QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX) INFERJURI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 30 ta' Settembru 2022

Rikors numru: 7/2015 BS

Annunziata Grec, Reno sive Nazzareno Grech, Mary Rose Grech, Frances Grech u Grace Navarro, ilkoll aħwa Grech; Frances Micallef, Carmela Cherubina Mercieca u Michael Mercieca aħwa Mercieca; Mario Grech u Michael Grech, aħwa Grech.

-vs-

Richard Ellis, Maria Ellis u b'digriet tat-12 ta' Ottubru 2018 ġie msejjaħ fil-kawża Benny Sultana bħala kjamat fil-kawża.

Il-Qorti;

Rat l-avviż fejn l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jgħidu il-għaliex m'għandhomx ikunu ikkundannati li premess illi l-intimati għamlu żmien bejn il-31 ta' Ottubru 2002 u l-31 ta' Ottubru 2013 jokkupaw il-ħanut 44, Main Gate Street, Victoria, Gozo b'titolu ta' kera mingħand l-atturi u qabilhom mingħand l-awtrici fit-titlu tagħhom Giulia Grech;

Illi l-kera għal dan il-fond kienet ta' Lm350 (€815.28c) fis-sena;

Illi l-intimati baqgħu ma ħallsux il-kera għal dan il-perjodu, ammontanti għal €8968.09c (tmint elef disa' mija u tmienja u sittin euro u disa' ċenteżmi).

Għidu għalhekk intom intimati għaliex ma għandhiex din il-Qorti:

1. Tikkundannakom tħallsu din il-kera tal-ħanut 44, Main Gate Street, Victoria, Gozo għaż-żmien bejn il-31 ta' Ottubru 2002 u l-31 ta' Ottubru 2013, ammontanti għal €8968.09c (tmint elef disa' mija u tmienja u sittin euro u disa' ċenteżmi);
2. Bl-imgħaxijiet dekorribbli mid-data tan-notifika lilek tal-ittra uffiċjali Nru. 212/2015 tal-24 ta' April 2015, u ċjoe mit-30 ta' April 2015.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-imsemmija ittra uffiċjali u tal-Mandat ta' Sekwestru ppreżentat kontestwalment, kontra tagħkom, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni, li għaliha minn issa intom inġunti.

Rat ir-risposta tal-konvenut Richard Ellis u Maria Ellis illi eċċepixxew:

1. Illi preliminarjament l-atturi jridu jippruvaw illi huma l-eredi ta' Gulja Grech kif ukoll illi l-fond in kwistjoni kien dejjem jappartjeni lilhom jew lill-awtriċi tagħhom fil-perjodu illi fih qed jirreklamaw il-kera in kwistjoni.

2. Illi bla preġudizzji għas-suespost, il-konvenuta Maria Ellis m'hijiex leġittimu kontraditriċi tal-atturi stante illi hija qatt ma kienet inkwilina tal-fond de quo u dana kif huwa ċar mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-2 ta' Mejju 2013, rikors numru 5/1998 fl-ismijiet "Gulia Grech et vs Richard Ellis għan-nom u in rappreżentanża tal-imsiefer Anton Ellis u għal kull interess illi jista' jkollu l-istess Richard Ellis u b'digriet tat-13 ta' Ottubru 2004 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Richard Ellis minflok Anton Ellis li miet fil-mori tal-kawża". Għaldaqstant, għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż.

3. Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-ammont reklamat huwa in parti preskritt ai termini tal-artikolu 2156(ċ) tal-Kap. 16;

4. Illi fi kwalunkwe każ, il-fond de quo ma kienx fl-epoka okkupat mill-konvenuti jew min minnhom imma minn Bernard sive Benny u Miriam konjuġi Sultana illi kienu kkumpensaw lill-imsemmija Ġulja Grech għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta tal-kjamat fil-kawża Benny Sultana illi eċċepixxa:

1. Illi l-esponenti m'ghandu ebda relazzjoni guridika mal-atturi;

2. Illi hu qatt ma kera l-hanut tal-atturi;

3. Illi r-relazzjoni li kellu l-esponenti kienet biss mal-konvenut Richard Ellis li lilu kien joffri s-servizz professjonali tieghu u xejn ajktar;

4. Illi l-espnenti mhuwiex responsabbli ghall-hlasijiet tal-arretrati tal-kera li qeghdin jippretendu l-atturi minghand il-konvenut Richard Ellis, liema arretrati huma dovuti minnu biss lilhom;

5. Fi kwalunkwe' kaz it-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt in kwantu dawn jikkoncernaw lill-esponenti;

Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Il-Qorti:

Rat li din il-kawża ġiet assenjata lilha fil-5 ta' Marzu, 2021.

Rat illi fis-seduta tat-12 t'Ottubru 2018 il-Qorti kif dakinhar preseduta laqgħet it-talba tal-konvenuti u ordnat il-kjamat in kawża a spejjeż provviżorjament tal-konvenuti.

Rat ir-risposta tal-kjamat in kawża Benny Sultana li eċċepixxa:

1. Illi l-esponenti m'għandu ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi;

2. Illi hu qatt ma kera l-ħanut tal-atturi;

3. Illi r-relazzjoni li kellu l-esponenti kienet biss mal-konvenut Richard Ellis li lilu kien joffri s-servizzi professjonali tiegħu u xejn aktar;

4. Illi l-esponenti mhuwiex respnsabbli għall-ħlasijiet tal-arretrati tal-kera li qegħdin jippretendu l-atturi mingħand il-konvenut Richard Ellis, liema arretrati huma dovuti minnu biss lilhom;

5. Fi kwalunkwe każ it-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-żdritt u fil-fatt in kwantu dawn jikkonċernaw lill-esponenti.

Semgħet ix-xhieda u rat l-atti kollha tal-kawża fl-intier tagħhom.

Rat illi l-kawża ġiet differita għal lum għas-sentenza bil-fakolta' li l-partijiet jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet finali.

Ikkunsidrat

Il-kawża odjerna hija dwar ħlas ta' annati ta' kera għaż-żmien bejn il-31 ta' Ottubru 2002 u l-31 ta' Ottubru 2013. Din it-talba tittratta kera għall-okkupazzjoni tal-fond senjatament ħanut fl-indirizz 22, Main Gate Street, Victoria, Għawdex. Il-kera annwali kienet fis-somma ta' Lm350 b'tant illi l-ammont li l-atturi qegħdin jitolbu permezz ta' din il-kawża huwa fis-somma ta' €8,969.09. In aġġiunta, l-atturi qegħdin jitolbu wkoll il-ħlas tal-imgħax mit-30 ta' April 2015 u ċioe mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali numru 212/15 tal-24 ta' April 2015.

Il-konvenuti laqgħu b'diversi eċċezzjoniiet li din il-Qorti sejra tittratta waħda waħda aktar 'il quddiem.

Il-konvenuti talbu wkoll il-kjamat in kawża ta' Benny Sultana, talba li din il-Qorti diversament preseduta laqgħet. Il-kjamat in kawża ppreżenta nota ta' eċċezzjonijiet fejn fost l-oħrajn qiegħed jeċċepixxi illi huwa la għandu relazzjoni ġuridika mal-atturi u lanqas ma daħal fi ftehim ta' kera magħhom.

Il-Provi

Giulia Grech, ossia hija z-zija paterna tal-atturi u l-awtriċi tagħhom fit-titolu, ġiet nieqsa fit-8 ta' April 2010. Bis-saħħa ta' testment datat l-1 t'April 2010 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech, Giulia Grech istitwiet lill-atturi bħala l-eredi universali tagħha fi kwoti ndaqs bejniethom.

Mill-provi mressqa jirriżulta illi in forza ta' ftehim tat-23 t'Awwissu 1986, Giulia Grech kriet il-fond de quo lil Anton Ellis versu kera annwali fis-somma ta' Lm350. Tajjeb jingħad illi Anton Ellis, mejjet, kien ir-raġel tal-konvenuta Maria Ellis u missier il-konvenut Richard Ellis.

Mix-xhieda ta' **Nazzareno sive Reno Ellis** jirriżultali kien hemm diversi kawża pendenti bejn Giulia Grech u Anton Ellis. Madanakollu, għalkemm fl-atti hemm referenza għal diversi kawżi, fl-atti ġiet esebita biss kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-2 ta' Mejju 2013 permezz ta' liema Richard Ellis ġie ordnat jiżgombra mill-proprjeta'. Jirriżulta wkoll illi fis-sena 1996, pendenti d-diversi kawżi, Giulia Grech kienet waqfet taċċetta l-ħlas tal-kera bil-konsegwenza illi Richard Ellis beda jiddepożita l-kera l-Qorti u baqa' jiddepożita l-ħlas sas-sena 2001.

Bis-saħħa tal-ittra uffiċjali tal-24 ta' April 2015 (212/15) li ġiet notifikata lil Richard Ellis fit-30 t'April 2015, l-atturi qegħdin jitolbu l-ħlas tas-somma ta' €8,968.09 rappreżentanti ħlas ta' kera għaż-żmien bejn il-31 t'Ottubru 2002 u l-31 t'Ottubru 2013.

Il-**konvenut Richard Ellis** xehed illi missieru Anton Ellis kien ħa l-ħanut *de quo* b'kera mingħand Giulia Grech fis-sena 1985. Richard Ellis xtaq juża l-fond sabiex minnha jopera hanut tal-kafe iżda għalkemm inizjalment Giulia Grech kienet qablet ma' dan il-pjan, eventwalment biddlet fehmitha bil-konsegwenza li l-konvenut baqa' qatt ma fetaħ dan il-hanut.

Billi ma kienx kuntent bl-andament tan-negozju, bis-saħħa ta' ftehim datat 22 ta' Awissu 1998 Richard Ellis u Benny Sultana daħlu fi ftehim sabiex imexxu negozju tal-fotografija bi sħab. Il-negozju kellu jopera mill-fond li Ellis kien jikri mingħand Grech. Il-konvenut xehed illi minnufih malli Grech saret taf bil-ftehimn bejn Ellis u Sultana hija waqfet taċċetta l-ħlas tal-kera u mis-sena 1999 il-konvenut beda jiddepożita s-somma taħt l-Awtrotita' tal-Qorti.

Il-konvenut xehed illi għall-ħabta tas-sena 2002/2003 kien sar żvilupp konsiderevoli fil-fondi adjaċenti l-ħanut mertu ta' din il-vertenza. Dik il-ħabta s-sidien tal-proprjetajiet adjaċenti kienu waqqu l-proprjeta' tagħhom u b'hekk ipperikolaw il-proprjeta' ta' Grech. Il-konvenut intervjena billi għamlet diversi xogħolijiet li jagħtu stabilita' lill-ħanut. Jgħid illi sabiex saru dawn ix-xogħolijiet huwa nkorra spiża ta' bejn Lm 1,500 u Lm 1,700. Xehed illi dik il-ħabta Giulia Grech kienet diġa marret tgħix mas-sorijiet. Il-konvenut tkellem ma' Grech dwar dak li kien ġara għar-rigward tal-ispejjeż u xehed illi Grech qablet li l-ispiża nkorsa minn Ellis tiġi paċuta mal-ħlas tal-kera għas-snin 2002 sa 2007.

L-atturi ppreżentaw in atti kopja ta' tlett konvenji datati 23 ta' Settembru 2008, 21 ta' Settembru 2009 u 21 ta' Ġunju 2014 permezz ta' liema Giulia Grech u eventwalment l-atturi daħlu fi ftehim ma' Benny Sultana sabiex ibiegħulu l-ħanut *de quo.* Għandu jingħand illi minnufih malli ġie ffirmat il-konvenju tat-23 ta' Settembru 2008 Giulia Grech għaddiet iċ-ċwievet tal-proprjeta' lil Benny Sultana. Sa llum Benny Sultana għad għandu l-pussess tal-proprjeta' billi għad għandu f'idejh iċ-ċwievet u saħansitra rriżulta li huwa jinsab għaddej bix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni skont kif pattwit fuq l-imsemmija konvenji. Irid jingħad illi skont ma' xehed Benny Sultana l-att finali tal-bejgħ għadu mhux ippubblikat għar-raġuni li minn mindu ġie ffirmat il-konvenju tat-23 t'Ottubru 2008 inqala' xi diżgwid bejn il-partijiet u saħansitra hemm pendenti proċeduri legali li stultifikaw il-proċess tal-bejgħ tal-proprjeta'.

Benny Sultana xehed illi fis-sena 2008 hu u Richard Ellis laħqu ftehim għall-ġestjoni konġunta tan-negozju. Meta Grech intebħet li kien sar tali ftehim hija riedet illi tbiegħ il-post lil Sultana. Huwa xehed illi l-ftehim bejn Sultana u Ellis baqa' fis-seħħ sal-2008 biss waqt dan il-perijodu Sultana qatt ma ħallas il-kera tal-proprjeta'. Żied jgħid illi waqt illi sas-sena 2008 Ellis u Sultana kienu jaqsmu l-profitti bejniethom, mis-sena 2008 'l quddiem waqt illi Sultana żamm il-pussess tal-post, il-profitti ma baqgħux aktar jinqasmu.

B'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-2 ta' Mejju 2013 fl-ismijiet **Giulia Grech vs Richard Ellis noe** (Rik. Nru. 5/1998 PC), il-konvenuti Ellis ġew ordnati jiżgombraw mill-ħanut numru 44, Main Gate Street, Victoria, Gozo.

L-Eċċezzjonijiet Preliminari

Prova tat-titolu tal-atturi

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni l-konvenuti eċċepew illi fl-ewwel lok l-atturi għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom.

Mid-dokumentazzjoni esebita mill-atturi senjatament it-testment tal-1 t'April 2010 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech, li bih Giulia Grech irregolat is-suċċessjoni tagħha, il-Qorti hija sodisfatta li l-atturi għamlu l-prova li huma l-werrieta ta' Giulia Grech.

Leġittimu kontradittur

Permezz tat-tieni eċċezzjoni l-konvenuti eċċepew illi l-konvenuta Maria Ellis mhijiex leġittima kontradittriċi għat-talbiet attriċi.

Wara li fliet l-atti bir-reqqa, l-Qorti tosserva li l-ftehim datat 23 t'Awwissu 1986 li bih Giulia Grech ikkonċediet il-kera tan-negozju, sar esklussivament bejn Grech u Anton Ellis. Mill-atti ma jirriżultax meta żżewwġu Anton u Maria konjuġi Ellis u għalhekk mhuwiex magħruf jekk il-kirja saritx fi żmien iż-żwieġ jew qabel.

Fin-nuqqas ta' provi kontrarji, l-Qorti ma tistax ħlief tqis lil Maria Ellis bħala estranea għall-kwistjoni u li konsegwentement mhijiex leġittima kontradittriċi għat-talbiet attriċi. Madanakollu, l-Qorti żżid tgħid illi jekk semmai jirriżultaw provi dwar l-involviment ta' Maria Ellis fil-kirja, din il-kwistjoni għandha tiġi regolata direttament bejn il-konvenut u ommu.

Il-Preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156(ċ) tal-Kap. 16

Dik il-parti tal-Artikolu 2156 tal-Kap 16 illi hija ta' rilevanza għall-proċeduri odjerni taqra hekk:

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';

L-Artikolu 2156 irid jinqara flimkien mal-Artikolu 2160 tal-Kap 16.

L-Artikolu 2160 jaqra hekk:

(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.

Fid-dawl ta' dak premess fl-Artikolu 2160 għar-rigward tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fit-termini tal-Artikolu 2156, il-Qorti jeħtieġ illi tqis żewġ elementi:

i. minn mindu għandu jingħad illi bdiet tiddekorri l-preskrizzjoni;
ii. il-ġurament tad-debitur fit-termini tal-Artikolu 2160.

Fit-termini tal-Artikolu 2137, il-preskrizzjoni tiddekorri mill-mument li fih l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata.

Il-preskrizzjoni eċċepita mill-konvenuti hija estintiva tal-azzjoni attriċi. F'dan il-każ isib applikazzjoni l-prinċipju illi *actioni non natae non praescribitur* li jfisser illi l-perijodu ta' preskrizzjoni jiddekorri biss minn dak il-mument meta setgħet tinbeda azzjoni in kawtela ta' dritt. Dan il-prinċipju jinstab kristallizat fl-Artikolu 2137 tal-Kap 16 illi jaqra hekk:

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.'

L-awturi **Baudry-Lacantinerie u Tissier** jgħallmu illi:

"Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui e' nato il diritto o l'azione che e' destinata ad estinguere … (Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile : Della Prescrizione : Cap XII. Par 364 pag 279).

U aktar illi:

"La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali non decorre evidentemente se non dopo il verificarsi dell'evento che fa nascere il diritto rimasto fin allora puramente eventuale".

Il-Qorti sejra tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) mogħtija fit-12 ta' Jannar 2005 fl-ismijiet **Ignatius Busuttil vs Water Services Corporation** fejn ingħad hekk:

*Hu stabbilit fil-gurisprudenza illi min iqajjem l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jehtieglu jipprova l-perkors taz-zmien statutorju li jiddefinixxi liema terminu preskrittiv kien japplika ghall-fatti in kawza. (Ara "**Jeremy Holland nomine -vs- Joseph Chetcuti**", Appell, 25 ta' Frar, 2000.) Fatti li jridu jirrizultaw mill-atti u mhux minn dawk li kellhom jew setghu ngiebu u baqghu ma tressqux;*

Essenzjalment, il-kwestjoni hi wahda ta' fatt li tiddependi mill-apprezzament tal-provi. Apprezzament dan li jehtieg li jsir minn din il-Qorti gjaladarba l-eccezzjoni giet sollevata f'dan l-istadju u mhux ukoll quddiem it-Tribunal adit;

…

Huwa principju maghurf f'materja ta' preskrizzjoni illi t-terminu tal-preskrizzjoni tad-dritt ghar-rizarciment tal-hsara minhabba fatt illecitu jiddekorri mill-mument li fih il-hsara timmanifesta ruhha esternament u ssir oggettivament percepibbli u maghruf. Ghall-attur dan il-mument kien l-24 ta' Novembru 2000 u l-Qorti ma tistax tigbed kongetturi illi dan seta' kien f' xi data anterjuri u bil-fors 'l hinn mis-sentejn li ssemmi l-ligi fl-artikolu specifiku. Ghal kull buon fini l-Qorti tqis li hi proprju l-imsemmija data (24 ta' Novembru 2000) li fiha twieldet l-obbligazzjoni li ssemmi d-duttrina (ara Laurent "Principii di Diritto Civile", Vol. XXXII para 16), u li jrid bhala bidu ta' tluq taz-zmien preskrittiv l-Artikolu 2137, Kodici Civili. Ara b' ezemplari ta' dan il-principju decizjonijiet a Vol. XXVIII P I p 726; Vol. XXIX P II p 103; Vol. XXXVI P II p 509 u Vol. XXXVII P I p 622, fost bosta ohrajn;

Abbażi ta' dawn il-prinċipji, jmiss issa illi l-Qorti tgħaddi sabiex tiddetermina minn mindu beda jiddekori l-perijodu ta' preskrizzjoni fil-każ li għandha quddiemha llum.

Il-pretensjoni attriċi hija dwar ħlas ta' kera mil-31 t'Ottubru 2002 sal-31 t'Ottubru 2013. Jirriżulta illi matul dawn l-annati kien hemm diversi proċeduri pendenti bejn Giulia Grech u l-konvenuti ikluż ukoll talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti Ellis mill-proprjeta' de quo. Jirriżulta wkoll li fis-sena 2008 Giulia Grech daħlet f'konvenju ma' Benny Sultana sabiex tbiegħlu l-post u saħansitra, pendenti l-proċeduri għall-iżgumbrament tal-konvenuti Ellis, Grech tat lil Sultana ċ-ċwievet tal-proprjeta' sabiex imexxi b'xogħolijiet ta' kostruzzjoni.

Mill-provi, senjatament minn għadd ta' riċevuti u ċedoli ta' depożitu jidher illi Grech waqfet taċċetta l-ħlas tal-kera fis-sena 1996 u Ellis bdew jiddepożitaw is-somma l-Qorti. Intant, da parti tiegħu Ellis xehed illi l-aħħar darba li ddepożita l-ħlas tal-kera l-Qorti kien fis-sena 2001 għaliex għal dawk illi jirrigwarda l-kera għas-snin 2002 sa 2007 Ellis kien ftiehem ma' Grech li dan l-ammont jiġi paċut ma' spejjeż li nkorra Ellis sabiex jagħmel xogħolijiet fil-fond ta' Grech.

Mill-provi jirriżulta li l-ewwel pass li ħadu l-atturi għall-ħlas minnhom pretiż kien permezz ta' ittra nterpellatorja datata 23 ta' Marzu 2015. Sussegwentement, l-atturi pproċedew b'ittra uffiċjali tal-24 t'April 2015 qabel għaddew sabiex taw bidu għall-proċeduri odjerni permezz ta' rikors tad-29 ta' Mejju 2015. Anki jekk huwa minnu li kien hemm diversi proċeduri pendenti bejn Grech u/jew l-aventi kawża tagħha u l-konvenuti, il-fatt jibqa' li l-atturi jew l-awtriċi tagħhom fit-titolu għażlu t-triq tal-passivita' u stennew sal-2015 sabiex jieħdu passi legali għar-rigward il-pretensjoni tagħhom.

Dwar l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni, l-Artikolu 2128 jipprovdi illi:

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.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Dennis Tanti vs Dr Ray Busuttil noe** deċiża fil-25 ta' Settembru 2003 mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla ingħad illi:

Illi l-Qorti lanqas ma tista' taqbel mal-attur li ż-żmien tal-preskrizzjoni beda għaddej minn Lulju tal-1999, jiġifieri minn dak inhar li xiħadd li xtaq jibqa' mistur tarraflu b'dak li kien hemm miktub dwaru fil-GP47 mehmużin mal-aplikazzjonijiet tiegħu għall-ħatriet disponibbli. Ingħad għadd ta' drabi mill-Qrati tagħna li mhux kull xkiel jagħti lok għall-applikazzjoni tal-massima contra non valentem agere non currit prescriptio. Biex din ir-regola sseħħ, jeħtieġ jintwera (naturalment, minn min jallega li ma setax jaġixxi qabel) li l-impossibilita' li wieħed jaġixxi trid tkun waħda indipendenti mir-rieda tiegħu, dovuta għal kawża 'l barra minnu liema kawża ma setax iwarrab[1] . Fil-każ preżenti, l-għamil li l-attur jgħid li l-imħarrkin iridu jwieġbu għalih seħħ żgur qabel ma l-applikazzjonijiet tiegħu bdew jitqiesu mill-Kummissjoni dwar is-Servizz Pubbliku. Jekk għandu raġun f'dak li qiegħed jallega - jiġifieri li kien minħabba dak l-għamil li huwa ma ntgħażilx għall-ħatriet li applika għalihom - iż-żmien li fih kellu jressaq l-azzjoni tiegħu beda jgħaddi minn dak inhar. Il-Qorti, f'dan l-aspett, issib li jkollha taqbel mas-sottomissjoni tal-imħarrkin li l-attur, fil-proċeduri li kien diġa' beda wara li ħareġ ir-riżultat, kellu għad-dispożizzjoni tiegħu l-possibilita' u l-mezzi li jintebah b'dak l-għamil fi żmien utli. Ir-raġuni miġjuba minnu (imma bl-ebda mod ippruvata) hija dgħajfa wisq biex tintlaqa';

Illi minn dan kollu joħroġ li fil-fatt l-attur naqas li jressaq il-kawża tiegħu fiż-żmien li kienet tagħtih il-liġi. Bl-ebda mod ma jista' jingħad li ż-żmien preskrittiv ġie interrott bl-għoti tal-ħatra lill-attur matul iż-żmien li kienet għaddejja l-kawża u dan għaliex il-ħatra ma ngħatatx lilu mill-imħarrkin. Jekk xejn, l-effett tal-għoti tal-ħatra lill-attur b'effett li jmur lura għaż-żmien meta kien oriġinarjament ikun eliġibbli għaliha, u l-aċċettazzjoni tiegħu ta' tali ħatra b'dik il-kundizzjoni, jista' jkollhom effett fuq l-interess ġuridiku tal-attur li jissokta bil-kawża preżenti. Imma din il-kwestjoni ma tagħmilx parti mill-istħarriġ li din il-Qorti ntalbet tagħmel f'din is-sentenza;

Illi mhux kontestat lanqas li, qabel ma beda l-kawża preżenti, l-attur ma jidher li interpella bl-ebda mod lill-intimati b'xi att ġudizzjarju li seta' jinterrompi l-preskrizzjoni;

Għal dak illi jikkonċerna d-dekorriment tal-perijodu preskrittiv, jinkombi fuq il-konvenut illi juri b'mod definittiv il-mument minn meta bdiet tiddekorri l-preskrizzjoni. Il-konvenut naqas milli jindika data preċiża li

[1] Ara , per eżempju App. Kumm.. 15.2.1965 fil-kawża fl-ismijiet Attard noe vs Fenech (Kollez. Vol: XLIX.i.500) u App. Inf. 12.5.2003 fil-kawża Mario Testa vs Alfred Theuma et

minnha, fil-fehma tiegħu, għandu jibda għaddej it-terminu preskrittiv. Għalhekk, mhuwiex ċar għall-Qorti jekk il-konvenut huwiex qiegħed jippretendi li l-preskrizzjoni bdiet tiddekorri minn mindu ddepożita l-aħħar pagamanet jew mid-data tal-intimazzjoni bis-saħħa tal-ittra uffiċjali jew minn xi data oħra. Il-konvenut ikkonċentra l-isforzi kollha tiegħu fuq il-fatt li ebda ħlas m'huwa dovut.

Ferm il-premess, fid-dawl tal-ġurisprudenza ċitata, il-Qorti tisħaq li huwa fl-obbligu tagħha li xorta waħda tindaga hi stess id-data li minnha bdiet għaddejja l-preskrizzjoni. F'dan il-kuntest il-Qorti sejra tirreferi għall-insenjament traċċjat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta' Diċembru 2015 fl-ismijiet **Citadel insurance plc noe et vs Anthony Mizzi** fejn ingħad hekk:

"*Il-Qorti dejjem u f'kull każ ghandha l-obbligu li tistharreg d-data minn meta l-preskrizzjoni tibda tiddekorri. Meta mill-provi li jitressqu m'hiex f'posizzjoni li tasal ghal xi konkluzjoni, ghandha tichad l-eccezzjoni (ara sentenza tal-Prim'Awla fl-ismijiet **John Bugeja vs Joseph Gauci**, 28 ta' Novembru 2002).*"

Għandha ssir ukoll referenza għall-Artikolu 2151(1) tal-Kodiċi Ċivili li jistabbilixxi illi:

"*Fil-kazijiet imsemmijin fl-ahhar erba' artikoli qabel dan, ikun hemm lok ghall-preskrizzjoni, ghad li kien hemm kontinwazzjoni ta' fornituri, kunsinni bil-kreditu, xoghlijiet, servizzi jew qadi iehor.*"

Fil-każ ta' llum il-konvenuti Ellis waqfu jħallsu l-kera fis-sena 2001 minkejja l-fatt li baqgħu 'jokkupaw' il-fond sas-sena 2013 meta bis-saħħa ta' sentenza mogħtija mil-Bord li Jirregola l-Kera fit-2 ta' Mejju 2013 huma ġew ordnati jiżgombraw mill-proprjeta'.

Il-Qorti tqis illi trattandosi ta' ħlas ta' kera li 'on paper' baqgħet għaddejja sat-2 ta' Mejju 2013, hemm kontinwazzjoni fin-nuqqas da parti tal-konvenuti. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-każ in diżamina il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri mid-data tat-2 ta' Mejju 2013 ossia minn mindu l-konvenuti Ellis ġew ordnati jiżgombraw mill-proprjeta'.

Tant dwar minn mindu beda jiddekorri l-perijodu ta' preskrizzjoni.

Imiss issa illi l-Qorti tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha għar-rigward it-tieni element li jikkonċerna l-ġurament tad-debitur ai termini ta' dak stabbilit taħt l-Artikolu 2160 tal-Kap 16. F'dan il-kuntest irid jingħad illi in segwitu għall-emendi illi ġew introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att numru 1 tas-sena 2017 li daħal fis-seħħ b'effett mit-13 ta' Jannar 2017, jeħtieġ illi meta tiġi eċċepita l-preskrizzjoni a tenur tal-Artikoli 2148 u 2156, il-Qorti trid tqis din l-eċċezzjoni fid-dawl tal-elementi ravviżati fl-Artikolu 2160(1) tal-Kap 16 liema artikolu ġie ċitat aktar 'il fuq.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Bottega Del Marmista Ltd vs Paul Mifsud et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-26 ta' Jannar 2018 ingħad dan illi ġej:

'… 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-kuxjenza tad-debitur.'[2]

Minn dan isegwi illi l-emendi riċenti fil-liġi biddlu radikalment il-pożizzjoni tad-debitur. Ai termini tal-Artikolu 2160 kif emendat, jinkombi fuq id-debitur li minn rgħajh u bil-ġurament tiegħu waqt il-kawża jikkonferma illi mhuwiex debitur.

Fis-sentenza tagħha tas-16 ta' Frar 2018 fl-ismijiet **P&S (C4860) et vs Noel Zammit et**, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili eżamint bir-reqqa l-kwistjoni tal-effetti provokati mill-emendi għall-Artikolu 2160. Il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

'…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-artikoli 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

[2] **Vincenza Vella vs Carmela armla Sciberras**, deċiża mill-Prim Awla, Qorti Ċivili fis-16 ta' Jannar 1963

hux kompitu tal-Konvenut li jasal ghall-konkluzjonijiet legali. Il-kompitu tieghu hu li jimxi skont dak li jitlob l-artiklu imsemmi. …'

Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt illi l-Qorti diġa għamlet u abbinati dawn mal-ġurisprudenzja supra ċitata l-Qorti tqis illi l-konvenuti baqgħu ma ssodisfawx il-vot tal-liġi billi fl-ebda waqt tal-proċeduri ma ħadu l-ġurament deċiżorju fil-manjiera li trid il-liġi u ċioe billi jersqu sabiex jixhdu minn jeddhom u bil-ġurament jikkonfermaw li m'għandhomx dejn fil-konfront tal-atturi.

It-tielet eċċezzjoni qiegħda għalhekk tiġi miċħuda.

<u>Il-Mertu</u>

Il-konvenuti eċċepew illi matul il-perijodu li tiegħu l-atturi qegħdin jitolbu l-ħlas tal-kera, il-fond kien okkupat minn Bernard sive Benny Sultana u martu Miriam.

Mill-banda l-oħra l-kjamat in kawża Benny Sultana eċċepixxa illi hu m'għandu ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi u li għalhekk mhuwiex responsabbli għat-talbiet tagħhom.

Jibda' biex jingħad illi hemm distinzjoni netta bejn li jingħad li ma teżistix relazzjoni ġuridika u bejn li jingħand li mhuwiex leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi. Mir-riżultanzi jidher li l-kjamat in kawża mhuwiex korrett meta jgħid illi m'għandu ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi. Ma jistax jgħid dan meta ilu mis-sena 2008 fuq konvenju ma' Giulia Grech u eventwalment mal-aventi kawża tagħha sabiex jakkwista l-fond mertu ta' din il-vertenza. Mill-banda l-oħra, Sultana qatt ma daħal f'relazzjoni lokatizzja mal-atturi jew l-ante kawża tagħhom Giulia Grech. L-unika relazzjoni bejn l-atturi u Sultana hija dik ta' kompra-vendita'.

Hija l-fehma meqjusa ta' din il-Qorti illi l-kwistjoni tal-kera hija materja li tolqot lill-atturi u lill-konvenuti Ellis biss.

Bis-saħħa ta' att tat-23 t'Awwissu 1986 Giulia Grech u Anton Ellis daħlu fi ftehim ta' kera għar-rigward il-fond mertu ta' din il-vertenza. Sussegwentement, bi ftehim tat-22 t'Awwissu 1998 Richard Ellis u Benny Sultana daħlu f'*management agreement* bejniethom sabiex flimkien u bi

sħab jiġġestixxu negozju ta' fotografija. Minn qari ta' dan il-ftehim ma jidhirx illi l-partijiet irregolaw il-kwistjoni tal-kera fis-sens illi ma jirriżultax li Ellis u Sultana waslu għal xi ftehim bejniethom dwar min kellu jħallas il-kera tal-proprjeta'. Is-silenzju tal-partijiet dwar din il-kwistjoni huwa sinjal ċar li l-kwistjoni tal-kera ma kienitx parti mill-ftehim ta' bejniethom u allura jidher evidenti li l-kirja kienet sejra tibqa' tgħajjat lil Ellis bil-konsegwenzi kollha li dan seta' jinkorri inkluż il-ħlas tal-kera.

Jidher illi Ellis baqa' jħallas il-kera sas-sena 2001 imbagħad mis-sena 2002 'il quddiem ma ħallas xejn aktar. Ellis xehed illi ma ħallasx tal-kera bejn is-sena 2002 u s-sena 2007. Huwa spjega li wara li sar xogħol ta' twaqqigħ tal-fondi adjaċenti dak tal-atturi, Ellis inkorra spiża ta' bejn Lm 1,500 u Lm 1,700 sabiex eżegwixxa xogħolijiet li taw stabbilita' l-ħanut. Jgħid illi hu u Giulia Grech laħqu ftehim ta' tpaċija fis-sens li l-ammont sborsat minn Ellis fit-twettiq tax-xogħolijiet kellu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kera. Mill-atti ma tirriżulta ebda prova ta' dak illi xehed Ellis, la tal-fatt li l-proprjeta' kienet f'xi periklu, la li kien meħtieġ isiru xi xogħolijiet, la tal-ispejjeż inkorsi minn Ellis u wisq u wisq anqas prova ta' xi arranġament dwar tpaċija bejn Ellis u Grech. Jekk verament sar xi ftehim bejniethom dan ma jidhirx li sar bil-miktub u lanqas ma jirriżultaw xhieda ta' dan il-ftehim. L-unika persuna li setgħet tikkonferma dak illi xehed Ellis hija proprju Giulia Grech li stante li laħqet ġiet nieqsa ma tistax tikkonferma l-veraċita' o meno ta' dak illi xehed il-konvenut. In ogni każ, anki jekk għall-grazzja tal-argument dak illi xehed Ellis huwa minnu, jekk wieħed jieħu in konsiderazzjoni li l-ispiża massima nkorsa minn Ellis hija fl-ammont ta' Lm 1,700, waqt illi l-kera hija fis-somma ta' Lm 350, dan ifisser illi fuq medda ta' 6 snin bejn is-sena 2002 u s-sena 2007 Ellis kellu jħallas kera fis-somma totali ta' Lm 2,100. L-ammont ta' kera dovut għall-perijodu ndikat huwa għola mill-ammont allegatament żbursjat minn Ellis biex saru x-xogħolijiet.

Kien jinkombi fuq il-konvenut li jressaq provi in sostenn tat-teżi tiegħu biss il-konvenut naqas milli jiskarika l-piż ta' din il-prova.

Fis-sostanza l-konvenuti Ellis qegħdin jeċċepixxu li ebda ammont mhuwa minnhom dovut billi fil-perijodu in kwistjoni l-proprjeta' kienet diġa għaddiet għand Benny Sultana. Mill-kronoloġija tal-fatti jirriżulta illi sas-sena 2013 u cioe sa dak inhar li l-Bord li Jirregola l-Kera ordna l-iżgumbrament tal-konvenuti Ellis mill-proprjeta', il-proprjeta' baqgħet

tirriżulta mikrija lill-konvenuti. Madanakollu, fis-sena 2008 Giulia Grech daħlet f'konvenju ta' bejgħ mal-kjamant in kawża Sultana. Dan ifisser li waqt li kien viġenti kuntratt ta' kera, Giulia Grech daħlet fi ftehim ta' bejgħ. Tajjeb jingħad illi fis-sena 2008 meta ġie ffirmat l-ewwel konvenju bejn Grech u Sultana, kien diġa hemm pendenti l-proċeduri bejn Grech u Ellis għall-iżgumbrament ta' Ellis, liema proċeduri kienu ilhom pendenti mis-sena 1998.

Waqt illi jista' jiġi skużat in-nuqqas t'aċċettazzjoni tal-kera da parti ta' Giulia Grech pendenti l-proċeduri ta' żgumbrament tal-konvenuti Ellis mill-proprjeta', mhuwiex ġustifikat il-komportament tal-konvenut Ellis li ma jħallasx il-kera. Anki jekk kien hemm proċeduri pendenti fil-konfront tiegħu, diment illi l-kirja kienet għadha viġenti Ellis kellu fuqu l-obbligu li jħallas il-kera, semmai billi jiddepożita l-ammont il-Qorti. Ellis pero' għażel li ma jħallas xejn u fil-kuntest ta' dawn il-proċeduri qiegħed jargumenta illi l-fond ma kienx okkupat minnu iżda mill-kjamat in kawża. Huwa minnu li mis-sena 2008 'l quddiem Giulia Grech għaddiet iċ-ċwievet tal-ħanut lil Sultana li kompla jokkupa l-fond biss da parti tiegħu Ellis baqa' passiv u anki jekk kienu ilu ma jokkupa l-fond personalment xorta għażel li ma jwaqqafix il-kirja u minflok ħalliha għaddejja sakemm din twaqqfet b'ordni tal-Qorti fis-sena 2013.

Il-Qorti tqis illi kien jispetta lil inkwilin Ellis illi jirregola l-kwistjoni tal-kera adegwatament billi jilħaq ftehim f'dan ir-rigward mal-okkupant il-ġdid u cioe ma' Sultana. Il-konvenut naqas milli jagħmel dan bil-konsegwenza li l-kera f'ismu baqgħet għaddejja sal-mument meta ġie żgumbrat mill-Qorti. Żgur illi għal dan in-nuqqas m'għandhomx jagħmlu tajjeb l-atturi.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi u l-motivi ġia espressi, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-kjamat in kawża.

Tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-kjamat in kawża.

Filwaqt li tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Ellis u tillibera lil Maria Ellis mill-osservanza tal-ġudizzju, tiċħad il-bqja tal-eċċezzjonijiet.

Tilqa' t-talbiet u tordna lill-konvenut Richard Ellis iħallas lill-atturi s-somma ta' €8,968.09 inkluż l-imgħaxx fuq l-imsemmija somma dekorribbli mid-data tat-30 t'April 2015 sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' din il-kawża, inkluż dawk relattivi għall-kjamat in kawża, għandhom ikunu a karigu tal-konvenut Ellis.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur