QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 15 ta' Ġunju, 2023.

Numru 2

Rikors numru 706/10/1 MH

Aldrin Muscat

v.

Charles u Bridget Sacco

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut Charles Sacco kontra deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Novembru, 2018, fejn huwa ġie kkundannat sabiex iħallas lill-attur Aldrin Muscat, is-somma ta' €48,794.08 bl-imgħax mid-19 ta' Ġunju, 2009, bħala ħlas ta' xogħlijiet, materjal u armar li saru mill-attur Muscat fuq art

tal-konvenuti.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-13 ta' Lulju, 2010, l-attur Muscat fisser li huwa żżewweġ lil Valerie Muscat, li tiġi bint il-konvenuti Sacco. Jgħid li l-konvenuti kienu ħajruh biex jibni dar fuq l-art tagħhom, bil-wegħda li huma jdawru din l-art fuq binthom (i.e. mart l-attur), meta din id-dar issir id-dar matrimonjali. L-attur jisħaq li huwa nefaq is-somma ta' €55,765 u wettaq ukoll xogħlijiet bil-valur stmat ta' €15,257 biex fuq l-art tal-konvenuti nbniet id-dar bl-isem *Meadow Lark*, fi Triq De Mello, iż-Żurrieq. L-art iżda baqgħet qatt ma daret fuq martu u sadattant huwa nfired minn ma' martu. Minkejja li huwa jgħid li talab lill-konvenuti biex iħallsuh lura tal-ispejjeż li nefaq biex inbniet din id-dar, dawn baqgħu ma ħallsuhx. Minħabba f'hekk l-attur fetaħ din il-kawża u talab lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *"1. Tiddikjara li l-konvenuti huma debituri tal-attur fis-somma ta' wieħed u sebgħin elf u tnejn u għoxrin ewro (71,022 ewro) kwantu għal 55,765 ewro bħala ħlas ta' xogħlijiet u materjal li ħallas l-attur biex jinbena u jiġi attrezzat il-fond Meadow Lark, Triq De Mello, Żurrieq fuq l-art tal-konvenuti; u kwantu għal 15,257 ewro bħala ħlas tax-xogħol li hu għamel fil-kostruzzjoni tal-istess fond;*
>
> *2. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attur is-somma ta' 71, 022 ewro għar-raġunijiet premessi.*
>
> *Bl-imgħaxijiet relattivi u bl-ispejjeż u bil-konvenuti inġunti minn issa għas-subizzjoni."*

3. Il-konvenuti Sacco wieġbu fit-3 ta' Awwissu, 2010 u laqgħu għal din il-kawża bl-eċċezzjonijiet li: (i) l-azzjoni tal-attur ma tistax tirnexxi

minħabba l-preskrizzjoni ta' sentejn; (ii) li huma qatt ma għamlu ftehim mal-attur biex jagħmel u jħallsuh għal xi benefikati; u (iii) li f'kull każ it-talba hija esaġerata.

4. B'sentenza mogħtija fl-14 ta' Novembru, 2018, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, wara li ddikjarat li l-azzjoni tal-attur hija preskritta fil-konfront biss tal-konvenuta Bridget Sacco u wara li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Charles Sacco, għaddiet biex laqgħet it-talbiet tal-attur sal-ammont ta' €48,794.08 u b'hekk ordnat lill-imsemmi konvenut Charles Sacco sabiex iħallas lill-attur din is-somma ta' €48,794.08, bl-imgħax mid-data tal-ittra uffiċjali tad-19 ta' Ġunju, 2009 u bl-ispejjeż tal-kawża.

5. Ir-raġunijiet li waslu lill-Ewwel Qorti biex iddeċidiet hekk huma dawn:

> *"Qabel kull kunsiderazzjoni oħra l-ewwel sejra tiġi trattata l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti li tgħid hekk –*
>
> > *"Illi bħala eċċezzjoni preliminari l-fatt li l-azzjoni tal-attur rikorrenti hija llum preskritta bi preskrizzjoni ta' sentejn u għalhekk il-kawża ma tista' qatt tirnexxi."*
>
> *Fis-sottomissjonijiet finali tiegħu d-difensur tal-konvenuti qal li dan il-perjodu beda jiddekorri mill-bidu li ma baqgħux jgħixu flimkien fis-sena 2004 u la l-kawża nfetħet fl-2010 l-każ huwa preskritt. Qal ukoll li l-fatt li l-attur għamel pretensjoni ħażina għar-riżarċiment fil-kawża ta' separazzjoni kontra martu meta din ma kinitx sid l-art ma jfissirx li t-terminu preskrittiv jibda jiddekorri minn hemm għax it-terminu jibda għaddej minn dakinhar li setgħet tiġi eżerċitata l-azzjoni u mhux minn meta ngħatat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża ta' separazzjoni.*
>
> *Min-naħa tiegħu d-difensur tal-attur argumenta li l-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' ħames snin għax l-azzjoni odjerna hija l-actio de in rem verso. Dwar minn meta l-azzjoni setgħet tiġi eżerċitata huwa qal li jekk wieħed jistrieħ fuq id-data ta' meta ngħatat is-sentenza tal-Qorti*

tal-Appell fil-kawża ta' separazzjoni allura żgur li l-każ mhux preskritt għax dik is-sentenza ngħatat fil-31 ta' Mejju 2013 u l-każ odjern ġie ntavolat qabel dik is-sentenza fit-13 ta' Lulju 2010. Lanqas ma hemm preskrizzjoni jekk il-perjodu preskrittiv jiġi meqjus li beda għaddej mid-data ta' meta l-attur telaq mid-dar f'Ottubru 2004 għax l-ittra uffiċjali ġiet preżentata f'Ġunju 2009 u l-kawża nfetħet f'Lulju 2010.

...

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet –

1. Mill-fattispecje tal-każ odjern huwa ċar li l-azzjoni hija dik de in rem verso fejn l-attur qiegħed ifittex lill-konvenuti għar-riżarċiment ta' allegati xogħlijiet ta' bini ta' dar u benefikati li huwa għamel fuq art proprjetà tagħhom. Naturalment peress li dawn l-allegati xogħlijiet saru f'kuntest ta' għerusija li wasslet għaż-żwieġ bejn l-attur u bint il-konvenuti (li huma s-sidien tal-art li fuqha saru x-xogħlijiet), huwa preżunt li l-intendiment dejjem kien li dawn ix-xogħlijiet u benefikati jibqgħu jitgawdew mill-attur u martu matul ħajjithom kollha;

2. Il-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' ħames snin a tenur tal-artikolu 2156 (f) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux dik ta' sentejn kif indikat mill-konvenuti.

...

3. A tenur tal-artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata;

4. Skont il-prinċipji suċċitati stabbiliti mill-Qrati, fiċ-ċirkustanzi partikolari tal-każ odjern dan it-terminu beda jiddekorri mill-mument meta l-attur ma baqax jirrisjedi fil-fond matrimonjali ġewwa ż-Żurrieq;

5. Jirriżulta mill-provi mressqa li l-attur u martu żżewġu fit-2 t'Awissu 1997 u li għal ftit ġranet huma abitaw ġewwa fond ta' villeġġjatura f'Wied iż-Żurrieq proprjetà tal-familja tal-attur. Minn hemm huma marru jgħixu għand il-konvenuti għal ċirka sentejn u nofs għax il-fond mertu tal-proċeduri odjerni kien għadu mhux lest. Mis-sentenza tal-Qorti Ċivili Sezzjoni Familja tas-27 ta' Marzu 2012 esibita in atti ġie konstatat li l-attur u martu –

> *"....telqu jgħixu għal rashom fid-dar konjugali f'Settembru 2000. Għal ħabta ta' Ġunju 2003 beda l-inkwiet serju bejn il-partijiet, bir-riżultat li eventwalment l-attriċi, flimkien mat-tifla, kienet bdiet tmur torqod għand il-ġenituri tagħha. Eventwalment fis-17 t'Ottubru 2004, l-attriċi rritornat lura fid-dar matrimonjali, u ostakolat lill-konvenut milli jibqa' jidħol hemm, u allura kien mar jgħix band'oħra."*

6. B'hekk id-data li fiha l-attur huwa meqjus li ma baqax jgħix fil-fond matrimonjali 56, Meadowlark, Triq Demello, Żurrieq hija s-17

t'Ottubru 2004, u għalhekk it-terminu ta' ħames snin għall-azzjoni attrici odjerna beda jiddekorri minn dakinhar;

7. Il-kawża odjerna ġiet intavolata fit-13 ta' Lulju 2010 iżda peress li t-terminu ta' preskrizzjoni in kwistjoni seta' jiġi interrott b'att ġudizzjarju, l-azzjoni odjerna mhijiex preskritta kontra l-konvenut Charles Sacco peress li fid-19 ta' Ġunju 2009 u ċioè ftit xhur qabel l-għeluq tal-ħames snin, l-attur ippreżenta ittra uffiċjali kontrih għall-ħlasijiet allegatament dovuti biex inbena l-fond imsemmi fiż-Żurrieq. Però in kwantu l-ittra uffiċjali msemmija ma saritx kontra l-konvenuta odjerna Bridget Sacco u ma jirriżultax li saret xi interpellazzjoni oħra ġudizzjarja kontriha għajr l-intavolar tal-kawża fl-2010, l-azzjoni attriċi hija deċiżament preskritta kontra l-istess konvenuta Bridget Sacco.

Għalhekk u sa fejn biss kompatibbli ma' dak appena deċiż, l-eċċezzjoni sejra tintlaqa' biss fil-konfront tal-konvenuta Bridget Sacco u sejra tiġi miċħuda fil-konfront tal-konvenut Charles Sacco.

Ċ. MERTU

Kif diġà ġie aċċennat, fil-mertu l-attur qiegħed jipproċedi bil-kawża kontra l-konvenuti għall-allegat arrikkiment indebitu sabiex jitħallas tax-xogħlijiet u benefikati li saru fil-bini tad-dar numru 56, Meadow Lark, Triq De Mello, Żurrieq, liema dar inbniet fuq art proprjetà tal-istess konvenuti. Fit-talbiet tiegħu fir-rikors promotur huwa jippretendi l-likwidazzjoni u l-ħlas tas-somma ta' wieħed u sebgħin elf u tnejn u għoxrin ewro (€71,022) kwantu għal €55,765 bħala ħlas ta' xogħlijiet u materjal li ħallas l-attur biex jinbena u jiġi attrezzat il-fond Meadow Lark, Triq De Mello, Żurrieq fuq l-art tal-konvenuti; u kwantu għal €15,257 bħala ħlas tax-xogħol li hu għamel fil-kostruzzjoni tal-istess fond.

...

Wara li eżaminat l-atti u l-provi kollha mressqa l-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet.

1. L-art li fuqha nbena l-fond imsemmi inxtrat mill-konvenut Charles Sacco fit-18 ta' Marzu 1986 kif jirriżulta mill-kuntratt li sar quddiem in-nutar Joseph Raphael Darmanin;

2. Wara li kien hemm qbil bejn il-konvenuti, l-attur u bint il-konvenuti Valerie li fuq din l-art ser tinbena d-dar li kellha sservi tal-fond matrimonjali tal-attur u martu Valerie, twaqqa' l-garaxx li kien hemm mibni fuq l-art, sar it-tħammil u nbniet it-terraced house in kwistjoni li tikkonsisti f'garaxx semi basement, elevated ground floor u bitħa, first floor u terrazin, washroom u bjut;

3. B'referenza għat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti li tgħid hekk –

“...l-eċċipjenti qatt ma għamel ebda ftehim mar-rikorrenti sabiex isiru benefikati sabiex eventwalment, l-istess eċċipjenti iħallas għal tali benefikati kif donnu qed jippretendi r-rikorrenti Muscat.”

Fl-ewwel lok il-Qorti tosserva li l-fond mertu tal-proċeduri odjerni jinsab quddiem id-dar tal-konvenuti u kif xehed il-konvenut stess huwa mhux biss kien ikun regolarment preżenti fuq is-sit fil-kors ta’ diversi xogħlijiet li saru talli huwa stess kien għamel xi xogħlijiet u ħallas għal oħrajn. B’hekk huwa meqjus li huwa kien ben konsapevoli tax-xogħlijiet u l-benefikati li kienu saru fid-dar mibnija fuq is-sit u aċċettahom. Inoltre għalkemm mill-atti ma rriżultax li kien sar xi ftehim formali bejn il-partijiet dwar ħlas għall-benefikati li saru mill-attur dan ma jwassalx għall-akkoljiment ta’ din l-eccezzjoni għax il-bażi tal-azzjoni mhijiex allegat ksur ta’ ftehim (ex contractu) iżda allegat arrikkiment indebitu a skans ta’ ħaddieħor. Isegwi li t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti sejra tigi miċħuda.

4. L-attur jgħid li filwaqt li t-twaqqiegħ tal-garaxx, it-tħammil u l-basement sal-livell tal-planki sar a spejjeż tal-konvenut Charles Sacco, mill-planki ‘l fuq bnieh minn flusu. Min-naħa l-oħra l-konvenut jikkontesta ħafna mill-ispejjeż li qed jagħmel talba dwarhom l-attur għax skont hu, kien l-istess konvenut li ħallas għalihom u mhux l-attur. Hemm għalhekk kunflitt bejn il-verżjonijiet tal-partijiet fir-rigward ta’ dawn l-istess spejjeż.

...

4. Min-naħa tiegħu l-attur jgħid dwar l-ispejjeż pretiżi minnu li wħud għad għandu riċevuta tagħhom filwaqt li oħrajn le;

5. Dwar il-ħlasijiet mitluba mill-attur u li tagħhom produċa riċevuti l-Qorti tagħmel dawn l-osservazzjonjiet:

a. ***Bini tad-dar – €22, 676.45*** *(Lm9735) skont riċevuti maħruġa mill-bennej Mario Camilleri minn Dok B sa Dok G a fol 5 sa fol 10. L-irċevuti huma datati fil-perjodu bejn l-1 ta’ Jannar 1995 u s-17 t’Awwissu 1996.*

Kif irriżulta mill-provi suċċitati l-konvenut jiċħad li l-bennej kien Mario Camilleri u jgħid li kien ċertu Joseph Cini (ħaten Mario Camilleri) li bena d-dar. Skont il-konvenut Camilleri ġieli ġie biss biex jgħin lil Cini jqandel xi ġebel jew blajjet kbar. Il-konvenut ikompli jgħid li l-ħlasijiet lil Cini kien jagħmilhom hu direttament u ġieli ta xi flus lill-attur biex iħallas lil Cini hu.

Il-Qorti però ssibha diffiċli tagħti kredibilità lil din it-teżi tal-konvenut. Fl-ewwel lok dan Joseph Cini qatt ma ttella’ jixhed biex b’xi mod jikkorrobora dak li qal l-istess konvenut. Fit-tieni lok il-Qorti tinnota li l-kopja tal-irċevuti esibiti mill-attur huma ffirmati minn Mario Camilleri u kollha jindikaw li l-ħlas sar mill-attur lill-

istess Camilleri. Fix-xhieda tiegħu quddiem il-Qorti imbagħad Camilleri kkonferma li hu kkorda biss mal-attur u li l-ħlas irċevih mingħand l-attur. Inoltre l-uniku kontro-eżami li sarlu mill-konvenuti kien biex ġie stabbilit li huwa kien ħareġ l-irċevuti fiż-żmien li tħallas.

Għalhekk il-Qorti tqis li t-talba tal-attur għal dan il-ħlas ta' €22, 676.45 hija kredibbli u ġustifikata u sejra tiġi akkolta.

b. ***Lavur tal-gallarija u balavostri - €1257.86*** *(Lm540) skont riċevuta mmarkata Dok A a fol 4.*

Dwar din l-irċevuta l-attur xehed fl-affidavit tiegħu li dan ix-xogħol inħadem minn ċertu Carmelo Pace però kien poġġihom fil-post il-bennej Mario Camilleri.

Ebda prova li tikkontradixxi l-pretensjoni tal-attur a bażi ta' din l-irċevuta ma tressqet u għalhekk il-Qorti sejra takkolji t-talba tiegħu għall-ħlas ta' €1257.86.

c. ***Xogħlijiet minn C. Micallef Contractors - €11,180.99*** *(Lm4800) skont riċevuta mmarkata Dok J a fol 13.*

Dwar din l-irċevuta Valerie Micallef tallega li l-irċevuta hija falza għax fil-kopja li l-attur kien preżenta fil-kawża ta' separazzjoni fuq in-naħa t'isfel kien hemm data (esibita a fol 122), iżda fil-kopja li huwa preżenta fl-atti tal-kawża odjerna din id-data "sparixxiet."

Il-Qorti però ma ssibx li din l-allegazzjoni hija ġustifikata. Huwa ċar li hemm spjegazzjoni sempliċi l-għala din id-data ma tidhirx fil-fattura esibita a fol 13 meta mqabbla ma' dik a fol 122 u dan għax il-fotokopja esibita a fol 13 turi biss parti min-naħa t'isfel tad-dokument meta mqabbel ma' dak a fol 122 tant li kemm il-firma taħt il-kliem "paid in full" kif ukoll il-kliem "1 of 1" taħt il-kliem "Bill of Quantities" u li jinsabu bi dritt id-data 04/01/2005 ukoll ma ġewx jidhru. Invece jirriżulta li l-bqija tad-dokument a fol 13, in partikolari d-deskrizzjoni tax-xogħlijiet u ċ-ċifri tal-ħlas, jikkombaċu perfettament ma' dak a fol 122.

Il-konvenut Charles Sacco min-naħa tiegħu wkoll jopponi għal din l-irċevuta. L-istess bħal bintu Valerie huwa jgħid li x-xogħlijiet li l-attur isostni li huma koperti bl-irċevuta ta' Lm4,800 kienu saru b'inkarigu tal-konvenut Sacco u li għalihom kien ħallas is-somma ta' €3138.13 (Lm1347.20) skont Dok 4 a fol 93.

Il-Qorti tinnota li kemm Dok J a fol 13 (u kopja oħra a fol 122) preżentat mill-attur kif ukoll Dok 4 a fol 93 preżentat mill-konvenut it-tnejn jirreferu għal xogħlijiet li saru minn C. Micallef Contractors u fiż-żewġ dokumenti hemm miktub li l-ammonti indikati hemm tħallsu kif konfermata bil-firma probabilment ta' Micallef (il-

konvenut jgħid li fil-frattemp dan miet). Jiġi nnutat ukoll li hemm similarità kbira bejn il-firma a fol 93 u dik a fol 122. Inoltre mid-deskrizzjoni tax-xogħlijiet li hemm indikati fid-dokumenti preżentati mill-partijiet rispettivi ma jidhirx li dawn huma l-istess għalhekk fuq bażi ta' probabbiltà l-ħlasijiet imsemmija saru għal xogħlijiet differenti.

Għalhekk il-Qorti hija sodisfatta li l-irċevuta preżentata mill-attur għas-somma ta' €11,180.99, immarkata u ffirmata bħala "paid in full" għandha tiġi rimborsata lilu mill-konvenut.

*d. **Xogħol ta' installazzjoni elettrika – €4309.34** (Lm1850) skont riċevuta datata 2 ta' Marzu 1997 immarkata Dok O a fol 18.*

Il-Qorti tinnota li din il-fattura maħruġa minn Emm's Electrical Projects tgħajjat lill-attur u fuqha ġie ffirmat li "Paid in full on 02/03/97". Ix-xogħol ta' installazzjoni elettrika huwa ndikat li sar fi "new house Demello Street Żurrieq" – evidentement għalhekk il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Fin-Nota tiegħu a fol 69 l-attur jindika li Emanuel kien miet fil-frattemp u għalhekk ma setax iressqu bħala xhud.

Min-naħa tiegħu l-konvenut jargumenta li x-xogħol tal-elettriku sar bla ħlas mir-raġel t'oħt l-attur (illum mejjet) u li l-materjal kien xtrah il-konvenut kif muri f'Dok 5A u 5B a fol 94 u 95.

Il-Qorti però tasal għal konklużjoni li anke jekk kellu jiġi aċċettat li r- raġel t'oħt l-attur kien għamel xi xogħlijiet fid-dar in kwistjoni, dan ma jxejjinx il-fatt li saru xogħlijiet ta' installazzjoni ta' elettriku u dwal minn Emm's Electrical Projects li għalihom iħarġet id-debita riċevuta u tħallset.

Għalhekk il-Qorti sejra tilqa' t-talba tal-attur għar-rimbors ta' din is-somma ta' €4309.34 lill-attur.

*e. **Taraġ tal-irħam – €2012.58** (Lm864) skont statement datat 7 t'Awissu 1997 immarkat Dok P a fol 19 u statement tal-ħlasijiet datat 1 t'Ottubru 2004, esibit a fol 20 u mmarkat Dok Q.*

Il-Qorti tinnota li dawn l-istatements huma maħruġa f'isem l-attur.

Mill-istatement datat 1 t'Ottubru 2004, esibit a fol 20 u mmarkat Dok Q jirriżulta li l-pagament ta' €1280.13 (Lm549.56) sar fil-25 ta' Settembru 1997 ergo wara d-data taż-żwieġ tal-attur, osservazzjoni li saret anke mill-Qorti Ċivili Sezzjoni Familja fis-sentenza tagħha. Madankollu, u kuntrarjament għal dak allegat mill-konvenut fl-affidavit tiegħu, din is-somma ma jirriżultax li mbagħad ġie riżarċit għaliha l-attur fil-likwidazzjoni ta' ħlas arbitrio boni li huwa rċieva mingħand martu kif ordnat mill-Qorti għall-benefikati li kienu jiffurmaw parti mill-komunjoni tal-akkwisti.

Għalhekk l-attur jistħoqqlu jitħallas din is-somma ta' €2012.58.

*f. **Kmamar tal-banju - total ta' €3899.36** in kwantu għal €1297.46 (Lm557) skont invoice datata 3 t'April 1997 mmarkata Dok H a fol 11; €698.81 (Lm300) skont riċevuta mmarkata Dok L a fol 15; €722.10 (Lm310) skont riċevuta datata 1 ta' Lulju 1997 mmarkata Dok M a fol 16; u €1180.99 (Lm507) skont riċevuta datata 2 ta' Lulju 1997 mmarkata Dok N a fol 17.*

Il-Qorti tinnota li mix-xhieda ta' Anthony Briffa d-direttur tal-Bathline Co Ltd jirriżulta li d-dokument immarkat Dok H a fol 11 għas-somma ta' €1297.46 (Lm557) huwa biss stima, filwaqt li huma fatturi li fuqhom sar il-ħlas lil din is-soċjetà dawk immarkati Dok M a fol 16 u Dok N a fol 17.

B'hekk huma biss is-somom indikati f'dawn il-fatturi u ċjoè t-total ta' €1903.09 li ser jiġu akkordati lill-attur.

*g. **Tqegħid ta' madum – €2678.77** (Lm1150) skont riċevuta datata 6 ta' Ġunju 1997 immarkata Dok I a fol 12.*

Anthony Busuttil, li kien iffirma l-irċevuta xehed quddiem il-Qorti li hu kien tħallas ta' dan ix-xogħol. Il-Qorti tinnota li għalkemm fix-xhieda tiegħu huwa qal li minħabba t-trapass taż-żmien huwa ma kienx jiftakar min ħallsu, skont l-irċevuta tal-1997 il-flus irċevihom mingħand l-attur. Jiġi nnutat ukoll li l-konvenuti kienu ddikjaraw li ma kellhom ebda kontro-eżami x'jagħmlu lil dan ix-xhud.

Min-naħa tiegħu l-konvenut jgħid li għat-twaħħil tal-madum huwa kien inkariga lil ċertu Alfred Busuttil u li kien ħallsu s-somma ta' €1351.03 (Lm580) skont riċevuta datata 3 ta' Diċembru 1997.

Il-Qorti iżda tqis li filwaqt li se mai ġie muri li saru xogħlijiet ta' tqegħid ta' madum mil-lavrant inkarigat mill-konvenut però ġie muri wkoll a sodisfazzjon tal-Qorti li saru wkoll xogħlijiet ta' tqegħid ta' madum minn Anthony Busuttil għas-somma indikata minnu bi ħlas li sar mill-attur.

Għalhekk il-Qorti ser tilqa' t-talba tal-attur għall-ħlas ta' din is-somma ta' €2678.77.

*h. **Aperturi tal-aluminium – €1630.56** (Lm700) skont riċevuta datata 18 ta' Settembru 1997 immarkata Dok K a fol 14.*

Il-konvenut Charles Sacco rribatta li ta' dawn l-aperturi l-attur diġà tħallas bis-saħħa tas-sentenza li tat il-Qorti Ċivili Sezzjoni Familja fis-27 ta' Marzu 2012.

Il-Qorti tqis li l-konvenut għandu raġun dwar din l-irċevuta. Filwaqt

li l-Qorti tal-Appell kienet irrevokat is-sentenza tal-ewwel Qorti għar-rigward tas-somma ta' €49,468.90 li kienu ġew likwidati a favur l-attur odjern bħala kreditu parafernali għall-ispejjeż li għamel fil-kostruzzjoni tad-dar matrimonjali, ma sarx l-istess fir-rigward tas-somma ta' €7,500 arbitrio boni viri li l-ewwel Qorti ordnat lil Valerie Muscat biex tħallas lil Aldrin Muscat għal dak li jirrigwarda l-komunjoni tal-akkwisti. Jirriżulta nfatti li dan il-kumpens arbitrio boni viri jinludi l-ħlas għax-xogħol tal-aluminium li sar fid-dar għall-valur ta' Lm700 (€1630.56) u għalhekk il-konvenut m'għandux jerġa jħallas lill-attur għal dan l-ammont inkella jiġi indebitament arrikit hu stess .

It-talba tal-attur fir-rigward ta' din l-irċevuta sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Għaldaqstant it-total ta' ħlas li huwa dovut lill-attur a bażi tal-irċevuti esibiti minnu huwa ta' sitta u erbgħin elf u dsatax il-Ewro u tmien ċenteżmi (€46,019.08).

L-attur jitlob ukoll ħlas għal xogħol li jgħid li għamel fid-dar u li stmah għat-total ta' €5,950 bir-rata ta' €20 is-siegħa. Huwa elenka s-segwenti-

a. Tħammil tal-ġiebja - €500

b. Twaqqiegħ tas-saqaf tal-garaxx fejn qal li ħatt ġebla ġebla biex użah għall-pedament - €700

c. Tħaffir ta' ħofra kbira ġol-garaxx, ġol-blat għall-ilma tax-xita - €300

d. Tħammil tal-pedamenti mill-ħamrija li kien hemm mal-appoġġ ta' barra biex għamillu l-plastic minħabba l-umdità - €350

e. Tqattigħ tat-trinek tad-dawl u ilma - €750

f. Tindif ta' madum wara t-tibjid - €250

g. L-għoti taż-żebgħa lill-poġġamani tad-dar kollha minn fuq s'isfel - €200

h. L-għoti ta' konkos fir-rampa u l-art tal-basement - €2000

i. Xiri ta' żebgħa, siment u affarijiet utilizzati biex sar dan ix-xogħol kollu fuq imsemmi - €400

j. Tindif ta' materjal li ħallew il-bennejja, kiri ta' skips biex jintrema t-terrapien/materjal ieħor barra xogħol ieħor li ma jidhirx - €500.

8. Dwar dawn il-pretensjonijiet appena msemmija l-Qorti tqis li –

a. Filwaqt li l-attur qiegħed jitlob €500 għat-tħammil tal-ġiebja u €350 oħra għat-tħammil tal-pedamenti mill-ħamrija li kien hemm mal-appoġġ ta' barra biex għamillu l-plastic minħabba l-umdità, fl-affidavit tiegħu huwa xehed li "It-tħammil kien ukoll f'idejn Charles Sacco li ħallas għalih hu." Mela ma ħaqqux l-attur jitlob flus hu għal dak li jirrigwarda tħammil. Għal din ir-raġuni l-Qorti m'hijiex ser tilqa' dawn it-talbiet għall-ħlas.

b. Dwar is-somma ta' €700 għat-twaqqiegħ tas-saqaf tal-garaxx fejn qal li ħatt ġebla ġebla biex użah għall-pedament l-Qorti tibda billi tinnota li fuq ammissjoni tal-attur stess fl-affidavit tiegħu kien il-konvenut Charles Sacco li "ħallas biex jitkisser is-saqaf tal-garaxx bil-jackhammer." Mela ma ħaqqux l-attur jitlob ħlas marbut mat-twaqqiegħ tas-saqaf tal-garaxx. Iżda huwa kompla jgħid li kien huwa li ħatt il-garaxx ġebla ġebla biex użah għall-basement. Dan ma ġiex miċħud mill-konvenuti u lanqas inġiebet prova kuntrarja. Fuq bażi ta' probabilità l-Qorti sejra tilqa' t-talba iżda limitatament u arbitrio boni viri għas-somma ta' €250.

c. Dwar is-somma ta' €300 pretiża mill-attur għal tħaffir ta' ħofra kbira ġol-garaxx, ġol-blat għall-ilma tax-xita l-Qorti tinnota li dan ix-xogħol ma ġiex negat mill-konvenuti u ma nġibtx prova kuntrarja. Arbitrio boni viri l-Qorti sejra takkorda s-somma ta' €200 kumpens li jkopri għaxar sigħat sħaħ ta' xogħol u li fil-fehma tal-Qorti huwa ħin adegwat.

d. Dwar is-somma ta' €750 pretiża mill-attur għal tqattigħ tat-trinek tad-dawl u ilma l-Qorti tinnota li l-konvenut jgħid fl-affidavit tiegħu li kien huwa li qatta' t-trinek. Fuq bażi ta' probabilità l-Qorti sejra tqis li kemm l-attur kif ukoll il-konvenut ikkontribwew f'dawn ix-xogħlijiet u għalhekk arbitrio boni viri sejra tilqa' t-talba tal-attur limitatament għas-somma ta' €375.

e. Dwar is-somma ta' €2000 pretiża mill-attur għall-għoti ta' konkos fir-rampa u l-art tal-basement l-Qorti tinnota li fuq ammissjoni tal-attur stess fl-affidavit tiegħu kien il-konvenut li bena a spejjeż tiegħu il-basement sal-planki u għalhekk mhijiex ser tilqa' din it-talba.

f. Dwar il-bqija tal-pretensjoniijiet tal-attur mill-elenku fuq imsemmi, fin-nuqqas ta' prova li dawn ma sarux mill-attur, iżda wkoll fl-isfond tal-fatt li ċ-ċifri mitluba huma biss stimi l-Qorti sejra tilqa' t-talba tal-attur għas-somma ta' €450 arbitrio boni viri.

Total ta' kumpens li ser jiġi likwidat arbitrio boni viri għax-xogħolijiet li l-attur għamel fid-dar: Elf mitejn u ħamsa u sebgħin Ewro (€1275)

9. L-attur qed jitlob ukoll kumpens għal spejjeż oħra li allegatament għamel u li tagħhom m'għandux riċevuta. Huwa elenka dawn l-ispejjeż hekk f'Fol 69 –

a. Taraġ tal-ħadid u tliet bibien tal-ħadid tal-bejt u tal-garaxx - €2096 (Lm900)

b. 2 Stained glass windows - €1398 (Lm600)

c. Fireplace - €1165 (Lm500)

d. Ħorża tal-bir - €233 (Lm100)

e. Lavur tal-faċċata - €1258 (Lm540)

f. Membrane tal-bejt - €1863 (Lm800)

g. Xogħol ta' kisi tal-ġibs tal-bedroom u żebgħa tal-appoġġi - €1863 (Lm800)

h. Plumbing tal-post kollu - €1165 (Lm500)

i. Tqegħid ta' madum tas-sular ta' fuq li mhux inkluż fil-kont ta' Anthony Busuttil- €1165 (Lm500).

Il-perit nominat mill-Qorti Nicholas Mallia ta l-istima tiegħu dwar dawn l-ispejjeż fir-rapport tiegħu.

Jiġi nnutat fl-ewwel lok li fl-affidavit tiegħu il-konvenut qiegħed jikkontesta fermement uħud minn dawn l-ispejjeż elenkati a fol 69 mill-attur għax isostni li saru a spejjeż tiegħu u mhux tal-attur fosthom għar-rigward tal-plumbing u l-membrane. Iżda fir-rapport tal-perit tekniku Mallia, Valerie Muscat bint il-konvenuti kienet qablet li dawn ix-xogħlijiet kienu effettivment tħallsu mill-attur. Ġie infatti dikjarat li waqt l-aċċess mal-perit, il-partijiet kienu, "qablu li x-xogħolijiet elenkati fid-dokument tal-atti numru 69...tħallsu minn Aldrin Muscat fis-sena 1998 jew 1999." Għalhekk, dak li qal il-konvenut Sacco dwar dawn ix-xogħolijiet fix-xhieda tiegħu ser jiġi skartat.

Madankollu qabel ma teżamina t-talbiet tal-attur fuq kull waħda minn dawn l-ispejjeż imsemmija, il-Qorti tirrileva li kif sollevat ukoll mill-konvenuti is-sentenza tal-ewwel Qorti fil-kawża ta' separazzjoni diġà ordnat lil Valerie Muscat biex tħallsu somma flus arbitrio boni viri għal uħud minnhom u dan peress li tali spejjeż saru waqt iż-żwieġ u mhux qabel u għalhekk ġew meqjusa li jiffurmaw parti mill-komunjoni tal-akkwisti. Infatti kif jirriżulta mill-istess sentenza tal-Qorti Ċivili Sezzjoni Familja tas-27 ta' Marzu 2012 il-Qorti kienet ordnat lil Valerie Muscat tħallas lill-attur mhux biss is-somma ta' €49,648.90 in kwantu għal kreditu parafernali tiegħu iżda wkoll is-somma ta'

€7,500 arbitrio boni viri għal dak li jirrigwarda oġġetti formanti parti mill-komunjoni talakkwisti li l-Qorti ddeċidiet li għandhom jiġu assenjati lil Valerie bil-kumpens imsemmi mogħti lil żewġha. Issa kif diġà ġie aċċennat aktar qabel fis-sentenza tal-lum, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Mejju 2013 kienet irrevokat is-sentenza tal-ewwel Qorti biss għar-rigward tas-somma ta' €49,468.90 u ċioè għall-kreditu parafernali tal-attur, iżda mhux fir-rigward tas-somma ta' €7,500 arbitrio boni viri li jkopru l-assi tal-komunjoni tal-akkwisti. Għalhekk dak deċiż fis-sentenza tal-ewwel Qorti fil-proċeduri ta' separazzjoni għal dak li jolqot is-somma ta' €7,500 għadda in ġudikat.

Ferm il-premess il-Qorti issib li s-segwenti spejjeż mitlubin mill-attur a fol 69 diġà huma koperti fis-somma ta' €7,500 akkordata fil-proċeduri ta' separazzjoni msemmija u ċioè –

a. It-Taraġ tal-ħadid u tliet bibien tal-ħadid tal-bejt u tal-garaxx indikati bħala "Steel works" fil-proċeduri ta' separazzjoni

b. 2 Stained glass windows indikati wkoll bħala "Stained Glass" fil-proċeduri ta' separazzjoni

c. Fireplace indikat b'mod identiku fil-proċeduri ta' separazzjoni

d. Ħorża tal-bir indikata b'mod identiku fil-proċeduri ta' separazzjoni

e. Membrane tal-bejt indikat bħala "Membrane tas-saqaf" fil-proċeduri ta' separazzjoni

f. Xogħol ta' kisi tal-ġibs tal-bedroom u żebgħa tal-appoġġi indikati bħala "Kisi tas-single bedroom" u "kisi ta' l-appoġġi" fil-proċeduri ta' separazzjoni.

Jifdal għalhekk il-konsiderazzjoni dwar tliet oġġetti li sal-lum l-attur ma jidhirx li tħallas għalihom u ċjoè -

i. Lavur tal-faċċata li għalih l-attur qed jitlob €1258 (Lm540)

ii. Plumbing tal-post kollu li għalih l-attur qed jitlob €1165 (Lm500)

iii. Tqegħid ta' madum tas-sular ta' fuq li mhux inkluż fil-kont ta' Anthony Busuttil u li għalih l-attur qed jitlob €1165 (Lm500).

Min-naħa tiegħu l-perit Nicholas Mallia ta l-istima kif ġej għal dawn l-oġġetti.

i. Lavur tal-faċċata - €2,500

ii. Plumbing tal-post - €2,300

iii. Tqegħid ta' madum tas-sular ta' fuq (inkluż tal-washroom) - €1,800

Madankollu dawn l-istimi saru fuq il-bażi tal-prezzijiet tas-suq fis-sena 2015. Jiġi osservat li l-istima għax-xogħlijiet b'sena stima 1998-1999 ġiet ridotta sostanzjalment mill-perit li però ta figura globali u mhux għal kull item.

Wara li l-Qorti qieset dak kollu li ngħad fir-rigward fis-suespost sejra tillikwida arbitrio boni viri s-somma ta' elf u ħames mitt Ewro (€1,500) għal dawn it-tliet oġġetti li mhumiex koperti b'riċevuta.

B'hekk filwaqt li sejra tilqa' limitatament it-talbiet attriċi a bazi ta' dak hawn fuq premess, tiddeċiedi li s-somma totali li għandha titħallas lill-attur għall-pretensjonijiet kollha tiegħu hija:

a. Kumpens għall-spejjeż koperti bl-irċevuti - €46,019.08

b. Kumpens għal xogħlijiet oħra li l-attur għamel fid-dar - €1,275

c. Kumpens għal xogħolijiet li mhumiex koperti bl-irċevuta - €1,500

TOTAL: Tmienja u erbgħin elf seba' mija u erbgħa u disgħin Ewro u tmien ċenteżmi (€48, 794.08)

Fid-dawl tas-suespost il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ser jiġu miċħuda."

6. Il-konvenut Charles Sacco appella minn din is-sentenza b'rikors imressaq fit-3 ta' Diċembru, 2018, bl-aggravji jkunu: (i) li l-azzjoni tal-attur Muscat hija preskritta skont l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili** għaliex għaddew aktar minn ħames snin, kemm mid-data ta' meta l-attur qed jgħid li wettaq ix-xogħlijiet, kif ukoll mid-data ta' meta tfarrak iż-żwieġ ta' bejn l-attur u Valerie Muscat; (ii) li l-*actio de in rem verso* ma setgħetx titressaq mill-attur ladarba huwa kien ġa ressaq azzjoni oħra kontra Valerie Muscat biex jitħallas tal-benefikati illi għamel; (iii) li huwa m'għandu x'jaqsam xejn mal-benefikati li għamel l-attur, u li f'kull każ ma

jeżistix l-element tal-karattru inġust tal-istagħnar; (iv) li l-attur stess jiġi li jistagħna b'mod inġust, jekk kemm-il darba s-sentenza appellata tiġi kkonfermata, dan minħabba l-fatt li l-biċċa l-kbira tax-xogħlijiet li dwarhom huwa talab il-ħlas f'din il-kawża kienu suġġett ukoll tal-proċeduri tal-firda personali li huwa kellu ma' Valerie Muscat; u (v) li din is-sentenza ma tistax tiġi eżegwita minħabba li għadha fis-seħħ il-komunjoni tal-akkwisti bejn l-attur u Valerie Muscat.

7. L-attur Muscat wieġeb fil-21 ta' Diċembru, 2018 u ta r-raġunijiet tiegħu għala dan l-appell għandu jiġi miċħud.

8. Inżamm smigħ fl-4 ta' Mejju, 2023 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

9. Qabel xejn, din il-Qorti tibda billi tqis li ma sar l-ebda appell prinċipali u/jew inċidentali minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti ddikjarat li l-azzjoni tal-attur hija preskritta fil-konfront tal-konvenuta Bridget Sacco. Għalhekk din il-parti tas-sentenza llum toħloq ġudikat bejn il-partijiet.

10. Minkejja li ma sarx appell minn din il-parti tas-sentenza, din il-Qorti

jħossha fid-dmir illi tgħid, biex ma jinħolqux preċedenti ħżiena, li l-Ewwel Qorti ma messhiex qieset il-preskrizzjoni tal-ħames snin taħt l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**, ladarba din ma ġietx imsemmija mill-konvenuti fl-eċċezzjonijiet tagħhom. F'dan is-sens, il-liġi tgħid fl-**Artikolu 2111 tal-Kodiċi Ċivili**, li l-qorti ma tistax minn jeddha tagħti effett għall-preskrizzjoni, jekk din ma tiġix imqajma mill-parti interessata.

11. Imqar jekk eċċezzjoni ma tkunx ċara dwar jekk fil-fatt tkunx qed tiġi mqanqla xi għamla ta' preskrizzjoni, jew dwar liema tip ta' preskrizzjoni tkun qed tiġi sollevata, il-Qorti m'għandhiex tipprovdi għan-nuqqas hi (ara ***Maria Theresa sive Marthese Vella et v. Ludgarda Cachia et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Frar, 2019). Hekk ukoll, jekk il-preskrizzjoni indikata mill-parti mħarrka ma tkunx tgħodd għall-każ, il-Qorti b'ħarsien mal-**Artikolu 2111** fuq imsemmi, għandha toqgħod lura milli tapplika terminu preskrittiv ieħor mhux imsemmi mill-parti (ara ***Joseph Stellini v. Carmel Stellini et noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2013). Inkella l-Qorti tkun qiegħda tindaħal bla ma jixraq f'qasam odjuż li fih ma tistax tieħu inizzjattiva (ara ***Phyllis Farrugia v. Attard Services Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020).

12. Hekk magħmula din ir-riflessjoni, il-Qorti tista' tissokta biex tqis l-aggravji tal-appellant Charles Sacco.

13. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tiegħu, l-appellant iqajjem b'mod formali għall-ewwel darba l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin skont l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili,** għalkemm din il-preskrizzjoni ġa kienet ġiet imqajma *ex officio* mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata.

14. F'dan l-aggravju l-appellant Sacco jikkritika d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fejn qalet li t-terminu tal-preskrizzjoni telaq mis-17 ta' Ottubru, 2004, meta l-appellat Muscat ħareġ mid-dar fejn wettaq il-benefikati. Minflok, l-appellant Sacco jsostni li kemm jekk l-arloġġ tal-preskrizzjoni kellu jitlaq mid-data ta' meta saru l-benefikati mill-appellat Muscat u sew jekk dan kellu jitlaq mid-data ta' meta tfarrak iż-żwieġ ta' bejn l-appellat u Valerie Muscat f'Ġunju, 2003, kienu diġà laħqu għaddew ħames snin, meta ġiet ippreżentata l-ittra uffiċjali fid-19 ta' Ġunju, 2009 u r-rikors maħluf fit-13 ta' Lulju, 2010. Għalhekk huwa jgħid li l-azzjoni tal-appellat Muscat għandha tiġi meqjusa bħala li saret tard u b'hekk preskritta.

15. L-appellat Muscat jilqa' għal dan l-aggravju billi jgħid li l-Ewwel Qorti rraġunat b'mod tajjeb meta qalet li t-terminu tal-ħames snin kellu jibda minn meta huwa telaq mid-dar.

16. Din il-Qorti tissokta billi tgħid li jirriżulta li l-attur appellat sejjes din l-azzjoni tal-lum fuq il-bażi tal-*actio de in rem verso*, li kif wieħed jista' jsib fl-**Artikolu 1028A tal-Kodiċi Ċivili** tipprovdi li min, mingħajr kawża ġusta,

jistagħna ruħu għad-dannu ta' ħaddieħor għandu fil-limiti tal-arrikkiment iħallas lura u jikkumpensa għal kull tnaqqis patrimonjali li setgħet sofriet dik il-persuna. Il-limiti tal-azzjoni huma l-qies tal-vantaġġ li t-terza persuna tkun kisbet minħabba l-ispejjeż minfuqa mill-parti attriċi, u għandha l-mira li terġa' trodd l-ekwilibriju bejn il-patrimonju ta' min ikun stagħna u dak tal-parti li tkun għamlet jew nefqet spejjeż biex dan ikun seħħ (ara ***Edward Callus et v. Alfred Galea et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Marzu, 2011).

17. Għalkemm il-Qorti tal-Kummerċ fis-sentenza ***Joseph Cassar proprio et nomine v. Michael Demajo proprio et nomine*** deċiża fl-24 ta' Frar, 1961 kienet tat x'tifhem li t-terminu tal-preskrizzjoni applikabbli għall-*actio de in rem verso* hija dik ta' sentejn, madankollu l-parti l-kbira tas-sentenzi jaqblu bejniethom li l-preskrizzjoni li tgħodd għall-*actio de in rem verso* hija dik tal-ħames snin kif misjuba fl-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili** (ara ***Anthony Falzon nomine v. Maġistrat Dr Agostino Gaui Maistre et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Frar, 1952, ***Michel'Angelo Grech et v. Antonio Gauci et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' April, 1954, ***Anthony Borg v. Peter A. Morrisey*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Mejju, 1986 u ***Roderick Fenech v. Anna Maria Pace pro et noe et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Mejju, 2009).

18. Din il-Qorti kif inhi issa mpoġġija taqbel ukoll ma' din il-bixra

ġenerali ta' ħsieb, *viz.* li ż-żmien preskrittiv applikabbli għall-*actio de in rem verso* huwa tabilħaqq dak tal-ħames snin maħsub fl-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**, minħabba li l-kreditu mitlub taħt din l-azzjoni la huwa wieħed li jirriżulta minn att pubbliku u lanqas ma huwa wieħed li jaqa', skont il-**Kodiċi Ċivili** jew skont xi liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni iqsar minn ħames snin.

19. Ladarba dan iż-żmien huwa wieħed ta' preskrizzjoni u mhux ta' dekadenza, allura dan jista' jitwaqqaf b'xi wieħed mill-modi maħsuba fil-liġi (ara ***Maltacom plc v. Vestimoda Company Limited*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Mejju, 2007). Ġie mtenni wkoll iżda, li l-fatt li l-kreditur ma jkunx jaf eżatt kemm huwa l-ammont li ħallas lit-terza persuna li tkun stagħnat bla mistħoqq minn fuqu, mhuwiex ta' xkiel għall-mogħdija tal-preskrizzjoni. Dan għaliex ma hemm xejn xi jżomm lil dak il-kreditur milli jippreżerva l-jeddijiet tiegħu permezz ta' att ġudizzjarju dwar kull ammont li jista' jkun dovut lilu (ara ***Philip Grima v. Dr Joseph Galea Cassar*** deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar is-16 ta' Diċembru, 1966).

20. Lura għall-każ tagħna, din il-Qorti ma taqbel xejn mal-Ewwel Qorti meta qalet li t-terminu preskrittiv beda jiġri minn meta l-appellat Muscat telaq mid-dar matrimonjali fejn għamel il-benefikati. Ladarba l-appellat Muscat qiegħed isostni li l-konvenuti Sacco saru aktar sinjuri minn fuq dahru minħabba l-benefikati u x-xogħlijiet li għamel fuq ġidhom, tant li

f'din il-kawża huwa qiegħed jippretendi li jiġbor lura l-flus li nefaq b'rabta ma' dawn il-benefikati u x-xogħlijiet, allura t-terminu tal-preskrizzjoni biex jiġbor lura l-flejjes li nefaq, telaq mid-data li twettqu dawn ix-xogħlijiet u mhux minn meta huwa telaq mid-dar (ara f'dan is-sens ***Mary Balzan v. David Jaccarini*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Jannar, 2014 u ***Emilio Agius v. Joseph Spiteri pro et noe*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Frar, 2008).

21. Fuq kollox, l-argument tal-Ewwel Qorti li l-preskrizzjoni tal-ħames snin ma telaqx f'dan il-każ minħabba li kien hemm intendiment bejn l-attur Muscat u l-konvenuti Sacco li huwa seta' jibqa' jgawdi l-benefikati mwettqa minnu sakemm jibqa' jgħix fid-dar mhuwiex wieħed fejjiedi fil-kuntest tas-sura tal-azzjoni li għażel li jmexxi biha l-attur appellat. Dan għaliex l-appellat Muscat ma beniex is-sies tal-azzjoni tiegħu fuq ftehim li huwa kellu mal-konvenuti dwar l-ispejjeż li nefaq bħala benefikati. Mod ieħor, huwa sejjes il-kreditu tiegħu fuq l-*actio de in rem verso* li hija azzjoni mogħtija lil persuna f'dawk il-każijiet fejn ma jkunx hemm rabta kuntrattwali jew ftehim bejn il-partijiet (ara ***Richard Azzopardi et v. Isabel Cassar et*** deċiża fl-1 ta' Diċembru, 2006).

22. Minkejja dan kollu però, għad li din il-Qorti qiegħda taqbel mal-appellant Sacco li f'dan il-każ il-preskrizzjoni tal-ħames snin tabilħaqq telqet mid-data li saru l-benefikati u mhux mid-data ta' meta l-appellat

Muscat telaq mid-dar kif qalet l-Ewwel Qorti, b'daqshekk dan ma jfissirx li din l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sejra tintlaqa'.

23. Tassew l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma mill-appellant Sacco ma tistax tintlaqa' għaliex fit-tielet eċċezzjoni tar-risposta maħlufa tiegħu huwa kien sostna li t-talba tal-attur Muscat biex jitħallas €71,022 kienet esaġerata. Fil-qofol tagħha, eċċezzjoni bħal din, hija għamla ta' stqarrija tal-kreditu, għalkemm mhux fl-ammont mitlub. U stqarrija tal-eżistenza ta' kreditu xxejjen l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni (ara ***Maria Carmela Xuereb v. Chantel Xuereb Mulvaney et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022, ***Kunsill Lokali Birżebbugia v. Direttur tad-Dipartiment tal-Kostruzzjoni u Manutenzjoni, Taqsima Xogħlijiet*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu, 2007 u ***Guido J. Vella A. & C.E. v. Dr. Emanuel Cefai LL.D*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001).

24. Kif imtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Raymond Cutajar v. Grand Hotel Excelsior Limited*** deċiża fit-28 ta' Frar, 2020:

> *"meta konvenut jeċċepixxi l-ammont riklamat da parti tal-attur bħala wieħed esaġerat, ikun qiegħed jikkontendi li l-ammont reklamat kellu jkun inqas, allura jkun qiegħed jirrinunzja taċitament għall-preskrizzjoni peress li hemm inkompatibilità bejn l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni u l-eċċezzjoni li l-ammont mhux dovut stante li esaġerat. Hekk ukoll ġie ritenut li fejn id-debitur jikkontesta l-quantum tal-ammont dovut allegat mill-kreditur, id-debitur ikun qiegħed jinterrompi u taċitament jirrinunzja għall-preskrizzjoni. L-istess f'dan il-każ, ladarba fit-tielet eċċezzjoni tagħha l-konvenuta appellanta eċċepiet li l-ammont pretiż huwa esaġerat u mhux gustifikat, din l-eċċezzjoni hija inkompatibbli mal-ewwel eċċezzjoni tal-preskrizzjoni allavolja saret "subordinatament u mingħajr pregudizzju għal fuq eċċepit."*

25. L-appellant Sacco ma kellux għalfejn iqajjem it-tielet eċċezzjoni, *viz.* li l-ammont ta' kumpens mitlub mill-attur kien wieħed esaġerat, ladarba huwa kien qiegħed iqajjem ukoll l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. Kienet tkun storja differenti li kieku fit-tielet eċċezzjoni, l-appellant Sacco illimita ruħu biss biex jgħid li l-ammont kollu mitlub mill-attur kellu jiġi ppruvat sal-grad mitlub mil-liġi. Imma darba li fit-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-appellant Sacco ħalef li l-ammont mitlub huwa esaġerat, dan neċessarjament jimplika li huwa qiegħed sa ċertu punt jagħraf li l-kreditu jaf jista' jkun dovut f'xi ammont anqas. Eċċezzjoni bħal din tfisser għalhekk rinunzja impliċita tal-preskrizzjoni.

26. F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk din il-Qorti ma tistax tilqa' l-ewwel aggravju dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin.

27. Fit-**<u>tieni u t-tielet aggravju</u>** tiegħu, l-appellant Sacco jilmenta li l-attur Muscat ma jistax jinqeda bl-*actio de in rem verso* biex jiġbor il-kreditu li qed jgħid li jistħoqqlu mill-benefikati li wettaq, ladarba huwa ġa pprova jiġbor dan il-kreditu waqt il-kawża tal-firda personali, li huwa kellu ma' Valerie Muscat, li tiġi bint il-konvenuti. Għalkemm ma jgħidux espressament, l-appellant Sacco qiegħed hawnhekk jirreferi għall-**Artikolu 1028B tal-Kodiċi Ċivili**, li jiddisponi li l-*actio de in rem verso* ma tistax tiġi eżerċitata meta min sofra t-telf jista' juża azzjoni oħra sabiex tagħmel tajjeb għad-dannu.

28. L-appellant Sacco jżid li l-appellat Muscat diġà rnexxielu jieħu xi flejjes mingħand Valerie Muscat dwar dawn il-benefikati fil-proċeduri ta' firda personali, u billi l-appellat Muscat ma kienx kuntent b'dak li ħa, huwa fetaħ dawn il-proċeduri tal-lum. L-istess appellant Sacco jkompli jgħid li huwa m'għandu l-ebda rabta ġuridika mal-appellat għaliex qatt ma ftiehem miegħu li ser iħallsu ta' xi benefikati, jekk kemm-il darba jitfarrak iż-żwieġ ta' ma' bintu. Iżid, li kulma għamel huwa li pprovda biċċa art lil bintu u lill-appellat Muscat biex fiha bintu tkun tista' tibni d-dar matrimonjali tagħha. Bintu Valerie Muscat għadha tgħix f'din id-dar sal-ġurnata tal-lum. Għalhekk l-appellant Sacco jgħid li mhuwiex sew illi talli pprovda art lil bintu, huwa għandu jispiċċa jħallas eluf kbar ta' ewro lill-appellat Muscat għar-raġuni biss li l-appellat Muscat kellu jitlaq minn din id-dar minħabba li nfired minn ma' Valerie Muscat.

29. Din il-Qorti tqis li huwa xieraq li qabel tqis it-tieni aggravju dwar jekk l-appellat Muscat kellux f'idejh azzjoni oħra biex jiġbor il-kreditu tiegħu, jagħmel aktar sens li tqis it-tielet aggravju dwar jekk jeżistix l-element tal-istagħnar inġust. Dan għaliex jekk jirriżulta li l-appellant Sacco verament ma kiseb xejn b'mod inġust minn fuq dahar l-appellat Muscat, allura l-*actio de in rem verso* tfalli minnufih.

30. L-appellat Muscat jmeri dawn l-aggravji billi jgħid li ladarba l-

konvenuti Sacco qatt ma ttrasferew l-art lil binthom Valerie Muscat, allura huwa bilfors kellu jdur fuq il-konvenuti Sacco biex jiġbor lura l-ispiża li nefaq biex saru l-benefikati. Barra minn hekk, huwa jgħid li l-benefikati saru bl-approvazzjoni tal-konvenuti Sacco u għalhekk għandu kull jedd li jippretendi illi jiġbor lura dak li nefaq.

31. Bilkemm hemm bżonn illi jingħad, biex wieħed ikun jista' jissokta bl-*actio de in rem verso,* dan irid iseħħlu juri n-nuqqas ta' raġuni li tiġġustifika l-arrikkiment ta' parti u l-ftaqir tal-parti l-oħra, b'dana li min laqa' għandu l-ħaġa, spiċċa biex sar iktar sinjur minn fuq dahar dik il-parti li tkun għaddietlu l-ħaġa (ara ***Richard Dimech v. Alessio Zammit*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2022, ***Jan Sammut v. Vincent Farrugia et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 u ***Francis Montanaro et v. Carmelo Mifsud*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru, 2015). Azzjoni bħal din hija mnissla mill-prinċipju, *jure naturae aequum est, neminem cum alterius detrimento, et injuria fieri locupletiorem*, li jfisser li bil-liġi naturali huwa xieraq li ħadd ma jistagħna bit-telf jew ħsara ta' ħaddieħor.

32. Il-mistoqsija għalhekk li trid twieġeb din il-Qorti f'dan il-każ hija sempliċi: l-appellant Sacco stagħna b'mod mhux mistħoqq minn fuq l-appellat Muscat minħabba l-benefikati u x-xogħlijiet li l-appellat Muscat għamel fid-dar, tul iż-żmien li huwa kien jgħix fiha flimkien ma' Valerie

Muscat?

33. Ma jidhirx li hemm kwistjoni bejn il-partijiet li l-art fejn saru l-benefikati u x-xogħlijiet min-naħa tal-appellat Muscat saru fuq ġid li huwa tal-appellant Charles Sacco flimkien ma' Bridget Sacco. L-appellat Muscat jgħid li huwa sar jaf li l-art baqgħet ma ġietx trasferita lil Valerie Muscat waqt il-proċeduri ta' firda personali. Din il-Qorti iżda ma jinżlilhiex li huwa ma kienx jaf li l-art kienet baqgħet għand il-konvenuti Sacco. Ħaġa serja bħal din (i.e. min huwa s-sid tal-art ta' fejn joqgħod) hija xi ħaġa li l-appellat Muscat żgur li kien ħa jżomm ruħu aġġornat dwarha, speċjalment jekk fuq dik l-art huwa nefaq il-flus biex jibni dar. F'kull każ, kulma kellu jagħmel biex isir jaf huwa li jsaqsi lil martu jew lill-kunjati tiegħu biex jara jekk kienx sar dan it-trasferiment, jew inkella jekk ma riedx isaqsihom, jagħmel riċerka fir-Reġistru Pubbliku biex ikun jaf eżatt.

34. Lil hemm minn dan, mill-atti tal-kawża jirriżulta li din l-art u dak kollu li nbena fuqha baqa' fuq isem il-konvenuti Sacco għaliex dawn la qatt ittrasferew l-art lil binthom Valerie Muscat u lanqas lil żewġha, l-appellat Aldrin Muscat. Minkejja li l-art baqgħet qatt ma ġiet ittrasferita, jirriżulta li l-konvenuti Sacco ħallew lil binthom u lill-appellat Muscat jinqdew b'din l-art mingħajr ma kienu qed jirċievu lura ebda ħlas mingħandhom.

35. Dan ifisser illi la l-appellat Muscat tħalla juża' bla ħlas l-art fejn huwa

bena d-dar u għamel ix-xogħlijiet, bil-barka tal-konvenuti Sacco, allura l-okkupazzjoni tal-appellat Muscat ta' din l-art kienet waħda b'titlu prekarju.

36. Billi l-okkupazzjoni tal-art min-naħa tal-appellat Muscat kienet waħda prekarja li tiddependi biss mit-tolleranza tal-appellant Sacco, it-tweġiba għall-mistoqsija li saret f'paragrafu 31 tinstab fl-**Artikoli 1824, 1833, 1839 u 1841 tal-Kodiċi Ċivili**. Dawn l-artikoli jaqraw hekk:

> *"1824. Il-kommodat jew self għall-użu hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra, sabiex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċiviha li jrodd il-ħaġa nfisha.*
>
> *1833. Jekk sabiex jista' jinqeda bil-ħaġa mislufa, il-kommodatarju jkun għamel xi spiża, hu m'għandux jedd għall-ħlas lura ta' dik l-ispiża.*
>
> *1839. Il-prekarju huwa l-istess kuntratt ta' self għall-użu mfisser fl-artikolu 1824, iżda b'din id-differenza biss, illi dak li jislef il-ħaġa jibqa' fis-setgħa li jeħodha lura meta jrid*
>
> *1841. Bla ħsara ta' dak li hu miġjub fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, ir-regoli dwar il-kuntratt ta' kommodat igħoddu għall-prekarju."*

37. Minn dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi joħroġ ċar kemm jista' jkun, li min bħall-appellat Muscat, kien qiegħed iżomm u juża' art b'titlu prekarju, ma jistax jitlob li jiġbor lura l-ispiża li jkun nefaq biex seta' nqeda b'dik l-art. F'qagħda bħal din għalhekk, ma jistax jingħad li l-appellant Sacco sar sinjur b'mod inġust minn fuq dahar l-appellat Muscat minħabba l-benefikati li huwa ħalla fuq id-dar. Dan għaliex hija l-liġi stess li tagħti l-jedd lill-appellant Sacco bħala sid illi jivvantaġġja ruħu mill-ispejjeż li twettqu mill-appellat Muscat waqt li huwa kien qiegħed iżomm il-ħaġa b'titlu prekarju.

38. Kif rajna aktar kmieni, biex wieħed jista' jdur fuq ir-rimedju tal-*actio de in rem verso taħ*t l-**Artikolu 1028A tal-Kodiċi Ċivili**, hemm bżonn li jintwera li l-istagħnar isir mingħajr kawża ġusta. F'dan il-każ ma jistax jingħad li hemm kawża inġusta ta' stagħnar, meta hija l-liġi stess li trid li min jonfoq flus fuq art miżmuma b'titlu prekarju m'għandux jedd li jiġi kkumpensat għal dak li jkun nefaq.

39. Joqgħod hawnhekk dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Stella Darmanin v. Carmel Debono nomine*** mogħtija fl-1 ta' Ġunju, 2007,

> "*Issa, f'dan il-każ, ġie deċiż li t-titolu li kellha l-attriċi fuq il-fond kien b'mera tolleranza jew bi prekarju, li, skont il-liġi, jagħti dritt lis-sid jieħu l-proprjetà lura "meta jrid" (Artikolu 1839 tal-Kodici Ċivili). Fit-termini tal-Artikolu 1833 tal-istess Kodiċi Ċivili, applikabbli għall-istitut ta' prekarju bl-Artikolu 1841, jekk dak li jissellef il-ħaġa bi prekarju, jagħmel xi spiża biex jinqeda bil-ħaġa mislufa, "hu m'għandux jedd għall-ħlas lura ta' dik l-ispiża". La darba hu hekk, għall-benefikati li l-attriċi allegatament għamlet fil-fond, is-sid għandu titolu ġuridiku (il-liġi) biex ma jħallasx kumpens għalihom.*
>
> *Min ikun fil-pussess tal-fond b'titolu prekarju, ma hux pussessur tal-istess, imma biss detentur gratuwitu u a piacere. Ma jkollu ebda titolu fuq l-istess fond u jekk jiddeċiedi li jimmeljora l-fond, jagħmel dan għax hekk hu jrid, bil-ħsieb li jgawdi dawk l-amiljormaneti sakemm jibqa' fil-fond – f'dan il-każ, għal kważi 18-il sena. Darba li joħroġ mill-fond, dak li jissellef il-ħaġa bi prekarju huwa mċaħħad, b'dispożizzjoni espressa tal-liġi, milli jieħu kumpens tal-amiljoramenti li jkun għamel, u ma jistax, allura jipprova jirkupra dawk l-ispejjeż billi jirrikorri għal rimedju de in rem verso."*

40. Jgħid tajjeb għalhekk l-appellant Sacco fit-tielet aggravju tiegħu, li hemm nieqes il-karattru inġust tal-arrikkiment li huwa meħtieġ fl-*actio de in rem verso,* ġaladarba hija l-liġi stess li tagħti l-jedd lis-sid li ma

jikkumpensax għall-benefikati li jsiru minn pussessur prekarju.

41. L-appellant Sacco jgħid tajjeb ukoll kemm f'dan l-aggravju, kif ukoll fit-tieni eċċezzjoni tar-risposta maħlufa tiegħu li huwa m'għandu jħallas xejn lill-appellat Muscat, la miegħu ma kien daħal fl-ebda ftehim biex iħallsu għal dawn il-benefikati.

42. Jekk l-appellat Muscat nefaq il-flus biex isiru dawn il-benefikati, dawn ħariġhom għall-benefiċċju tiegħu nnifsu biex huwa jkun jista' jgawdi aħjar l-art li ħallieh juża l-appellant Sacco. Messu daħal fi ftehim mal-konvenuti Sacco jekk huwa ried li jiħallas tax-xogħlijiet, materjal u benefikati illi għamel. La dan m'għamlux, huwa ma jistax idur fuq l-*actio de in rem verso* biex jirċievi kumpens li skont il-liġi jinsab imċaħħad milli jieħu.

43. It-tielet aggravju tal-appellant Sacco għalhekk huwa mistħoqq, is-sentenza appellata jistħoqqilha illi tiġi mħassra u t-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda.

44. Peress li qed jintlaqa' dan l-aggravju, din il-Qorti m'għandhiex għalfejn tgħaddi biex tistħarreġ l-aggravji l-oħra.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiċħad l-ewwel aggravju tal-appellant George Sacco marbut mal-preskrizzjoni, iżda qiegħda tilqa' t-tielet aggravju tiegħu li f'dan il-każ l-attur Aldrin Muscat ma jistax jinqeda bl-*actio de in rem verso* biex jiġbor l-ispejjeż li nefaq fuq l-art tal-konvenut Sacco. Għalhekk is-sentenza tal-Ewwel Qorti qiegħda tiġi mħassra u t-talbiet kollha tal-attur Aldrin Muscat qegħdin jiġu miċħuda.

Peress li d-difiża tal-preskrizzjoni ġiet miċħuda, huwa xieraq li l-ispejjeż kollha tal-kawża, kemm ta' quddiem l-Ewwel Qorti, kif ukoll ta' quddiem din il-Qorti jitħallsu hekk: terz ($^{1}/_{3}$) mill-konvenut George Sacco u żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) mill-attur Aldrin Muscat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
gr