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, 13 ta' Marzu, 2025.

Numru 8

Rikors numru 1172/19/1 GM

Reverendu Dun Karm Busuttil

v.

Joseph Zammit u Mary Grace Zammit

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti miżżewġin Zammit kontra sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Settembru, 2023, fejn din laqgħet it-talbiet tal-attur u ordnat lill-konvenuti jħallsuh is-somma ta' €71,960 u mgħaxjiet fl-ammont ta' €50,916 minħabba li dawn kienu ġabru kirjiet minn fuq il-proprjetà tal-attur b'mod illegali u abbużiv.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fid-9 ta' Diċembru, 2019, l-attur fisser li b'sentenza mogħtija fis-7 ta' Lulju, 2010, bl-istess ismijiet, u li minnha ma sar ebda appell, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet li l-konvenuti Zammit kellhom iħallsuh l-ammont ta' €90,927.09 bħala sehmu mill-profitt li għamlu mill-bejgħ u kiri ta' proprjetajiet immobbli u ddikjarat li l-proprjetajiet li sa dakinhar kienu għadhom mhux mibjugħa kellhom jinqasmu f'żewġ ishma ndaqs bejn l-attur min-naħa l-waħda u l-konvenuti min-naħa l-oħra. Issokta jispjega li b'sentenza oħra mogħtija fl-24 ta' Mejju, 2016, ukoll bl-istess ismijiet u mhux appellata, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' qasma u assenjazzjoni favur tiegħu skont ma ġie deċiż fis-sentenza tas-7 ta' Lulju, 2010, hawn fuq imsemmija. Dan il-kuntratt ġie ppubblikat fl-atti tan-Nutara Elena Farrugia fis-7 ta' Ottubru, 2016, u permezz tiegħu l-attur ġie assenjat is-sehem mill-beni immobbli magħruf bħala "A" filwaqt li l-konvenuti ġew assenjati s-sehem magħruf bħala "B".

3. L-attur saħaq li b'mod abbużiv u illegali, u sa minn qabel ingħatat is-sentenza tas-7 ta' Lulju, 2010, il-konvenuti krew il-proprjetajiet, hawn fuq imsemmija, u daħħlu l-kera f'buthom. Tenna li l-konvenuti baqgħu jagħmlu dan saħansitra anke wara li huwa ġie assenjat il-proprjetajiet

immobbli li jagħmlu parti mis-sehem magħruf bħala "A".

4. Billi fil-fehma tal-attur il-konvenuti kienu rċevew il-kera b'mod illegali bi ħsara għalih, u billi wkoll il-konvenuti baqgħu jirċievu l-kirjiet anke minkejja li huma ġew imsejħa numru ta' drabi biex jieqfu milli jagħmlu dan, huwa fetaħ din il-kawża u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1. Tiddikjara illi l-intimati krew il-proprjetà kollha msemmija fil-kuntratt esibit bħala Dok. C kemm dik indikata fil-porzjon A kif ukoll dik indikata fil-porzjon B u illi l-intimati illegalment u abbużivament ottjenew kera minn fuq il-proprjetà 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-rikorrent l-ammont hekk likwidat.

B'riżerva 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 inġunti minn issa in subizzjoni.»

5. Il-konvenuti Zammit wieġbu għar-rikors tal-attur fis-17 ta' Jannar, 2020, u ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, ċertament li parti minn dak riklamat mir-rikorrent huwa preskritt ai termini tal-artikolu 2156(ċ) 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 addirittura 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' proprjetà allegatament mikrija;

4. Mingħajr preġudizzju għas-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-rikorrenti kif se jiġi pruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.»

6. B'sentenza tat-28 ta' Settembru, 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża b'dan il-mod:

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

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

7. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu

dawn:

«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 tliet ħwienet. B'sentenza tat-2010 din il-Qorti diversament ippreseduta ikkundannat lill-konvenuti jħallsu lill-attur €90,927.09 għal sehmu mill-profitti mill-proprjetà 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 ta' Ottubru 2016.

L-attur qiegħed jitlob il-ħlas ta' sehmu mill-kera li jallega li l-konvenuti irċevew mill-proprjetà inkwistjoni. 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-dispożizzjoni 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 può mai prescrivere la cosa rubata, malgrado qualunque corso di tempo.»*

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

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

---

[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.

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

> *«Anché il comproprietario o il socio possessore delle cose sociali può commettere il delitto di cui parliamo»[3] (approprjazzjoni indebita).*

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-proprjetà allegatament mikrija mis-7 ta' 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 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 qiegħda tintalab kera qabel dik id-data, iżda dan juri n-nuqqas ta' kredibbiltà - u l-mala fede - tal-konvenuti: falsus in uno, falsus in omnibus.

Fis-seduta tat-3 ta' Frar 2023 il-konvenuta kkonfermat in kontroeżami li kienet tiġbor il-kera kemm fuq Porzjon A kif ukoll Porzjon B u li żewġha

---

[3] **Vincenzo Manzini, Trattato di Diritto Penale Italiano Vol VIII**, paġna 405 2a ediz. (1922).
[4] *Fol* 217.
[5] Ara per eżempju affidavits ta' Mario Schiavone, Paul Scicluna u George Muscat.

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-garaxx numru 16 sa mill-1 ta' Mejju 2010 kienet ta' €3,120 fis-sena.[7]

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 ta' 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 ġie 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

---

[6] Esibiti *a Fol 186* sa 195.
[7] Affidavit ta' Alan Desira.
[8] ***Salvatore Camilleri noe v. Candida Dimech ed altri*** (9 ta' April, 1877); ***Mallia Tabone Utrinque –*** 8 ta' Diċembru, 1903; ***Filippo Farrugia Gay v. Padre Antonio Buhagiar dei Minori Conventuali noe*** (12 ta' Mejju, 1916); ***Vincente Grech et v. Onor. Prof. AIC John Gatt noe*** (24 ta' Ottubru, 1941); ***Anthony Mercieca v. In-Nobbli Salvino Testaferrata Moroni Viani et*** (16 ta' Diċembru, 1991); ***Maria Ellul Bonnici et v. Felice Mercieca et noe*** (26 ta' April, 1950); ***William Sarè v. Carmel sive Charles Sammut –*** Qorti tal-Appell 29 ta' Mejju, 1988; ***Anthony Buhagiar pro et noe v. Edward Scerri*** – App Ċivili Superjuri tat-30 ta' Marzu, 2001.
[9] ***Negoziante Vincenzo Strati v. Tito Boselli noe*** (18 ta' Ottubru, 1909) fejn il-Qorti Kummerċjali rriteniet illi: "*I crediti illiquidi, sebbene commerciali, non producono interessi che dal giorno della liquidazione*."

dawn il-Qrati fejn:

(i) ir-responsabbiltà għad-danni tkun ġiet ammessa u fejn allura n-nuqqas ta' likwidità tkun tirreferi għal ammont pretiż, u mhux għall-aċċettazzjoni tar-responsabbiltà għall-ħlas 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 avvantaġġat 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]

(iv) meta l-likwidazzjoni ma tkunx tista' ssir minħabba 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 (recte:lil) 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 dubju dwar l-ammont li kellhom jagħtu lill-attur imma sempliċiment biex japprofittaw ruħhom a skapitu tiegħu billi jdaħħluha f'buthom.*[15]»

8. B'rikors tal-appell imressaq fl-24 ta' Ottubru, 2023, il-konvenuti Zammit talbu lil din il-Qorti tħassar is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla

[10] Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Francis Xavier Aquilina v. Andrew Mamo nomine*** deċiża fid-19 ta' Novembru 2001.
[11] Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Francis Xavier Aquilina v. Andrew Mamo nomine*** deċiża fid-19 ta' Novembru 2001.
[12] Prim'Awla fil-kawża fl-ismijiet ***Citadel Insurance p.l.c. v. Johann Ciantar*** deċiża fl-20 ta' Ġunju 2002 [Imħ J R Micallef].
[13] **Giorgi** (**Teor Obbligaz Vol III pag 202**). U ara sentenza Vol. LXXXI.i.359 ***Schembri v. Dr. L. Buhagiar*** 28/2/1997.
[14] Prim' Awla fis-16 ta' Ottubru, 2002 fl-ismijiet ***Blye Engineering Company Limited v. Paolo Bonnici Limited*** [Imħ G Valenzia].
[15] *Fol*. 238.

tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Settembru, 2023 u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha mressqa minnhom fit-tweġiba maħlufa tagħhom.

9. Ir-Reverendu Dun Karm Busuttil wieġeb għall-appell fl-24 ta' Novembru, 2023 u hemm ta r-raġunijiet tiegħu għalfejn jemmen li dan l-appell għandu jiġi miċħud.

10. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

11. L-**ewwel aggravju** tal-konvenuti Zammit jolqot iċ-ċaħda tal-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tagħhom. Huma jilmentaw li l-Ewwel Qorti kienet għaġġelija ferm fis-sentenza tagħha u ma wettqitx eżami mirqum tal-provi li tressqu fil-kawża biex tiddetermina jekk ġewx sodisfatti l-elementi tar-reat ta' approprjazzjoni bla jedd, kif imfissra fl-**Artikolu 293 tal-Kodiċi Kriminali**. Jisħqu li ma kien hemm ebda mġiba qarrieqa jew rieda ħażina min-naħa tagħhom u li s-sitwazzjoni fejn terz ikollu jrodd flus lil xi ħadd żgur li ma tistax titqies bħala waħda fejn seħħ ir-reat ta' serq jew frodi.

12. Jissoktaw jgħidu li l-proprjetajiet inkwistjoni ngħataw b'kirja ferm qabel saret il-qasma tal-proprjetajiet bejnhom u bejn l-attur u b'hekk ma jistax jingħad li huma qarrqu bl-attur sabiex jiġbru l-kirjiet. Mod ieħor, isostnu li huma daħlu fi ftehimiet ta' kirjiet leġittimi mal-kerrejja u kulma ġara kien li mal-mixi taż-żmien, flok baqgħu waħidhom is-sidien tal-proprjetajiet, daħal fix-xena magħhom, bħala sid, l-attur ukoll. Itennu li din iċ-ċirkostanza bl-ebda mod ma twassal biex jirriżultaw l-elementi tar-reat ta' frodi u li b'hekk l-Ewwel Qorti ma messhiex ħaddmet l-**Artikolu 2154(2) tal-Kodiċi Ċivili** sabiex tiċħdilhom l-ewwel eċċezzjoni tagħhom dwar il-preskrizzjoni tal-azzjoni mressqa mill-attur.

13. B'żieda ma' dan, u bla ħsara għall-insistenza tagħhom li huma ma qarrqux bl-attur, il-konvenuti jargumentaw li f'każ li tassew kien hemm frodi min-naħa tagħhom, dan l-ingann seta' seħħ biss mal-iffirmar tal-kuntratt ta' qasma tas-7 ta' Ottubru, 2016 u bl-ebda mod ma jista' jkollu effett retroattiv għall-kirjiet li seħħew qabel il-firma ta' dan il-kuntratt. Huma jisħqu li f'kull każ, l-attur ma jistax jippretendi li hemm xi ħlasijiet tal-kera dovuti lilu għaż-żmien ta' qabel daħlu fis-seħħ l-effetti tal-kuntratt tas-7 ta' Ottubru, 2016, għaliex f'dak iż-żmien huwa kien għadu ma sarx sid tal-proprjetajiet mikrija. Jgħidu li b'hekk, l-Ewwel Qorti kellha tilqa' t-tielet eċċezzjoni tagħhom.

14. Din il-Qorti titlaq billi tistqarr minnufih li l-konvenuti mhumiex siewja

meta jgħidu li l-attur ma kien jistħoqqlu jirċievi ebda ħlas tal-kera qabel sar il-kuntratt tal-qasma fis-7 ta' Ottubru, 2016. Minn qari tas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Lulju, 2010 bejn l-istess partijiet, jidher illi għalkemm il-konvenuti kienu xtraw f'isimhom l-artijiet fejn inbnew il-proprjetajiet mikrija, b'kitba privata tat-2 ta' Awwissu, 1994, il-konvenuti għarfu li huma kellhom biss sehem ta' nofs mhux maqsum minn dawn il-proprjetajiet, filwaqt li l-attur kellu s-sehem ta' nofs mhux maqsum l-ieħor. Kemm hu hekk, il-konvenuti għarfu wkoll li kull qligħ li sar u li kellu jsir min-negozju tal-iżvilupp tal-artijiet mixtrija kellu jinqasam f'sehem indaqs mal-attur għaliex l-artijiet kienu nxtraw ukoll bi flusu.

15. Għalhekk, m'għandha ebda rilevanza d-data ta' meta sar il-kuntratt tal-qasma tal-proprjetajiet li kienu għadhom mhux mibjugħa bejn il-partijiet, ladarba kienu l-konvenuti stess li sa mit-2 ta' Awwissu, 1994, għarfu li l-attur kellu nofs mhux maqsum tal-proprjetajiet kollha li nbnew fuq l-artijiet mixtrija mill-konvenuti u li kellu jirċievi wkoll nofs il-qligħ li sar u kien qiegħed isir min-negozju tagħhom.

16. Wara kollox, jinsab imniżżel fl-**Artikolu 490(2) tal-Kodiċi Ċivili**, li kull komproprjetarju jidħol fil-vantaġġ u fil-piżijiet komuni skont is-sehem tiegħu mill-proprjetà miżmuma b'mod komuni. Fil-każ tagħna, ma hemmx dubju li l-flus li l-attur ħallas biex setgħu jinxtraw l-artijiet li fuqhom inbnew il-proprjetajiet mikrija jintitolawh jikseb il-"vantaġġi" tal-kirjiet għall-

għanijiet tal-**Artikolu 490(2) tal-Kodiċi Ċivili**. Għalhekk, l-attur, bħala sid komuni tal-proprjetajiet mikrija, kellu kull jedd li jirċievi nofs il-flejjes miġbura mill-kiri ta' dawn il-proprjetajiet sa mill-bidu nett li sar in-negozju, u għalhekk ferm qabel sar il-kuntratt ta' qasma fis-7 ta' Lulju, 2010 (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Carmen Mifsud v. Fr. Spiridione Cutajar et*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Ġunju, 2022).

17. B'hekk, mhuwiex ta' fejda l-argument tal-konvenuti li l-attur daħal fix-xena bħala sid ferm wara li bdew jinkrew il-proprjetajiet għaliex bl-ammissjoni tagħhom stess, il-konvenuti għarfu li l-attur kien komproprjetarju magħhom sa mill-bidu nett li sar in-negozju tal-kiri. Dan ifisser li l-Ewwel Qorti mxiet tajjeb meta ċaħdet it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti.

18. Hekk ukoll, mhuwiex siewi l-ilment tal-konvenuti li f'dan il-każ l-Ewwel Qorti ma messhiex ħaddmet l-**Artikolu 2154(2) tal-Kodiċi Ċivili**, biex ċaħditilhom l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, minħabba li skonthom ma ġiex pruvat li huma qarrqu bl-attur jew li wettqu xi reat biex jiġbru l-ħlasijiet tal-kera kollha huma, inkluż sehem l-attur minnhom.

19. Ir-reat li ppronunzjat ruħha dwaru l-Ewwel Qorti huwa sewwasew dak ta' approprjazzjoni bla jedd, li jinsab imfisser fl-**Artikolu 293 tal-Kodiċi Kriminali** u jagħmel parti mis-**Sub-Titolu III** tal-istess **Kodiċi**, li

jitkellem dwar ir-reati ta' frodi. Issa l-elementi li jsawru dan ir-reat huma tlieta, jiġifieri meta wieħed: (i) jirċievi flus jew xi ħaġa oħra mingħand xi ħadd; (ii) bl-obbligu li jrodd dawk il-flus jew dik ix-xi ħaġa lura jew li jagħmel użu minnhom b'mod speċifiku; u (iii) minflok ma jagħmel hekk, idawwar dawk il-flus jew dak l-oġġett bi profitt għalih jew għal ħaddieħor (ara ***Il-Pulizija v. Enrico Petroni*** deċiża mill-Qorti tal-Appell Kriminali (Kompetenza Inferjuri) fid-9 ta' Ġunju, 1998).

20. Issa għalkemm il-konvenuti jsostnu li f'din il-kawża, l-elementi ta' dan ir-reat ma ġewx sodisfatti, dawn jidhru li qegħdin jinsew li l-grad tal-prova li huwa meħtieġ f'kawżi ċivili huwa differenti minn dak meħtieġ fil-kamp penali. Fil-kamp penali l-prosekuzzjoni hija marbuta li tipprova l-każ tagħha lil hemm minn kull dubju raġonevoli filwaqt li fil-qasam ċivili il-grad tal-prova huwa dak tal-bilanċ tal-probabbiltajiet. Għalhekk, xogħol il-Qorti f'kawża ċivili huwa li tiddetermina jekk verżjoni waħda teskludix lill-oħra fuq bilanċ tal-probabbiltajiet u għandha tevita kemm jista' jkun li taqa' fid-dubju jew issib serħan fir-regola *«in dubio pro reo»*, li maqlub għall-Malti tfisser li fid-dubju, il-każ għandu jinqata' favur l-akkużat (ara ***Enrico Camilleri v. Martin Borg*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-17 ta' Marzu, 2003).

21. Fil-każ tagħna, il-konvenuti ftit li xejn ressqu provi biex jiddefendu l-każ tagħhom. Kemm hu hekk, l-unika xhieda mressqa mill-konvenuti

kienet dik tal-konvenuta Mary Grace Zammit, li mingħajr ma spjegat ruħha, stqarret li huma ma kellhom jagħtu xejn lill-attur. Tassew, il-konvenuti m'għamlu xejn biex jippruvaw jikkonvinċu lil din il-Qorti li huma żammew il-ħlasijiet kollha li kienu ġabru mill-kirjiet, magħdud magħhom is-sehem tal-attur, għal xi raġuni tajba. Kif rajna aktar 'il fuq, il-konvenuti kienu fid-dmir li sa mill-bidu li bdew in-negozju tagħhom flimkien mal-attur, jgħaddulu nofs il-ħlasijiet li kienu qegħdin jiġbru mill-kirjiet. Ħaġa li huma mhux talli m'għamlux, talli wkoll naqsu milli jiġġustifikaw dan l-għemil tagħhom matul is-smigħ ta' din il-kawża.

22. Jiġi b'hekk, li l-unika konklużjoni loġika li wieħed jista' jasal għaliha, hija li l-konvenuti: (i) ġabru l-ħlasijiet tal-kera; (ii) bl-obbligu li jgħaddu nofshom lill-attur; u (iii) minflok ma għamlu hekk, żammew dawk il-flus għalihom bl-għan waħdieni li jagħmlu qligħ minn fuq dahar l-attur (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Gasan Mamo Insurance Limited v. Elaine Scicluna et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju, 2022). Kienet għalhekk siewja l-Ewwel Qorti meta ħaddmet l-**Artikolu 2154(2) tal-Kodiċi Ċivili** biex ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma mill-konvenuti, għaliex f'dan il-każ tassew ġie pruvat li huma kienu kisbu l-flejjes dovuti lill-attur bi frodi.

23. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ewwel aggravju tal-konvenuti qiegħed jiġi miċħud.

24. Ngħaddu issa għat-**<u>tieni aggravju</u>** tal-konvenuti, fejn huma jisħqu li l-azzjoni mressqa mill-attur hija waħda abbużiva għaliex dan ma messux talab lill-Ewwel Qorti biex tillikwida l-ammont ta' kera li huwa dovut lilu. Huma jgħidu li mix-xhieda tal-attur u kif ukoll minn sensiela ta' atti ġudizzjarji mressqa mill-attur, jirriżulta biċ-ċar li dan kellu għarfien dwar kemm kien il-ħlas totali tal-kirjiet li allegatament kien dovut lilu mingħand il-konvenuti. Il-konvenuti jixlu lill-attur li f'dan il-każ huwa talab il-likwidazzjoni ta' dan l-ammont bil-għan li jevita li jħallas l-ispejjeż dovuti lir-Reġistratur tal-Qorti. Isostnu li din hija kwistjoni ta' ordni pubbliku u li b'hekk l-Ewwel Qorti ma messha qatt ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tagħhom u ħalliet il-kawża tkompli minkejja dan in-nuqqas proċedurali.

25. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-aggravju ma huwa siewi xejn. Il-liġi tagħti l-jedd lill-parti li tiftaħ il-kawża li tagħżel hi x'għamla ta' azzjoni tixtieq tressaq. Dwar dan, lil dik il-parti m'għandu jindaħlilha ħadd għaliex ir-riperkussjonijiet ta' għażla bħal dik jissarrfu fil-piż li dik il-parti trid iġorr biex tipprova kif imiss dak li tippretendi u dak li titlob (ara ***Arthur Xuereb v. Silvio Borg et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ġunju, 2019). Fil-każ tagħna, għalhekk, l-attur kellu kull dritt li jitlob il-likwidazzjoni tal-ammont li huwa dovut lilu mingħand il-konvenuti minflok jitlob li dawn tal-aħħar jiġu ordnati jħallsuh xi ammont speċifiku.

26. Għalkemm fl-ittra uffiċjali tat-30 ta' Ottubru, 2019, l-attur sejjaħ lill-konvenuti biex iħallsuh l-ammont totali ta' €190,696.60 – ammont li ġie kawtelat ukoll minnu permezz tal-mandat ta' sekwestru li huwa ressaq fid-19 ta' Novembru, 2019 – ir-realtà hi li l-attur ma setax ikun jaf bl-eżatt x'ammont kellu jiġbor mingħand il-konvenuti qabel ma bdew jitressqu l-provi f'din il-kawża, b'mod partikolari qabel ma xehdu l-persuni kollha li kienu krew xi proprjetà mingħand il-konvenuti u taw ħjiel tal-ammonti li ħallsu fil-passat jew li kienu għadhom qegħdin iħallsu bħala kera.

27. Tabilħaqq, meta wieħed iqis li fis-sentenza tagħha, l-Ewwel Qorti illikwidat ammont li huwa ferm differenti minn dak imsemmi hawn fuq, isegwi li l-attur kien għaqli meta fir-rikors maħluf tiegħu għażel li jitlob il-likwidazzjoni tal-ammont li huwa dovut lilu minflok talab lill-Qorti tordna lill-konvenuti jħallsuh ammont speċifiku ta' flus.

28. B'żieda ma' dan, ma jinftehimx l-argument tal-konvenuti li l-azzjoni tal-attur hija mniġġsa minn xi difett proċedurali u lanqas ix-xilja tagħhom li l-attur fetaħ il-kawża tiegħu b'dan il-mod biex jinħeles mill-ħlas ta' xi drittijiet tar-reġistru tal-Qorti. Wara kollox, huwa r-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali – u mhux il-konvenuti – li għandu interess u jeħtieġlu jieħu ħsieb li l-partijiet ikunu ħallsu d-drittijiet li huma dovuti lilu.

29. F'kull każ, kif qieset tajjeb l-Ewwel Qorti, id-dritt dovut lir-

Reġistratur jinħadem fuq il-valur li jkun stabbilit jew li jista' jiġi stabbilit mill-atti tal-kawża. F'dan il-każ, ħarsa lejn it-taxxa uffiċjali tad-drittijiet u spejjeż maħruġa fil-25 ta' Ottubru, 2023 fir-rigward tas-smigħ li seħħ quddiem l-Ewwel Qorti turik li din inħadmet fuq l-ammont totali ta' €122,876, li ġie likwidat mill-Ewwel Qorti, skont ma hemm maħsub fil-**paragrafi 2** u **3** tat-**Tariffa A** li tagħmel parti minn **Skeda A** tal-**Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. Kemm hu hekk, lejn in-naħa ta' isfel tal-kolonna fejn hemm imniżżla l-ispejjeż tal-attur, ir-Reġistratur żied l-ammont ta' €1,780.30 bħala *«dritt reġistru sentenza»*, li huwa d-differenza bejn id-dritt tar-reġistru totali li huwa dovut mill-attur u dak l-ammont li kien ħallas l-attur bħala dritt tar-reġistru meta fetaħ il-kawża fid-9 ta' Diċembru, 2019.

30. Meqjus dan kollu, huwa evidenti li dan l-aggravju tal-konvenuti m'għandux mis-sewwa u għalhekk qiegħed jiġi miċħud.

31. Dan iġibna għat-**<u>tielet u l-aħħar aggravju</u>** tal-konvenuti fejn jgħidu li l-Ewwel Qorti ma kinitx siewja meta ordnatilhom iħallsu lill-attur l-imgħaxijiet li nħadmu u telqu jimxu minn meta l-ħlasijiet tal-kera kienu dovuti lill-attur. Huma jisħqu li l-kontestazzjoni tagħhom dwar minn meta telaq l-obbligu tagħhom li jaqsmu d-dħul mill-kirjiet mal-attur kienet waħda leġittima, u b'hekk l-imgħax kellu jitlaq jimxi mid-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti u mhux minn qabel.

32. Dan l-ilment tal-konvenuti jitlaq fuq sieq ħażina mill-bidu nett, għaliex din il-Qorti diġà sabet, aktar ’il fuq f’din is-sentenza, li l-konvenuti ma kinux siewja meta saħqu li l-obbligu tagħhom li jgħaddu l-ħlasijiet tal-kera lill-attur daħal fis-seħħ biss wara li sar il-kuntratt ta’ qasma tas-7 ta’ Ottubru, 2016. Fuq hekk biss, dan l-aggravju tal-konvenuti jistħoqqlu li jitwarrab.

33. Lil hemm minn dan, din il-Qorti tqis li skont l-**Artikolu 1047(1) tal-Kodiċi Ċivili**, il-ħsara li tikkonsisti filli ttellef lil persuna mill-użu tal-flus tagħha, għandha tissewwa bil-ħlas tal-imgħaxijiet bir-rata ta’ 8% fis-sena. Issa fil-fehma tal-Qorti, il-kliem ta’ dan l-artikolu ma jistax ħlief ifisser li l-imgħax għandu jitlaq *ipso iure* mid-data li l-persuna tiġi mtellfa mill-użu tal-flus tagħha. Li kieku l-imgħax kellu jibda minn jum ieħor, bħal ngħidu aħna mid-data ta’ meta ssir sejħa għall-ħlas b’att ġudizzjarju, l-imgħax ma jibqax aktar iservi bħala miżura legali biex isewwi l-ħsara li dak li jkun ikun ġarrab minħabba li jkun tilef l-użu ta’ flusu.

34. Hawnhekk wieħed irid iżomm f’moħħu d-distinzjoni li hemm bejn interessi moratorji u interessi kompensatorji (ara ***Carmelo Busuttil v. Joseph Camilleri*** deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta’ Ġunju, 1957). L-interessi moratorji huma dawk li d-debitur irid iħallas lill-kreditur minħabba dewmien fil-ħlas tad-dejn jew obbligazzjoni tiegħu; filwaqt li l-interessi kompensatorji jirrappreżentaw kumpens, li d-debitur irid iħallas

lill-kreditur fuq bażi ta' ekwità, sabiex jagħmel tajjeb għall-fatt li l-kreditur ma setax jagħmel użu minn flusu u dan lil hemm mill-fatt ta' jekk kienx hemm dewmien fit-twettiq tal-obbligazzjoni jew inkella skadenza tad-dejn (ara ***Mekkanika Limited v. Direttur tad-Dipartiment tal-Kuntratti et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-6 ta' Frar, 2008).

35. Minbarra dan, kif sewwa ngħad ftit inqas minn mija u erbgħin sena ilu mill-Qorti Kummerċjali fis-sentenza ***William Leonard nomine et v. Dr Francesco Zammit nomine et*** deċiża fl-1 ta' Ottubru, 1887, meta jiġi kkalkolat l-imgħax bħala danni, wieħed irid iqis ukoll id-differenza li hemm bejn danni kkawżati mis-sempliċi nuqqas ta' twettiq jew dewmien fit-twettiq ta' obbligu, u danni kkawżati minn qerq jew frodi. Ir-raġuni għal din id-differenza hija evidenti, peress li l-ewwel kategorija ta' danni hija msejsa fuq il-preżunzjoni legali li d-debitur ma kellux l-intenzjoni li jorbot lilu nnifsu li jagħmel tajjeb għad-danni u l-imgħax għal somma li taqbeż dak li kellu l-intenzjoni li jassumi bħala obbligu. Tali preżunzjoni iżda ma tgħoddx għat-tieni kategorija ta' danni u interessi li jirriżultaw minn ħażen u frodi, għar-raġuni li l-liġi stess tagħmel lid-debitur responsabbli għall-imgħax, irid jew ma jridx. Strettament, il-liġi fl-**Artikolu 1047(2) tal-Kodiċi Ċivili** tagħmlu wkoll responsabbli għall-kumpens ta' kwalunkwe ħsara oħra apparti l-ħlas tal-imgħax, li tista' tirriżulta mill-intenzjoni qarrieqa tiegħu (ara ***Johanna DeGaetano v. Edward DeGaetano*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Mejju, 2024).

36. Wara kollox, mhux sew li persuna li tkun ħadet il-flus ta' ħaddieħor mingħajr jedd, titħalla tibbenefika miż-żamma ta' dawk il-flejjes bla ma tħallas imgħax fuqhom sakemm din tirċievi att ġudizzjarju biex troddhom lura.

37. Din il-Qorti għalhekk ma taqbel xejn mal-konvenuti li l-imgħax fuq is-somma ta' €71,960 għandu jitħallas mid-data ta' sentenza tat-28 ta' Settembru, 2023. L-attur ma tilifx l-użu tal-flejjes li suppost kien qiegħed idaħħal mill-kiri tal-proprjetajiet tiegħu mid-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti iżda tilef l-użu ta' dawn il-flus fuq perjodu ta' żmien twil, jiġifieri minn meta dawn bdew jiġu miċħuda lilu aktar minn tlettax-il sena qabel, bejn is-sena 2010 u s-sena 2019.

38. Tassew, ladarba skont l-**Artikolu 1047(1) tal-Kodiċi Ċivili** l-imgħax huwa maħsub biex isewwi l-ħsara li tkun saret minħabba n-nuqqas ta' użu ta' dawk il-flejjes, allura bir-rieda tal-liġi l-imgħax bit-8% fis-sena għandu jitlaq minn meta l-attur tilef l-użu tal-flus li kellu jdaħħal mill-kiri tal-proprjetajiet li huwa kien sid tagħhom jew li minnhom kellu sehem (ara ***E. Calleja & Sons Limited v. Daphne Vassallo*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Jannar, 2025).

39. Billi l-attur ma tilfitx l-użu ta' €71,960 f'daqqa, iżda tilifhom f'perjodu

ta' żmien li jkopri bejn is-sena 2010 u s-sena 2019, skont kif indikat fid-dokument immarkat bħala "Dok. DKB", li jinsab f'paġna 238 tal-atti tal-kawża, allura imgħax separat għandu jitlaq għal kull episodju ta' teħid ta' flus, kif hekk sewwasew iddeċidiet l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha.

40. Għalhekk, dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud ukoll.

Deċiżjoni

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-konvenuti miżżewġin Zammit u tikkonferma f'kollox is-sentenza tal-Ewwel Qorti, bl-ispejjeż kollha kontrihom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da