħu waqt il-kawża għandu jikkonferma li ma huwiex debitur. Fis-sentenza P&S (C-4860) et -vs- Noel Zammit et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-sittax (16) ta' Frar, elfejn u tmintax (2018) ġew eżaminati fil-fond l-effetti tal-emendi fuq l-artikolu 2160 u hekk ingħad:

'... Li forsi ma fehemx il-konvenut hu, li l-eċċezzjoni taħt artikolu 2156(f) u (d) tal-Kodiċi Ċivili ma tirnexxix għas-sempliċi raġuni li jkunu għaddew ħames snin. It-terminu msemmi fir-rigward tal-artikoli 2156(d) u (f) tal-Kodiċi Ċivili huwa biss wieħed u mhux l-uniku ingredjent biex tirnexxi din id-difiża. Dak li jiddisponi dan l-artikolu jrid ikun abbinat mal-ingredjent l-ieħor kumulattiv ta' natura proċedurali, li jikkommina l-artikolu 2160(1) tal-Kodiċi Ċivili.

20. Dan l-artikolu jistabbilixxi, li min irid jipprevalixxi ruħhu mill-benefiċċju ta' preskrizzjoni partikolari ossia brevi, għandu (i) jixhed minn jeddu u (2) jagħti l-ġurament waqt il-kawża li ma hux debitur. Lanqas ma jista' jgħid li ma jiftakarx li l-ħaġa ġiet imħallsa, għaliex dan ix-xorta ta' ġurament huwa riservat għall-eredi tad-debitur, tant li fit-test tal-liġi l-kliem użat huwa "ma jiftakrux" (ara Deċiżjoni fl-ismijiet Vincenzo Cauchi -vs- Giovanni Scerri tal-Qorti tal-Kummerċ, 28 ta' Ottubru, 1955).

21. Minkejja t-tibdil fil-liġi kif fuq ingħad, dawn iż-żewġ formuli ta' ġurament xorta baqgħu sagramentali, u kull devjazzjoni minnhom ma tiswiex ai fini ta' dawn ix-xorta ta' eċċezzjonijiet. Li tgħid li d-dejn huwa preskritt, mingħajr ma tuża t-test li trid il-liġi, ma jiswiex biex tirnexxi din ix-xorta ta' eċċezzjoni. Ma hux kompitu tal-konvenut li jasal għall-konklużjonijiet legali. Il-kompitu tiegħu hu li jimxi skont dak li jitlob l-artikolu msemmi. ..."

Illi fl-affidavit tiegħu, il-konvenut għażel li jixhed, u qal li huwa jsostni li mhux biss Catherine Cauchi ma hijiex intitolata għal ebda kera, iżda l-kirjiet kollha li huwa ħallas lilha u/jew lil żewġha, qatt ma kellhom jedd għalihom. Qal ukoll li huwa mhuwiex debitur fis-somma ta' €8,747.08ċ, kif qed tippretendi Catherine Cauchi f'din il-kawża. Irriżulta għalhekk, li l-intimat xehed li huwa m'għandux jagħti flus lir-rikorrenti, u li tirriżulta d-dikjarazzjoni bil-ġurament kif trid il-liġi li l-ammont mhux dovut.

Il-Bord qies li l-preskrizzjoni huwa meqjus bħala mezz odjuż li bih debitur jista' jevita li jeffettwa ħlas li hu fil-verità dovut minnu. Għaldaqstant, il-liġi u l-ġurisprudenza tagħna pprovdew diversi mezzi a dispożizzjoni tal-kreditur, biex jikkombatti l-preskrizzjoni. Fosthom hemm l-interruzzjoni u r-rinunzja tal-preskrizzjoni.

Huwa stabbilit per eżempju li jekk id-debitur jirrikonoxxi d-dejn jew jagħmel ħlas akkont fuqu, dan jimporta interruzzjoni tal-preskrizzjoni.
Di fatti, l-artikolu 2133 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-preskrizzjoni tinkiser jekk id-debitur jew il-pussessur jagħraf il-jedd tal-parti, li kontra tagħha dik il-preskrizzjoni kienet bdiet miexja. F'Micallef Josephine vs Zammit Louis et, deċiża fit-28 April, 2004, il-Prim'Awla ddeċidiet illi huwa fatt risaput illi l-preskrizzjoni tista' tiġi interrotta kull darba li d-debitur jirrikonoxxi d-dritt tal-kreditur tiegħu.

Ir-rikonoxximent jista' jkun anke preżunt jew indirett. L-inqas hemm bżonn li r-rikonoxximent ikun għall-kwantità kollha dovuta, u jista' wkoll jirrigwarda kreditu illikwidu. F'dan is-sens kienet is-sentenza mogħtija mill-Imħallef Philip Sciberras, fl-ismijiet Galea Mario vs Attard John, deċiża fis-26 ta' Mejju, 2004, kif ukoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet, Alfredo Borg vs Carmelo Brincat et, deċiża mill-Prim'Awla fil-5 ta' Ġunju, 1959. F'din l-aħħar sentenza, ġie osservat dan li ġej:

> "Din ir-rikonjizzjoni tad-dejn tista' tkun anki preżunta jew indiretta; u skont Pugliese, 'può essere dedotta da fatti concludenti incompatibili colla volontà di contestare l'esistenzza o l'energia attuale del diritto altrui (Prescrizione Acquisitiva 277). Di più, lanqas hemm bżonn li r-rikonjizzjoni tkun tal-kwantità kollha dovuta (Fadda, Giurisprudenza Kod. Ċivili Ital. Art. 2129 46); u tista' tirrigwarda wkoll kreditu illikwidu, bħal fil-każ li d-debitur jipprometti li jħallas jekk id-dejn tiegħu jiġi pruvat (Kollez. XXVI – II-13)."

*Fi, Psaila Austin vs Slabick Lother, deċiża mill-Qorti tal-Appell, deċiża fid-9 ta' Frar, 2005, il-Qorti spjegat illi r-rikonoxximent jestrinsika ruħhu, jew permezz ta' xi dikjarazzjoni espliċita, jew bi kwalsiasi fatt ieħor li jimplika l-ammissjoni tal-eżistenza tad-dritt, per eżempju, il-wegħda tal-ħlas, talba għad-dilazzjoni tal-pagament, il-ħlas akkont, l-annotazzjoni tad-debitu f'denunzja tas-suċċessjoni jew f'forma ta' entrata fl-*accounts.

Il-fatt li ħlas akkont iġib miegħu l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni, huwa stabbilit mill-Kodiċi Ċivili nnifisha, peress li fl-artikolu 2134 jipprovdi illi:

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

*Din id-dispożizzjoni tal-liġi ġiet ikkonfermata f'diversi deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna. F'Staines Patrick noe vs Falzon Charles, deċiża fit-3 ta' Ottubru, 2002, il-Prim'Awla spjegat li: "*Pagament akkont jinterrompi l-preskrizzjoni." *Deċiżjoni oħra relevanti hi dik fl-ismijiet, Dr Giuseppe Cremona noe vs Paolo Cachia, deċiża fis-6 ta' Diċembru, 1894, fejn il-Qorti tal-Kummerċ għamlitha ċara li: "...* la prescrizione è interrotta con qualunque pagamento a conto del debito fatto dal debitore stesso o da un suo rappresentante." *Fl-istess sens kienu d-deċiżjonijiet mogħtija fl-ismijiet, Francesco Desira vs Isidoro Micallef, fl-10 ta' Jannar, 1953, u dik mogħtija fit-30 ta' Ottubru, 1936, Alfredo Brownrigg vs Giuseppe Fenech, mill-Qorti tal-Appell.*

Però, kif spjegat, il-ġurisprudenza tagħna marret oltre minn dak li tipprovdi l-liġi, u estendiet l-eventwalitajiet li bihom jista' jiġi stabbilit li t-terminu ta' preskrizzjoni jkun ġie interrott, u għaldaqstant, b'effett minn meta jkunu seħħew dawk l-eventwalitajiet, it-terminu preskrittiv jerġa' jibda jiddekorri mill-ġdid.

Huwa stabbilit ukoll li meta r-rikonoxximent ikun sar wara li jkun ġia skada t-terminu preskrittiv applikabbli, dan ikun ukoll ta' vantaġġ għall-kreditur. Però, f'dan il-każ, dan ir-rikonoxximent ikun jikkonsisti f'rinunzja tal-preskrizzjoni li ġiet ġia dekorsa.

Dwar dan, f'Alfredo Borg vs Carmelo Brincat et, deċiża mill-Prim'Awla fil-5 ta' Ġunju, 1959, intqal is-segwenti:

"Ir-rinunzja jew preskrizzjoni tista' tkun espressa jew taċita. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Alfred Borg vs Carmelo Brincat et tal-5 ta' Ġunju, 1959, (XLIII.II.744) il-Qorti għamlet spjegazzjoni tajba dwar fhiex tikkonsisti r-rinunzja taċita tal-preskrizzjoni:

'Veru li huwa kien jipprometti biss lill-attur u lil martu li jirranġa; iżda din il-promessa, meħuda flimkien maċ-ċirkostanzi riżultati, fil-fehma tal-Qorti, turi li d-debitur ma riedx jipprevali ruħhu mid-dritt talvolta akkwistat bil-preskrizzjoni; b'dan l-għamil tiegħu hu kien juri li d-dejn kien għadu jeżisti, kemm hu biżżejjed għar-rikonoxximent tad-dritt tal-attur (Baudry, Prescrizione, n. 528 530)

Din ir-rikonjizzjoni tad-dejn tista' tkun anke preżunta jew indiretta; u skont Pugliese '*può essere dedotta da fatti concludenti incompatibili colla volontà di contestare l'esistenza o l'energia attuale del diritto altrui'* (Prescrizione Acquisitiva, n. 277). Di più, lanqas hemm bżonn li r-rikonjizzjoni tkun tal-kwantità kollha dovuta (Fadda, Giurisprudenza Kod. Ċiv. Ital. Art. 2129 n. 46); u tista' tirrigwarda wkoll kreditu illikwidu, bħal fil-każ li d-debitur jipprometti li jħallas jekk id-dejn tiegħu jiġi pruvat (Kollez. XXVI.II.13); ...

U għalhekk jaqbel sewwa għall-każ tagħna dak li josserva Baudry, fuq l-awtorità tat-Tribunali Franċiżi: - '*Se il debitore, sena riconoscere formalmente il suo debito, ha colla usa condotta e col suo agire lasciato credere al suo creditore che non intendeva contestarlo, fa d'uopo decidere che ha commesso una colpa che implica la sua responsabilità, e di cui deve riparazione; il che gli toglie la possibilità d'invocare la prescrizione." (op. cit. 531 bis)."*

Fl-istess sens kienet is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ, fl-ismijiet, Perit Rene' Buttigieg vs Carmelo Mangion, fis-27 ta' Lulju, 1964, fejn ġie deċiż illi:

"Fil-każ li r-rikonoxximent isir wara li l-preskrizzjoni tkun ġia kompjuta allura dan l-att da parti tad-debitur iġib miegħu rinunzja għall-istess preskrizzjoni u din bħal fil-każ ta' interruzzjoni, tkun tista' terġa' tibda miexja mill-ġdid."

L-istess ġie kkonfermat f'varji sentenzi oħra, fosthom dik mogħtija fl-ismijiet, Calleja vs Abela, mill-Qorti tal-Appell, fis26 ta' Marzu, 1929; dik mogħtija fl-ismijiet, Bajada vs Naudi, mill-Qorti tal-Kummerċ fit-12 ta' Jannar, 1950, u dik maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet, Perit Maurice Captur vs Salvatore Spiteri fil-25 ta' April, 1975.
Dawn l-istess prinċipji japplikaw anke f'każ li jsir pagament akkont wara li jkun għadda ż-żmien għall-preskrizzjoni. Dan intqal fid-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla fil-21 ta' marzu, 1959, fl-ismijiet, Annunziato Camilleri vs Angelo Borg:

"Min jaċċetta li jħallas parti minn somma reklamata kontra tiegħu, wara li jkun għadda ż-żmien għall-preskrizzjoni favur tiegħu, jiġi li rrinunzja għall-preskrizzjoni ġia akkwistata."

Il-Qrati tagħna żviluppaw ukoll prinċipju fis-sens illi, fejn id-debitur ma jiċħadx id-dejn, imma sempliċement jikkontesta l-quantum tal-ammont dovut allegat, id-debitur ikun qiegħed jinterrompi u taċitament jirrinunzja għall-preskrizzjoni li tkun qed tiddekorri:

"Ġie sewwa ritenut illi fejn id-debitur ma jiċħadx id-dejn imma sempliċement jikkontesta l-quantum tal-ammont dovut allegat mill-kreditur, id-debitur ikun qiegħed jinterrompi u taċitament jirrinunzja għall-preskrizzjoni li tkun qed tiddekorri. Dan japplika wkoll jekk ir-rikonoxximent isir wara li jkun għadda ż-żmien tal-preskrizzjoni."

F'dan is-sens, kienu wkoll is-sentenzi mogħtija fl-ismijiet, Anthony Fenech et noe vs John Saliba, mill-Qorti tal-Kummerċ fil-21 ta' April, 1971, u dik fl-ismijiet, Victor Calleja noe vs Nazzareno Vassallo et noe, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998.

Il-ġurisprudenza Maltija hija kostanti fil-pronunzjament tagħha dwar ir-rinunzja tal-preskrizzjoni. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet, Cassar Joseph noe vs Muscat Sunny, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2004, ġie spjegat li:

"Għall-preċiżazzjoni r-rikonoxximent għall-iskop tal-interruzzjoni [jew rinunzja] tal-preskrizzjoni hi konfigurabbli mill-koeżistenza ta' dawn ir-rekwiżiti, jiġifieri, (a) il-volontarjetà; (b) ix-xjenza tad-debitu fil-konvenut; (ċ) l-inekwivoċità u (d) l-esternazzjoni tar-rikonoxximent permezz ta' dikjarazzjonijiet u minn kwalunkwe fatt ieħor li jimplika ammissjoni, ad exemplum, wegħda tal-ħlas, xi rikjesta biex jingħata dilazzjoni tal-pagament, u l-ħlas akkont."

Għalhekk, sakemm ma jissussistux l-erba' elementi msemmija, ma jistax jingħad li jkun hemm rinunzja jew interruzzjoni tal-preskrizzjoni.

Dawn il-prinċipji ġew iddikjarati u applikati f'ġurisprudenza kostanti. Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell (inferjuri), fl-ismijiet, Korporazzjoni gaħs-Servizzi tal-Ilma vs Quattromani Joseph, fid-19 ta' Mejju, 2004, il-kunċett tar-rinunzja għal preskrizzjoni ġie eżaminat u spjegat f'ċertu dettall. F'din is-sentenza intqal illi:

"L-artikolu 2019 (1) tal-Kap. 16 testwalment jipprovdi illi 'r-rinunzja għal-preskrizzjoni tista' tkun espressa jew taċita.' Fil-każ ta' rinunzja espressa din trid tirriżulta minn espressjonijiet ċari u univoċi; fil-każ ta' rinunzja taċita għandha tiġi interpretata tant restrittivament illi mill-fatti li minnhom din ir-rinunzja trid tiġi deżunta ma tkunx tista' tinġibed konġettura oħra ħlief il-propożitu evidenti tar-rinunzja (art. 2109 (2); Michele Tabone et vs Emmanuele Sammut et noe,

Prim'Awla, 10 ta' Ottubru, 1950; Carmelo Galea vs Dottor Albert Camilleri noe, Appell Ċivili 18 ta' Marzu, 1977).

Hija dottrina komunement aċċettata illi r-rinunzja għall-preskrizzjoni hija manifestazzjoni unilaterali tal-volontà inekwivokabbli tal-konvenut debitur li jabdika għall-effetti tal-preskrizzjoni u li ma jridx japprofitta ruħhu mill-preskrizzjoni kompjuta … Kif drabi oħra ntqal 'l'esame della natura dell'atto e la sua efficacia ad operare la rinuncia è rimesso all'apprezzamento dei tribunal; I quali devono ancora prendere in calcolo tutte li circostanze in cui l'atto fu eseguito, e che possono talora spiegare la sua efficacia' (Kollez. Vol. XXVIII p. II p. 112)."

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet, Barbara Perit Arkitett Joseph et vs Segretarju tal-War Damage Commission, deċiża fil-15 ta' Ottubru, 2003, mill-Prim'Awla ġie spjegat li:

"Ir-rinunzja trid tkun tali li ma tħalli ebda dubju dwar l-intenzjoni li jiġi abbandunat id-dritt akkwistat permezz tal-preskrizzjoni.

Fi kliem ieħor ir-rinunzja għall-preskrizzjoni trid tkun riżultat ta' attijiet jew fatti li ma jistgħux ifissru jew jittieħdu b'ħaġa oħra ħlief bħala rinunzja jew ammissjoni. Fil-każ ta' dubbju l-apprezzament għandu jwassal għall-konvinċiment kontra r-rinunzja u mhux favur."

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet, Goffredo A. Chretien noe vs Annunziato Baldacchino, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Ottubru, 1933, ġie spjegat li:

"Ogni rinunzia, però dev'essere chiara ed esplicita, e l'eccezzione suddetta, essendo equivocal, non puo' significare una rinunzia."

*Dan il-każ ġie kkwotat f'Word of the Court, Vol. 3 pg. 1256, fejn intqal: "*The Court favoured the debtor in holding the prescription had lapsed and this on the basis of the maxim in re dubia benignorem interpretationem sequi non minus iustus est quam tutius."

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet, Maria Concetta Demarco et vs Giorgio Zammit, tal-11 ta' Ġunju, 1943 (XXXI.I.641), saret spjegazzjoni dwar rinunzja:

"Illi skont l-art. 1873 tal-Ord. VII tal-1868, ir-rinunzja għall-preskrizzjoni tista' tkun espressa jew taċita. Ir-rinunzja taċita tirriżulta minn fatt li jissuponi l-abbandun tad-dritt li wieħed ikun akkwista:

Illi r-rinunzja taċita għall-preskrizzjoni għandha tiġi deżunta minn fatti inkompatibbli mal-volontà li wieħed ikun irid jipprevalixxi ruħhu mill-preskrizzjoni. U bid-differenza tal-preskrizzjoni akkwiżittiva 'per la prescrizione estintiva è da

attendere al fatto della minima ricognizione del debito onde indurne la rinunzia." (Fadda, art. 2111, Codice Civile Italiano no.59)."

Għalhekk, fi kliem il-Qorti, sabiex tissussiti r-rinunzja taċita għall-preskrizzjoni, irid ikun abbandun effettiv tad-dritt li jiġi sollevat bħala eċċezzjoni.

Meta wieħed japplika dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, għandu jirriżulta illi ġiet intavolata ittra uffiċjali b'interpellazzjoni għall-ħlas ta' arretrati ta' kera, fit-28 ta' Mejju, 2019. Għalhekk, dak li għandu x'jaqsam mal-qbiela għal perijodu bejn it-28 ta' Mejju, 2014, sal-24 ta' Frar, 2019, dawn huma dovuti. Dwar il-perijodu ta' bejn l-24 ta' Frar, 2008, sat-28 ta' Mejju, 2014, il-Bord iqis li fil-konvenju raġġunt bejn il-kontendenti fil-15 ta' Ġunju, 2012 (Dok. CC4 a fol. 42 et seq), l-intimati obbligaw ruħhom li jħallsu kull qbiela dovuta sad-data tal-kuntratt ta' akkwist, li kellu jsir sa mhux aktar tard mill-15 ta' Settembru, 2012. Din l-obbligazzjoni tekwivali għal rinunzja għad-dritt ta' preskrizzjoni in kwantu dak li għandu jirrigwardja l-ħlas tal-qbiela bejn l-2008 u l-2012. Jiġi rilevat ukoll li skont l-iskrittura tal-25 ta' Frar, 2005 (dok. CC2 a fol. 34 et seq), il-kera kellha titħallas bis-sitt xhur bil-quddiem, għalhekk, ġialadarba l-kuntratt finali ta' bejgħ kellu jsir sa mhux aktar tard mill-15 ta' Settembru, 2012, u ma rriżultax li sar xi tiġdid ta' dan il-konvenju, il-qbiela għal perijodu minn Awwissu 2012 sa Frar 2013, kienet koperta wkoll b'din l-obbligazzjoni magħmula mill-intimati.

Per konsegwenza, in vista ta' tali obbligazzjoni li permezz tagħha, l-intimati rrinunzjaw għall-preskrizzjoni fir-rigward tal-ammonti ta' qbiela dovuti sad-data tal-kuntratt ta' akkwist, l-uniku ammont ta' qbiela li ma kienx kopert, la b'din ir-rinunzja, u lanqas bl-ittra uffiċjali tat-28 ta' Mejju, 2019, kien il-qbiela dovuta bejn il-25 ta' Frar, 2013 u t-28 ta' Mejju, 2014.

Dwar l-ammont li huwa dovut, il-Bord qies li skont ma xehed l-istess Galea, huwa kien iħallas qbiela ta' LM250 fis-sena b'effett minn Frar 2005, u dana minkejja li hu u/jew martu qatt ma ffirmaw dak il-ftehim. Jirriżulta li l-qbiela kellha togħla bir-rata ta' 15% fuq il-qbiela ta' LM250, wara perijodu ta' tliet snin. Għalhekk, kellha togħla għal LM287.50 (€669.69) minn Frar 2008 sa Frar 2011; LM330.63ċ (€770.15) fis-sena minn Frar 2014 sa Frar 2017, u LM437.25ċ (€1018.52) minn Frar 2017 sa Frar 2019. Il-Bord qies ukoll ix-xhieda tar-rikorrenti, fejn din sostniet li l-qbiela kienet ilha ma titħallas mill-25 ta' Frar, 2008, u li hija qed tippretendi l-ħlas tal-qbiela mhux bir-rata ta' LM10,000 fis-sena kif tistipola l-iskrittura, iżda bir-rata ta' LM250 fis-sena, li togħla kull tliet snin b'15% fuq l-aħħar awment, u dan mill-24 ta' Frar, 2008, sal-24 ta' Frar, 2019. Qies ukoll il-prospett tar-rikorrenti esebit bħala Dok. CC10, li fih ikkalkolat il-qbiela dovuta mill-25 ta' Frar, 2008, sal-24 ta' Frar, 2019, fis-somma ta' €9013.63ċ.

Il-Bord iqis li ġialadarba l-intimat ikkonferma bil-ġurament tiegħu, li wara li ġiet diskussa l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-25 ta' Frar, 2005, huwa beda jħallas il-qbiela fl-ammont imniżżel fl-istess skrittura, u dana nonostante li huwa ma kienx iffirma dan il-ftehim. Irriżulta wkoll mill-affidavit tal-intimat, illi huwa ċaħad li qatt ta l-kunsens tiegħu għal xi qbiela ta' xi LM10,000 fis-sena, bħal ma tistipola l-istess skrittura tal-25 ta' Frar, 2005, iżda fl-ebda ħin ma ċaħad li huwa ma aċċettax li l-qbiela togħla bir-rata ta' 15% kull tliet snin. Addirittura, dan l-awment ta' kull tliet snin semmieh l-istess intimat fl-affidavit tiegħu u kompla jispjega l-motiv wara dan l-awment, peress li stqarr bil-ġurament tiegħu, li Thomas Cauchi żied dan l-awment għaliex minn għalqa żdingata, issa kien qed jinkera ġnien. Għaldaqstant, il-Bord sejjer jikkalkola dak dovut lir-rikorrenti mill-intimati, billi jiġi kkunsidrat ukoll li l-qbiela kien jogħla b'15% kull tliet snin.

Issa kif ġia ngħad, huwa biss il-perijodu mill-25 ta' Frar, 2013, sat-28 ta' Mejju, 2014, li huwa kopert bil-preskrizzjoni u sollevata mill-intimati. Għalhekk, huma dovuti dawn l-ammonti lir-rikorrenti mill-intimati:

Minn 25 ta' Frar, 2008 sa 24 ta' Frar, 2009 = €669.69
Minn 25 ta' Frar, 2009 sa 24 ta' Frar, 2010 = €669.69
Minn 25 ta' Frar, 2010 sa 24 ta' Frar, 2011 = €669.69
Minn 25 ta' Frar, 2011 sa 24 ta' Frar, 2012 = €770.15
Minn 25 ta' Frar, 2012 sa 24 ta' Frar, 2013 = €770.15
Mit-28 ta' Mejju, 2014 sal-24 ta' Frar, 2015 = €660.00
Mill-25 ta' Frar, 2015 sal-24 ta' Frar, 2016 = €885.67
Mill-25 ta' Frar, 2016 sal-24 ta' Frar, 2017 = €885.67
Mill-25 ta' Frar, 2017 sal-24 ta' Frar, 2018 = €1018.52
Mill-25 ta' Frar, 2018 sal-24 ta' Frar, 2019 = €1018.52

Total = €8,017.75ċ.

Jifdal biss it-talba għall-ħlas tal-imgħax. Ir-rikorrenti talbet f'din il-kawża, l-imgħax legali dovut mill-25 ta' Frar, 2019. Irriżulta li l-unika interpellazzjoni li saret għal ħlas permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata mit-28 ta' Mejju, 2019, li ġiet notifikata lill-intimati fil-31 ta' Mejju, 2019. Jirriżulta wkoll li f'din l-ittra uffiċjali, ir-rikorrenti interpellat lill-intimati, biex iħallsu somma ta' €8747.78ċ. Ġialadarba dan il-Bord sejjer jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti fir-rigward tas-somma ta' €8017.75c, jirriżulta li hemm differenza żgħira u minima f'dawn l-ammonti, u għaldaqstant, l-imgħax legali għandu jibda jiddekorri min-notifika ta' din l-ittra uffiċjali, u ċioe mill-31 ta' Mejju, 2019. Il-Bord qed jistrieħ fuq stregwa ta' ġurisprudenza li ngħatat f'dan ir-rigward. Dwar tali kwistjoni, dan il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tal-Prim'Awla Qorti

Ċivili, fit-28 ta' Jannar, 2016, Kawża Nru. Rik. Ġur. Nru. 108/12 JZM, ***<u>Safe Trading Company Ltd vs France Bonavia:</u>***

"Dwar il-kwistjoni tal-imgħax, il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar, 2001 fil-kawża **"Dr Simon Micallef Stafrace noe vs James Gollcher nomine et."** Hemm ingħad illi l-imgħax jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza fil-każ li l-ammont likwidat mill-Qorti jkun ferm anqas mill-ammont mitlub fiċ-ċitazzjoni.

Ingħad hekk:-

"L-uniku aggravju tas-soċjetà The Cargo Handling Company Limited, li din il-Qorti ssib ġustifikat huwa dak fir-rigward tal-interessi. Is-soċjetà tissottometti illi una volta l-ammonti likwidati mill-ewwel Qorti kienu ferm anqas minn dawn mitluba, kwalunkwe interessi kellhom jiddekorru mid-data tas-sentenza appellate u mhux min-notifika tal-att taċ-ċitazzjoni. Dana a bażi ta' diversi sentenzi fosthom "**Noel Ellul vs James Gollcher**" tas-27 ta' Novembru, 1996 (KM 1273/72).

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-aggravju anki għaliex hi tal-fehma illi una volta jkun stabbilit illi d-dokumenti portwali kienu attendibbli u l-każ tas-soċjetà attriċi kien jiddependi fuqhom, hi kienet, sa minn qabel ma ppreżentat l-att taċ-ċitazzjoni, f'pożizzjoni li tiddetermina x'kien l-ammont ta' danni li setgħet tirreklama a bażi ta' dawn id-dokumenti.

Una volta l-ewwel Qorti waslet għall-konvinċiment, ukoll kondiviż minn dina l-Qorti, li ma jidhriliex li kellha tiddisturba l-apprezzament tagħha, illi ma kellhiex tikkunsidra danni oħra mhux inklużi f'dawn id-dokumenti portwali, toħroġ waħedha l-konklużjoni illi l-ammont kanonizzat fis-sentenza appellata u kif likwidat f'dawn il-proċeduri hu ferm 'il bogħod minn dak mitlub fit-talba attriċi. Dana apparti l-konsiderazzjoni li din il-Qorti għamlet fir-rigward tas-survey fees li wkoll notevolment ivarjaw f'somma pretiża mis-soċjetà attriċi u li aċċentwaw l-element tal-likwidazzjoni fil-preżenti proċedura.

Kien xieraq għalhekk illi l-imgħax jibdew jiddekorru mid-data tal-ewwel sentenza. Naturalment mhux mid-data ta' din is-sentenza billi biha xejn ma kien qed jiġi varjat mid-decide fil-mertu tas-sentenza appellata."

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-17 ta' Frar, 2003 fil-kawża "**Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Paul Tabone"** ingħad illi meta avviż jikkontjeni talba speċifika għal somma determinata, jibda jiddekorri l-imgħax fuq tali somma u l-fatt li l-Qorti tkun irriduċiet l-ammont ma jfissirx li l-interessi ma jibdewx ukoll jgħaddu minn dakinhar tar-rikjam tas-somma hekk ridotta.

Fl-ispeċifiku ingħad hekk:

"Fuq l-aggravju tal-interessi u d-dekorriment tagħhom il-Qorti tinnota li fil-korp tal-avviż l-atturi talbu somma determinata u speċifika. Jirriżulta li l-atturi interpellaw ġudizzjarjament lill-konvenut għall-ħlas tagħha in sodisfazzjoni tad-danni pretiżi. Dan jibbasta biex l-ammont reklamat jibda jattratta l-interessi (**O'Connor -vs- Bruno Olivier** a Vol. XVI p.I p. 84). Il-fatt li l-Qorti rriduċiet l-ammont ma jfissirx li l-interessi ma jibdewx ukoll jgħaddu minn dakinhar tar-rekjam tas-somma, issa ridotta. Il-Qorti hawn ma llikwidat l-ebda ammonti li kapaċi tiġġustifika lill-konvenut jappilja mal-massima '*in illiquidis non fit mora*'. Kienet għalhekk għal kollox korretta l-ewwel Qorti meta pprovdiet li l-imgħaxijiet legali jibdew jgħaddu minn Lulju 1999."

Issir ukoll referenza għas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Marzu, 2003 fil-kawża **Ruth Spiteri vs Emanuel Vella noe.** Hemm ingħad illi l-imgħaxijiet fuq dejn ċivili għandhom jgħaddu minn dakinhar illi ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju. Ingħad ukoll illi sabiex jiddekorru l-imgħaxijiet, l-interpellazzjoni trid tkun waħda speċifika għall-ħlas ta' ammont ta' flus u mhux sempliċi intimazzjoni lid-debitur sabiex iwettaq l-obbligi kontrattwali tiegħu.

Fl-ispeċifiku ingħad hekk:-

"… kif jinsab stabbilit fl-artikolu 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili 'l-imgħaxijiet għandhom jgħaddu minn dakinhar illi ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju'. B'aktar preċiżazzjoni jinsab ritenuto illi '*per far decorrere gli interessi deve essere una interpellazione specifica pel pagamento dei lucre e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione" (***O'Connor -vs- Bruno Olivier,** Vol. XVI p.I p. 84)."

Il-Qorti ssib illi fil-każ tal-lum l-interpellazzjoni għall-ħlas tal-ammont ta' €16,804 saret permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fil-15 ta' Settembru, 2011. Mhux kontestat li dan l-att ġudizzjarju kien notifikat lill-konvenut.
Wara li ħadet kont tal-ġurisprudenza ċitata, il-Qorti tirrileva illi billi l-ammont oriġinarjament mitlub mis-soċjetà attriċi qiegħed ikun ridott bi ftit inqas minn ħamsa u għoxrin fil-mija (25%) li, il-fehma ta' din il-Qorti, ma jikkwalifikax bħala ftit, u dan wara proċess ta' likwidazzjoni, il-Qorti hija tal-fehma li l-imgħax legali għandu jiddekorri b'effett mil-lum (sottolinjar ta' dan il-Bord).

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet fuq esposti, dan l-Onorabbli Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi:

i. Jiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-intimati ai termini tal-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili għal dak li jirrigwarda l-perijodu bejn il-25 ta' Frar, 2008, u l-24 ta' Frar, 2013, mentri jilqa' l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-intimati ai termini tal-Artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili għal dak li jirrigwarda l-perijodu bejn il-25 ta' Frar, 2012, sat-28 ta' Mejju, 2014;

ii. Jiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati, filwaqt li jilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti, fis-sens li jiddikjara li l-intimati Francis Galea u Mary Galea huma debituri tar-rikorrenti, Catherine Cauchi, fis-somma ta' tmint elef, u sbatax-il Euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmi ta' Euro (€8,017.75ċ), oltre l-imgħax legali bl-ogħla rata permissibbli mil-liġi, mill-31 ta' Mejju, 2019, sad-data tal-ħlas relattiv, u dana rappreżentanti qbiela tal-art ossia għalqa u ambjenti msejħa ta' Bur il-Gallarija fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, ta' circa tomnejn u nofs, għall-perijodi mill-25 ta' Frar, 2008, sal-24 ta' Frar, 2013, u mit-28 ta' Mejju, 2014, sal-24 ta' Frar, 2019;

iii. Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu s-somma ta' tmint elef, u sbatax-il euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmi ta' Euro (€8,017.75ċ), oltre l-imgħax legali bl-ogħla rata permissibbli mil-liġi, mill-31 ta' Mejju, 2019, sad-data tal-ħlas relattiv;

iv. Tordna li l-ispejjeż jiġu sopportati interament mill-intimati."

L-Appell

11. L-intimati ressqu l-appell tagħhom minn din id-deċiżjoni fit-12 ta' Mejju, 2021, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza fl-ismijiet premessi mogħtija mill-Bord fid-29 ta' April, 2021, billi jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-appellanti u jiċħad it-talbiet attriċi, jew alternattivament, jimmodifika s-sentenza appellata billi jvarja l-ammont likwidat mill-Bord f'arretrati ta' qbiela.

12. L-appellanti spjegaw li huma ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord, u fl-ewwel aggravju tagħhom iċċitaw il-parti tad-deċiżjoni li tgħid li għall-fini tal-azzjoni promossa mir-rikorrenti, il-Bord kien sodisfatt li l-appellata rnexxielha

tipprova t-titolu tagħha fuq ir-raba'. L-appellanti qalu li l-Bord jidher li sab sostenn fil-konklużjonijiet tiegħu għaliex (i) l-art kienet ġiet denunzjata mill-appellata, wara l-mewt ta' missierha Giovanni Zammit; (ii) parti mill-art ġiet mibjugħa minn missier l-appellata lis-Servizzi Ingliżi fl-1940; (iii) qabel din l-istanza l-appellanti qatt ma sostnew li l-appellata ma kinitx il-proprjetarja tar-raba'; (iv) fl-2012 l-appellant daħal f'konvenju mal-appellata għall-akkwist tar-raba', imma l-kompravendita finali baqgħet ma mmaterjalizzatx. Kien in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet li l-Bord ikkonkluda li l-appellata kellha l-interess ġuridiku rikjest biex tippromwovi l-azzjoni tagħha.

13. L-appellanti qalu li m'hemm xejn barra minn loku li fi stadju partikolari f'relazzjoni bejn tnejn min-nies, parti minnhom tissuspetta minn stat ta' inċertezza oġġettiva fuq l-eżistenza tar-rapport ġuridiku, jew fuq il-portata tad-dritt pretiż mill-parti l-oħra. Qalu wkoll li kull kawża hija meqjusa awtonoma minn ta' qabilha, u għalhekk meta tinsorġi kontroversja dwar it-titolu, huwa doveruż li ssir indaġini dwar il-fondatezza ta' dik l-oġġezzjoni sabiex ikun magħruf jekk min ippropona l-azzjoni kienx tabilħaqq *legitimatio ad causam.* L-appellanti spjegaw li biex interess jitqies li huwa ġuridiku, irid ikun attwali, dirett, leġittimu u ġuridiku. Qalu li l-appellata naqset milli tagħti tweġiba sodisfaċenti dwar kif missierha akkwista l-art in kwistjoni, u straħet għal kollox fuq il-fatt li hija ddenunzjat din l-art. L-appellanti qalu li denunzja mhijiex prova tat-titolu, u ma jista' jiġi reklamat l-ebda dritt ġuridiku, leġittimu u attwali minnha. L-appellanti qalu li mir-riċerki esebiti, minn imkien ma jirriżulta li Giovanni Zammit, jew xi ħadd mill-antenati tiegħu, kien akkwista din l-art b'xi titolu *inter vivos,* u għalhekk il-pretensjoni tal-appellanta li kien hemm akkwist, ma setgħetx tkun perfezzjonata bis-sempliċi wiri tad-denunzja, ladarba ma ġiex

stabbilit ukoll li din l-art kienet tifforma parti mill-patrimonju ta' missierha. L-appellanti qalu li ladarba l-appellata ma kellha l-ebda dritt leġittimu fuq l-art fil-mument li ġew intavolati dawn il-proċeduri, minn imkien ma jirriżulta li hija kellha interess attwali jew leġittimu.

14. It-tieni aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-fatt li l-Bord, fil-likwidazzjoni tal-arretrati ta' qbiela dovuta lill-appellata, ikkomputa awment ta' 15% kull tliet snin, skont kif stipulat fl-iskrittura tal-25 ta' Frar, 2005, filwaqt li injora l-fatt li din l-iskrittura qatt ma ġiet iffirmata mill-appellanti. Qalu li huwa għalhekk li l-Bord wasal għal komputazzjoni errata, wara li kkonsidra li l-appellanti bdew iħallsu LM250 fis-sena minkejja li ma ffirmawx tali skrittura; u għaliex l-appellanti qatt ma ċaħdu li kellha tapplika din ir-rata ta' awment. L-appellanti qalu li huma imkien ma qablu li kellu jkun hemm awment ta' 15%, u lanqas li kellu japplika dan l-awment. Huma fissru li kien Thomas Cauchi li insista għal din iż-żieda fir-rata tal-qbiela, u dan għaliex insista li dik li darba kienet għalqa żdingata issa saret ġnien, u għalhekk ried jitħallas ammont ta' qbiela li jkun jirrifletti dan. Qalu wkoll li huma qatt ma aċċettaw li l-qbiela għandha togħla kull tliet snin, u t-tieni skrittura, li kienet tikkontempla ħlas ta' qbiela ta' LM10,000 fis-sena saret minn wara daharhom, u għalhekk huma ma ffirmawhiex. L-appellanti qalu li fin-nuqqas ta' dan l-element tant kruċjali għall-validità u l-perfezzjoni ta' kuntratt, jiġifieri l-kunsens bil-firma tal-kontraent, ma jistax jingħad li l-qbiela kellha togħla bir-rata ta' 15% fuq ir-rata ta' LM250, wara perijodu ta' tliet snin, kif ikkonkluda l-Bord. Kien għalhekk li huma ħassewhom aggravati bil-konklużjonijiet milħuqa mill-Bord.

Ir-Risposta tal-Appell

15. L-appellata fir-risposta tagħha wieġbet li d-deċiżjoni tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma. Spjegat li l-appellant ilu jikri r-raba' u l-ambjenti tal-madwar min għandha mill-21 ta' April, 1994, u tul dawn l-aħħar sebgħa u għoxrin sena dan qatt ma ilmenta li l-proprjetà mhijiex tal-appellata, tant hu hekk li dan kien daħal f'konvenju għax-xiri ta' din il-proprjetà, iżda ma wasalx biex jikkonkludi l-att finali mhux għaliex it-titolu tal-appellata ma kienx korrett, iżda għaliex huwa ma kellux il-mezzi finanzjarji biex jersaq għax-xiri. L-appellata qalet li din mhijiex azzjoni ta' rivendika, iżda dwar kuntratt ta' lokazzjoni bejn is-sid u inkwilin, bil-possibilità li kien hemm ukoll sub-lokatur involut. Qalet li t-titolu tagħha fuq din il-proprjetà mhux ta' rilevanza għal din l-azzjoni, ladarba l-appellant laħaq gawda r-raba' in kwistjoni għal tul ta' żmien qabel ma ġie żgumbrat minnu. Qalet ukoll li hija qiegħda titlob pagamenti ta' qbiela għal snin passati, sal-perijodu tal-iżgumbrament kif ġie deċiż mill-Bord.

16. L-appellata qalet li tul dawn is-snin kollha, l-appellant qatt ma ilmenta dwar il-possibilità li l-appellata jista' jkun li ma kellhiex titolu fuq l-art in kwistjoni, u dan il-fatt jirriżulta kemm mix-xhieda mogħtija mill-appellant, kif ukoll mill-azzjonijiet li ħa l-appellant in konnessjoni ma' din l-art. Qalet li l-appellant ikkonferma li huwa dejjem tkellem mar-raġel tagħha, u li fl-24 ta' April, 1994 huma laħqu ftehim għall-kiri ta' din l-art bi qbiela ta' LM10 fis-sena. Qalet li l-intimat iddiskuta wkoll il-ftehim tal-25 ta' Frar, 2005, u kien anki daħal f'konvenju għall-akkwist tar-raba' mingħand l-appellata u r-raġel tagħha. Qalet li meta saru proċeduri għall-iżgumbrament tal-appellanti mir-raba', dawn qatt ma qalu li l-appellata u r-raġel tagħha mhumiex is-sidien proprji ta' din l-art, iżda

kkontestaw il-kawża fuq binarji oħra. L-appellata qalet li f'din il-kawża hija m'għandhiex għalfejn tipprova t-titolu tagħha fuq ir-raba', basta li ġie ppruvat li bejnha u l-appellant kien hemm relazzjoni lokatizja, u għalhekk hija issa qiegħda tippretendi ħlas għall-okkupazzjoni ta' din l-art mill-appellant.

17. L-appellata żiedet tgħid wara li l-appellant ġie żgumbrat mill-art, huwa kien ippreżenta kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (rikors numru 452/2019), li ġiet deċiża fit-22 ta' Ottubru, 2019, fejn kien allega li l-appellata mhijiex is-sid ta' din l-art, u kompliet tgħid li minkejja li l-eżitu ta' din is-sentenza ma kienx favorevoli għall-appellant, dan naqas milli jappella minn din is-sentenza, u għalhekk ma jistax issa f'dan l-istadju jerġa' jirrepeti l-istess aggravju.

18. L-appellata qalet li f'dawn il-proċeduri, l-appellanti b'mod kapriċċuż ippreżentaw riċerki u rapporti li saru min-nutar ta' fiduċja tagħhom, li wasal għall-konklużjoni li huwa ma setax jasal għal titolu *inter vivos* dwar kif il-proprjetà għaddiet għand l-appellata. Qalet li kien dan in-nutar stess li spjega li mill-kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-9 ta' Marzu, 1963, din l-art kienet tniżżlet bħala li tifforma parti mill-assi ta' Giovanni Zammit, missier l-appellata, u huwa għalhekk li għal dawn is-snin kollha l-appellata u żewġha kienu jiġu avviċinati bħala s-sidien ta' dan ir-raba'. L-appellata qalet li din mhijiex xi kawża fejn trid tinġab prova dijabolika dwar it-titolu tagħha fuq l-art, u dak li qiegħda titlob hi huwa biss ħlas ta' arretrati ta' qbiela dovuta għaż-żmien meta l-appellanti kienu qegħdin jokkupaw din l-art b'titolu ta' qbiela mingħandha.

19. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellant, l-appellata qalet li wara li ġiet diskussa l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-25 ta' Frar, 2005, l-appellant kien beda jħallas il-qbiela fl-ammont indikat fl-istess skrittura, u filwaqt li l-appellant ċaħad li huwa kien qabel li kellu jħallas l-ammont ta' LM10,000 fis-sena bħala qbiela, fl-istess waqt huwa qatt ma ċaħad li l-qbiela kellha togħla bir-rata ta' 15% kull tliet snin. L-appellata qalet li fil-fehma tagħha r-rikors tal-appell intavolat mill-appellant huwa frivolu u vessatorju, u mad-daqqa t'għajn għandu jirriżulta li l-appellant ma jridx joqgħod mad-deċiżjonijiet tal-Qorti.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

20. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanti, u dan fid-dawl tar-risposta ntavolata mill-appellata, u anki tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata. L-appellata fetħet il-kawża odjerna kontra l-appellanti wara snin twal ta' litiġji bejn il-partijiet, u dan wara li għal diversi snin l-appellanti kienu jikru bi qbiela mingħand l-appellata porzjon raba' fl-inħawi ta' Ħal Għaxaq. B'konsegwenza ta' proċeduri legali separati bejn il-partijiet, l-appellanti sfaw żgumbrati mir-raba' in kwistjoni, imma l-appellata qiegħda tinsisti fuq il-ħlas tal-qbiela dovuta lilha għas-snin li matulhom l-appellanti kienu fl-okkupazzjoni ta' dan ir-raba. Imma l-appellanti qegħdin jikkontendu li hija m'għandhiex titolu fuq ir-raba' in kwistjoni jew fuq parti sostanzjali minnu, u għalhekk m'għandhiex l-interess ġuridiku rikjest sabiex tkun tista' tippromwovi din l-azzjoni.

L-ewwel aggravju: *[dwar it-titolu tar-rikorrenti fuq l-art]*

21. L-appellanti qalu li huma ħassew ruħhom aggravati wara li l-Bord iddeċieda li għall-finijiet tal-azzjoni odjerna, huwa kien sodisfatt li r-rikorrenti kellha l-interess ġuridiku rikjest sabiex tipproċedi kontra tagħhom għall-ħlas tal-arretrati ta' qbiela. Il-Bord għamel għadd ta' konsiderazzjonijiet dwar ir-raġunijiet għalfejn huwa kien sodisfatt bit-titolu tal-appellata fuq l-art, u għalfejn hija kienet ġustifikata tippretendi l-ħlas ta' qbiela mingħand l-appellanti, fosthom il-fatt li qabel il-proċeduri odjerni qatt ma tqanqal xi dubju mill-appellanti dwar it-titolu tal-appellata fuq l-art; il-fatt li l-appellanti dejjem ikkomunikaw mal-appellata u r-raġel tagħha bħala s-sidien tal-art; il-fatt li l-appellata ddenunzjat dan ir-raba' wara li ġie nieqes missierha; kif ukoll il-fatt li l-antenati tal-appellata fis-snin erbgħin kienu biegħu porzjon art adjaċenti għal dik mertu tal-proċeduri odjerni lis-Servizzi Ingliżi. Mill-provi jirriżulta li wara l-lanjanzi mressqa mill-appellanti dwar it-titolu tal-appellata fuq l-art, għad irid jiġi determinat fejn tinsab il-linja ta' demarkazzjoni bejn l-art tal-appellanta u l-art li fil-preżent tinsab amministrata mill-Awtorità tal-Artijiet. Mix-xhieda li tat l-appellata stess quddiem il-Bord, jirriżulta li hija ben edotta dwar dan, u taf li din il-linja ta' demarkazzjoni għad trid tiġi stabbilita bl-assistenza ta' uffiċjali tekniċi mill-Awtorità tal-Artijiet. Jirriżulta wkoll però li l-appellant kien ilu fil-pussess ta' din l-art, b'titolu ta' kirja agrikola mingħand l-appellata u r-raġel tagħha sa mill-1994, u tul dawn is-snin kollha l-ebda terz u l-ebda uffiċjal mill-Awtorità tal-Artijiet ma interrompa t-tgawdija tal-appellanti tar-raba' in kwistjoni. Jirriżulta wkoll li l-appellant ipparteċipa f'sejħa għall-offerti maħruġa minn dak li kien id-Dipartiment tal-Artijiet, sabiex ikun jista' jikri l-porzjon art

adjaċenti għal dik mertu ta' dawn il-proċeduri, fejn hemm *gunpost,* u din l-art setgħet tingħata lilu bi preċedenza għaliex huwa kien diġà fil-pussess tal-art mikrija lilu mill-appellata. Jirriżulta li d-Dipartiment tal-Artijiet kien iħaddem *policy* li tagħti preċedenza lill-inkwilin tal-art viċina meta jiġi biex jaġġudika l-offerti li jintefgħu f'sejħiet bħal dawn, bi tħaris tal-prinċipju tal-aċċessjoni fil-Kodiċi Ċivili tagħna, kif tajjeb spjega l-avukat difensur tal-appellata fit-trattazzjoni li semgħet il-Qorti.

22. Il-Qorti tirrileva li qatt qabel ma nbdew il-proċeduri odjerni ma kien hemm xi ilment da parti tal-appellant dwar in-natura tat-titolu tal-appellata fuq l-art. Jirriżulta wkoll li għal bosta snin l-appellant irrikonoxxa dan it-titolu tal-appellata u kien iħallas il-qbiela b'mod rigoruż. Il-Qorti tqis li l-pagamenti pretiżi mill-appellata huma tassew dovuti mill-appellant stante li huwa tħalla jokkupa u jgawdi din l-art għal dawn is-snin kollha, u għalhekk issa mhijiex ġustifikata l-pożizzjoni tal-appellanti li jgħidu li l-appellata m'għandhiex dritt għall-ħlas tal-qbiela, għaliex l-appellant issa għoġbu jqajjem dubju dwar it-titolu tagħha fuq ir-raba' jew fuq parti minnu. Verament il-konfini preċiżi ta' din l-art għad iridu jiġu stabbiliti bejn l-appellata u l-Awtorità tal-Artijiet, kif ammettiet l-appellata nnifisha fix-xhieda tagħha. Safejn huma kkonċernati l-appellanti, huma dejjem għarfu u rrikonoxxew lill-appellata u lir-raġel tagħha bħala s-sidien tal-art, il-ftehim lokatizju ġie maqbul magħhom, u għal dawn is-snin kollha huma ma kellhom l-ebda raġuni għalfejn jaħsbu li l-appellata mhijiex is-sid tal-art. Lanqas ma kien hemm terzi li ppretendew li l-qbiela titħallas lilhom jew li għandhom xi jeddijiet fuq ir-raba'. L-unika okkorrenza li tat lok għal din il-lanjanza da parti tal-appellanti kien il-fatt li huma inkarigaw lin-nutar ta' fiduċja tagħhom jagħmel

riċerki dwar it-titolu tal-appellata, u dan ma sabx akkwist *inter vivos,* minkejja li mar lura kważi tmenin sena bir-riċerki tiegħu. L-appellata xehdet li l-provenjenza ta' din l-art hija wirt min-naħa ta' missierha, li ukoll kien wiret din l-art diversi snin qabel. Jibqa' l-fatt li la din il-Qorti, u lanqas il-Bord qabilha, m'huma mitluba japprofondixxu dwar il-fondatezza tat-titolu tal-appellata. Safejn hija kkonċernata din il-Qorti, u l-Bord qabilha, bejn il-partijiet hemm relazzjoni ta' sid-inkwilin, u l-inkwilin qiegħed jintalab iħallas għall-okkupazzjoni minnu tal-art in kwistjoni, ladarba jirriżulta wkoll li l-pussess u t-tgawdija tiegħu ta' din l-art qatt ma ġew interrotti jew mhedda b'xi mod. Lanqas ma jispetta lill-appellanti jibdew proċeduri ġudizzjarji sabiex issir indaġni dwar it-titolu tal-appellata. L-appellant talab lin-nutar tiegħu jagħmel ir-riċerki wara li kien iffirmat il-konvenju għax-xiri tal-art mill-appellanti mingħand l-appellata, u dan in-nutar infurmah li ma sabx l-akkwist oriġinali tal-art. B'daqshekk ma jirriżultax li ġie ppruvat li l-appellata mhijiex is-sid tal-art. Il-Qorti għal darb'oħra tirrileva li l-lanjanza dwar it-titolu tal-appellata ma taqax fil-mertu li jrid jiġi deċiż fil-proċeduri odjerni. Safejn jikkonċerna lil din il-Qorti, bejn il-partijiet kien hemm ftehim lokatizju, l-appellanti tħallew fit-tgawdija tal-art għal kważi tletin sena mingħajr ebda interruzzjoni ta' xejn, u għal din l-okkupazzjoni issa huma jridu jħallsu l-arretrati ta' qbiela dovuta lill-appellata, skont il-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet. F'każ li kien hemm terzi b'pretensjonijiet fuq din l-art, kien interament f'idejn dawn it-terzi li jagħmlu l-azzjonijiet appożiti fil-konfront tal-appellata. L-appellanti għandhom jagħmlu tajjeb għall-okkupazzjoni minnhom tal-art in kwistjoni għas-snin kollha li matulhom huma naqsu milli jħallsu l-qbiela dovuta. Għaldaqstant tqis illi l-ewwel aggravju tal-appellanti mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[il-likwidazzjoni tal-arretrati ta' qbiela dovuta]*

23. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati wkoll bid-deċiżjoni tal-Bord dwar l-ammont ta' arretrati ta' qbiela li huma għandhom iħallsu lill-appellata, għaliex il-Bord ikkomputa żieda ta' 15% kull tliet snin fuq l-ammont oriġinarjament miftiehem bejn il-partijiet, u dan minkejja li l-iskrittura tal-25 ta' Frar, 2005 li kienet tistipula din iż-żieda, ma ġietx iffirmat mill-appellanti. L-appellanti qalu li ladarba ma jirriżultax li huma taw il-kunsens tagħhom għal din iż-żieda, il-Bord ma kellux jikkomputa tali żieda meta llikwida l-arretrati ta' qbiela li għandhom jitħallsu minnhom.

24. Il-Qorti tqis li filwaqt li huwa minnu li l-ftehim tal-25 ta' Frar, 2005 mhux iffirmat mill-appellanti, madanakollu il-provi li jirriżultaw mill-atti, jindikaw li da parti tal-appellanti kien hemm qbil mal-kontenut ta' dan il-ftehim. Dan għaliex filwaqt li l-qbiela li kienet titħallas qabel kienet ta' LM10 fis-sena, konsegwenza tal-ftehim tal-2005, anki jekk dan ma ġiex iffirmat, il-qbiela ġiet riveduta għal LM250 fis-sena, u sal-2008 l-appellanti kienu jħallsu b'mod rigoruż dan l-ammont bħala qbiela. Fil-fatt permezz ta' dawn il-proċeduri, l-appellata qiegħda titlob li titħallas l-arretrati ta' qbiela dovuta lilha għas-snin 2008-2019, li matulhom l-appellanti naqsu milli jħallsu dak dovut minnhom. Dan ifisser li da parti tal-appellanti kien hemm aċċettazzjoni u qbil mal-kontenut tal-iskrittura privata tal-2005, tant hu hekk li huma ottemperaw ruħhom mal-kontenut tagħha u ħallsu l-ammont ta' qbiela hemm miftiehem għal tliet snin sħaħ. Ma jistgħux l-appellanti issa jgħidu li huma qablu li l-qbiela għandha togħla għal

LM250 fis-sena, iżda mhux mal-parti li tgħid li l-qbiela għandha togħla bi 15% kull tliet snin, għaliex dawn il-kundizzjonijiet huma mniżżla fl-istess klawsola. L-appellanti sostnew ukoll li huma ma qablux li għandhom iħallsu LM10,000 bħala qbiela wara għaxar snin, iżda l-Qorti tirrileva li f'każ li huma ma ridux li din iż-żieda tkun tapplika għalihom, huma kellhom jew jersqu għall-kuntratt tat-trasferiment tal-art, kif suppost li kellhom il-ħsieb li jagħmlu, jew inkella jiżgumbraw mill-art, kif ġew ordnati li jagħmlu mill-Bord, u mhux jibqgħu jokkupaw l-art bit-termini u l-kundizzjonijiet li jfasslu huma. Ladarba jirriżulta li l-appellanti ottemperaw ruħhom ma' dak miftiehem bl-iskrittura tal-25 ta' Frar, 2005, u għal numru ta' snin ħallsu l-kera kif awmentata b'dak il-ftehim, għandu jiġi kkunsidrat li min-naħa tagħhom kien hemm qbil ma' dak stipulat bl-imsemmija skrittura. Għaldaqstant tqis li it-tieni aggravju mressaq mill-appellanti mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu wkoll.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur