2 ta' Frar, 1962

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

B'sentenza tat-2 ta' Marzu 1962 ġie mogħti lill-Konvenut il-permess kondizzjonali li jagħmel appell minn din is-sentenza quddiem il-Kunsill Privat tal-Maestà Tagħha r-Reġina.

Joseph Grech

versus

Carmelo Said

Antikresi — Aċċessjoni — Pussess — Ċitazzjoni — Kostituzzjoni in Mora — Art. 606, 580, 561 u 1172 tal-Kodiċi Ċivili.

Jekk kreditur antikretiku jiġi dikjarat b'sentenza li ma għandux dritt jibni kostruzzjonijiet fuq il-fond minnu possedut in antikresi u jiġi inibit bl-istess sentenza milli jibni jew ikompli jibni dawk il-kostruzzjonijiet u b'dan kollu huwa jagħmel jew ikompli jagħmel dak il-bini, il-każ tiegħu ma hux regolabbli mid-dispożizzjonijiet tal-liġi rigwardanti l-jedd ta' aċċessjoni fuq ħwejjeġ immobili, imma minn dawk rigwardanti l-effetti tal-obligazzjonijiet. Għaldaqstant dak il-kreditur antikretiku għandu jiġi, jekk hekk jitlob sid l-art antikretika, kundannat jiddemolixxi l-kostruzzjonijiet li jkun għamel fuq dik l-art, u ma għandux dritt jippretendi ndennizz kif regolat mill-liġi f'materja ta' miljoramenti li jsiru fuq fond ta' ħadd ieħor minn possessur ta' dak il-fond in mala fede.

Iċ-ċitazzjoni, malli tiġi notifikata lill-konvenut, tikkostitwieh in mora; u jekk il-konvenut jagħmel jew ikompli jagħmel dak li fiċ-ċitazzjoni hu mitlub li ma jagħmelx jew li ma jkomplix jagħmel, huwa jassumi l-konsegwenzi tal-aġir tiegħu u jesponi ruħu għall-eventwalità li jkollu jneħħi dak kollu li jkun għamel b'inkejja tal-intima lilu hekk magħmula.

Il-Qort — at [illegible] [illegible] ti tal-Maġistra[illegible] ta Għawdex u Kemmuna ([illegible] Ċivili), li permezz t[illegible]għu l-attur, wara li ppremetta illi l-konvenut, mingħajr ebda dritt u kontra l-oppożizzjoni tal-attur, għamel kostruzzjoni edilizja fuq porzjoni tar-raba' tajba għall-bini denominata "Ta' Xandriku", kontrada omonima, limiti Nadur, Gozo (proprijetà tal-attur), liema nuqqas ta' dritt ġie konstatat b'sentenza ta' dik il-Qorti tat-22 ta' Jannar 1958 (konfermata minn din il-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Ġunju 1958); u li hu ma jridx li dan il-bini jibqa' fuq l-art tiegħu; talab li, premessi d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti neċessarji, il-konvenut jiġi kundannat biex, fi żmien qasir u perentorju prefiggendo, jiddemolixxi u jneħħi kull kostruzzjoni li huwa għamel fuq l-imsemmi raba' proprjetà tal-attur. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, inġunt għas-subizzjoni;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, fejn ġie sottomess illi d-domandi huma nfondati; illi s-sentenza tal-Appell ma kkundannatx l-eċċipjent jiddemolixxi l-kostruzzjonijiet, għalkemm irriteniet li saru fuq art tal-attur; illi l-art hija in antikresi għand l-eċċipjent; u illi l-possessur, anki "in mala fede", ma jistgħax jiġi privat minn dak li bena bla ma jiġi rimburżat jew tan-nefqa, jew tal-awmentat valur (ara sentenza "Caruana vs. Cassingena", Prim'Awla, Jannar 1959, u l-awtoritajiet hemm ċitati, u art. 580 tal-Kodiċi Ċivili);

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-3 ta' Ottubru 1961 li biha ċaħdet it-talba tal-attur, u ordnat li l-ispejjeż jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-kontendenti; wara li kkunsidrat;

Jirriżulta mill-espożizzjoni tal-fatti, kif miġjuba fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fit-22 ta' Jannar 1958 fil-kawża fl-istess ismijiet (dok. A a fol. 4 tal-proċess), li ċertu Carmelo Gatt, wara li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Grech tal-14 ta' Ġunju 1955 kien assenja lill-konvenut b'titolu ta' antikresi r-raba' li fuqu tinsab il-lum il-kostruzzjoni edilizja lamentata mill-attur, bis-saħħa ta' kuntratt ieħor fl-atti tal-istess Nutar Grech tat-18 ta' Ġunju 1955 biegħ l-istess biċċa raba' lis-Saċerdot Dun Sal-

vatore Camilleri, bil-kondizzjoni li dan jirrispetta l-konċessjoni antikretika magħmula favur il-konvenut u jassumi l-ħlas tad-dejn li in konsiderazzjoni tiegħu dik l-antikresi kienet ġiet kostitwita. In segwitu, b'ċedola ta' retratt tat-13 ta' Ottubru 1955 dan ir-raba' ġie rkuprat mill-attur u rilaxxjat lil dan mis-Saċerdot Dun Salvatore Camilleri, taħt l-istess kondizzjonijiet apposti fil-preċitat kuntratt tat-18 ta' Ġunju 1955 (atti ta' din il-Qorti tal-5 ta' Diċembru 1956);

Bi protest tal-4 ta' Jannar 1957 l-attur, wara li rrileva t-titolu tiegħu ta' proprijetà u dak antikretiku tal-konvenut fuq ir-raba' in kwistjoni, kif ukoll li l-konvenut ma kellux dritt, kif kien qiegħed jipprepara li jagħmel, li jibni fuq dan ir-raba', ipprotesta ruħu kontra l-aġir ta' dan, interpellah ineħħi kull sinjal ta' bini li kien għamel, u ddiffidah milli jagħmel kull xorta ta' bini (dokument AA fol. 29 tal-proċess). Minn naħa tiegħu, b'kontroprotest tas-7 ta' Jannar 1957 il-konvenut irrespinġa l-pretensjoni tal-attur, billi fisser illi, fil-fehma tiegħu, kellu d-dritt jibni fuq is-sit in kwistjoni, u li fil-fatt, malli jkunu lesti l-preliminari tal-bini, kien bi ħsiebu jeżerċita dan id-dritt tiegħu u jirriduċi f'fabbrikat dak is-sit (dokument BB a fol. 30 tal-proċess);

B'ittra legali tal-14 ta' Jannar 1957 l-attur allura nforma lill-konvenut li kien sejjer jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti fis-sens li l-konvenut ma kellux dritt jibni fuq l-art in kwistjoni, u sabiex jiġi evitat il-ħruġ ta' mandat kawtelatorju ta' inibizzjoni avżah biex, pendenti dik il-kawża ma jagħmel ebda kostruzzjoni;

Fil-fatt, b'ċitazzjoni numru 7 preżentata quddiem din il-Qorti fit-30 ta' Jannar 1957, l-attur talab, in kontestazzjoni tal-konvenut, id-dikjarazzjoni li dan ma kellux dritt jibni fuq il-fond antikretiku u talab ukoll l-inibizzjoni tal-istess konvenut "milli jibni jew ikompli jibni kull xorta ta' kostruzzjoni fuq l-imsemmija biċċa art". Dawn id-domandi tal-attur ġew milqugħa b'sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' Jannar 1958, konfermata mill-Qorti tal-Appell

fis-16 ta' Ġunju 1958 (dokument A fol. 4 et seq. tal-proċess);

In pendenza ta' dik il-kawża, il-konvenut baqa' jibni. Fix-xhieda tiegħu (seduti tat-8 ta' Ġunju 1960 u 13 ta' Ġunju 1961), dan jaċċerta li sa minn qabel ma ngħatat is-sentenza fl-ewwel istanza x-xogħol tal-ġebel kien ġa bil-lest, barra mit-tisqif tad-W.C. u tal-kamra tal-kċina, li kien qiegħed isir, u li ġie kompletat sitt ijiem wara. F'dan ir-rigward il-konvenut mhux biss ma jinsab smentit minn ħadd, imma talli huwa suffragat mir-relazzjoni tal-Arkitett u Inġinier Ċivili Carmelo Attard, nominat in segwitu għall-imsemmija sentenza tal-ewwel istanza sabiex jagħmel l-istima tal-lok ta' djar in kwistjoni għall-finijiet tal-appell minn dik is-sentenza; minn liema relazzjoni jidher li, għal dik li hi kostruzzjoni, dak il-lok ta' djar kien ċertament bil-lest almenu fit-2 ta' Frar 1958, meta ġiet preżentata (dok. HH fol. 46-47 tal-proċess);

Bl-istanza tal-lum, għalhekk, l-attur qiegħed jitlob il-kundanna tal-konvenut għar-rimozzjoni ta' kull kostruzzjoni li dan għamel fuq l-art in kwistjoni;

Ikkunsidrat, fid-dritt;

Il-każ ta' kostruzzjonijiet edilizji eretti minn terza persuna u b'materjali tagħha fuq il-fond ta' ħaddieħor huwa kontemplat mill-art. 606 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 23), li jgħid hekk:— "(1) Where any such construction, plantations or works, have been made by a third party in possession. with his own materials, the provisions relating to Possession under Title VI of Part I of Book Second of this Code shall apply, regard being had as to whether such possession was in good or bad faith"; "(2) If such third party was not in possession within the meaning contained in section 561 , the provisions contained in section 580 shall in all cases be applied";

Issa, bħala kreditur antikretiku, il-konvenut ċertament ma jistgħax jitqies possessur fit-termini tal-imsemmi art. 561 tal-Kodiċi Ċivili. Il-każ odjern għalhekk, jista' jaqa' biss taħt id-dispost tat-tieni nċiż tal-artikolu fuq ri-

portat. Jingħad li jista', u mhux neċessarjament li għandu jaqa' taħtu, għaliex, minkejja t-termini ampji ("in all cases") ta' dan l-inċiż, il-każ tal-lum huwa regolabbli minnu fil-każ biss, kif ġustament josserva l-attur, li bejn il-partijiet ma hemmx relazzjonijiet oħra legali jew kontrattwali jew ġudizzjarji (para. 11(c) tan-nota tal-osservazzjonijiet tal-attur a fol. 52 tal-proċess);

Ir-regoli ta' ermenewtika legali, infatti, ma jħallu ebda dubju li d-dispożizzjoni tal-inċiż in kwistjoni ma tistgħax tipprevali quddiem dispożizzjoni partikulari ta' istitut ieħor tal-liġi li tkun tikkonfliġġi magħha. Hekk, per eżempju, l-każ ta' nkwilin li jagħmel innovazzjonijiet jew miljoramenti fil-fond lokatizju huwa regolat mill-art. 1653, u mhux mill-imsemmi art. 606(2), tal-Kodiċi Ċivili. Fl-istitut talantikresi, però, ma hemm ebda dispożizzjoni li tiddetermina x'għandu jsir minn kostruzzjonijiet, pjantaġġjonijiet u xogħolijiet oħra, li l-kreditur antikretiku, għad li ma għandux id-dritt li jagħmilhom jeriġi fil-fond detenut minnu in antikresi;

L-attur jinvoka f'dan ir-rigward l-art. 1172 tal-Kodiċi Ċivili, li jiddisponi hekk: "Saving his action for damages, the creditor may demand that any thing done in breach of the obligation be undone, and may be authorised to undo it himself at the expense of the debtor". Iżda, skond l-istess regoli ta' nterpretazzjoni tal-liġi riferiti iżjed ilfuq, din id-dispożizzjoni tal-liġi, li tolqot bl-aktar mod ġenerali r-relazzjonijiet bejn individwi u ndividwi li jistgħu jidderivaw minn obligazzjoni (u huwa magħruf li lobligazzjonijiet ma jitnisslux biss minn kuntratt, imma anki mill-liġi. mil-kważi-kuntratti, mid-delitti u milkważi-delitti. art. 1000 ibid.), għandha ċċedi di fronti għallart. 606(2), li jirrappreżenta waħda biss (il-liġi) mid-diversi fondi li minnhom jistgħu jidderivaw l-obbligazzjonijiet, u li jikkontempla rapporti speċifiċi bejn individwi partikulari — dawk bejn sid l-art u terza persuna li, bla ma tkun tippossjedi dik l-art fit-termini tal-art. 561 tal-Kodiċi Ċivili, tibni fuqha, tħawwel, jew tagħmel fiha xogħolijiet oħra b'materjali tagħha;

L-istess raġunament jidher li għandu jiġi segwit fit-tieni

ipotesi prospettata mill-attur li ċjoè it-terz li jkun għamel dawk l-opri jkun vinkolat ma' sid l-art b'xi klawsola kontrattwali li t.pprevedi din l-evenjenza u tirregolaha b'mod differenti milli hemm mahsub fl-art. 606(2) fuq ċitat. F'din is-suppożizzjoni, infatti, jidher li l-klawsoli kontrattwali għandhom jipprevalu għal din id-dispożizzjoni talliġi, li ċertament mhix "di ordine pubblico". Fil-każ in eżami, però, bl-ebda mod ma ġie pruvat, u lanqas biss allegat, li r-rapporti bejn il-kontendenti huma regolati minn xi konvenzjoni simili;

Mhux differenti, anzi jidentifika ruhu ma' dawk trattati s'issa il-każ prospettat fl-aħħar *lok mill*-attur, ta' eventwali rapporti ġudizzjarji bejn it-terz li għandu opri fissi b'materjal tiegħu fil-fond ta' ħadd ieħor, u sid dan il-fond. Kwalunkwe pronunzjament ġudizzjarju, infatti, jirrispekkja ruħu jew fuq il-liġi jew fuq il-ftehim li jkunu jirregolaw ir-relazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti. Għalhekk, dak li ntqal s'issa b'riferenza għar-rapporti legali u kontrattwali japplika wkoll għar-rapporti ġudizzjarji. Fil-każ in eżami, is-sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' Jannar 1958, konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Ġunju 1958, (1) iddikjarat li l-konvenut bħala kreditur antikretiku tar-raba' in kwistjoni, ma kellux dritt jeriġi fuq dak ir-raba' ebda kostruzzjoni, (2) u inibiet l-istess konvenut *milli jeriġi jew ikompli jeriġi fuq* dak ir-raba' kull xorta ta' kostruzzjoni; iżda bl-ebda mod ma ddisponiet — dak li, kunsidrati t-termini tad-domanda tal-attur, lanqas setgħet tagħmel — x'kellu jiġri mill-kostruzzjoni li fil-mument stess li ġiet pronunzjata l-konvenut seta' kien ġa eriġa. Fil-fatt, kif intqal diġa', f'jum il-prolazzjoni ta' dik is-sentenza l-edifizju in kwistjoni, ħlief għal xi parti mit-tisqif tad-W.C. u tal-kċina *kien strutturalment bil-lest. Ix*-xogħol tal-injam, tibjid u żebgħa, li, kif stqarr l-attur, saru in gran parti wara, ma jistgħax ħlief jitqies aċċessorju talbini, u utili iekk mhux għal kollox neċessarju, għall-konservazzjoni tiegħu (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-4 ta' Diċembru 1959 u re "Caruana et. vs. Cassingena et.");

Iċ-ċirkustanza li l-edifizju in kwistjoni, għall-finijiet prattiċi, kien ġa mtalla' x'ħin ingħatat l-imsemmija sentenza ta' din *il-Qorti*, evidentement la nġiebet a konjizzjoni

ta' din il-Qorti u lanqas ma ġiet rilevata quddiem il-Qorti tal-Appell. F'dan ir-rigward jixraq li jiġu ċitati, anki għax jitfgħu ħafna dawl fuq l-aspett legali fondamentali tal-kwistjoni odjerna, il-kliem li bihom ikkonkludiet il-konsiderazzjonijiet tagħha l-Qorti tal-Appell. "L-artikoli 580 u 606 tal-Kodiċi Ċivili, u artikoli oħra taħt it-Titolu tal-Pussess u tal-Aċċessjoni", qalet dik il-Qorti, "qegħdin biex jirregolaw ir-relazzjonijiet mas-sid dwar "stati ta' fatt li jkunu ġraw"; imma la dawk id-dispożizzjonijiet, u lanqas oħrajn, evidentement, ma jimpedixxu lis-sid li jipprevjeni li *l-fatt jiġri bl-oppożizzjoni* tiegħu *għall-invażjoni* tal-proprijetà bl-eżerċizzju da parti tal-possessur jew detentur ta' drittijiet illi ma għandux. Għalhekk il-kwistjoni tibqa' dejjem jekk il-konvenut għandux id-dritt li jibni kontra l-volontà tal-attur; u ġa ntqal illi, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-konvenut ma għandux dan id-dritt" (dokument A fol. 21 tal-proċess);

Minn dak li ntqal s'issa jitnissel li l-każ tal-lum għandu jiġi regolat mill-preċitat dispost tal-art. **606**(2) tal-Kodiċi *Ċivili*;

Kif intqal, l-inċiż in eżami jassoġġetta t-terz li ma jkunx possessur fis-sens tal-art. 561 tal-Kodiċi Ċivili għad-dispożizzjoni tal-art. 580 tal-istess Kodiċi, rigwardanti l-possessuri ta' mala fede. B'dan il-mod, il-konvenut, li, kif intqal ukoll, ma kienx possessur f'dak is-sens, huwa parifikat għall-possessur ta' mala fede; u l-kwistjoni dibattuta mill-kontraenti, jekk il-konvenut kienx in bwona fede oppure le, ma kienx hemm lokha;

L-art. 580 tal-Kodiċi Ċivili, riferit mill-imsemmi art. **606(2)** tal-istess Kodiċi, huwa hekk konċepit:—

"(1) In relation to a possessor in bad faith, the owner has, in respect of necessary expenses and of useful expenses for meliorations which cannot be removed, the same obligations as an owner has in relation to a possessor in good faith, provided possession of the thing shall not

have been obtained by theft or some other offence which *does not fall under the class of contraventions*";

"(2) As regards useful expenses for meliorations which can be removed, the owner may elect either to retain such meliorations or to compel the possessor to remove them";

"(3) If the owner demands the removal of such meliorations, the possessor shall remove them at his expense without any right to indemnity, and he shall be bound *to make good to the owner any damage which the* latter may have suffered";

"(4) If the owner elects to retain the meliorations he shall, at his option, either refund to the possessor the cost thereof or pay to him a sum corresponding to the enhanced value of the thing";

Meħuda, kif għandha raġjonevolment tittieħed, bħala "quid unum", il-kostruzzjoni edilizja in kwistjoni tirrappreżenta *evidentement spiża utili erogata f'miljora*ment li ma jistgħax jitneħħa ("be removed") mingħajr ma jiġi distrutt għal kollox. L-attur stess jidher li jaqbel dwar l-utilità tal-ispiża (para. 8 tan-nota tal-osservazzjonijiet tiegħu a fol. 51 tal-proċess). Del resto, fuq daqshekk il-liġi ma tħalli ebda dubju. "Useful expenses", jingħad fl-art. 582(2) tal-Kodiċi Ċivili, "are those which ameliorate the thing by making it more convenient, or capable of yielding more fruit, but the omission of which is not prejudicial to the thing". Li mbagħad il-miljorament ma jistgħax jitneħħa bla *ma jiġi distrutt huwa biżejjed manifest;*

Il-każ tal-lum, għalhekk, jaqa' taħt l-ewwel inċiż tal-art. 580 hawn fuq riportat, li, purkè l-pussess tal-ħaġa ma jkunx ġie meħud b'serq jew b'reat ieħor mhux kontravvenzjonali, jestendi għall-konvenut l-istess trattament riżervat favur il-possessur ta' bwona fede fl-artikolu ta' qabel (579(2)), fejn jingħad:— "As regards useful expenses, the owner is bound either to refund to the possessor the cost of the work or, at his option, to pay to him a sum *corresponding to the enhanced value of the thing";*

Minn dan jitnissel — u dan hu li jinteressa fuq kollox l-istanza tal-lum — li l-liġi, kif esprimiet ruħha l-Qorti tal-Appell fil-preċitata sentenza in re "Caruana et. vs. Cassingena et.", "anki għar-rigward ta' possessur ta' mala fede, li però ma jkunx akkwista l-pussess b'serq jew b'delitt ieħor, timpedixxi d-demolizzjoni dwar miljoramenti li ma jistgħux jitneħħew, u tagħmel lis-sid l-istess obligi versu lejh li għandu versu possessur ta' bwona fede;

L-attur jippretendi li l-konvenut, bil-fatt li fil-kontroprotest tiegħu fuq imsemmi vvanta dritt li ma kellux, ikkommetta delitt taħt l-art. 84 tal-Kodiċi Kriminali, u għalhekk huwa eskluż mill-vantaġġi derivanti mid-dispożizzjonijiet tal-Pussess (para. 11(f) tan-nota tal-osservazzjonijiet tiegħu fol. 52 tal-proċess). Issa, evidentement, l-addebitu magħmul lill-konvenut kif konċepit mill-attur, ma jinkwadrax ruħu fid-delitt prospettat mill-art. 84 tal-Kodiċi Kriminali, imma jista' jammonta biss għal millantazzjoni li tagħti lok għall-azzjoni purament ċivili tal-jattanza (art. 404-416 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili). Iżda anki kieku kellu jitqies li bl-aġir tiegħu l-konvenut effettivament kiser id-dispost tal-imsemmi art. 84 tal-Kodiċi Kriminali, mhux għar-raġunijiet mogħtija mill-attur, imma billi, per eżempju, fixkel lil dan fil-pussess ta' ħwejġu jew b'xi mod ieħor kontra l-liġi indaħallu fi ħwejġu, xorta waħda l-każ ma kienx jista' jitqies milqut mill-proviso tal-art. 580(1) tal-Kodiċi Ċivili. Dan il-proviso, infatti, jeskludi mill-benefiċċji tal-liġi l-pussess li jkun "obtained by theft or some other offence which does not fall under the class of contraventions", u mhux kontestat li l-art in kwistjoni ġiet f'idejn il-konvenut b'mod perfettament leġittimu;

Hu ta' min josserva f'dan ir-rigward, li lanqas f'każ ta' akkwist delittwus ma hija sanzjonata mil-liġi d-demolizzjoni ta' dawk il-miljoramenti li ma jistgħux jitneħħew. Dan jidher ċar mid-dispost tal-art. 583 tal-Kodiċi Ċivili, li huwa hekk konċepit:— "Any person who shall have obtained possession of the thing by theft or any other offence, not being a mere contravention, shall not be entitled to any indemnity for any kind of expenses or to remove any meliorations made on the thing; and he may be com-

pelled by the owner to remove at his expense, and without any right to indemnity, such objects as may be removed, and also to make good any damage which the owner may have suffered";

L-applikabbilità ta' dan l-artikolu għall-każ tal-lum — kieku qatt kien meħtieġ li tiġi nvokata in oppożizzjoni għat-talba tad-demolizzjoni da parti tal-attur — diffiċilment tista' tiġi dubitata. Huwa veru li l-art. 606(2) tal-Kodiċi Ċivili — dak li jirrigwarda l-konvenut — jagħmel *riferenza biss għall-art.* 580 tal-istess Kodiċi, iżda dan l-aħħar artikolu huwa marbut hekk inxindibbilment mal-preċitat art. 583, fejn jikkontinwa u jikkompleta ruħu l-ħsieb tiegħu, li ma jistgħax jitqies separatament minnu. Ir-riferenza għall-art. 583, għalhekk, toħroġ mill-istess art. 580(1), fejn huwa kjarament sottintiż li l-akkwisti delittwużi huma regolabbli minn dak l-artikolu;

Ikkunsidrat, ulterjorment;

In *vista* ta' xi *osservazzjonijiet* kontenuti fl-ewwel nota tal-osservazzjonijiet tal-attur (fol. 34-36), jixraq li jiġi sottolineat il-fatt li, għas-soluzzjoni tal-kwistjonijiet involuti f'din il-kawża, ma ġiet applikata ebda regola ta' ekwità versu l-konvenut li l-liġi stess, li "in subjecta materia" hija ispirata kollha kemm hi mill-ekwità, ma kienetx tissanzjona; u l-każ, verament, ma kien jimmerita ebda temperament barrani;

Għall-moralità tal-kawża, però, għandu jiġi osservat, mingħajr ma *dan għandu jiftiehem* bħala ġustifikazzjoni, sija pure in parti, tal-aġir riprovevoli tal-konvenut, li l-attur għandu jinkolpa mhux ftit lilu nnifsu wkoll jekk il-lum jinsab konfrontat minn stat ta' fatt li l-liġi, kif taħsibha din il-Qorti, tittutela. Infatti, huwa kellu l-opportunità kollha, meta l-konvenut kien għadu qiegħed jippreparа biex jibni, li jwaqqfu billi jitlob kontra tiegħu l-ħruġ tal-opportun mandat ta' inibizzjoni, li huwa ntiz appuntu biex jitħarsu drittijiet li fin-nuqqas ta' mandat simili jistgħu jsofru preġudizziu (art. 876(2) Kodiċi tal-Proċedura Ċivili). *Huwa, inveċe, ippreferixxa javża lill-konvenut biex* ma jibnix permezz ta' sempliċi ittra legali (dokument CC

fol. 31), meta kien jaf ben tajjeb li dan kien irrespinġa l-pretensjonijiet tiegħu dedotti bi protest preċedenti (dokument AA fol. 29), u b'kontroprotest propriju (dokument BB fol. 30) infurmah li kien sejjer ikompli jibni;

Hemm lok, però, għal temperament fil-kap tal-ispejjeż. Temperament simili, infatti, kien ġie akkordat ukoll fl-imsemmija sentenza tal-Qorti tal-Appell in re "Caruana et. vs. Cassingena et.", li kienet għadha ma ġietx pronunzjata meta ġiet intavolata l-kawża tal-lum, u li fuqha largament irrispekkjat ruħha din il-Qorti;

Rat fol. 75 in-nota tal-appell tal-attur;

Rat fol. 78 il-petizzjoni tiegħu, li biha talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, fis-sens li tiġi revokata fejn ċaħdet it-talba tiegħu u akkollatlu parti mill-ispejjeż u konfermata fejn akkollat parti mill-ispejjeż lill-konvenut, u konsegwentement tiġi milqugħa t-talba tiegħu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-fatti huma adegwatament riepilogati fis-sentenza li minnha sar dan l-appell;

L-appellant isostni li għall-każ in diżamina għandu jiġi applikat l-art. 1172 tal-Kodiċi Ċivili, li jinsab taħt it-Titolu tal-"Effetti tal-Obligazzjonijiet", u li jiddisponi li l-kreditur jista' jitlob li tiġi mneħħija kull ħaġa li tkun saret bi ksur ta' obligazzjoni. It-teżi tal-appellat hi, inveċe, li għandu japplika t-tieni subartikolu tal-art. 606 ibid., taħt it-Titolu ta' "Jedd ta' Aċċessjoni fi Ħwejjeġ Immobili", li jirrendi applikabbli l-art. 580 relattiv għall-possessur in mala fede;

Ikkunsidrat;

B'ċitazzjoni preżentata fit-30 ta' Jannar 1957 quddiem il-Qorti Ċivili ta' Għawdex, l-attur odjern talab, in kontes-

tazzjoni tal-konvenut odjern, in relazzjoni għall-antikresi ta' *dan il-fond*, id-dikjarazzjoni li l-konvenut ma kellux id-dritt li jibni fuq dik l-art; u talab ukoll li l-konvenut jiġi inibit milli jibni jew ikompli jibni fuqha. Din ċ-ċitazzjoni ġiet notifikata lill-konvenut fl-ewwel ta' Frar 1957;

Non ostante din iċ-ċitazzjoni b'dawk id-domandi speċifiċi, il-konvenut, li diġà kien avżat bil-protest fol. 29, lilu notifikat fil-15 ta' Jannar 1957, u anki bl-ittra legali tal-14 ta' Jannar 1957, annunzjanti l-imminenza tal-preżentata taċ-ċitazzjoni (fol. 31), bena kif kien iddikjara li sejjer jagħmel *fil-kontroprotest* tiegħu fol. 30. Ix-xogħol tal-ġebel tlesta fit-28 ta' Jannar 1958 (ħlief it-tisqif tal-kċina u tad-W.C., li tlestew wara). Ix-xogħol tal-injam, fil-biċċa l-kbira tiegħu, tlesta wara Jannar tal-1958 (xhieda konvenut fol. 41 u 61);

Il-każ preżenti hu, għalhekk, każ fejn ix-xogħolijiet saru wara n-notifika taċ-ċitazzjoni;

Issa, l-awturi tad-Dritt Proċedurali, in bażi għat-testi tad-Dritt Ruman *Antik* (L. 25 ff. de haer. petit. para. 7) jattribwixxi liċ-ċitazzjoni, "inter alia", anki l-effett li ċ-ċitat ikun kostitwit in mora. "Post motam controversiam omnes incipiunt malae fide esse . . . ." U l-Galdi (Commentario Cod. Proc. Civ. Vol. I, pp. 205-206) jgħid:— "Il solo moto dell'azione è una manifestazione solenne, la formale affermazione di un diritto, e pone l'avversario nella diffidenza del proprio. Questa dottrina, che interpretava il senato consulto nel suo vero spirito, è accettata nei nostri Codici. La lite è, può dirsi, la mora per eccellenza";

Jgħid ukoll, a propożitu, il-Borsari (Cod. Proc. It. Annotato comm. art. 921):— "La lite produce in determinate circostanze una condizione di indisponibilità, che è la conseguenza di un diritto opposto, che anche prima di essere definito è forte abbastanza per reclamare delle guarentigie legali";

Minn dan jiġi li l-konvenut, meta ġie notifikat b'dik iċ-ċitazzjoni fuq imsemmija f'waqt li fih kien għadu ma bediex jibni (infatti *fil-kontroprotest* tiegħu tas-7 ta' Jannar

1957, fol. 30, hu qal li kien għadu sejjer jibda jibni, u ċ-ċitazzjoni ġiet lilu notifikata biss ħamsa u għoxrin ġurnata wara), ġie kostitwit in mora, u ġie mqiegħed "nella diffidenza del proprio diritto". Meta, għalhekk, non ostanti dan li ngħad, hu beda u kompla jibni "pendente lite", kien jaf, jew kien messu jaf, li kien sejjer jaffronta l-possibbilità tal-konsegwenzi ġuridiċi ta' żewġ prinċipji; wieħed li "pendente judicio nihil innovetur", u l-ieħor li (salvi fil-każijiet kongruwi d-diritti kweżiti tat-terzi) is-sentenzi huma, b'funzjoni tal-liġi, retroattivi għall-ġurnata tal-istanza (Kollez. Vol. IV p. 118; Vol. V p. 345; Vol. VIII p. 629);

Kwantu għall-ewwel prinċipju (applikat fil-kawża Kollez. Vol. XXXVI-I-275), jista' forsi jiġi obbjettat li in pendenza ta' din iċ-ċitazzjoni xejn ma sar mill-ġdid, għax il-bini kien lest. Iżda hu ovvju li l-vertenza formanti l-oġġett ta' din iċ-ċitazzjoni u ta' dik ta' qabilha (fol. 4) hi vertenza waħda; infatti, stante l-fatt li l-konvenut bena u kompla jibni in pendenza tal-ġudizzju ta' qabel, sar meħtieġ il-ġudizzju odjern, b'mod li kien il-fatt abużiv tal-konvenut stess li ġieb li l-ewwel kawża saret preambula għal din, u li din saret pedissekwa u famulattiva tal-ewwel waħda. Għalhekk, dak li sar in pendenza tal-kawża ta' qabel għandu jitqies għall-finijiet ta' din il-kawża, daqs kieku sar in pendenza ta din il-kawża. u l-pożizzjoni ġuridika tal-attur għandha titqies skond kif kien l-istat ta' fatt meta nbdiet dik l-ewwel kawża, u mhux kif ġie abużivament alterat mill-konvenut wara (ara sent. ċitata Vol. XXXVI);

Kwantu għat-tieni punt, jiġi rilevat li l-istanza tal-attur fl-ewwel kawża ġiet akkolta. Għalhekk, stante l-effett retroattiv tas-sentenza (bla ma hemm ebda "jus quesitum" tat-terz), jiġi li, meta l-konvenut bena wara dik iċ-ċitazzjoni, kien daqs kieku bena f'waqt li fih kien hemm sentenza li kienet tiddikjara li ma kellux dritt li jibni bħala kreditur antikretiku u li kienet qegħdha tinibih milli jibni;

Ga ladarba, għalhekk, bħala kreditur antikretiku vis-a-vis l-attur il-konvenut ma kellux id-dritt li jibni fuq l-art posseduta in antikresi, skond kif ġie ritenut fis-sen-

tenza fuq l-ewwel kawża, "sequitur" li hu bena in vjolazzjoni tar-relazzjonijiet kontrattwali bejnu u bejn l-attur kif stabbiliti fis-sentenza. Stante, kwindi, l-infrazzjoni tal-obligazzjoni tiegħu "di non fare", il-konvenut irrenda ruħu passibbli tal-konsegwenzi tal-art. 1172 tal-Kodiċi Ċivili, u hu b'liġi tenut ineħħi kull ħaġa li saret bi ksur ta' dik l-obligazzjoni tiegħu;

Il-Qorti tirrileva wkoll li s-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża "Caruana vs. Cassingena" tal-4 ta' Diċembru 1959 hi distingwibbli minn din, peress li f'dik il-kawża si trattava ta' xogħolijiet magħmulin wara l-protest, imma qabel iċ-ċitazzjoni, u għalhekk ma sarux applikabbli ż-żewġ prinċipji fuq enunċjati; apparti li dawk ix-xogħolijiet, f'dak il-każ, kienu wkoll aċċessorji ta' dawk li ġa kienu tlestew qabel il-protest u meħtieġa għall-konservazzjoni tagħhom;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-istanza, u għall-finijiet tagħha tipprefiġġi lill-konvenut iż-żmien ta' sitt xhur mil-lum. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-konvenut sokkombent.