MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-2 ta' Diċembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 33/2017/1 LM

Anne Cachia Fearne (K.I. Numru 59033M) u
Perit Joseph Cachia Fearne (K.I. Numru 253761M)
("l-appellanti")

***vs*.**

Vincent Parascandalo (K.I. Numru 527849M)
u martu Lillian Parascandalo (K.I. Numru 167754M)
("l-appellati")

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Anne Cachia Fearne** u **Perit Joseph Cachia Fearne** [minn issa 'l quddiem "l-appellanti"] mis-sentenza mogħtija fit-28 ta' Ottubru, 2019, [minn issa 'l quddiem "is-

sentenza appellata"], mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem "il-Bord"], li permezz tagħha ddeċieda billi laqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati **Vincent Parascandalo (K.I. nru 527849M)** u **martu Lillian Parascandolo (K.I. nru 167754M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellati"] kif ġej:

"(i) jilqa' in parti l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati, u jiddikjara li, in kwantu diretta għall-ħlas mill-intimati tal-arretrati tal-kera tal-fond 14, Sqaq Santa Tereża, Bormla, għall-iskadenzi li għalqu qabel Mejju 2010, l-azzjoni attrici hija preskritta fit-termini tal-art. 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili;

(ii) jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimati u jordna l-isfilz tal-ittra legali datata 21 ta' Mejju 2015 mibgħuta lir-rikorrenti mid-difensur tal-intimati (fol. 74 u 75), filwaqt li jiddikjara li kwalunkwe riferenza għaliha, għall-kontenut tagħha u għall-kontenut tad-diskussjonijiet bejn ir-rikorrenti u d-difensur tal-intimati, m'għandhomx jitqiesu bħala parti mill-provi f'din il-kawża.

L-ispejjeż jiġu riżervat għall-ġudizzju finali."

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-kawża odjerna jirriżulta li jirrigwardaw il-fond numru 14 fi Sqaq Santa Tereża, Bormla, li kien ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja mill-predeċessur tal-appellanti lill-appellat Vincent Parascandolo permezz ta' kuntratt pubbliku tal-25 ta' April, 1972, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. Il-perijodu ta' dik il-konċessjoni kien għalaq fit-30 ta' April, 1989, u tali konċessjoni għalhekk, permezz tal-emendi fil-liġi li saru fl-1979 ġiet konvertita għal kirja favur l-appellat. Il-kawża tirrigwarda wkoll il-fond numru 15 fl-istess triq li kien mogħti mill-istess predeċessur tal-appellanti

lil terzi permezz ta' konċessjoni ta' enfitewsi temporanja, iżda li sussegwentement ħadu pussess tiegħu l-appellati.

Mertu

3. L-appellanti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fil-15 ta' Marzu, 2017, fejn talbu lill-imsemmi Bord sabiex:

> *"1) Jiddikjara illi l-intimati huma debituri versu r-rikorrenti fl-ammont ta' sebat elef sitt mija u erbgħa u tletin euro u sitta u għoxrin ċenteżmu (**EUR7,634.26**) bħala bilanċ ta' arretrati ta' ċens u ta' kera fir-rigward tal-fond numru **14, St Theresa Alley, Bormla,** u li fin-nuqqas ta' pagament huma jitqiesu bħala morużi fil-ħlas tal-kera u jiġu kkunsiderati jiżgumbraw fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat.*
>
> *2) Jiddikjara illi l-intimati jew min minnhom okkupaw u kellhom il-pussess tal-fond l-ieħor konsistenti f'*store *(semi-sotterran) bin-numru **15, St Theresa Alley, Bormla,** u dan abbużivament u illegalment, u illi rrifjutaw li jbattluh u jirritornawh fi stat tajjeb lill-esponenti.*
>
> *3) Jiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli għall-ħlas tad-danni għall-okkupazzjoni fl-ammont ta' tmint elef u tlieta u ħamsin euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (**EUR 8,053.87)** jew ammont verjuri hekk likwidat (anke jekk superjuri), okkorrendo bin-nomina ta' esperti tekniċi.*
>
> *4) Jiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli wkoll għall-ispejjeż neċessarji biex il-post jitbattal mill-imbarazz fin-nuqqas li jbattluh l-intimati immedjatament, kif ukoll għall-ispejjeż biex issir it-tiswija tal-post minħabba li dan tħalla żdingat u ġarrab ħsarat minħabba traskuraġni kbira, u kif ukoll responsabbli għall-ħlas tad-danni ulterjuri għan-nuqqas ta' użu u telf ta' kera.*
>
> *5) Jillikwida l-ispejjeż neċessarji biex il-post jitbattal, kif ukoll biex il-post jiġi rispristinat peress li tħalla żdingat mill-intimat u konsegwentement jeħtieġ tiswijiet u manutenzjoni, kif ukoll tillikwida d-danni ulterjuri sofferti mill-esponenti għan-nuqqas ta' użu u telf ta' kera.*

6) Jikkundanna lill-intimati jħallsu 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-oħra hekk likwidati, okkorrendo bin-nomina ta' esperti tekniċi.*

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

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri privati tal-4 ta' Settembru 2015, tad-29 ta' Awwissu 2016 u tad-19 ta' Diċembru 2016, kontra l-intimati.

L-intimati huma minn issa nġunti għas-subizzjoni."

4. L-appellati eċċepew (a) il-preskrizzjoni *ai termini* tal-para. (ċ) tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-arretrati ta' ċens u ta' kera dovuti in konnessjoni mal-fond 14, St. Theresa Alley, Bormla; (b) li kellu jiġi sfilzat il-kontenut kollu tal-para. 7 tal-avviż li jagħmel riferiment għall-ittra tal-21 ta' Mejju, 2015 stante li din kienet saret *bla preġudizzju*; (ċ) huma ma kinux responsabbli għall-okkupazzjoni tal-fond nru 15, St. Theresa Alley, Bormla; u (d) huma ma kienu kkawżaw l-ebda ħsarat f'dak il-fond.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

Ikkunsidra:

Qabel kollox, il-Bord qies l-ilment tar-rikorrenti mressaq fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom (fn. 3 Ara pg. 11, fol. 154), li l-intimati ppreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub tlett ijiem wara l-iskadenza tat-terminu mogħti lilhom għal dan

l-iskop, mingħajr ma ottjenew permess preventiv sabiex jaghmlu dan. Filwaqt li jiġbed l-attenzjoni tal-intimati għall-obbligu li għandhom li jaderixxu għall-ordnijiet ta' dan il-Bord, u jitolbu ordnijiet ġodda fejn it-twettiq tal-ordnijiet mogħtija ma jkunx possibbli mingħajr ħtija tagħhom, il-Bord jidhirlu li għandu jippermetti li dawn is-sottomissjonijiet tal-intimati preżentati tardivament jibqgħu jiffurmaw parti mill-atti, tenut kont li r-rikorrenti wieġbu għalihom fid-dettall fis-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub, u għalhekk ma kienu bl-ebda mod preġudikati fl-eżerċizzju tad-drittijiet proċedurali tagħhom.

Ikkunsidra wkoll li:

Din il-kawża tirrigwardja żewġ fondi differenti, li però jinstabu fuq xulxin, bin-numri 14 u 15, fi Sqaq Santa Tereża, Bormla.

Fost ħwejjeġ oħra, b'dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti qed jitolbu l-ħlas tal-arretrati tal-kera tal-fond 14, fi Sqaq Santa Tereża, Bormla, okkupat mill-intimati għal skop residenzjali. Hemm qbil li oriġinarjament, dan il-fond kien mogħti b'ċens lill-intimati mill-awturi tar-rikorrenti, liema ċens skada fit-30 ta' April 1989, u ġie konvertit favur l-intimati f'titolu ta' kiri skont id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-liġijiet ta' Malta).

Bl-ewwel talba tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord jiddikjara lill-intimati debituri tagħhom fis-somma ta' sebat elef sitt mija u erbgħa u tletin Ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€7,634.26) rappreżentanti bilanċ ta' arretrati ta' ċens u kera fir-rigward ta' dan il-fond, u li fin-nuqqas ta' ħlas jitqiesu morużi fil-ħlas tal-kera u jiġu kundannati jiżgumbraw fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat. (fn. 4 Ara l-ewwel talba, fol. 5)

*Sabiex isostnu din it-talba tagħhom, fis-sitt u s-seba' paragrafi tal-premessi tagħhom fir-Rikors promotur, ir-rikorrenti jgħidu li '*fis-6 ta' Mejju 2015, l-intimati nfurmaw lill-esponenti permezz tal-avukat tagħhom Dr Ludvic Caruana, verbalment u fuq inkarigu tagħhom, illi ma kienx hemm problemi u li huma kienu sejrin iħallsu l-ammont dovut kollu u li kien ser jikkonferma dan anki bil-miktub' *u* 'Illi b'ittra tal-21 ta' Mejju 2015, l-avukat tagħhom 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 għall-preskrizzjoni f'żewġ okkażjonijiet separati'. *(fn. 5 Fol. 2)*

Ir-rikorrent ippreżenta kopja ta' din l-ittra legali datata 21 ta' Mejju 2015 (fn. 6 Dok. 8, fol. 74 sa 75), mibgħuta lilu mid-difensur tal-intimati, fost dokumenti oħra li ppreżenta meta xehed f'din il-kawża.

Preliminarjament, l-intimati ddefendew ruħhom kontra din it-talba tar-rikorrenti fuq żewġ binarji:

(i) *il-preskrizzjoni estintiva ta' ħames snin skont l-**art. 2156(f)** tal-Kodiċi Ċivili;*

(ii) *l-inammissibilità bħala prova tal-korrispondenza legali mibgħuta bla preġudizzju, u tan-negozjati li setgħu saru bejn il-partijiet bl-intiża li tintlaħaq transazzjoni, liema negozjati però fallew u t-transazzjoni ma seħħitx.*

Il-Bord ser jikkunsidra l-ewwel il-kwistjoni tal-ammissibilità, jew le, tal-korrispondenza legali mibgħuta bla preġudizzju f'isem l-intimati, billi jekk ammissibbli, din tista' timpinġi b'mod determinanti fuq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni tar-rikorrenti, in kwantu diretta biex jottjenu mingħand l-intimati l-ħlas tal-arretrati taċ-ċens u l-kera li għalqu aktar minn ħames snin qabel bdiet din il-kawża, u fin-nuqqas ta' ħlas, l-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwistjoni.

Ammissibilità bi Prova ta' Korrispondenza Legali 'Bla Preġudizzju'

Irriżulta mill-provi li, <u>qabel bdiet din il-kawża</u>, meta r-rikorrenti kienu digà qed jippretendu l-ħlas mitlub, sar sforz <u>mid-difensur tal-intimati</u> sabiex din il-kwistjoni tigi riżolta amikevolment. <u>L-intimati ma tkellmux direttament huma mar-rikorrenti, u lanqas ma għamlu atti oħra personalment.</u> Il-kontro-proposta tagħhom tressqet lir-rikorrenti mill-avukat tagħhom, l-ewwel verbalment, u mbagħad permezz tal-ittra legali msemmija datata 21 ta' Mejju 2015.

Mill-kontenut tal-imsemmija ittra, jidher ċar li l-kwistjonijiet bejn il-kontendenti ma kinux biss dwar il-ħlas tal-arretrati taċ-ċens u l-kera tal-fond mertu tal-kawża, imma wkoll ir-rimbors lill-intimati tal-ispejjeż li kienu qed jippretendu li għamlu fil-post mikri, u li kienu jirrigwardjaw tiswijiet strutturali li kienu jinkombu fuq sid il-kera. Għalhekk, kuntrarjament għal dak argumentat mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, il-Bord jidhirlu li din il-korrispondenza kienet tifforma parti min-negozjati għal transazzjoni bejn il-partijiet, intiżi biex jirrisolvu l-pendenzi u l-kwistjonijiet kollha ta' bejniethom naxxenti jew relattivi għall-kirja tal-fond 14, Sqaq Santa Tereża, Bormla.

Irriżulta wkoll li, f'dak l-istadju, id-difensur tal-intimati kien qed jitkellem mar-rikorrent Perit Joseph Cachia Fearne minħabba li t-talba għall-ħlas tal-arretrati kien għamilha hu direttament lill-intimati (fn. 7 Ara ittra datata Marzu 2015, Dok. 4, fol. 69 sa 70) u ma kienx għadu patroċinat minn avukat.

Fl-aħħarnett irriżulta li, wara li r-rikorrenti ma aċċettawx il-kontro-proposta tal-intimati kif komunikata bl-ittra legali datata 21 ta' Mejju 2015, b'ittra legali oħra tat-8 ta' Ġunju 2015 (fn. 8 Dok. 13, fol. 81 sa 83), l-avukat tal-intimati informa lir-rikorrenti li l-klijenti tiegħu kienu ddeċidew li jirrinunzjaw għall-pretensjoni tagħhom li jiġu rimborsati għall-ispejjeż strutturali li għamlu fil-fond mikri lilhom, u li jħallsu l-kera dovuta għall-aħħar ħames snin, u filfatt bagħtilhom il-kalkoli ta' dan il-ħlas, u l-ħlas innifsu.

Ir-rikorrenti jaqblu ma' din is-sekwenza tal-fatti, għalkemm jinsistu li dawn ma kinux jikkostitwixxu trattativi jew negozjati. Ir-rikorrent Perit Cachia Fearne (fn. 9 Ara xhieda, 16.10.017, fol. 57 sa 62) xehed li, meta rċieva mingħand l-avukat tal-intimati l-ittra datata 21 ta' Mejju 2015, huwa kellem lill-avukat, mar fl-uffiċċju tiegħu fejn kien hemm preżenti wkoll l-intimati, u f'dik l-okkażjoni għamel żewġ offerti lill-intimati – l-ewwel offerta li jħallas għall-ispejjeż strutturali u l-kera dovuta minnhom togħla bir-rata ta' 6% skont il-liġi, u t-tieni offerta li jħallsuh il-kera sħiħa mingħajr ma jiġu rimborsati tal-ispejjeż strutturali. Għal dawn l-offerti, l-avukat tal-intimati wieġbu li l-provvediment dwar iż-żieda fil-kera ma kienx japplika f'dan il-każ. U minħabba f'dan id-diżgwid, il-ftehim ma seħħx.

L-istess rikorrent qal fix-xhieda tiegħu li, fil-laqgħa li kellu mal-intimati fl-uffiċċju tal-avukat tagħhom, dan 'f'idejh kellu ċ-ċekk tal-ammont illi kien hemm milli nista' nifhem iċ-ċekk li tahulu il-klijent tiegħu tal-ammont li kien hemm f'dik l-ittra, tal-without prejudice biex niftiehmu u kif ra hekk qalli mela tista' titlaq qalli … nerġgħu nitkellmu'. *(fn. 10 Fol. 62) Però in kontroezami, l-istess rikorrent iddikjara ċar li* 'Iċ-ċekk rajt iċ-ċekk f'idejk li kien ċekk … **Il-kontenut tiegħu ma rajtux** … għandi nassumi li kien ċekk validu … Però ma naħsibx li kien blank cheque jien' *(fn. 11 Ara xiehda in kontro-eżami, 12.3.2018, fol. 93 sa 95). L-intimata Lilian Parascandolo insistiet li, meta ltaqgħu, iċ-ċekk ma kienx miktub u lanqas iffirmat, u li l-intiża kienet li l-avukat jiktbu lir-rikorrent kif jiftiehmu. (fn. Ara xiehda tal-intimata, 13.11.2018, fol. 135 sa 137)*

Wara li qies il-provi kollha li tressqu miż-żewġ naħat dwar din il-kwistjoni, u kkunsidra ssottomissjonijiet tal-partijiet fir-rigward, partikolarment iċ-ċitazzjonijiet mill-ġurisprudenza lokali u estera fir-rigward li ssenjalaw iż-żewġ naħat, il-Bord huwa tal-fehma li l-ittra datata 21 ta' Mejju 2015, li l-avukat tal-intimati bagħat lir-rikorrenti 'Without Prejudice' kienet tifforma parti mit-trattativi li kien qed imexxi l-istess avukat, fl-interess tal-patroċinati tiegħu, mar-rikorrenti, f'tentattiv biex tiġi riżolta amikevolment u mingħajr kawżi l-pendenza miftuħa mir-rikorrenti personalment bl-ittra datata Marzu 2015, li permezz tagħha talbu mingħand l-

intimati l-ħlas sħiħ ta' ċens u kera għal skadenzi li għalqu fl-aħħar 28 sena, ċioe minn Mejju 1977 sa April 2015.

Din il-konklużjoni l-Bord qed jasal għaliha wkoll fl-isfond ta' dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Intercomp Limited vs Boris Arcidiacono Limited*** *(fn. 13 27.2.2015) li '*d-diskors li għadda bejn Boris Arcidiacono u l-avukat tas-soċjetà attriċi f'inkontri każwali illi kellhom, għandu jitqies li sar bla preġudizzju, għax kif ritenut fil-ġurisprudenza patria l-offerti li jsiru in linea ta' transazzjoni ma għandhomx l-effikaċja li jinterrompu l-preskrizzjoni jew l-effikaċja ta' rikonoxximent tad-dejn; għaliex proposti simili jsiru mingħajr preġudizzju tad-drittijiet rispettivi tal-kontendenti. (Ara fost oħrajn, App. Ċ Lombardo Azzopardi vs Michele Azzopardi, deċiża 27 April 1936 [Vol.XXIX.I.613])*'.*

Fiċ-ċirkostanzi, għalhekk, dan il-Bord jidhirlu li mhijiex ammissibbli bi prova, u konsegwentement m'għandux iqis bi prova, il-kontenut tal-ittra datata 25 ta' Mejju 2015 li l-avukat tal-intimat bagħat lir-rikorrent Cachia Fearne, u lanqas id-diskors li ngħad bejniethom fil-laqgħa sussegwenti li nżammet fl-uffiċċju tal-istess avukat.

Preskrizzjoni Kwinkwennali skont l-art. 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili

L-intimati eċċepew ukoll il-preskrizzjoni kwinkwennali tal-azzjoni għall-ħlas taċ-ċnus u l-kera magħluqa aktar minn ħames snin qabel id-data tat-talbiet ġudizzjarji mressqa b'din il-kawża.

*L-**art. 2156(ċ)** tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li '*L-azzjonijiet għall-ħlas ta' kera ta' bini jew ta' raba' jaqgħu bi preskrizzjoni bl-għeluq ta' ħames snin*'.*

*Jibda biex jingħad li l-preskrizzjoni tal-azzjoni għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa mhijiex regolata bl-**art. 2156(ċ)**, imma bl-**art. 2156(a)** (fn. 14 'l-azzjonijiet għal annati ta' ċnus, ta' renti perpetwi jew ta' vitalizji, ta' mgħaxijiet ta' ċnus bollali li tnisslu qabel l-14 ta' Awwissu, 1862 u għall-ħlas tal-lawdemji dovuti fl-obbligazzjoni ta' bejgħ jew trasferiment ieħor ta' fondi enfitewtiċi') tal-Kodiċi Ċivili, li però ma ġietx sollevata f'dan il-każ.*

Tajjeb li ssir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza ***Joseph Gauci vs Saviour Farrugia (****fn. 15 App Nru: 1516/2002PS deċiż fit-22 ta' Ġunju 2005) intqal illi skont l-Artikolu 2111 Kodiċi Ċivili "il-qorti ma tistax* ex officio *tagħti effett għall-preskrizzjoni jekk din ma tiġix eċċepita mill-parti interessata". Dan l-artikolu huwa ċar biżżejjed u l-interpretazzjoni dwaru hi din. Il-ġudikant ma jistax jirriċerka* d'ufficio *il-fatti kostituttivi ta' eċċezzjoni riżervata mil-liġi lill-partijiet. Hekk ukoll lanqas jista' l-ġudikant jassumi* d'ufficio *tali fatti fid-deċiżjoni tiegħu għall-fini li jiddikjara l-*

preskrizzjoni tal-azzjoni jekk din ma tkunx ġiet espressament dedotta. Dik l-Onorabbli Qorti kompliet li:

'Kif deċiż, "peress li din hi preskrizzjoni invokata mill-appellant il-Qorti ma tistax teżamina jekk hijiex applikabbli xi disposizzjoni oħra f'materja ta' preskrizzjoni għaliex ġie dejjem stabbilit fil-ġurisprudenza u del resto huwa konsentaneu għar-raġuni u għall-ispirtu fundamentali fil-materja ta' preskrizzjoni, illi dik għandi tiġi nvokata mill-parti, u ma tistax il-Qorti tara u teżamina jekk hemmx xi preskizzjoni li tista' tkun opponibbli peress illi hija materja kollha ta' kuxjenza" – **Kollez. Vol. XXXIII P I p 481**;

Irid jingħad ukoll illi l-proposizzjoni ġenerika tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mill-parti nteressata ma tawtorizzax lill-ġudikant biex jindividwa hu t-tip tal-preskrizzjoni li tgħodd għall-każ. Dan għaliex huwa l-parti li għandu l-oneru jagħżel liema waħda mill-varji ipotesijiet preżunti mil-liġi hi applikabbli. Fin-nuqqas ta' indikazzjoni speċifika l-eċċezzjoni nnifisha ma tistax ħlief tiġi dikjarata inammissibbli. A propożitu anke f'dan il-kuntest ġie deċiż illi "l-eċċepita preskrizzjoni bjennali mhix indikata b'mod suffiċjentement ċar u speċifiku in kwantu l-Artikolu 2254 (illum 2149) f'ben hames inċiżi distinti jipprospetta l-preskrizzjoni ta' azzjonijiet għal kollox differenti waħda mill-oħra" – "**Joseph Grech -vs- Emanuele Camilleri et**", Appell Kummerċjali, 21 ta' Marzu 1977;

Minn dan kollu jitnissel illi fl-assenza ta' indikazzjoni ċara u speċifika tal-preskrizzjoni, il-ġudikant ma jistax jieħu inizjattiva biex jissupplixxi hu għan-nuqqas tal-parti.'

*Skont il-liġi tagħna, il-preskrizzjoni stabbilita bl-**art. 2156(ċ)** tista' tigi miksura, sospiża u anke rinunzjata, saħansitra anke wara li tkun għaddiet.*

F'dan il-każ, ir-rikorrenti jippretendu li l-intimati rrinunzjaw għall-preskrizzjoni meta, f'Mejju 2015, u wara, iddikjaraw bil-mezz tal-avukat tagħhom li kienu lesti jħallsu l-arretrati kollha taċ-ċens u tal-kera.

Kif diġà ġie deċiż aktar 'il fuq, dan il-Bord mhux ser iqis bħala prova l-kontenut tal-ittra datata 21 ta' Mejju 2015 li l-avukat tal-intimati kien bagħat, 'Mingħajr Preġudizzju', lir-rikorrenti, u lanqas id-diskors li ngħad fil-laqgħa li sussegwentement l-intimati u l-avukat tagħhom kellhom mar-rikorrent.

*Dwar ir-rinunzja tal-preskrizzjoni, l-**art. 2109** tal-**Kodiċi Ċivili** 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 rriżultaw ebda fatti min-naħa tal-intimati li jissoponu l-abbandun tal-jedd ta' estinzjoni tal-azzjoni għall-ħlas tal-kera magħluq aktar minn ħames snin qabel. Jirriżulta li l-intimati kienu ngħataw il-parir li t-talba tar-rikorrenti għall-ħlas ta' arretrati ta' kera li laħqet saret dovuta aktar minn ħames snin kienet preskritta, u dan wassalhom sabiex, meta ma waslux fi transazzjoni mar-rikorrenti, bl-ittra tal-avukat tagħhom datata 8 ta' Ġunju 2015, bagħtu lir-rikorrenti l-ħlas tal-kera li kienet għalqet minn Mejju 2010 sa April 2015, u mbagħad bil-quddiem sa l-aħħar ta' April 2016.

*Dan kollu jindika ċar li l-intimati qatt ma kellhom ħsieb li jabbandunaw il-jedd akkwiżit minnhom tal-azzjoni għall-ħlas tal-kera li għalaq qabel Mejju 2010, li laħqu akkwistaw bit-trapass taż-żmien u bl-inattività tar-rikorrenti u/jew l-awturi taghhom. Dan qed jingħad għaliex ir-rikorrenti, kieku riedu, setgħu faċilment kisru huma l-preskrizzjoni tal-azzjoni bil-preżentata tal-att ġudizzjarju opportun kontenenti interpellanza għall-ħlas, kif preskritt bl-**art. 2128** tal-**Kodiċi Ċivili**. Minn dan kollu però ma għamlu xejn, lanqas wara li rċevew il-ħlas tal-aħħar ħames snin f'Ġunju 2015, sakemm imbagħad f'Marzu 2017 proċedew b'din il-kawża.*

*Kif issemma fil-kors tas-smigħ tal-kawża, wara d-dħul fis-seħħ tal-Att I tal-2017, sabiex tirnexxi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni skont l-**art. 2156(ċ)**, 'il-partijiet li jeċċepuhom [għandhom jagħtu] ġurament minn jeddhom waqt il-kawża li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-ħaġa ġietx imħallsa'.*

Issa, f'dan il-każ, wara li d-difensur tal-intimati kien iddikjara li ma kienx fadallu aktar provi x'jipproduċu (fn. 16 ara verbal tal-udjenza tat-22 ta' Ġunju 2017), però qabel id-dikjarazzjoni finali tal-għeluq tal-provi (fn. 17 ara verbal tal-udjenza tal-4.4.2019), fit-12 ta' Marzu 2018, l-intimati ppreżentaw dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom 'li ma għandhom jagħtu l-ebda flejjes lir-rikorrenti Cachia Fearne'*. Ir-rikorrenti ddikjaraw li kienu qed jikkontestaw il-kontenut tal-istess nota, però ma kkontestawx l-ammissibilità tagħha fl-istadju li ġiet preżentata, u lanqas qatt talbu l-isfilz tagħha sakemm kien għadu miftuħ l-istadju tal-provi. Min-naħa tagħhom, ir-rikorrenti pproduċew b'xhieda tagħhom lill-intimati, u dan il-Bord tahom id-dritt li jagħmlu d-domandi li dehrulhom opportuni u pertinenti għaż-żewġ eċċezzjonijiet in eżami. (fn. 18 Ara digriet tat-12 ta' Lulju 2018, fol. 117 sa 118) Però, fix-xiehda tagħhom, la l-intimat Vincent Parascandalo u lanqas martu Lilian Parascandalo ma marru lura, jew b'xi mod bidlu, d-dikjarazzjoni tagħhom li ma għandhom jagħtu l-ebda flejjes lir-rikorrenti Cachia Fearne.*

Wara li ra l-liġi, u qies dawn ir-riżultanzi kollha, il-Bord huwa tal-fehma li għandu jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati, u jiddikjara li, in kwantu diretta għall-ħlas mill-

*intimati tal-kera tal-fond 14, Sqaq Santa Tereża, Bormla, li għalqet qabel Mejju 2010, l-azzjoni attriċi hija preskritta fit-termini tal-**art. 2156(ċ)** tal-Kodiċi Ċivili."*

L-Appell

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-12 ta' Novembru, 2019, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

> *"...jogħġobha tilqa' dan l-appell, tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza appellata u tgħaddi biex tiċħad u tirrespingi kemm l-eċċezzjoni tal-intimati dwar il-preskrizzjoni, stante li ġiet milqugħa preskrizzjoni (viż. L-art. 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili) meta l-Bord innifsu ddikjara li l-preskrizzjoni korretta kienet l-art. 2156(a) tal-Kodiċi Ċivili, "*li però ma ġietx sollevata f'dan il-każ"; *kif ukoll l-eċċezzjoni l-oħra li ġiet akkolta rigward l-ittra tal-21 ta' Mejju 2015, liema eċċezzjoni wasslet lill-Bord biex erronejament jordna l-isfilz tal-imsemmija ittra legali u biex jiddikjara erronejament illi* "kwalunkwe riferenza għaliha, għall-kontenut tagħha u għall-kontenut tad-diskussjonijiet bejn ir-rikorrenti u d-difensur tal-intimati, m'għandhomx jitqiesu bħala parti mill-provi". Konsegwentement, l-esponenti jitolbu li l-provi esklużi jiġu dikjarati ammissibbli".

Ir-Risposta tal-Appell

7. L-appellati wieġbu fil-5 ta' Diċembru, 2019, fejn issottomettew li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u timmerita konferma fl-intier tagħha u talbu lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell magħmul mill-appellanti.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti qabel ma tgħaddi sabiex tikkunsidra fil-fond il-mertu tal-appell odjern, ser tqis il-kwistjoni proċedurali li qiegħda titressaq mill-appellati stante li jekk din tirriżulta, għandha l-effett li ġġib fix-xejn dan l-appell. Fir-risposta tagħhom l-appellati qegħdin jikkontendu li tali appell huwa wieħed irritu u null għaliex jeżisti impediment proċedurali, u dan filwaqt li huma jagħmlu riferiment u jiċċitaw ukoll l-artikolu 231 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Huma jsostnu li l-appellanti naqsu skont l-artikolu ċitat milli jitolbu l-permess tal-Bord sabiex huma jintavolaw appell mis-sentenza appellata li hija sentenza *in parte*. Dan filwaqt li jagħmlu riferiment għall-verbal tas-seduta tat-28 ta' Ottubru, 2019, li huma jikkwotaw *verbatim* in sostenn tal-kontestazzjoni tagħhom. Ikomplu jgħidu li l-appellanti naqsu wkoll milli jressqu t-talba tagħhom sabiex jingħataw tali permess permezz ta' rikors li kellu jiġi ppreżentat fi żmien sitt ijiem quddiem il-Bord mid-data tas-sentenza appellata. L-appellati jsostnu li r-regola li jipprovdi għaliha l-artikolu 231 tal-Kap. 12 hija ta' applikazzjoni riġida stante li hija ta' indoli ritwali, u ġiet imfissra wkoll mill-Qrati bħala waħda tassattiva. Hawnhekk huma jagħmlu riferiment għal sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fis-16 ta' Ġunju, 2004, fl-ismijiet **Paul Micallef *vs.* John Mifsud** u għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Grazia Spiteri et *vs.* Bryan Theuma** deċiża fis-27 ta' Settembru, 2019, mill-Qorti tal-Appell (Superjuri).

9. Fir-replika tagħhom li ppreżentaw waqt l-udjenza tat-2 ta' Settembru, 2020, l-appellanti filwaqt li jirrikonoxxu dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-11 ta' Marzu, 2020, fl-ismijiet **Galea *vs.* Cilia**, jissottomettu li l-każ

odjern jirrikjedi sentenza differenti. Jispjegaw li hawnhekk sabiex iħarsu l-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju, huma kienu ppreżentaw żewġ kawżi f'waħda fir-rigward ta' żewġ fondi rispettivi li wieħed minnhom kien iġib in-numru 14 u l-ieħor in-numru 15. Jgħidu li għalhekk l-azzjoni tagħhom kienet tkopri żewġ *causa petendi* separati u distinti. B'enfażi fuq il-kwistjoni tal-effetti tas-sentenza appellata, l-appellanti jissottomettu li l-effett tagħha kien li jiċħad għalkollox il-*causa petendi* u t-talbiet tagħhom fir-rigward tal-fond bin-numru 14, b'mod għalhekk li d-deċiżjoni li ngħatat kienet finali u definittiva. B'dana jkomplu jgħidu, li kien baqa' fil-miżien dak kollu li jirrigwarda l-fond l-ieħor bin-numru 15. L-appellanti jikkontendu li dawn iż-żewġ fondi huma distinti u separati minn xulxin u anki t-talbiet fir-rigward tagħhom huma distinti u separati. Huma jinsistu li l-azzjoni odjerna hija waħda kollettiva, iżda meta l-Bord għadda, fuq talba tal-appellati stess, sabiex jiddeċiedi dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tagħhom, inħoloq dak li jiddeskrivu bħala *"chinese wall"* jew ħajt virtwali bejn l-eżami tat-talbiet fir-rigward tal-fond 14 u dawk fir-rigward tal-fond 15. Ikomplu jispjegaw li meta ngħatat id-deċiżjoni, il-proċess li ttratta l-fond numru 14 kien komplut u lest u għalhekk biċ-ċaħda totali tat-talbiet tagħhom, is-sentenza appellata kienet waħda finali u definittiva, irrispettivament minn kif ġiet meqjusa mill-ġudikant jew minn xi waħda mill-partijiet. Għalhekk ma kienx hemm ħtieġa ta' permess speċjali sabiex huma jintavolaw dan l-appell.

10. Fil-kontroreplika tagħhom, l-appellati jibdew billi jsaqsu jekk kienx permissibbli li ż-żewġ *causa petendi* jitressqu permezz ta' kawża waħda ġaladarba kif qegħdin jisħqu l-appellanti, il-mertu fir-rigward ta' kull wieħed

miż-żewġ fondi inkwistjoni huwa daqstant separat u distint wieħed mill-ieħor. Jirrilevaw li kieku l-appellanti kienu għamlu dan il-fatt biżżejjed ċar fil-bidu, huma kienu jissollevaw l-eċċezzjonijiet appożiti. Jiċċitaw il-massima antika *commodum ex injuria sua nemo habere debet,* filwaqt li jsostnu li l-appellanti ma jistgħux illum jarrekaw xi vantaġġ minn żball jew aħjar abbuż proċedurali tagħhom. Isostnu li kien jidher ċar li s-sentenza appellata kellha tkun waħda ta' natura parzjali u huma jiċċitaw il-verbal tas-seduta tal-4 ta' Mejju, 2017, in sostenn tal-argument tagħhom. Jirrilevaw li s-subartikolu 213(1) tal-Kap. 12 jitkellem dwar *"diversi kwistjonijiet"* u mhux fuq in-natura tal-kwistjonijiet rispettivi. Għalhekk jekk jiġi aċċettat li l-appellanti għandhom raġun li r-rikors tagħhom kien fih żewġ taqsimiet separati, dan ma kien ibiddel xejn għaliex dawn kienu jaqgħu taħt id-definizzjoni ta' *"diversi kwistjonijiet"*. Huma jsostnu li l-intenzjoni tal-leġiżlatur hawn kienet li jiskoraġġixxi l-ispezzattar frivolu tal-kawżi permezz ta' diversi appelli matul is-smigħ, iżda l-appellanti kienu qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tmur proprju kontra dan.

11. Din il-Qorti tgħid li l-appellati għandhom raġun. Tibda billi tirrileva li d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 231(1) tal-Kap. 12 huma ċari u inekwivoċi u għandu jingħad li ma jidhirx li l-appellanti qegħdin hawn jikkontestaw il-ħtieġa li jintalab permess mill-Qorti sabiex isir appell minn deċiżjoni *in parte* tal-istess Qorti. Il-kontenzjoni tagħhom minflok tirrigwarda n-natura tas-sentenza appellata, li fil-fehma tagħhom kienet waħda definittiva u finali fir-rigward ta' parti mill-mertu, għaliex permezz tagħha l-Bord ċaħad it-talbiet tagħhom fir-rigward tal-fond numru 14, iżda mhux fir-rigward tal-fond numru 15.

12. Il-Qorti ma tistax taqbel ma’ dan ir-raġunament, u proprju għaliex kuntrarjament għal dak li qegħdin isostnu l-appellanti, m’hemm l-ebda dubju li l-azzjoni proposta minnhom, għalkemm tirrigwarda żewġ fondi separati, hija <u>waħda</u> proposta permezz ta’ rikors ġuramentat wieħed. Kif sewwa jirrilevaw l-appellati, huma ma jistgħux f’dan l-istadju jsostnu li l-qbil li sar bejn l-avukati difensuri tal-partijiet, kif rifless fil-verbal tas-seduta tal-4 ta’ Mejju, 2017, kien ġab sitwazzjoni fejn *“...qishom saru żewġ rikorsi promoturi tal-ġudizzju separati”.* Din il-Qorti tissenjala li *electa una via, non datur recursus ad alterum* u tirrileva li din il-massima legali saħansitra ġiet segwita mil-leġiżlatur tagħna li mkien ma pprovda għal dak li qed isostnu fuqu l-appellanti. Għalhekk jekk il-kwistjoni ngħalqet mill-Bord fir-rigward tal-fond numru 14 meta dan laqa’ l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-appellati, ma jistax jingħad li b’hekk ingħatat sentenza finali dwar dik il-kwistjoni u l-ebda permess ma kien neċessarju mill-Bord sabiex isir appell.

13. Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda tiddikjara l-appell interpost mill-appellanti bħala wieħed irritu u null.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu u tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu skont kif deċiż, u dawk tal-appell odjern jitħallsu mill-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur