BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Anne Cachia Fearne u Perit Joseph Cachia Fearne

vs

Vincent Parascandalo u martu Lillian Parascandalo

Rikors Numru: 33/2017JD

Illum 28 ta' Ottubru, 2019

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti prezentat fil-15 ta' Marzu 2017 li permezz tieghu talbu:

1. Illi l-esponenti huma sidien ta' zewg fondi li jikkonsistu f'dar ta' zewg sulari bin-numru erbatax (14), li hija sovrapposta ghal semi-sotteran (store) bin-numru hmistax (15), f' St. Theresa Alley, Bormla. Dawn iz-zewg fondi m'humiex imniffdin.

Dwar il-fond 14, St. Theresa Alley, Bormla :

2. Illi fir-rigward tad-dar bin-numru **14, St Theresa Alley Bormla** , Carmelo Cachia , predecessur ta' l-esponenti, kien ikkoncediha b'titolu ta' enfitwesi ghal zmien ta' sbatax il- sena (17) lill- intimat Vincent Parascandalo, bic-cens annwu ta'sitta u sittin liri Maltin (LM66) ekwivalenti ghal mija u tlieta u hamsin Ewro u erbgha u sebghin centezmi (EUR153.74) b'effett mill-1 ta' Mejju 1972, u dan permezz ta' kuntratt pubbliku tal-25

[1] Fol. 1 sa 7

ta' April 1972 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. Il-perjodu enfitewtiku ghalaq fit-30 ta' April 1989.

3. Illi fir-ricerka li ghamlu l-esponenti u verifiki ma' l-intimati , wicc imb'wicc, wara l-mewt ta' ulied Carmelo Cachia, irrizulta illi l-intimati kienu moruzi fil-hlas tac-cens u inoltre baqghu jokkupaw din id-dar wara li kien ghalaq il-perjodu enfitewtiku minghajr ma hallsu xejn.

4. Illi, sussegwentement, l-esponenti ghamlu l-konteggi ta' kemm l-intimati kellhom jaghtu f-arretrati ta' cens u kera a bazi ta' l-emendi fil-ligi tal-1979 u ta' l-2009, stante li l- koncedent tac- ens, Carmelo Cachia, miet qabel ma kien ghalaq ic-cens temporarju. B'hekk irrizulta illi l-intimati huma debituri fl-ammont ta' ghaxart elef , mija u erbgha u ghoxrin Ewro u disgha u tmenin centezmu (EUR 10,124.89) f'arretrati ta' cens u kera li naqsu li jhallsu matul is-snin (ara kalkoli f' Dok 1 anness).

5. Illi f' Marzu 2015, l-intimat kien mitlub permezz ta' ittra biex ihallas l-arretrati dovuti.

6. Illi fis-6 ta' Mejju 2015, l-intimati nfurmaw lill- esponenti permezz ta' l-avukat taghhom Dr Ludvig Caruana, verbalment u fuq inkarigu taghhom, illi ma kienx hemm problemi u li **huma kienu sejrin iuhallsu l-ammont dovut kollu** u li kien ser jikkonferma dan anki bil- miktub.

7. Illi b'ittra tal-21 ta' Mejju 2015, l-avukat taghhom, difatti kkonferma dan bil-miktub : 'kindly note that some of the amounts due are time barred and my clients are <u>only obliged by law </u>to effect payment for the last five (5<u>) years.</u>

   <u>However ,since they are aware that part of the amount is actually due, **they have agreed to pay the full amount. '**</u> B'hekk l-intimati rrinunzjaw ghall- preskrizzjoni f'zewg okkazzjonijiet separati.

8. Illi l-intimati, wara li kienu ammettew inekwivokabbilment, kif inghad hawn fuq, illi, huma sejrin ihallsu l-ammont totali, hallsu bis sis-somma ta' EUR 2,490.63 (Abbazi tar-rati f'Dok 1 fuq imsemmi) permezz ta' cheque datat 8 ta' Gunju, 2015.

9. Illi meta l-esponenti nsistew maghhom, permezz ta ' diversi ittri, biex ihallsuhom ukoll il-kumplament kif kienu ntrabtu li jaghmlu (jigifieri, l-ammont rimanenti ta' EUR 7,634.26 (Eur 10,124.89-Eur 2,490.63=Eur 7,634.26), l-intimati rrifjutaw. Wara li

kienu ammettew li sejrin ihallsu l-ammont totali u b'hekk effettivament itterrompew il- preskrizzjoni, l-intimati bidlu l-verzjoni taghhom u bdew jghidu li l-kumplament kienu preskritti.

10. Illi in vista ta' l-ammissjoni maghmula mill-intimati permezz ta' l-ittra tal-konsulent legali taghhom, li biha obbligaw ruhhom li jhallsu l-ammonht intier, l-intimati baqghu debituri ta' l-esponenti fl-ammont ta' Eur 7,634.26.

<u>Dwar il-fond 15, St Theresa Alley, Bormla.</u>

11. Illi fir-rigward tal-fond numru 15, St. Theresa Alley, Bormla, Carmelo Cachia kien ikkoncedih ukoll b'titolu ta' enfitwesi temporarja, pero' bhala 'store' u li terzi persuni.Inoltre, dan qatt ma gie sub-koncess jew mikri lil hadd. Ghalhekk l-intimati qatt ma' kellhom l-ebda titolu validu fil-ligi biex jokkupaw dan il- fond. Il-perjodu enfitewtiku ghalaq fit-30 ta' Marzu 1988.

12. Illi wara ricerka , l-esponenti skoprew li kien l-intimat Vincent Parascandalo li kien kiseb ic-cavetta ta' dan il- fond minghand terzi u kien ilu jokkupah irregolarment minn mindu kien ghalaq ic-cens temporaneju all'[insaputa tal-predecessuri taghhom. Dan sehh wara li fl- 2013, l-intimat Vincent parascandalo ammetta wicc imb'wicc meta kienu fuq il-post, illki huwa kellu l-pussess tal-fond u zied ighid li kien jixtieq ikompli jokkupa dan il- fond b'titolu ta' kirja gdida.

13. Illi meta l-esponenti permezz ta' ittra datata 8 ta' Awissu 2015 talbu lill-intimat sabiex, jivvaka l-fond u jikkonsenjalhom ic-cavetta, huwa, permezz ta' ittra tat-12 ta' Awissu 2015 tal-avukat tieghu , stqarr li ma kellux bzonn dan il- fond aktar pero' kien ser javvakah fi zmien xahar iehor. B'danakollu, meta fuq rikjesta tieghu l-esponenti marru biex jigbru c-cavetta ta' dan il-fond minghand l-avukat ta' l-intimati, dan ma accettax semplici ricevuta izda riedhom jiffirmaw dikjarazzjoni (f'forma ta' kitba privata gia' stampata) fis-sens li ma kienui qeghdin jippretendu l-ebda danni minghand l-intimati. Minkejja li fl-1 ta' April 2016 l- esponenti , kif mitluba regghu marru ghac-cavetta, din regghet ma nghatatilhomx. Imbaghad, sitt (6) ijiem wara , b'nuqqas ta' kortesija u ghal ragunijiet unikament ta' pika u inkejja, l-intimati ddepozitaw ic-cwievet tal-fond il-Qorti permezz ta' Cedola ta' Depozitu minghajr ma kjien hemm l-ebda htiega fil-ligi li jsir hekk.

14. Illi l-intimati ddepozitaw ukoll fil-qorti rapport maghmul minn arkitett u inginier civili mahtur minnhom li fih jinghad li l-fond kellu xi hsarat , kien uzat sabiex jinhazen l-imbarazz u ma kienx fil-fatt vakat.

15. Illi minkejja li b'ittra tat-18 ta' Mejju 2016 l-intimati nghataw opprtunita' ohra sabiex ibattlu dan il-fond tant li nghataw ukoll access ghalih, l-intimati baqghu jirrifjutaw ostinatament li jbattluh mill-imbarazz ta' go fih, issewuh, irregghuh fi stat tajjeb u jnaddfuh skont il-ligi.

16. Illi permezz ta' ittra datata 29 ta' Awissu 2016, l-intimati gew mitluba jhallsu d-danni ghall-okkupazzjoni illigali fl-ammont ta' Eur 8,053.87 kif ukoll l-ispejjez sabiex jaghmlu tajjeb ghan-nuqqasijiet l-ohra (ara kalkoli li jidhru f'Dok. 2).

17. Illi dan il- fond kien inghata b'cens ghal zmien li ghalaq fit-30 ta' Marzu 1988 lil terzi persuni u wara ma kien hemm l-ebda titolu validu fil-ligi u l-ebda ftehim iehor dwaru. Fil- frattemp, l-intimat Vincent Parascandalo qabad u okkupa l-imsemmi fond numru 15, st Thersa Alley u wzah bhala 'dump' iktar milli biex jahzen oggetti tajbin. Barra minn hekk, la qatt ghamel manutenzjoni u lanqas tiswijiet fih, iza semplicement baqa' jokkupah abbuzivament billi approfitta ruhu mill- fatt li s-sid kien persuna anzjana. Minkejja li l-intimat kien 'squatter' go dan il-fond illegalment, meta l-esponenti qalului biex johrog 'il barra minn go fiuh , l-intimat irrifjuta li jivvaka l-fond, li jbattlu u li jirritorna c-cavetta lill- esponenti, u , minflok qabad u depozita c-cavetta l-Qorti bhala att ta' pika ghax ma riedx ibattal il-fond mill-kwantita' kbira ta' imbarazz li hemm fih u jroddu lura fi stat tajjeb. Kien ghalhekk li beda jigdeb u jghid li ma kellux il-pussess, minghajr ma ddejjaq xejn li fl-2013 kien qal li l-esponenti wicc imb'wicc illi kellu l-pussess tal-fond hu u kien jixtieq ikompli jokkupah b'titolu ta' kirja gdida.

18. Illi in vista ta' l-imgieba abbuziva u illegali ta' l-intimati, l-esponenti interpellawhom (1) Ihallsuhom is-somma ta' **EUR 8,053.87** bhala danni ghall-okkupazzjoni illegali, (2) Ihallsuhom l-ispejjez necessarji biex il-post jitbattal mill-imbarazz fin-nuqqas li jbattluh l- intimati, (3) ihallsuhom l-ispejjez ghatr-tiswija tal-post minhabba li dan thalla zdingat u garrab hsarat minhabba traskuragni kbira, (4) ihallsuhom id-danni ulterjuri ghan-nuqqas ta' uzu u telf ta' kera, u (5) l-imghaxijiet legali.

19. Illi minkejja l-ittra privata tal-4 ta' Settembru 2015 mibghuta ghan-nom ta' l- esponenti mill- Avukat Dr. Joseph Brincat lill-intimati, dawn baqghu inadempjenti.

20. Illi sussegwentement intbghatu zewg ittri privati ohra mill-avukat difensur ta' l-esponenti fid-29 ta ' Awissu2016 u fid-19 ta' Dicembru 2016,izda l-intimati xorta wahda baqghu inadempjenti.

21. **Ghaldaqstant** l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-kera joghgbu :

(1) jiddikjara illi l-intimati huma debituri versu r-rikorrenti fl-ammont ta' sebat elef sitt mija u tletin euro u sitta u ghoxrin centezmu **(EUR 7,634.26)** bhala bilanc ta' arretrati ta' cens u ta ' kera fir-rigward tal-fond numru **14, St Theresa Alley, Bormla ,** u li fin-nuqqas ta' pagament huma jitqiesu bhala moruzi fil-hlas tal-kera u jigu fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat.

(2) Jiddikjara illi l-intimati jew min minnhom okkupaw u kellhom il-pussess tal-fond l-iehor konsistenti f'*store* (semi-sotterran) bin-numru **15, St Theresa Alley, Bormla**, u dan abbuzivament u illegalment, u illi rrifjutaw li jbattluh u jirritornawh fi stat tajjeb lill-esponenti.

(3) Jiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli ghall-hlas tad-danni ghall-okkupazzjoni fl-ammont ta' tmint elef u tlieta u hamsin euro u sebgha u hamsin centezmu **(EUR 8,053.87)** jew ammont verjuri hekk likwidat (anke jekk superjuri), okkorrendo bin-nomina ta'esperti teknici.

(4) Jiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli wkoll ghall-ispejjez necessarji biex il-post jitbattal mill-imbarazz fin-nuqqas li jbattluh l-intimati immedjatament, kif ukoll ghall-ispejjez biex issir it- tiswija tal-post minhabba li dan thalla zdingat u garrab hsarat minhabba traskuragni kbira, u kif ukolol responsabbli ghall-hlas tad-danni ulterjuri ghan-nuqqas ta' uzu u telf ta' kera.

(5) Jikkikwida l-ispejjez necessarji biex il-post jitbattal, kif ukoll biex il-post jigi ripristinat peress li thalla zdingat mill-intimat u konsegwentement jehtieg tiswijiet u manutenzjoni , kif ukoll tillikwida d-danni ulterjuri sofferti mill-esponenti ghan-nuqqas ta' uzu u telf ta' kera.

(6) Jikkundanna lill-intimati jhallsu lill-atturi l-ammonti fuq indikati ta' **Eur 7,634.26** u **EUR 8,053.87** jew ammont verjuri hekk likwidat, kif ukoll l-ammonti l-ohra hekk likwidati, okkorendo bin-nomina ta' l-esperti teknici.

Bl-imghaxijiet legali ta' 8 % fuq l-ammonti dovuti bhala arretrati u danni mill-intimati u dan mit-8 ta' Gunju 2015 u d-29 ta' Awissu 2016 rispettivament, u bl-imghaxijiet mid-data tal- likwidazzjoni tad-danni fir-rigward tad-danni li huma ' da liquidarsi'.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittri privati tal-4 ta' Settembru 2015, tad-29 ta' Awissu 2016 u tad-19 ta' Dicembru 2016, kontra l-intimati.

L-intimati huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-intimati Parasacandalo[2] prezentata fl-4 ta' Mejju 2017 li permezz taghha eccepew li:

1. Illi preliminarjament it-talba ghall-arretrati ta' cens u ta' kera in konnessjoni mal-fond 14, St. Theresa Alley, Bormla, hija preskritta ai termini ta' l-artiklu 2156 (c) tal- Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta.

2. Il-kontenut kollu tal-paragrafu 7 ta' l-avviz li jaghmel referenza ghall-ittra tal-21 ta' Mejju 2015 ghandu jigi sfilzat mill-atti msemmija giet redatta **bla pregudizzju** u dan fuq l-iskorta tal-principju kif enuncjat fis-sentenza tal- Qorti ta' l-Appell tas-27 ta' Frar 2015 fl-**ismijiet Intercomp Limited vs Boris Arcidiacono Limited** li tghid : 'L-offerti li jsiru in linea ta' transazzjoni ma ghandhomx l-effikacja li jinterrompu l-preskrizzjoni jew l-effikaca tar-rikonoxximent tad-dejn ; ghaliex proposti simili jsirui bla pregudizzju tad-drittijiet rispettivi tal-kontendenti. Ara wkoll Apell Civili tas-27 ta' April 1936 (Vol XXIX.I.613) fl-ismijiet **Lombardo Azzopardi vs Michele Azzopardi.**

3. Illi fil-mertu, l-intimati ma humiex responsabbli ghall-hlas ta' l-okkupazzjoni tal-fond ossia kantina numru 15, st Theresa Alley, Bormla, liema fond huwa indipendenti mill-fond 14,St. Theresa Alley bormla. Din il-kantina qatt ma giet koncessa mir-rikorrenti lill-intimati taht l-ebda titolu u ghalhekk il-kalkoli mahduma f'Dok 2 ma japplikawx fil-konfront taghho. Din il-kantina kienet ghal zmien twil abbandunata, mimlija imbarazz u sahansitra bil-grieden. Circa ghaxar (10) snin ilu l-intimati inghataw ic-cavetta tal-kantina mill-okkupanti precedenti sabiex jiehdu hsiebha huma sabiex ma tibqax mitluqa. Ghall-kuntrarju l-intimati zammew kemm setghu din il-kantina fi stat tajjeb ta' ndafa peress li kienet qedgha tkun mimlija grieden minhabba l-imbarazz li kien fiha. Di piu' kien fl-interess taghhom li jzommuha nadifa. Hekk kif gew mitluba mis-sidien, l-intimati irritornawlhom il-kantina billi nehhew l-affarijiet personali taghhom.

[2] Fol. 14 sa 15

4. Illi l-intimati ma kkawzaw l-ebda hsara fil-kantina sakemm damu jiehdu hsiebu huma u jekk fiha xi hsara certament ma sehhitx minnhom. Qieghda tigi esebita kopja ta' condition report redatt mill- Perit Carmel Cacopardo, markat Dok A.

Ra li, fl-udjenza tal-4 ta' Mejju 2017, il-kontendenti qablu li ghandha tinghata decizjoni preliminari dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet imressqa mill-intimati.

Sema' x-xiehda tal-kontendenti, u ra d-dokumenti pprezentati minnhom.

Ra s-sottomissjonijiet bil-miktub tal-kontendenti.

Semghet it-trattazzjoni orali ulterjuri mid-difensuri taghhom.

Ikkunsidra:

Qabel kollox, il-Bord qies l-ilment tar-rikorrenti mressaq fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom[3], li l-intimati pprezentaw is-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub tlett ijiem wara l-iskadenza tat-terminu moghti lilhom ghal dan l-iskop, minghajr ma ottjenew permess preventiv sabiex jaghmlu dan. Filwaqt li jigbed l-attenzjoni tal-intimati ghall-obbligu li ghandhom li jaderixxu ghall-ordnijiet ta' dan il-Bord, u jitolbu ordnijiet godda fejn it-twettiq tal-ordnijiet moghtija ma jkunx possibbli minghajr htija taghhom, il-Bord jidhirlu li ghandu jippermetti li dawn is-sottomissjonijiet tal-intimati prezentati tardivament jibqghu jiffurmaw parti mill-atti, tenut kont li r-rikorrenti wiegbu ghalihom fid-dettall fis-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub, u ghalhekk ma kienu bl-ebda mod pregudikati fl-ezercizzju tad-drittijiet procedurali taghhom.

Ikkunsidra wkoll li :

Din il-kawza tirrigwardja zewg fondi differenti, li pero' jinstabu fuq xulxin, bin-numri 14 u 15, fi Sqaq Santa Tereza, Bormla.

Fost hwejjeg ohra, b'dawn il-proceduri, ir-rikorrenti qed jitolbu l-hlas tal-arretrati tal-kera tal-fond 14, fi Sqaq Santa Tereza, Bormla, okkupat mill-intimati ghal skop residenzjali. Hemm qbil li originarjament, dan il-fond kien moghti b'cens lill-intimati mill-awturi tar-rikorrenti, liema cens skada fit-30 ta' April 1989, u gie konvertit favur l-intimati f'titolu ta'

[3] Ara pg. 11, fol. 154

kiri skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-ligijiet ta' Malta).

Bl-ewwel talba taghhom, ir-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord jiddikjara lill-intimati debituri taghhom fis-somma ta' sebat elef sitt mija u erbgha u tletin Ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€7,634.26) rapprezentanti bilanc ta' arretrati ta' cens u kera fir-rigward ta' dan il-fond, u li fin-nuqqas ta' hlas jitqiesu moruzi fil-hlas tal-kera u jigu kundannati jizgumbraw fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat.[4]

Sabiex isostnu din it-talba taghhom, fis-sitt u s-seba' paragrafi tal-premessi taghhom fir-Rikors promotur, ir-rikorrenti jghidu li *'fis-6 ta' Mejju 2015, l-intimati nfurmaw lill-esponeti permezz ta' l-avukat taghhom Dr Ludvic Caruana, verbalment u fuq inkarigu taghhom, illi ma kienx hemm problemi u li huma kienu sejrin ihallsu l-ammont dovut kollu u li kien ser jikkonferma dan anki bil-miktub'* u *'Illi b'ittra tal-21 ta' Mejju 2015, l-avukat taghhom difatti kkonferma dan bil-miktub : 'Kindly note that some of the amounts due are time barred and my clients are only obliged by law to affect payment for the last five (5) years. However, since they are aware that part of the amount is actually due, they have agreed to pay the full amount. B'hekk l-intimati rrinunzjaw ghall-preskrizzjoni f'zewg okkazjonijiet separati'.*[5]

Ir-rikorrent ipprezenta kopja ta' din l-ittra legali datata 21 ta' Mejju 2015[6], mibghuta lilu mid-difensur tal-intimati, fost dokumenti ohra li pprezenta meta xehed f'din il-kawza.

Preliminarjament, l-intimati ddefendew ruhhom kontra din it-talba tar-rikorrenti fuq zewg binarji :

(i) il-preskrizzjoni estintiva ta' hames snin skond l-**art. 2156(f)** tal-Kodici Civili ;

(ii) l-inammissibilita' bhala prova tal-korrispondenza legali mibghuta bla pregudizzju, u tan-negozjati li setghu saru bejn il-partijiet bl-intiza li tintlahaq transazzjoni, liema negozjati pero' fallew u t-transazzjoni ma sehhitx.

Il-Bord ser jikkunsidra l-ewwel il-kwistjoni tal-ammissibilita', jew le, tal-korrispondenza legali mibghuta bla pregudizzju f'isem l-intimati, billi jekk ammissibbli, din tista' timpingi b'mod determinanti fuq l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni tar-rikorrenti, in kwantu diretta biex jottjenu minghand l-intimati l-hlas tal-arretrati tac-cens u l-kera li ghalqu aktar

[4] Ara l-ewwel talba, fol. 5
[5] Fol. 2
[6] Dok. 8, fol. 74 sa 75

minn hames snin qabel bdiet din il-kawza, u fin-nuqqas ta' hlas, l-izgumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni.

Ammissibilita' bi Prova ta' Korrispondenza Legali 'Bla Pregudizzju'

Irrizulta mill-provi li, qabel bdiet din il-kawza, meta r-rikorrenti kienu diga' qed jippretendu l-hlas mitlub, sar sforz mid-difensur tal-intimati sabiex din il-kwistjoni tigi rizolta amikevolment. L-intimati ma tkellmux direttament huma mar-rikorrenti, u lanqas ma ghamlu atti ohra personalment. Il-kontro-proposta taghhom tressqet lir-rikorrenti mill-avukat taghhom, l-ewwel verbalment, u mbaghad permezz tal-ittra legali msemmija datata 21 ta' Mejju 2015.

Mill-kontenut tal-imsemmija ittra, jidher car li l-kwistjonijiet bejn il-kontendenti ma kinux biss dwar il-hlas tal-arretrati tac-cens u l-kera tal-fond mertu tal-kawza, imma wkoll ir-rimbors lill-intimati tal-ispejjez li kienu qed jippretendu li ghamlu fil-post mikri, u li kienu jirrigwardjaw tiswijiet strutturali li kienu jinkombu fuq sid il-kera. Ghalhekk, kuntrarjament ghal dak argumentat mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghhom, il-Bord jidhirlu li din il-korrispondenza kienet tifforma parti min-negozjati ghal transazzjoni bejn il-partijiet, intizi biex jirrisolvu l-pendenzi u l-kwistjonijiet kollha ta' bejniethom naxxenti jew relattivi ghall-kirja tal-fond 14, Sqaq Santa Tereza, Bormla.

Irrizulta wkoll li, f'dak l-istadju, id-difensur tal-intimati kien qed jitkellem mar-rikorrent Perit Joseph Cachia Faerne minhabba li t-talba ghall-hlas tal-arretrati kien ghamilha hu direttament lill-intimati[7], u ma kienx ghadu patrocinat minn avukat.

Fl-ahharnett irrizulta li, wara li r-rikorrenti ma accettawx il-kontro-proposta tal-intimati kif komunikata bl-ittra legali datata 21 ta' Mejju 2015, b'ittra legali ohra tat-8 ta' Gunju 2015[8], l-avukat tal-intimati informa lir-rikorrenti li l-klijenti tieghu kienu ddecidew li jirrinunzjaw ghall-pretensjoni taghhom li jigu rimborsati ghall-ispejjez strutturali li ghamlu fil-fond mikri lilhom, u li jhallsu l-kera dovuta ghall-ahhar hames snin, u filfatt baghtilhom il-kalkoli ta' dan il-hlas, u l-hlas innifsu.

Ir-rikorrenti jaqblu ma' din is-sekwenza tal-fatti, ghalkemm jinsistu li dawn ma kinux jikkostitwixxu trattativi jew negozjati. Ir-rikorrent Perit Cachia Faerne[9] xehed li, meta rcieva minghand l-avukat tal-intimati l-ittra datata 21 ta' Mejju 2015, huwa kellem lill-avukat, mar fl-ufficju tieghu fejn kien hemm prezenti wkoll l-intimati, u f'dik l-okkazjoni ghamel zewg offerti lill-intimati – l-ewwel offerta li jhallas ghall-ispejjez strutturali u l-kera

---

[7] Ara ittra datata Marzu 2015, Dok. 4, fol. 69 sa 70
[8] Dok. 13, fol. 81 sa 83
[9] Ara xiehda, 16.10.017, fol. 57 sa 62

dovuta minnhom toghla bir-rata ta' 6% skond il-ligi, u t-tieni offerta li jhallsuh il-kera shiha minghajr ma jigu rimborsati tal-ispejjez strutturali. Ghal dawn l-offerti, l-avukat tal-intimati wiegbu li l-provvediment dwar iz-zieda fil-kera ma kienx japplika f'dan il-kaz. U minhabba f'dan id-dizgwid, il-ftehim ma sehhx.

L-istess rikorrent qal fix-xiehda tieghu li, fil-laqgha li kellu mal-intimati fl-ufficju tal-avukat taghhom, dan *'f'idejh kellu c-cekk tal-ammont illi kien hemm milli nista' nifhem ic-cekk li tahulu il-klijent tieghu tal-ammont li kien hemm f'dik l-ittra, tal-without prejudice biex niftiehmu u kif ra hekk qalli mela tista' titlaq qalli … nergghu nitkellmu'.*[10] Pero' in kontroezami, l-istess rikorrent iddikjara car li *'Ic-cekk rajt ic-cekk f'idejk li kien cekk …* ***Il-kontenut tieghu ma rajtux*** *… ghandi nassumi li kien cekk validu … Pero' ma nahsibx li kien blank cheque jien'*[11]. L-intimata Lilian Parascandolo insistiet li, meta ltaqghu, ic-cekk ma kienx miktub u lanqas iffirmat, u li l-intiza kienet li l-avukat jiktbu lir-rikorrent kif jiftiehmu.[12]

Wara li qies il-provi kollha li tressqu miz-zewg nahat dwar din il-kwistjoni, u kkunsidra s-sottomissjonijiet tal-partijiet fir-rigward, partikolarment ic-citazzjonijiet mill-gurisprudenza lokali u estera fir-rigward li ssenjalaw iz-zewg nahat, il-Bord huwa tal-fehma li l-ittra datata 21 ta' Mejju 2015, li l-avukat tal-intimati baghat lir-rikorrenti *'Without Prejudice'* kienet tifforma parti mit-trattativi li kien qed imexxi l-istess avukat, fl-interess tal-patrocinati tieghu, mar-rikorrenti, f'tentattiv biex tigi rizolta amikevolment u minghajr kawzi l-pendenza miftuha mir-rikorrenti personalment bl-ittra datata Marzu 2015, li permezz taghha talbu minghand l-intimati l-hlas shih ta' cens u kera ghal skadenzi li ghalqu fl-ahhar 28 sena, cioe minn Mejju 1977 sa April 2015.

Din il-konkluzjoni l-Bord qed jasal ghaliha wkoll fl-isfond ta' dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Intercomp Limited vs Boris Archidiacono Limited**[13] li *'d-diskors li ghadda bejn Boris Arcidiacono u l-avukat tas-socjeta' attrici f'inkontri kazwali illi kellhom, ghandu jitqies li sar bla pregudizzju, ghax kif ritenut fil-gurisprudenza patria l-offerti li jsiru in linea ta' tranzazzjoni ma ghandhomx l-effikacja li jinterrompu l-preskrizzjoni jew l-effikacja ta' rikonoxximent tad-dejn; ghaliex proposti simili jsiru minghajr pregudizzju tad-drittijiet rispettivi tal-kontendenti. (Ara fost ohrajn, App.C Lombardo Azzopardi vs Michele Azzopardi, deciza 27 April 1936 [Vol.XXIX.I.613])'.*

[10] Fol. 62
[11] Ara xiehda in kontro-ezami, 12.3.2018, fol. 93 sa 95
[12] Ara xiehda tal-intimata, 13.11.2018, fol. 135 sa 137
[13] 27.2.2015

Fic-cirkostanzi, ghalhekk, dan il-Bord jidhirlu li mhijiex ammissibbli bi prova, u konsegwentement m'ghandux iqis bi prova, il-kontenut tal-ittra datata 25 ta' Mejju 2015 li l-avukat tal-intimat baghat lir-rikorrent Cachia Faerne, u lanqas id-diskors li nghad bejniethom fil-laqgha sussegwenti li nzammet fl-ufficju tal-istess avukat.

Preskrizzjoni Kwinkwennali skond l-art. 2156(c) tal-Kodici Civili

L-intimati eccepew ukoll il-preskrizzjoni kwinkwennali tal-azzjoni ghall-hlas tac-cnus u l-kera maghluqa aktar minn hames snin qabel id-data tat-talbiet gudizzjarji mressqa b'din il-kawza.

L-**art. 2156(c)** tal-Kodici Civili jipprovdi li *'L-azzjonijiet ghall-hlas ta' kera ta' bini jew ta' raba' jaqghu bi preskrizzjoni bl-gheluq ta' hames snin'*.

Jibda biex jinghad li l-preskrizzjoni tal-azzjoni ghall-hlas tac-cnus maghluqa mhijiex regolata bl-**art. 2156(c)**, imma bl-**art. 2156(a)**[14] tal-Kodici Civili, li pero' ma gietx sollevata f'dan il-kaz.

Tajjeb li ssir referenza ghal dak li ntqal fis-sentenza **Joseph Gauci vs Saviour Farrugia**[15] intqal illi skont l-Artikolu 2111 Kodici Civili *"il-qorti ma tistax ex officio taghti effett ghall-preskrizzjoni jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata".* Dan l-artikolu huwa car bizzejjed u l-interpretazzjoni dwaru hi din. Il-gudikant ma jistax jirricerka d' ufficio il-fatti kostituttivi ta' eccezzjoni rizervata mil-ligi lill-partijiet. Hekk ukoll lanqas jista' l-gudikant jassumi d' ufficio tali fatti fid-decizjoni tieghu ghall-fini li jiddikjara l-preskrizzjoni ta' l-azzjoni jekk din ma tkunx giet espressament dedotta. Dik l-Onorabbli Qorti kompliet li:

'Kif deciz, "peress li din hi preskrizzjoni invokata mill-appellant il-Qorti ma tistax tezamina jekk hijiex applikabbli xi disposizzjoni ohra f' materja ta' preskrizzjoni ghaliex gie dejjem stabbilit fil-gurisprudenza u del resto huwa konsentaneu ghar-raguni u ghall-ispirtu fundamentali fil-materja ta' preskrizzjoni, illi dik ghandi tigi nvokata mill-parti, u ma tistax il-Qorti tara u tezamina jekk hemmx xi preskizzjoni li tista' tkun opponibbli peress illi hija materja kollha ta' kuxjenza" – ***Kollez. Vol. XXXIII P I p 481****;*

---

[14] *'l-azzjonijiet għal annati ta' ċnus, ta'renti perpetwi jew ta' vitalizji, ta' mgħaxijiet ta' ċnus bollali li tnisslu qabel l-14 ta' Awissu, 1862 u għall-ħlas tal-lawdemji dovuti fl-obbligazzjoni ta'bejgħ jew trasferiment ieħor ta' fondi enfitewtiċi'*

[15] App Nru: 1516/2002PS deciz fit-22 ta' Gunju 2005

*Irid jinghad ukoll illi l-proposizzjoni generika ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mill-parti nteressata ma tawtorizzax lill-gudikant biex jindividwa hu t-tip tal-preskrizzjoni li tghodd ghall-kaz. Dan ghaliex huwa l-parti li ghandu l-oneru jaghzel liema wahda mill-varji ipotesijiet prezunti mil-ligi hi applikabbli. Fin-nuqqas ta' indikazzjoni specifika l-eccezzjoni nnifisha ma tistax hlief tigi dikjarata inammissibbli. A propozitu anke f' dan il-kuntest gie deciz illi "l-eccepita preskrizzjoni bjennali mhix indikata b' mod sufficjentement car u specifiku in kwantu l-Artikolu 2254 (illum 2149) f' ben hames incizi distinti jiprospetta l-preskrizzjoni ta' azzjonijiet ghal kollox differenti wahda mill-ohra" – "**Joseph Grech -vs- Emanuele Camilleri et**", Appell Kummercjali, 21 ta' Marzu 1977;*

Minn dan kollu jitnissel illi fl-assenza ta' indikazzjoni cara u specifika tal-preskrizzjoni, il-gudikant ma jistax jiehu inizzjattiva biex jissupplixxi hu ghan-nuqqas tal-parti.'

Skond il-ligi taghna, il-preskrizzjoni stabbilita bl-**art. 2156(c)** tista' tigi miksura, sospiza u anke rinunzjata, sahansitra anke wara li tkun ghaddiet.

F'dan il-kaz, ir-rikorrenti jippretendu li l-intimati rrinunzjaw ghall-preskrizzjoni meta, f'Mejju 2015, u wara, iddikjaraw bil-mezz tal-avukat taghhom li kienu lesti jhallsu l-arretrati kollha tac-cens u tal-kera.

Kif diga' gie deciz aktar 'il fuq, dan il-Bord mhux ser iqis bhala prova l-kontenut tal-ittra datata 21 ta' Mejju 2015 li l-avukat tal-intimati kien baghat, *'Minghajr Pregudizzju'*, lir-rikorrenti, u lanqas id-diskors li nghad fil-laqgha li sussegwentement l-intimati u l-avukat taghhom kellhom mar-rikorrent.

Dwar ir-rinunzja tal-preskrizzjoni, l-**art. 2109** tal-**Kodici Civili** jipprovdi hekk :

> **2109.** (1) Ir-rinunzja għall-preskrizzjoni tista' tkun espressa jew taċita.
> (2) Ir-rinunzja taċita tiġi minn fatt li jissoponi l-abbandun tal-jedd akkwistat.

Mill-provi mressqa quddiem il-Bord, ma rrizultaw ebda fatti min-naha tal-intimati li jissoponu l-abbandun tal-jedd ta' estinzjoni tal-azzjoni ghall-hlas tal-kera maghluq aktar minn hames snin qabel. Jirrizulta li l-intimati kienu nghataw il-parir li t-talba tar-rikorrenti ghall-hlas ta' arretrati ta' kera li lahqet saret dovuta aktar minn hames snin kienet preskritta, u dan wassalhom sabiex, meta ma waslux fi transazzjoni mar-rikorrenti, bl-ittra tal-avukat taghhom datata 8 ta' Gunju 2015, baghtu lir-rikorrenti l-hlas tal-kera li kienet ghalqet minn Mejju 2010 sa April 2015, u mbaghad bil-quddiem sa l-ahhar ta' April 2016.

Dan kollu jindika car li l-intimati qatt ma kellhom hsieb li jabbandunaw il-jedd akkwizit minnhom tal-azzjoni ghall-hlas tal-kera li ghalaq qabel Mejju 2010, li lahqu akkwistaw bit-trapass taz-zmien u bl-inattivita' tar-rikorrenti u/jew l-awturi taghhom. Dan qed jinghad ghaliex ir-rikorrenti, kieku riedu, setghu facilment kisru huma l-preskrizzjoni tal-azzjoni bil-prezentata tal-att gudizzjarju opportun kontenenti interpellanza ghall-hlas, kif preskritt bl-**art. 2128** tal-**Kodici Civili**. Minn dan kollu pero' ma ghamlu xejn, lanqas wara li rcevew il-hlas tal-ahhar hames snin f'Gunju 2015, sakemm imbaghad f'Marzu 2017 procedew b'din il-kawza.

Kif issemma fil-kors tas-smigh tal-kawza, wara d-dhul fis-sehh tal-Att I tal-2017, sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-**art. 2156(c)**, *'il-partijiet li jeccepuhom [ghandhom jaghtu] gurament minn jeddhom waqt il-kawza li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-haga gietx imhallsa'*.

Issa, f'dan il-kaz, wara li d-difensur tal-intimati kien iddikjara li ma kienx fadallu aktar provi x'jipproducu[16], pero' qabel id-dikjarazzjoni finali tal-gheluq tal-provi[17], fit-12 ta' Marzu 2018, l-intimati pprezentaw dikjarazzjoni guramentata taghhom *'li ma ghandhom jaghtu l-ebda flejjes lir-rikorrenti Cachia Faerne'* . Ir-rikorrenti ddikjaraw li kienu qed jikkontestaw il-kontenut tal-istess nota, pero' ma kkontestawx l-ammissibilita' taghha fl-istadju li giet prezentata, u lanqas qatt talbu l-isfilz taghha sakemm kien ghadu miftuh l-istadju tal-provi. Min-naha taghhom, ir-rikorrenti pproducew b'xhieda taghhom lill-intimati, u dan il-Bord tahom id-dritt li jaghmlu d-domandi li dehrulhom opportuni u pertinenti ghaz-zewg eccezzjonijiet in ezami.[18] Pero', fix-xiehda taghhom, la l-intimat Vincent Parascandalo u lanqas martu Lilian Parascandalo ma marru lura, jew b'xi mod bidlu, d-dikjarazzjoni taghhom li ma ghandhom jaghtu l-ebda flejjes lir-rikorrenti Cachia Faerne.

Wara li ra l-ligi, u qies dawn ir-rizultanzi kollha, il-Bord huwa tal-fehma li ghandu jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimati, u jiddikjara li, in kwantu diretta ghall-hlas mill-intimati tal-kera tal-fond 14, Sqaq Santa Tereza, Bormla, li ghalqet qabel Mejju 2010, l-azzjoni attrici hija preskritta fit-termini tal-**art. 2156(c)** tal-Kodici Civili.

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jiddisponi mill-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimati, billi jilqaghhom, u konsegwentement :

(i) jilqa' in parti l-ewwel eccezzjoni tal-intimati, u jiddikjara li, in kwantu diretta ghall-hlas mill-intimati tal-arretrati tal-kera tal-fond 14, Sqaq Santa Tereza, Bormla, ghall-

---

[16] ara verbal tal-udjenza tat-22 ta' Gunju 2017

[17] ara verbal tal-udjenza tal-4.4.2019

[18] Ara digriet tat-12 ta' Lulju 2018, fol. 117 sa 118

iskadenzi li ghalqu qabel Mejju 2010, l-azzjoni attrici hija preskritta fit-termini tal-art. 2156(c) tal-Kodici Civili ;

(ii) jilqa' t-tieni ecezzjoni tal-intimati u jordna l-isfilz tal-ittra legali datata 21 ta' Mejju 2015 mibghuta lir-rikorrenti mid-difensur tal-intimati (fol. 74 u 75), filwaqt li jiddikjara li kwalunkwe riferenza ghaliha, ghall-kontenut taghha u ghall-kontenut tad-diskussjonijiet bejn ir-rikorrenti u d-difensur tal-intimati, m'ghandhomx jitqiesu bhala parti mill-provi f'din il-kawza.

L-ispejjez jigu rizervat ghall-gudizzju finali.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur