QORTI TAL-MAĠISTRATI - MALTA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

Rikors Nru 80/2022 LC

Francis Galea (K.I. 320863M) u martu
Mary Galea (K.I. 417364M)

vs

Catherine Cauchi (K.I. 271241M)

Illum, 8 ta’ April 2024

Il-Qorti;

Rat r-rikors ta’ Francis Galea u Mary Galea fejn fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil din il-Qorti sabiex:

> Tirrifondi lura lill-atturi s-somma ta’ tlettax-il elf Ewro (13,000) rappreżentanti din is-somma depożitu akkont mill-prezz imħallas mill-atturi lilek għal ftehim fejn inti kont wegħdet li tbiegħ lill-atturi, li min-naħa tagħhom wegħedu li jixtru, l-għalqa, u l-ambjenti msejjħa ta ‘Ta’ Bur il-Gallarija’ fil-limiti ta’ Ħal Għaxaq, ta’ ċirca tomnejn u nofs.
>
> Il-konvenju u kif ukoll il-kuntratt finali ma sarx u dan minħabba illi mir-riċerki ma rriżultax sodisfaċentement it-titolu li għandek fuq ir-raba’ in kwistjoni. Minħabba li l-

konvenju skada d-depożitu mħallas irid jiġi ritornat lura lill-atturi.

Bl-ispejjeż u l-imgħax u l-konvenuta inġunta in subizzjoni

Rat ir-risposta ta' Catherine Cauchi (K.I. 271241M) tas-16 ta' Mejju 2022, fejn eċċepiet:

i. Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-azzjon odjerna hija preskritta u xejn mhu dovut lill-attur ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta.

ii. Illi inoltre, bla preġudizzju għall-premess, kif jirriżulta mill-iskritura tal-15 ta' Ġunju 2012, hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument CC1", il-ħlas li talvolta sar kien tħallas bħala kapparra li tintilef favur il-venditriċi kemm il-darba il-kumpratur ossia r-rikorrenti jonqsu milli jersqu għall-kuntratt finali mingħajr raġuni valida.

iii. Illi t-titolu tal-intimata huwa tajjeb stante li din hija proprjeta tagħha tant illi jirriżulta illi l-antekawża minnha tħallsu ta' parti minn din l-art mill-Gvern Kolonjali b'kuntratt tal-2 ta' Settembru 1940 fl-atti tan-Nutar Edward Calleja Schembri, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument CC2", meta huwa esproprja parti minn din l-art biex issir pillbox fuq l-art tal-antekawża tar-rikorrenti tal-kejl ta' disa' miżuri ekwivalenti għal 168.6m.k. skond site plan annessa mal-istess kuntratt li qed tiġi hawn immarkata bħala Dokument CC3.

iv. Illi l-proprjeta in kwistjoni fil-limiti ta' Ħal Għaxaq li għandha kejl ta' ċirka tomnejn u nofs intwirtet mill-intimata u kienet magħrufa bħala Ta' Bur il-Gallarija, fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, u

dan mill-wirt tal-mejjet missierha P.L. Giovanni Zammit li miet fid-9 ta' Marzu 1963 u dan bħala l-unika wild tiegħu, liema wirt ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 500/1964, skond "Dokument CC4" hawn anness.

v. Illi l-kumpratur naqas milli jersaq għall-kuntratt ta' vendita sa l-15 ta' Settembru 2012, mingħajr raġuni valida, u ma saret l-ebda interpellazjoni biex ir-rikorrenti tersaq għal tali kuntratt.

vi. Illi qabel l-intimata daħlet f'konvenju fuq ir-rimanenza tal-art in kwistjoni mar-rikorent, huma kienu diġà qed jqabblu l-għalqa mingħandha skond skrittura tal-21 ta' April 1994 li kopja tagħha hija hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument CC5".

vii. Illi fil-25 ta' Frar 2005, skond "Dokument CC6" huma ftehmu kundizzjonijiet ġodda għall-kirja ta' din ir-raba, li ma ġew qatt attwati u b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) Appell Nru. 11/13 fl-ismijiet Thomas Cauchi vs Francis Galea deċiża fil-25 ta' Jannar 2019, "Dokument CC7" hawn anness, l-istess intimati kellhom jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni mill-25 ta' April 2019 'l quddiem

viii. Illi effettivament kellu jinħareġ mandat ta' żgumbrament nru. 553/2019 JD fl-ismijiet Catherine Cauchi vs Francis Galea li ġie degretat fl-22 ta' Mejju 2019, skond "Dokument CC8" hawn anness.

ix. Illi b'sentenza oħra tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tas-16 ta' Frar 2022, "Dokument CC9" hawn anness r-rikorrenti Galea ġew ikkundannati ħallsu lill-intimata s-somma ta' 8,017.75c oltre l-imgħax legali mill-31 ta' Mejju, 2019.

x. Illi wara din is-sentenza inħareġ mandat ta' sekwestru eżekuttiv, "Dokument CC10" hawn anness għall-ħlas tas-sorte u spejjeż, salv l-ispejjeż tal-appell għax kienet għadha ma ħarġitx it-taxxa relattiva, u r-rikorrenti ħallsu s-sorte u spejjeż in Prim' Istanza u għad fadlilhom jħallsu l-ispejjeż tal-appell

xi. Salv eċċezzjonijiet oħra u bl-ispejjeż.

Semgħet ix-xhieda;

Rat id-dokumenti kollha eżebiti;

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkonsidrat;

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' skrittura privata datata l-21 ta' April 1994, l-intimata u ċerta Thomas Cauchi ikkonċedew lir-rikorrenti u lil Antonia Camenzuli l-art mertu de quo b'titolu ta' kera għall-perjodu ta' ħdax-il sena li bdew jiddekorru mill-15 ta' Awwissu 1994[1]. Illi permezz ta' skrittura datata l-15 ta' Frar 2005, l-istess intimata u Thomas Cauchi reġgħu ikkonċedew lir-rikorrenti u Antonia Camenzuli din l-istess art b'titolu ta' kera għall-perjodu ta' għaxar snin li bdew jiddekorru minn dakinhar stess tal-iffirmar tal-kuntratt.[2] Illi l-partijiet kellhom diversi proċeduri kontra xulxin rigward l-imsemmija konċessjoni lokatizzja u l-intimata saħansitra kellha tirrikorri għall-mandat ta' żgumbrament kontra r-rikorrenti.

Illi jirriżulta wkoll li fil-15 ta' Ġunju 2012, ċioè waqt li kienet għadha għaddejja l-konċessjoni lokatizzja msemmija, l-intimata u r-rikorrenti

[1] Ara a fol. 33 tal-atti proċesswali.
[2] Ara fol. 34 tal-attti proċesswali.

ffirmaw skrittura li permezz tagħha l-intimata obbligat ruħha li tbiegħu u titrasferixxi l-art *de quo* lir-rikorrenti, f'ismu u f'isem martu Mary Galea, li obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw l-art *de quo*. Il-prezz miftiehem kien ta' €260,000 li minnhom kienu ġja tħallsu €13,000 bħala kapparra.[3]

Illi l-kawża odjerna hija għall-irkupru ta dawn it-€13,000 mħallsa stante li, skont ir-rikorrenti, irriżulta li l-intimata m'għandhiex titolu tajjeb fuq l-art soġġetta għal-imsemmi konvenju u b'hekk hu ma setgħax jidher fuq l-att finali.

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-intimata hija li l-azzjoni odjerna hija preskritta bid-dekors tal-perjodu ta' ħames snin, ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi dan l-Artikolu jrid jinqara wkoll fid-dawl tal-Artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll l-Artikolu 2160 tal-istess Kodiċi.

Illi fl-ewwel lok ġie stabbilit fis-sentenza **Cutalex Tourist Company Ltd vs Pamela Rose Wathen pro et noe et**[4] is-segwenti:-

> "*Illi huwa magħruf li l-artikolu 2156(f) jgħodd għal żewġ għamliet ta' azzjonjiet li jitkellmu dwar krediti: dawk dwar krediti ewlenin jew prinċipali (fejn is-somma mitluba hija l-ħlas tal-obbligazzjoni nnifisha) jew krediti aċċessorji mitluba fis-sura ta' somma flus (fejn l-obbligazzjoni ewlenija tkun rabta kuntrattwali ta' xort oħra).*"

[3] Ara fol. 12 tal-atti proċesswali.
[4] **Cutalex Tourist Company Ltd vs Pamela Rose Wathen pro et noe et** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Mejju 2011.

Illi fil-każ *de quo* jirriżulta li s-somma miltuba mir-rikorrenti ġiet mgħoddija lir-raġel tal-intimata, illum mejjet, bħala parti minn negozju li kien jikkonsisti fil-bejgħ tal-għalqa magħrufa bħala "ta' Bur il-Gallarija", fi Triq Ħas-Saptan, fil-kontrada ta' Ħal Saptan, fil-limiti ta' Ħal Għaxaq. Jirriżulta li din l-azzjoni hija propju għall-ħlas ta' din is-somma li m'hijiex ġejja minn att pubbliku u l-anqas ma hija kolpita minn terminu preskrittiv iqsar minn dak ta' ħames snin. B'hekk, il-Qorti hija sodisfatta li l-Artikolu 2156(f) ċitat mill-intimata huwa korrett għal din it-tip ta' azzjoni.

Ikkonsidrat;

Illi fir-rigward tal-Artikolu 2137 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ossija l-element ta' *dies a quo*. Illi ġie ritenut fis-sentenza **Joseph Stivala vs Prof Joseph Colombo**[5] illi **"***iz-zmien hu dak li fih tkun twieldet l-obbligazzjoni, u li fih ikunu twieldu d-dritt u l-azzjoni konsegwenzjali*"

Illi l-intimata tgħid li mid-data ta' meta ġiet iffirmata l-iskrittura fl-2012 sal-ġurnata tal-lum, hija qatt ma ġiet interpellata ġudizzjarjament għall-pagament tas-somma mitluba mir-rikorrenti u r-rikorrenti, min-naħa tiegħu, ma ressaq ebda prova tal-ksur taż-żmien preskrittiv ai termini tal-Artikolu 2128 tal-Kodiċi Ċivili jew permezz ta' xi att ieħor li jikser il-perjodu preskrittiv.

Illi sfortunatament, mix-xhieda ta' Francis Galea jidher li hemm konfużjoni kemm dwar meta ta s-somma mitluba lir-raġel tar-rikorrenti[6] kif ukoll dwar id-denominazzjoni tagħhom.[7] L-intimata

---

[5] **Joseph Stivala vs Prof Joseph Colombo**, Qorti Ċivili, Prim' Awla, 9 ta' Jannar 1953.
[6] Fix-xhieda mogħtija fis-16 ta' Jannar 2023 jgħid li taħ is-somma qabel l-iffirmar tal-konvenju (ara fol. 106 tal-atti proċesswali) filwaqt li fix-xhieda mogħtija fil-25 ta' April 2023 jgħid li għaddhielu s-somma mal-konvenju (ara fol 148 tal-atti proċesswali).
[7] Fix-xhieda mogħtija fil-25 ta' April 2023 jgħid li l-flus kienu Maltin (LM) (ara fol 148 tal-atti proċesswali) filwaqt li fir-rikors promotur jitlob €13,000, u mhux l-ekwivalenti ta' LM13,000 f'denominazzjoni Ewro.

tixhed illi dawn il-flus ingħataw lir-raġel tagħha madwar tmien xhur qabel l-iffirmar tal-konvenju.[8] Li hu żgur, madanakollu, li fid-data li ġie ffirmat il-konvenju, il-flus kienu diġa ngħataw lir-raġel tal-intimata u b'hekk il-Qorti se tqis dik il-ġurnata bħala l-ġurnata li fiha ingħataw dawn il-fondi hawn mitluba.

Illi mid-data tal-15 ta' Ġunju 2012 sad-data ta' meta ġew inizzjati l-proċeduri odjerni, ossija t-30 ta' Marzu 2022 għaddew ftit inqas minn għaxar snin, u b'hekk il-perjodu preskrittiv ta' ħames snin dettat mill-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili iddekorra.

Illi di più, fix-xhieda tagħha, l-intimata iddikjarat bil-ġurament tagħha illi hija m'għandha ttiħ xejn għax għadda ħafna żmien.[9] B'hekk il-Qorti hija sodisfatta li l-vot tal-Artikolu 2160 tal-Kodiċi Ċivili ġie ampjament sodisfatt.

Illi b'hekk il-Qorti qed issib illi l-azzjoni odjerna hija preskritta.

Deċide

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qed tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata u qed tiddikjara t-talba tar-rikorrenti bħala preskritta ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili.

[8] Ara x-xhieda ta' Catherine Cauchi mogħtija fis-16 ta' Jannar, 2023 (A fol 112 tal-atti proċesswali).
[9] Ara x-xhieda tagħha mogħtija fis-16 ta' Jannar 2023 a fol. 113 tal-Atti Proċesswali.

L-ispejjeż tal-preżenti huma a karigu esklussiv tar-rikorrenti.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur