- imgħax – meta jingħata fuq ammont mhux likwidu

- frodi – mhux soġġetta għall-preskrizzjoni

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 28 ta' Settembru 2023

Rikors Nru. 1172/2019 GM

Reverendu Dun Karm Busuttil (K.1. Nru 488059M)

vs

Joseph Zammit (K.I. 685647M) u Mary Grace Zammit (K.I. 189348M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Reverendu Dun Karm Busuttil li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

1. Permezz ta' sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili datata 7 ta' Lulju 2010 fl-ismijiet 'ir-Reverendu Dun Karm Busuttil vs. Joseph u Mary Grace konjuġi Zammit' (2263199AL), hawn annessa u mmarkata Dok" "A", u li minnha ma kien ġie

interpost ebda appell, din l-Onorabbli Qorti, iddeċidiet illi l-intimati Zammit kellhom iħallsu lir-rikorrent l-ammont ta' disgħin elf u disa' mija u sebgħa u għoxrin ewro u disa' ċenteżmi (90,927.09) għar-rigward ta' ekkwiparazzjoni tal-profitt, u ddikjarat fir-rigward tal-porprjeta' mhux mibjugħa illi l-garages u l-ħwienet jiġu diviżi f'żewġ ishma ndaqs bejn il-partijiet, bl-ispejjeż u bl-imgħax kontra l-intimati mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet 'Reverendu Dun Karm Busuttil vs. Joseph u Mary Grace konjuġi Zammit' (Rikors Ġuramentat Numru 2263/1999/3/LSO), hawn annessa u mmarkata Dok. "B", u li minnha ma ġie interpost l-ebda appell, l-istess Onorabbli Qorti ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv ta' diviżjoni u assenjazzjoni favur ir-rikorrenti kollox ai termini tas-sentenza Dok. 'A", bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati.

3. Permezz ta' kuntratt ta' Diviżjoni bis-saħħa ta' Sentenza datat 7 ta' Ottubru, 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Elena Farrugia (hawn anness u markat Dok. "C"), ir-rikorrent ġie assenjat il-Porzjoni A u l-intimati ġew assenjati l-Porzjoni B.

4. Illegalment u abbużivament l-intimati krew il-proprjeta' kollha u rċevew il-kera anke dwar dik il-proprjeta' fil-porzjon A li skont il-kuntratt Dok. G ġiet assenjata lir-rkonent, u dan sa minn qabel is-sentenza hawn annessa u mmarkata Dok. A u baqgħu jagħmlu hekk minkejja illi li r-rikorrent ġie assenjat il-porzjon A.

5. Kif ser jiġi ppruvat waqt il-mori tal-kawża l-intimati rċevew illegalment kera a defriment tar-rikorrent sal-lum fl-ammont ta' madwar mija u ħamsin elf ewro jew anmont verjuri kif jiġi kkonstatat u llikwidat minn din l-Onorabbli Qorti.

6. L-intimati kienu ġew interpellati mir-rikorrent diversi drabi sabiex jiddesistu minn dan l-aġir abbużiv tagħhom iżda baqgħu jirċievu l-kirjiet.

7. Għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-intimati krew il-proprjeta' kollha msemmija fil-kuntratt esebit bħala Dok. C kemm dik indikata fil-porzjon A kif ukoll dik indikata fil-porzjon B u illi l-intimati illegalment u abbużivament ottenew kera minn fuq il-proprjeta' tar-rikorrent.

2. Tillikwida l-ammont ta' kera li l-intimati ottjenew illegalment u abbużivament, liema ammont għandu jingħata mill-intimati lir-rikorrent.

3. Tikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikonent l-ammont hekk likwidat.

B'riserva ta' kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrent u bl-imgħaxijiet legali u bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 4290/99, il-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 123/03, l-ittri uffiċjali tat-12 ta' Novembru, 2013, tal-20 ta'

Diċembru, 2016 u tat-30 ta' Ottubru, 2019, kif ukoll tas-sekwestru kawtelatorju tad-19 ta' Novembru, 2019, kontra l-intimati, li huma ngunti minn issa in subizzjoni

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Joseph Zammit u Mary Grace Zammit li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ssusegwenti, ċertament li parti minn dak riklamat mir-rikorrent huwa preskritt ai termini tal-artikolu 2156C u F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan qiegħed jingħad in vista tal-fatt li minkejja li fir-rikors promotur ma hemm l-ebda indikazzjoni tal-perjodu li għalih qed jirriklama l-kirjiet, fil-mandat ta' sekwestru 1599/2019 li ppreċeda din il-kawża l-istess rikorrent indika l-perjodu ta' bejn is-7 ta' Lulju 2010 sas-7 ta' Ottubru 2019;

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, minkejja li r-rikorrent ressaq talba sabiex din l-Onorabbli Qorti tillikwida dak dovut lilu l-istess rikorrent kien ben konsapevoli ta' dak allegatament spettanti lilu tant li fil-mandat hawn fuq indikat, indika somma speċifika u għad-dirittura kkalkula l-imgħax li ddekorra fuq dak dovut lilu. Għalhekk ir-rikorrent kjarament aġixxa b'dan il-mod sabiex jevadi ħlas ta' dritt spettanti lir-reġistru ta' din il-Onorabbli Qorti u per konsegwenza mexa bi ksur tal-Ordni Pubblika u din il-kawża ma tistax timxi 'l quddiem qabel ma r-rikorrent iħallas id-dritt veru dovut lir-reġistru;

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti seta' jivvanta biss dritt ta' kera mis-7 ta' Ottubru 2016 għaliex ex admissis mir-rikors promotur kien biss minn dik id-data li huwa sar sid ta' proprjeta' allegatament mikrija;

4. Mingħajr preġudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u l-intimati ma għandhom iħallsu xejn lir-rikorenti kif se jiġi pruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri:

Rat l-atti tal-kawża.

Rat l-atti tar-rikorsi maħlufa numri 226/99 AL u 2263/99 LSO u tal-mandati ta' inibizzjoni numri 4290/99 u 1231/03 allegati wara s-seduta quddiem l-Assistenta Gudizzjarja tas-16 ta' Diċembru 2022;

Semgħet il-provi.

Ikkunsidrat:

Il-konvenuti xtraw f'isimhom porzjon art f'Ħaż-Żabbar. L-akkwist sar anke *prestanome* fl-interess tal-attur, li ħareġ il-flus għall-akkwist kif ukoll parti mill-flus għall-kostruzzjoni fuq l-istess art ta' għadd ta' benefikati, inkluż 22 garaxx u tlett iħwienet. B'sentenza tat-2010 din il-Qorti diversament ippreseduta ikkundanat lill-konvenuti jħallsu lill-attur €90,927.09 għal sehmu mill-profitti mill-proprjeta` li ġiet mibjugħa u l-qasma ta' dik li kienet għadha mhux mibjugħa. B'sentenza oħra tal-24 ta' Mejju 2016, din il-Qorti diversament ippreseduta ordnat li ssir il-qasma abbażi tal-ewwel sentenza. Il-kuntratt ta' qasma sar fis-7 t'Ottubru 2016.

L-attur qiegħed jitlob il-ħlas ta' sehemu mill-kera li jallega li l-konvenuti irċevew mill-proprjeta` in kwistjoni. Il-konvenuti jiddefendu ruħhom permezz tal-eċċezzjonijiet fuq indikati.

Ikkunsidrat:

L-ewwel eċċezzjoni hi li l-azzjoni hija preskritta a tenur tal-Art. 2156(ċ) u (f) tal-Kodiċi Ċivili. L-attur qiegħed jitlob ammont ta' kera li jallega li l-konvenuti kisbu illegalment u b'mod abbużiv billi ġabruha mingħand l-inkwilini u żammew għandhom is-sehem li kien imiss lilu.

Skont Art. 2154(2) tal-Kodiċi Ċivili, min isir pussessur ta' ħaġa bil-mezz ta' reat ta' frodi ma jista' qatt jakkwistaha bil-preskrizzjoni. Jikkommetti frodi:

"Kull min japproprja ruħu, billi jdawwar bi profitt għalih jew għal persuna oħra, minn ħaġa ta' ħaddieħor li tkun ġiet fdata jew ikkunsinnata lilu taħt titolu illi jġib miegħu l-obbligu tar-radd tal-ħaġa jew li jsir użu minnha speċifikat" (Art. 293 tal-Kodiċi Kriminali).

Art. 2154(2) japplika wkoll għal min ikun seraq oġġett. Din id-disposizzjoni għandha bħala l-fonti tagħha l-Art. 2371 tal-Codice Civile per gli Stati di Parma, Piacenza e Guastalla[1] li kien jaqra hekk:

Quegli che ha rubato, non puo` mai prescrivere la cosa rubata, malgrado qualunque corso di tempo.

Dingli iżda, mal-element tas-serq żied l-element tal-akkwist permezz ta' frode.

Applikati d-disposizzjonijiet tal-liġi li għadhom kif issemmew, iż-żamma ta' kirjiet miġbura minn proprjeta` ta' ħaddieħor mill-persuna li jkollha l-pussess tal-istess proprjeta` tikkwalifika bħala frodi. Min ikun żamm kirjiet bħal dawn ikun sar pussessur tagħhom permezz tal-istess frode.[2]

Ir-reat in kwistjoni jista' jiġi mwettaq anke minn min ikun komproprjetarju jew soċju:

Anche il comproprietario o il socio possessore delle cose sociali puo` commettere il delitto di cui parliamo[3] (approprijazzjoni indebita).

---

[1] Appunti di Sir Adriano Dingli. Art. 2154 Kap 16 kien Art.2259 fl-edizzjoni tal-Liġijiet tal-1942 u Art. 1918 fl-Ordinanza VII.1868.
[2] Art. 1918 tal-Ordinanza VII.1868 ġie applikat fil-każ ta' impjegat li ħa indebitament €140.1.8 – Arthur E. Buckley v. Vincenzo Cauchi 02.05.1921 Prim'Awla, per Onor. Imħ. G. Gremona Vol XXIV.ii.575.
[3] Vincenzo Manzini, Trattato di Diritto Penale Italiano Vol VIII, paġna 405 2a ediz. (1922).

Għalhekk ġaladarba hu applikabbli l-Art. 2154 tal-Kodiċi Ċivili, l-azzjoni mhix preskritta u l-ewwel eċċezzjoni mhix tajba.

It-tieni eċċezzjoni hi li l-attur ressaq talba biex il-Qorti tillikwida ammont li jaf preċiż kemm hu, biex jevadi d-dritt tar-reġistru, bi ksur tal-ordni pubbliku. Jgħid li niżżel ammont preċiż f'mandat kawtelatorju li kien ippreżenta. Min jitlob il-ħruġ ta' mandat bilfors irid jitlob ammont. Kien biss waqt il-kawża, wara li l-attur ressaq il-provi, speċjalment id-depożizzjonijiet tal-kerrejja, li seta' jiġi stabbilit l-ammont dovut, almenu abbażi tal-provi prodotti. Barra minn hekk, fl-aħħar mill-aħħar id-dritt tar-reġistru jiġi definittivament ikkalklulat skont l-ammont li jirriżulta mill-atti. Din l-eċċezzjoni għalhekk hija wkoll mingħajr siwi.

It-tielet eċċezzjoni hi li l-attur sar sid (esklussiv) tal-proprjeta` allegatament mikrija mis-7 t'Ottubru 2016. Lanqas din l-eċċezzjoni mhi tajba għaliex qabel dik id-data kien komproprjetarju u għalhekk għalkemm ma kellux jedd għall-kirja kollha, xorta kellu jedd għal sehem mill-kirja.

Ir-raba' eċċezzjoni hi li l-konvenuti m'għandhom iħallsu xejn, u dwar dan jistrieħu fuq il-ġurament li ħadet il-konvenuta waqt id-depożizzjoni tagħha, li m'għandha tagħti xejn, bla ma tat raġuni valida.[4] Fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom il-konvenuti jgħidu wkoll li l-attur ma jistax jitlob ammonti dovuti qabel is-7 ta' Lulju 2010 għaliex hemm l-ostaklu tal-ġudikat. Mhux leċitu li jitqajmu eċċezzjonijiet ġodda f'nota ta' sottomissjonijiet fl-istadju meta l-kawża tkun differita għas-sentenza. Dan hu mezz abbużiv kif jiġi ppreġudikat il-każ tal-attur u titwal il-kawża. Hija sitwazzjoni bħal din li tmur kontra l-ordni

[4] Fol 217.

pubbliku. Fi kwalunkwe każ l-attur mhuwiex qiegħed jitlob restituzzjoni ta' kirjiet qabel is-sena 2010.

L-attur ressaq għadd ta' provi dwar il-kirjiet.

B'nota tal-11 ta' Novembru 2020 l-attur ippreżenta affidavits ta' diversi inkwilini fil-porzjon A fejn ġie stabbilit li kienu jħallsu l-kera anke qabel is-sena 2010.[5] Ix-xhieda tal-konvenuti li bdew jiġbru l-kera madwar is-sena 2010 għalhekk ma tistax titwemmen. Tassew li mhix qiegħdha tintalab kera qabel dik id-data, iżda dan juri n-nuqqas ta' kredibilita` - u l-mala fede - tal-konvenuti: *falsus in uno, falsus in omnibus.*

Fis-seduta tat-3 ta' Frar 2023 l-konvenuta kkonfermat in kontro-eżami li kienet tiġbor il-kera kemm fuq Porzjon A kif ukoll Porzjon B u li żewġha kien jiġbor il-kera tal-ħwienet; u li żgur kienet tiġbor il-kera sa mis-sena 2010.

Il-konvenuta kkonfermat il-firma tagħha fuq l-irċevuti kollha,[6] li jmorru lura sas-sena 2000. Mis-sena 2009 kienet tiġbor €400 fis-sena u minn Mejju 2016 bdiet tiġbor €500 fis-sena.

Il-kera riċevuta għall-ħanut *Burnout* inkluż il-ġaraxx numru 16 sa mill-1 ta' Mejju 2010 kienet ta' €3,120 fis-sena.[7]

---

[5] Ara per eżempju affidavits ta' Mario Schiavone, Paul Scicluna u George Muscat.
[6] Esibiti a Fol 186 sa 195.
[7] Affidavit ta' Alan Desira.

Il-ħanut numru 3, imsemmi *Maxims Pastizzeria* mill-inkwilin Fabrizio Borg, inkera minnu għal 4 snin; bil-kera ta' €2,555 fis-sena l-ewwel tliet snin; €2,974.75 fl-aħħar sena.

Rinee Attard xehdet li kriet store mingħand il-konvenut, taħt it-taraġ ta' *Burnout* mill-1 t'Awwissu 2016 il-kera ta' €80 fis-sena.

Il-kera li kienet tmiss lill-attur kienet din:

11-il garaxx 2010-2015 @ €400 fis-sena	26,400
11-il garaxx 2016-2019 @ €500 fis-sena	22,000
½ ħanut *Burnout*	12,600
Ħanut 3	10,639.75
Store taħt it-taraġ	320

Total:	71,959.75

L-attur qiegħed ukoll jitlob l-imgħax minn meta l-kirjiet kellhom jiġu ttrasferiti lilu.

Il-prinċipju ġenerali hu li l-imgħax jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun gie likwidat - għax l-imgħax għandu jgħaddi biss minn meta l-ammont huwa ċert, likwidu u skadut. Jekk l-ammont ma jkunx likwidu d-debitur ma jkunx jaf kemm għandu jħallas. Minħabba f'hekk ma jkunx jista' jħallas u għalhekk ma jkunx moruż fil-pagament. Dan il-principju huwa konsegwenza naturali tal-fatt li qabel dik il-likwidazzjoni u approvazzjoni d-debitur ma jistax jingħad li jkun

kostitwit ***in mora***. [8]

Dan jgħodd ukoll għal interessi kummerċjali.[9]

In illiquidis non fit mora mhuwiex prinċipju assolut. Ingħata mgħax minn dawn il-Qrati fejn:

(i) ir-responsabilita' għad-danni tkun ġiet ammessa u fejn allura n-nuqqas ta' likwidita' tkun tirreferi għal ammont pretiż, u mhux għall-aċċettazzjoni tar-responsabilita' għall-hlas tiegħu.[10]

(ii) L-ammont effettivament likwidat ikun jirriżulta li hu sostanzjalment l-istess bhal dak pretiż mill-kreditur, il-Qorti setgħet tqis li kienu jokkorru ċirkostanzi fejn kellha tassigura li d-debitur ma jiġix avvantaġġjat sempliċement mir-riluttanza tiegħu li jħallas bl-iskuża li l-ammont ma kienx determinat ġudizzjarjament, billi jiffranka l-ħlas tal-imgħax sakemm l-ammont jiġi definittivament likwidat.[11]

(iii) Meta talba għall-ħlas ta' danni hija magħrufa jew faċilment determinabbli sa minn qabel jinbdew il-proċeduri ġudizzjarji li jkollhom jittieħdu biex jintalab dak il-ħlas, l-imgħax għandu jiddekorri minn dakinhar li ssir l-ewwel intima b'att ġudizzarju (jekk dan ikun sar) u mhux minn dakinhar li eventwalment tingħata s-sentenza li tikkonferma dak l-ammont.[12]

---

[8] **Salvatore Camilleri *noe* vs Candida Dimech *ed altri*** (9 ta' April, 1877); **Mallia Tabone Utrinque** – 8 ta' Dicembru, 1903; **Filippo Farrugia Gay vs Padre Antonio Buhagiar dei Minori Conventuali *noe*** (12 ta' Mejju, 1916); **Vincente Grech et vs Onor. Prof. AIC John Gatt *noe*** (24 ta' Ottubru, 1941); **Anthony Mercieca vs In-Nobbli Salvino Testaferrata Moroni Viani *et*** (16 ta' Dicembru, 1991); **Maria Ellul Bonnici *et* vs Felice Mercieca *et noe*** (26 ta' April, 1950); **William Sare` vs Carmel sive Charles Sammut –** Qorti ta' l-Appell 29 ta' Mejju, 1988; **Anthony Buhagiar *pro et noe* vs Edward Scerri** – App Civili Superjuri tat-30 ta' Marzu, 2001.

[9] **Negoziante Vincenzo Strati vs Tito Boselli *noe*** (18 ta' Ottubru, 1909) fejn il-Qorti Kummercjali rriteniet illi: "*I crediti illiquidi, sebbene commerciali, non producono interessi che dal giorno della liquidazione*".

[10] Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Francis Xavier Aquilina vs Andrew Mamo *nomine*** deciza fid-19 ta' Novembru 2001.

[11] Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Francis Xavier Aquilina vs Andrew Mamo *nomine*** deciza fid-19 ta' Novembru 2001.

[12] Prim'Awla fil-kawza fl-ismijiet **Citadel Insurance p.l.c. vs Johann Ciantar** deciza fl-20 ta' Gunju 2002 [Imh J R Micallef].

(iv) meta l-likwidazzjoni ma tkunx tista' ssir minhabba ħtija tad-debitur.[13]

B'mod ġenerali, ingħad minn din il-Qorti diversament ippreseduta li din il-massima m'għandhiex applikazzjoni assoluta u jista' jkun hemm każi fejn il-Qorti ma tapplikahiex, għaliex diversament tkun qiegħda tagħti vantaġġ lid-debitur.[14] Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan it-tagħlim. Il-Qrati spiss qegħdin jiġu użati b'mod ċiniku biex min jiflaħ, finanzjarjament, li jiftaħ il-kawżi, ma jħallasx sabiex iross li min mhux daqstant b'saħħtu sabiex iċedi biċċa mill-kreditu lilu dovut, jew għallinqas jiffranka l-imgħax. Din il-Qorti mhix bi ħsiebha tagħti l-barka tagħha għal abbuż tal-proċess ġudizzjarju bħal dan. Għalhekk sejra takkorda l-imgħax kif ikkomputat mill-attur f'Dok DKB, għaliex il-kera ma tħallsitx mhux għax il-konvenuti kellhom xi dubbju dwar l-ammont li kellhom jagħtu lill-attur imma sempliċiment biex japprofittaw ruħhom a skapitu tiegħu billi jdaħħluha f'buthom.[15]

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-każ billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti.

(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-konvenuti krew il-proprjeta' kollha msemmija fil-kuntratt esebit bħala Dok. C kemm dik indikata fil-porzjon A kif ukoll dik indikata fil-porzjon B u illi l-konvenuti illegalment u abbużivament ottenew kera minn fuq il-proprjeta' tal-attur.

(3) Tilqa' t-tieni talba billi tillikwida l-ammont ta' kera li l-konvenuti ottjenew illegalment u abbużivament, fis-somma ta' €71,960 u bl-imgħax ta' €50,916

[13] Giorgi (Teor Obbligaz Vol III pag 202). U ara sentenza Vol. LXXXI.i.359 **Schembri vs Dr. L. Buhagiar** 28/2/1997.
[14] Prim' Awla fis-16 ta' Ottubru, 2002 fl-ismijiet **Blye Engineering Company Limited vs Paolo Bonnici Limited** [Imh G Valenzia].
[15] Fol. 238.

sad-data ta’ din is-sentenza, salv imgħax legali ulterjuri sad-data tal-ħlas effettiv.

(4) Tilqa’ t-tielet talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lir-rikorrent l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 4290/99, il-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 123/03, l-ittri uffiċjali tat-12 ta' Novembru, 2013, tal-20 ta' Diċembru, 2016 u tat-30 ta' Ottubru, 2019, kif ukoll tas-sekwestru kawtelatorju tad-19 ta' Novembru, 2019, kontra l-konvenuti.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA