



QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA**

Seduta ta' nhar it-Tnejn 13 ta' Lulju 2020

Numru 13

Rikors numru 689/14 AE

Select Properties Limited (C-1348)

v.

Pickless Limited (C-11535)

Il-Qorti:

1. Dawn huma appell prinċipali mressaq mill-kumpanija konvenuta u appell incidentalni mressaq mill-kumpanija attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Mejju 2015 (minn issa 'l hemm imsejħha "s-sentenza appellata") fil-kawża fl-ismijiet premessi li biha w għar-raġunijiet hemm imfissra, dik il-Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, u laqgħet uħud mit-talbiet attriċi billi ordnat lill-kumpanija konvenuta tħallas is-somma ta' dsattax-il elf mitejn u tmienja u sittin euro u sitta u erbgħin ċenteżmi (€19,268.46) lill-kumpanija attriċi bl-imgħax

“jibqa’ jiddekorri sakemm isir il-ħlas”, u qasmet il-kap tal-ispejjeż kwantu għal tmenin fil-mija (80%) jithalsu mill-kumpanija attriċi u l-għoxrin fil-mija (20%) l-oħra jithalsu mill-kumpanija konvenuta;

2. Fl-att li bih fetħet il-kawża, il-kumpanija attriċi (minn issa ’l hemm imsejha “Select”) talbet li l-ewwel Qorti ssib li l-kumpanija konvenuta (minn issa ’l hemm imsejha “Pickless”) kellha tagħtiha u tħallasha l-bilanċ tal-prezz ta’ bejgħ lilha ta’ qatgħa art fix-Xgħajra, fil-limiti ta’ Ħaż-Żabbar u l-imgħax miġmugħ fuq dak il-bilanċ; tordna lil Pickless tħallasha l-ammont ta’ dsattax-il elf, mitejn tmienja u sittin euro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€19,268.46) jew somma oħra likwidata mill-Qorti u dan għall-finijiet tal-kuntratt pubbliku tal-21 ta’ Marzu, 2002, dwar l-imsemmi bejgħ; tikkundanna lil Pickless tħallasha l-istess ammont jew is-somma likwidata; issib li Select ġarrbet danni u tillikwida d-danni mġarrba; u tordna lil Pickless tħallasha l-ammont ta’ danni hekk likwidat. Talbet ukoll l-ispejjeż;

3. Illi għal dik l-azzjoni Pickless kienet qajmet l-eċċezzjonijiet li l-ħlas tal-bilanċ tal-prezz mhux dovut għaliex hija kienet għadha ma kisbitx it-tgawdija tal-art mixtrija mingħand Select. Kemm hu hekk, wara li xtrat dik l-art, sabet li ħaddieħor kien qiegħed jgħid li l-art hija tiegħu u Pickless

kellha tiftaħ kawża ta' rivendika kontra dak it-terz¹. Eċċepiet ukoll li hija kienet ġarrbet danni minħabba li kienet imċaħħda mit-tgawdija tal-art minnha mixtrija u mill-jedd li tiżviluppaha. Qalet li Select trid tagħmel tajjeb għal dawk id-danni;

4. Illi biex waslet għall-imsemmija deċiżjoni tat-18 ta' Mejju, 2015, l-ewwel Qorti għamlet il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

“Permezz ta’ din il-kawza l-attrici qeghda titlob il-hlas ta’ €19,268.46, bilanc ta’ prezz għall-bejgh ta’ għalqa tal-Maghsri f’Haz-Zabbar. Fil-kuntratt ta’ bejgh tal-21 ta’ Marzu 2002 (fol. 6) jinghad li l-bilanc tal-prezz (Lm5,000) ghandhom jithallsu “... fi zmien sena mil-lum bl-imghax ta’ tmienja fil-mija fis-sena dekorribbli mil-lum”. Fil-kuntratt jinghad ukoll:-

“Il-vendituri jigarantixxu favur il-kompraturi li jaccettaw li l-imsemmija proprjeta hi hielsa minn kull ipoteka jew privilegg jew drittijiet ta’ terzi ta’ kull forma jew natura”.

“Jirrizulta li fl-20 ta’ April 2007 il-konvenuta pprezentat kawza kontra Saviour Farrugia u Joseph Farrugia (numru 445/2007) sabiex jigi ddikjarat li m’ghandhomx titolu fuq l-art oggett tal-kuntratt tal-21 ta’ Marzu 2002. Fit-twegiba guramentata l-konvenuti Farrugia qalu l-art hi proprjeta tal-konvenut Saviour Farrugia ghaliex ilha fil-pussess tieghu animo domini għal iktar minn tletin sena.

“Fil-prospett li pprezentat l-attrici b’nota prezentata fl-20 ta’ Frar 2015, gie ddikjarat li sal-21 ta’ Mejju 2014 il-hlas dovut kien ta’ €19,268.46. Fis-seduta tal-20 ta’ Frar 2015, id-difensur tal-konvenuta ddikjara li ma kenitx qeghda tikkontesta l-kalkoli li saru mill-attrici (fol. 47).

*“Jidher li l-kumpanija attrici m’hijiex parti fil-kawza **Pickless Limited vs Saviour Farrugia et.** Sal-lum hemm biss allegazzjoni ta’ terz li l-art in kwistjoni hi proprjeta tieghu. Sahansitra fir-rikors numru 445/2007, Pickless Limited tat x’tifhem li meta sar l-akkwist, l-art kienet vakanti. Tant hu hekk li fit-tieni paragrafu qalet:*

¹ Rik. Nru. 445/07JPG maqtugħa mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta’ Jannar, 2016 (favur Pickless) imma minnha tressaq appell quddiem din il-Qorti (li għadu mhux appuntat għas-smiġh)

“(2) illi l-intimat Joseph Farrugia dahal fl-art tal-kumpanija rikorrenti, dahhal ingenji tieghu u okkupa l-art minghajr permess”.

“Ghalhekk il-qorti mat-taqbilx mat-tezi tal-konvenuta li mid-data tal-kuntratt ma ottjenitx it-tgawdija effettiva tal-art li xtrat. M’hemmx prova li fid-data tal-bejgh il-pussess fiziku tal-art kien ghand terzi. Hemm biss allegazzjoni minn terzi. Pero s’issa l-kwistjoni ghadha sub judice. Id-dejn suppost thallas fi zmien sena mill-21 ta’ Marzu 2002. ‘Il fatt li hemm pretensjoni minn terza persuna ma jfissirx li ghandha tigi sospiza l-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni. Dan apparti li l-attrici diga’ tgawdi minn titolu ezekuttiv, li hu l-kuntratt tal-21 ta’ Marzu 2012 (Artikolu 253(b) tal-Kap. 12).

“Ghal dak li jirrigwarda r-raba’ eccezzjoni, ma saret l-ebda rikonvenzjoni. F’kull kaz l-argument tal-konvenuta hu prematur ghaliex sal-lum m’huwix maghruf x’ser ikun l-ezitu tal-kawza numru 445/2007.

“Fir-rigward tar-raba’, hames u sitt talbiet, ma tressqux provi li l-attrici sofriet xi danni. F’kull kaz f’cirkostanzi simili l-ligi taghti biss jedd ghall-imghax (Artikolu 1139 tal-Kodici Civili), li ntalbu wkoll. Il-qorti tosserva wkoll li ma kien hemm x’izomm lill-attrici milli tiehu l-passi ghall-esekuzzjoni tat-titolu ezekuttiv meta d-dejn sar dovut. Fil-fehma tal-qorti ma kienx hemm bzonn li l-attrici tipproponi kawza. Il-kuntratt tal-21 ta’ Marzu 2002 hu titolu ezekuttiv. Wara li d-dejn sar dovut, kull ma kellha taghmel l-attrici hi li tippresenta ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 256(2) tal-Kap. 12. Imbaghad wara li ghaddew 10 snin kellha tirrikorri ghall-procedura kontemplata fl-Artikolu 258 tal-Kap. 12”;

5. Illi Pickless appellat mill-imsemmija sentenza b’Rikors tal-Appell tat-8 ta’ Ġunju, 2015, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbet li din il-Qorti tilqa’ dan l-appell u tħassar, tirrevoka u tirrexxindi s-sentenza appellata, u minflok tipprovdi billi tilqa’ l-aggravji tagħha u tilqa’ l-eċċezzjonijiet li kienet qajmet u b’hekk tiċhad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra Select;

6. Illi permezz ta’ Risposta tal-24 ta’ Lulju, 2015, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, Select warrbet l-aggravji kollha mressqa minn

Pickless, u qalet li din il-Qorti jmissha tiċċhad l-imsemmi appell, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra Pickless;

7. Illi Select inqdiet bir-Risposta tagħha biex tressaq Appell Inċidentali mis-sentenza appellata billi, għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbet li din il-Qorti tirriformaha billi tħassar, tirrevoka u tannulla dik il-parti tas-sentenza sa fejn l-ewwel Qorti għabbietha bil-ħlas ta' tmenin fil-mija (80%) tal-ispejjeż tal-kawża u, minflok, tgħabbi lil Pickless bil-ħlas tal-ispejjeż kollha kemm tal-ewwel u kif ukoll ta' din l-istanza;

8. Illi permezz ta' Risposta tat-12 ta' Ottubru, 2015, għar-raġunijiet hemm imsemmija, Pickless warrbet l-aggravju ta' Select, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħha;

9. Semgħet id-dikjarazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smiġġ tad-9 ta' Ġunju, 2020, li qalu li ma kellhomx x'izidu mal-atti miktuba u awtorizzaw lil din il-Qorti biex tħalli l-appell għas-sentenza;

10. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat:

11. Illi din hija kawża għall-ħlas tal-bilanċ ta' prezz ta' bejgħ ta' għalqa, flimkien ma' talba għall-ħlas tal-imgħaxijiet u d-danni mgarrba b'riżultat

tad-dewmien tal-ħlas dovut f'waqtu. Select tgħid li ma hemm ebda raġuni għaliex dan il-bilanċ m'għandux jitħallas. Titlob ukoll il-ħlas tal-imgħax skont kif jirriżulta mill-istess kuntratt tal-bejgħ, kif ukoll id-danni li tgħid li ġarrbet minħabba n-nuqqas ta' ħlas fil-ħin. L-ewwel Qorti filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet ta' Pickless, laqgħet it-talbiet ta' Select li jirrigwardaw il-ħlas tal-bilanċ u tal-imgħaxijiet miġmugħa, imma ċaħdet it-talbiet dwar id-danni fuq nuqqas ta' prova tagħhom. Iż-żewġ partijiet ħassewhom aggravati bis-sentenza appellata;

12. Illi qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tqis l-aggravji tal-partijiet, jidhrilha għaqli li tirrileva dawn iċ-ċirkostanzi. Fl-ewwel lok, Select mhijiex parti fil-kawża li Pickless fetħet kontra t-terzi li jgħidu li għandhom titolu fuq l-art mibjugħa lilha minn Select. Fit-tieni lok, f'din il-kawża, Pickless ma ressqitx azzjoni rikonvenzjonali għall-azzjoni ta' Select. Fit-tielet lok, l-azzjoni mibdija minn Select hija waħda li titlob l-eżekuzzjoni ta' patt li kien miftiehem f'kuntratt pubbliku;

13. Illi l-Qorti sejra tibda biex tqis **l-appell prinċipali** ta' Pickless, li ressqet tliet aggravji mis-sentenza appellata. L-ewwel, illi l-ewwel Qorti naqset meta ma qiesetx l-eċċezzjoni marbuta mal-intempestività tat-talbiet attriċi fid-dawl tal-fatt li minn dakinhar li sar il-kuntratt ta' xiri u bejgħ, Pickless qatt ma gawdiet il-ġid li xtrat minħabba l-pretensjonijiet li terzi għamlu fuq l-istess ġid tant li hija kellha tiftaħ kawża kontra l-

imsemmija terzi u dik il-kawża għadha pendent; it-Tieni, jekk kemm il-darba jinstab li t-terzi għandhom jedd fuq il-ġid mibjugħ lil Pickles, Select trid tagħmel tajjeb għal dan in-nuqqas; u it-Tielet, l-ewwel Qorti naqset meta tkelmet fuq hwejjeġ li ma ntabitx tgħid jew tiddeċiedi dwarhom;

14. Illi dwar l-ewwel **aggravju**, li l-kawża tressqet qabel waqtha, Pickless tgħid li l-ewwel Qorti naqset li tagħti piż għall-fatt li terzi qed jgħidu li għandhom jedd fuq l-art mibjugħa lilha u li dwarha Select tridha tħallas il-bqija tal-prezz tal-bejgħ. Ittenti li mhux kontestat li hija ma gawdietx mill-art tant li kellha tiftaħ kawża ta' żgumbrament kontra t-terzi li jivvantaw dak il-jedd fuq il-ġid minnha miksub;

15. Illi għal dan l-aggravju, Select tilqa' billi tgħid li l-art għaddiet għand Pickless bħala libera u franka, bil-pussess battal, u f'każ li jirrizulta li l-art hija tabilhaqq ta' terzi, hemm rimedji li Pickless dejjem tista' tieħu kontriha, imma fosthom ma hemmx dak li ma tħallasx dak li ntrabtet li tħallasha. Tgħid ukoll li din il-kawża ma nibtitx mix-xejn iżda wara li ntbgħatu diversi interpellazzjonijiet tul is-snin sabiex isir il-ħlas u Pickless ingħatat bosta opportunitajiet biex tħallas il-bilanċ dovut minnha, u dan baqgħet m'għamlitux. Għaldaqstant mhux minnu illi l-azzjoni tressqet qabel waqtha;

16. Illi xieraq jingħad li meta l-parti mħarrka (f'dan il-każ Pickless) tqajjem eċċezzjoni ta' din in-natura, li hija ta' għamla dilatorja, il-piż tal-prova jaqa' fuqha li tikkonvinċi lill-Qorti li l-azzjoni ma saritx f'waqtha u dan fuq il-massima li *reus in excipiendo fit actor*. Huma meħtieġa l-istess provi fi grad tali li s-soltu jaqa' fuq attur dwar il-pretensjonijiet tiegħu². Minn barra dan, minħabba li l-effett ta' eżitu favorevoli għall-eċċezzjoni ta' intempestività huwa dak li jeħles lill-parti mħarrka milli tibqa' iżjed fil-kawża, bil-jedd tal-parti attriċi li terġa' tibda proċedura meta jgħaddi t-terminu li kien ingħata, l-eċċezzjoni trid tintlaqa' meta tassew tkun pruvata u dan fuq il-massima li azzjoni jmissha tiġi salvata jekk dan huwa possibbli;

17. Illi fiċ-cirkostanzi ta' dan il-każ, l-eċċezzjoni tal-intempestività trid titqies id f'id mal-konsegwenza li din l-azzjoni ġġib magħha, jiġifieri t-twettieq tar-rabta kuntrattwali li jiħallas il-bilanċ tal-prezz, skont kif miftihem fuq il-kuntratt ta' akkwist ta' bejn il-partijiet;

18. Illi fir-rigward ta' dan tal-aħħar, il-prinċipju huwa li l-eżekuzzjoni ta' obligazzjoni sseħħ hekk kif il-parti tintrabat biha, sakemm il-ftehim jew il-fehma tal-partijiet ma tkunx issuġġettat dik l-eżekuttività għal xi kundizzjoni li żżomm jew tissospendi t-twettieq minnufih tar-rabta. L-għoti ta' żmien lid-debitur tal-obbligazzjoni huwa, għalhekk, eċċezzjoni għar-

² Ara P.A. **18.2.1965** fil-kawża fl-ismijiet *Ricci vs Latzen* (Kollez. Vol: **XLIX.ii.745**)

regola. Il-liġi ssemmi li jista' jsir qbil li l-obbligazzjoni titwettaq billi jingħata žmien³. Iż-żmien mogħti ma jissuspendix l-obbligazzjoni, imma jdewwem biss l-eżekuzzjoni tagħha⁴, u sakemm ikun għaddej dak iż-żmien il-ħaġa li jmissha tingħata ma tistax tintalab qabel jagħlaq dak iż-żmien⁵, li huwa benefiċċju meqjus mogħti favur id-debitur tal-istess obbligazzjoni⁶;

19. Illi bħala prova, kien jaqa' fuq Select li turi li ż-żmien mogħti biex titwettaq l-obbligazzjoni fuq Pickless għadda u għaldaqstant għandha jedd titlob il-bilanċ dovut. L-ewwel Qorti sabet li Select wettqet din il-prova kif imiss billi għaddiet aktar minn sena mid-data tal-ftehim tal-21 ta' Marzu, 2002⁷, kif ukoll permezz ta' prospett li juri l-flejjes imħalsa u dawk li huma dovuti⁸. Qieset ukoll li Pickless mhux qed tikkontesta l-kalkoli li tressqu minn Select⁹. Din il-Qorti ma ngħatat l-ebda raġuni għaliex dwar dan kollu għandha titbiegħed mill-fehma tal-ewwel Qorti;

20. Illi dwar id-difiża ta' Pickless, il-mertu ta' dan l-aggravju, u l-prova li kienet mistennija minnha li titressaq b'sostenn għaliha, l-ewwel Qorti qieset li Select ma hijjex parti mill-kawża li Pickless fetħet kontra t-terzi. Is-sentenza appellata tgħid ukoll li f'dik l-istess kawża Pickless tibni l-każ

³ Art. 1070(1) tal-Kap. 16

⁴ Art. 1071 tal-Kap. 16

⁵ Art. 1072 tal-Kap. 16

⁶ Art. 1073 tal-Kap. 16

⁷ Dok. "A" f'paġġ. 6 sa 7 tal-proċess

⁸ Paġ. 46 tal-proċess

⁹ Ara l-verbal tal-20 ta' Frar, 2015, f'paġ. 47 tal-proċess

tagħha fuq il-premessa li kellha l-pussess tal-art¹⁰, filwaqt li bl-imsemmija eċċezzjoni tal-intempestività tgħid li l-art mixtrija qatt ma gawdietha. L-ewwel Qorti sabet li ma tressqet ebda prova minn Pickless li, fil-jum meta l-art għaddiet għandha, il-pussess fiżiku kien għand terzi;

21. Illi din il-Qorti qieset sewwa l-argumenti taż-żewġ partijiet: filwaqt li Select qed tippretendi l-ħlas skont ir-rabtiet ta' bejniethom, Pickless tgħid li l-grajjiet li seħħew wara l-kuntratt, iwasslu għas-sospensjoni tal-obbligazzjoni sakemm jiġi deċiż min għandu jedd fuq l-art;

22. Illi l-Qorti ma taqbilx mal-argument ta' Pickless. Tqis li ċ-ċirkustanzi li rriżultaw wara l-kuntratt ta' bejn il-partijiet fihom infushom ma jissuspendux l-obbligazzjoni li Pickless daħlet għaliha ma' Select. Wara kollox, f'Ġunju tal-2003¹¹ (jiġifieri, meta diġà kienet għaddiet is-sena minn dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt u meta, għalhekk, il-ħlas tal-bilanċ kollu kien messu sar), Pickless xorta waħda ħalset lil Select akkont (ta' elf Lira Maltija) minn dak il-bilanċ. Għal din il-Qorti, din iċ-ċirkostanza tista' biss tfisser waħda minn żewġ ħwejjeg: jew li, sa għeluq is-sena li fiha kellu jitħallas il-bilanċ, it-terzi ma kinux għadhom ressqu l-pretensjonijiet ta' titolu fuq l-art, jew li, minkejja li Pickless kienet taf b'tali pretensjonijiet, xorta waħda għaddiet biex tħallas l-akkont. F'kull waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, l-eċċezzjoni tal-intempestività li Pickless iġġib

¹⁰ Dok. "P3" f'paġġ. 36 sa 39 tal-proċess. F'dan ir-rigward ara premessa numru 2

¹¹ Ara d-dok f'paġġ. 46 tal-proċess

bħala aggravju tiddgħajjed u titef kull siwi. Minn barra dan, fit-tweġiba tagħha għal dan l-aggravju Select tgħid is-sewwa li, f'każ li jirriżulta li t-terzi jista' tabilħaqq ikollhom xi jedd fuq l-art, hemm rimedji li Pickless tista' tieħu fil-konfront ta' Select, liema jeddijiet diġà jinsabu mħarsa bil-garanziji li Select tat lil Pickless fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

23. Illi fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet ta' dritt u taċ-ċirkostanzi fattwali riżultanti, il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti mxiet tajjed, u li l-ewwel aggravju mhux mistħoqq u la fil-fatt u lanqas fid-dritt u għaldaqstant mhux ser jintlaqa';

24. Illi bit-**tieni aggravju**, Pickless tgħid li dak l-aggravju "huwa marbut sfiq ma' ta' qablu" għaliex jekk kemm-il darba kellu joħroġ li terzi għandhom jedd fuq il-ġid mixtri minnha, Select tkun trid tagħmel tajjed għal dan, u din il-possibbiltà hija biżżejjed biex tagħti dritt lil Pickless li ma tħallasx il-bilanċ tal-prezz lil Select;

25. Illi Select laqgħet għal dan l-aggravju billi qalet li dan huwa argument ipotetiku u tixli lil Pickless li ressqet dan l-appell biss bil-ħsieb li tirbaħ iż-żmien sakemm tinqatal-kawża li Pickless għandha kontra terzi;

26. Illi l-Qorti ma tarax li għandha wisq xi tgħid fuq dan l-aggravju. Tqis li dak li ngħad aktar qabel¹² jgħodd għal dan l-aggravju wkoll. Għalkemm Pickless ma ssemmihiex espressament, jidher li b'dan l-aggravju hija tmexxi 'l quddiem l-argument li l-eventwalità li t-terz jista' jseħħlu juri li għandu titolu tajjeb aħjar minn tagħha fuq l-art mibjugħa lilha minn Select jagħti lil Pickless xi għamla ta' *jus retentionis* fuq il-bilanċ tal-prezz li għadha ma ħalsitx;

27. Illi l-Qorti ma jidhrilhiex li Pickless tista' tistrieħ fuq argument bħal dan. Il-*jus retentionis* gie mfiesser bħala "*la facoltà attribuita al detentore di una cosa contro tutti, di ritenerla fino a quando gli sia stato completamente pagato il dovuto*"¹³. Il-liġi tagħna tagħti għarfien limitat f'dan ir-rigward¹⁴: madankollu torbot il-jedd taż-żamma tal-ħaġa mal-eżistenza ta' jedd mogħti mil-liġi. Fi kliem ieħor, mhux kull min jemmen li għandu jedd jitnissel favurih il-*ius retentionis*: tali jedd irid ikun mogħti lilu espressament mil-liġi. Dan għaliex id-dritt taż-żamma huwa meqjus bħala "*una forma di autotutela e di legittima difesa... consentito soltanto nei casi espressamente previsti, in cui il legislatore ha ritenuto, perché ragioni speciali giustificavano la tutela del creditore, di derogare al principio che l'ordinamento giuridico non permette ai singoli di farsi giustizia da sé*"¹⁵;

¹² § 20 *supra*

¹³ Buadry-Lacantinerie et Tissier, *Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile*, Vol XXVI, §228, pag. 316

¹⁴ Art. 1997(1) tal-Kap 16

¹⁵ Torrente, *Manuale di Diritto Privato* (9^a Ediz.), §284, pag. 460

28. Illi, madankollu, għalkemm il-*jus retentionis* huwa meqjus bħala istitut ta' għamla eċċezzjonali li jorbot biss fejn il-liġi espressament tistabilih, mhux kulhadd jilqa' l-fehma li d-dritt taż-żamma ma jistax japplika għal każijiet oħrajn li jhaddnu l-istess kundizzjonijiet essenzjali bħal dawk espressament imsemmija mil-liġi. Dan jgħodd ukoll fejn ikun hemm rabta bejn il-ħaġa miżmuma u l-kreditu tal-presuna li tippretendi li tista' tibqa' żżomm dik il-ħaġa¹⁶. Jidher li l-fehma hija li fil-liġi tagħna minkejja li d-dritt ta' ritenzjoni m'huwiex minnu nnifsu jedd ta' privileġġ jew kawża ta' prelazzjoni¹⁷, l-istess kawżi ta' preferenza ma jnaqqsu xejn mis-saħħa ta' tali jedd fejn jgħodd. Jidher għalhekk li, fejn il-*jus retentionis* jgħodd, dan jista' jiġi oppost kontra t-terzi persuni li jkollhom interess fil-ħaġa miżmuma u mhux biss kontra d-debitur li mingħandu l-ħaġa għaddiet għand il-kreditur;

29. Illi ġie stabilit ukoll li l-pussess tal-ħaġa li fuqha l-“kreditur” jista' jippretendi l-jedd tar-ritenzjoni irid li jkun “pussess veru u proprju fis-sens legali”¹⁸, li jrid ikun dak fejn persuna żżomm il-ħaġa bħala tagħha innifisha u mhux fl-isem ta' min tahielu bil-fehma li jroddha lura. Jekk jitħaddem dan il-prinċipju għall-każ preżenti, jirriżulta li l-“pussess” li Pickless għandha tal-bqija tal-prezz li jmissha tħallas lil Select ma jista' jkun qatt wieħed li jsejjes jedd ta' żamma, minħabba li l-bejgħ kien perfezzjonat

¹⁶ App. Ċiv. **26.3.1968** fil-kawża fl-ismijiet **Frank Gulia et vs Joseph Aġius et** (mhix publikata) li fiha studju tal-orijini u l-għejjun tal-artikolu 1997 tal-Kodiċi Ċivili tagħna

¹⁷ Art. 1996 tal-Kap 16

¹⁸ P.A. **7.5.1955** fil-kawża fl-ismijiet **Falzon vs Micallef et noe** (Kollez. Vol: XXXIX.ii.646)

hekk kif intlaħaq il-qbil tal-bejgħ, minkejja l-għoti tad-dilazzjoni fil-ħlas tal-prezz tal-ħaġa mibjugħa. Ladarba Select intrabtet li tagħti lil Pickless garanzija għall-pussess paċifiku, Pickless ma tistax tistkenn wara l-jedd li l-liġi tagħti lix-xerrej li jissospendi l-ħlas tal-prezz¹⁹. Il-Qorti żżid tgħid li, għall-inqas sa issa, ir-raġuni li Pickless iġġib 'il quddiem biex tiġġustifika li ma tħallasx il-bqija tal-prezz lanqas għadha teżisti, għaliex is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti fil-kawża li Pickless fetħet kontra t-terz inqatgħet favur Pickless²⁰. Għalhekk, f'dan il-każ, ma jirriżultawx l-elementi li jagħtu raġun lil Pickless li tilqa' għat-talba ta' Select²¹;

30. Illi għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tqis li lanqas dan l-aggravju m'għandu mis-sewwa u mhux ser jintlaqa';

31. Illi dwar **it-tielet aggravju**, Pickless tgħid li l-ewwel Qorti qalet ħwejjeġ li l-ebda waħda mill-partijiet ma talbuha tagħti l-fehma tagħha dwarhom u mingħajr ma l-partijiet ngħataw l-opportunità li jressqu sottomissjonijiet dwarhom. Dan l-aggravju jtkellem dwar dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti ikkummentat dwar l-utilità tal-kawża mressqa minn Select minflok it-teħid ta' proċeduri oħrajn biex tiġbor dak li kellha tieħu;

¹⁹ Art. 1437(1) tal-Kap 16

²⁰ Għalkemm minnha tressaq appell quddiem din il-Qorti

²¹ Ara P.A. GV **5.10.2007** fil-kawża fl-ismijiet **Salvu Coppola et vs Ġirolama Busuttil** (mhix appellata) u App. Ċiv. **11.5.2015** fil-kawża fl-ismijiet **Pawlu Bezzina vs Charles Vassallo**

32. Illi Select taqbel ma' dan l-aggravju ta' Pickless u saħansitra tgħid li l-kumment magħmul mill-ewwel Qorti wassal biex kellu jitressaq l-appell inċidentali, minħabba li dawk l-osservazzjonijiet fis-sentenza appellata, intefgħet fuq Select il-kundanna tal-biċċa l-kbira tal-ħlas tal-ispejjeż tal-kawża;

33. Illi mingħajr ma tieħu ħafna tul fuq dan l-aggravju, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kritika li l-partijiet jagħmlu lill-ewwel Qorti tirrigwarda biċċa mill-parti deliberattiva tas-sentenza appellata. Huwa minnu li, minħabba dak il-kumment, jidher li l-ewwel Qorti ikkalibrat u qasmet il-kap tal-ispejjeż fil-parti dispożittiva. Imma dak il-kumment, tajjeb jew ħażin, ma kien xejn ħlief osservazzjoni aħħarija dwar punt legali li, fil-fehma tagħha, l-ewwel Qorti riedet tiġbed l-attenzjoni tal-partijiet għalih. Dak il-kumment (li l-Qorti sejra tikkumenta dwaru aktar 'il quddiem hi u tqis l-appell inċidentali) ma jnaqqas xejn mis-siwi tal-evalwazzjoni tajba li saret tal-kwistjoni fil-mertu mressqa quddiemha u tal-konkluzzjonijiet li waslet għalihom fil-konfront ta' Pickless. Fuq kollox, Pickless innifisha tistqarr li, minħabba dawk il-kummenti tal-ewwel Qorti, hija ġabet eżitu pożittiv għaliha ladarba l-Qorti kkundannat lil Select biex tħallas il-biċċa l-kbira mill-ispejjeż tal-kawża;

34. Illi hemm ukoll raġuni oħra għaliex l-aggravju ta' Pickless mhuwiex tajjeb. Hija regola stabbilita li parti tista' tappella biss mill-parti dispożittiva

ta' sentenza u mhux mill-parti deliberattiva tagħha. Appell jista' jsir biss minn kap jew kapi tas-sentenza, u dawn jirrigwardaw biss il-parti tad-dispożittiv jew operattiva tagħha u mhux ukoll il-parti deliberattiva għaliex hija biss il-parti dispożittiva ta' sentenza li torbot lill-partijiet, u kull dikjarazzjoni li ma tiddaħħalx fil-parti dispożittiva ta' sentenza la hija deciziva u lanqas obligatorja²². Minn barra dan, huwa aċċettat li appell imressaq fuq il-baži ta' nuqqas ta' qbil mar-raġunament li jkun wassal lill-Qorti għad-decizjoni tagħha huwa irritwali u bla siwi²³;

35. Illi għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti ssib lanqas dan l-aggravju ma huwa mistħoqq u mhix sejra tilqgħu;

36. Illi l-Qorti ser tgħaddi biex tqis l-**aggravju ta' Select fl-appell inċidentali** tagħha. Fil-qosor, Select tilmenta li l-ewwel Qorti żbaljat meta ordnat li tmenin fil-mija (80%) tal-ispejjeż jithallsu minnha u li dan l-iżball twettaq minħabba l-konsiderazzjoni ta' dik il-Qorti li Select setgħet evitat li tiftaħ din il-kawża. Hija tgħid li, kieku l-ewwel Qorti tatha l-opportunità li tressaq is-sottomissjonijiet tagħha dwar dan qabel ma ngħatat is-sentenza appellata, kien ikollha raġunijiet tajba xi tressaq biex turi għaliex kellha tabilfors tiftaħ il-kawża. Select tressaq ukoll argument biex tirribatti s-sejbiet tal-ewwel Qorti dwar l-applikabbiltà għall-każ tal-Artikolu 256(2)

²² Art. 219 tal-Kap 12

²³ Ara App. Inf. PS 15.12.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Andrew Pace et vs Unscheduled Bus Service et**; App. Ċiv. 30.11.2012 fil-kawża fl-ismijiet **Jean Pierre Borġ vs Nicole Borġ**; u App. Ċiv. 31.5.2019 fil-kawża fl-ismijiet **Prof. Raymond Manġion vs Whitelocke Publications Ltd et**

tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u tal-proċedura maħsuba fl-Artikolu 258 tal-istess Kodiċi;

37. Illi dwar dan l-aggravju Pickless tiddikjara li qegħda tirrimetti ruħha għall-ġudizzju ta' din il-Qorti. Madankollu, iżżid tosserva li Select kellha tħallas l-ispejjeż tal-kawża għaliex ma kellhiex raġun f'dak li talbet f'din il-kawża;

38. Illi l-Qorti tqis li l-liġi nnifisha taħseb għall-każ fejn qorti tista' torbot lil xi parti f'kawża bil-ħlas tal-ispejjeż²⁴. F'każ bħal dan, il-kap tal-ispejjeż għandu jieħu qies tat-talbiet attriċi u tal-konklużjonijiet li l-qorti waslet għalihom biex tilqa' jew tiċċhad tali talbiet għal kollox jew f'biċċa minnhom;

39. Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha joħroġ ċar li mhux it-talbiet kollha li Select rressqet fil-kawża tagħha ntlaggħu. Kemm hu hekk, dawk it-talbiet li kellhom x'jaqsmu mal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni ma ntlaggħux. Dawk it-talbiet miċċhuda kienu nofs ($1/2$) it-talbiet kollha li tressqu fir-Rikors Maħluf ta' Select. Mela, fuq din il-ħaġa biss, Select ma tistax tilmenta li ma kellhiex terfa' parti mill-kap tal-ispejjeż. Jidher, madankollu, li Select tqis li l-ewwel Qorti rabtitha biex tħallas il-biċċa l-kbira tal-ispejjeż minħabba li dik il-Qorti dehrilha li Select ma messhiex fetħet din il-kawża għaliex kellha rimedji proċedurali oħrajn biex

²⁴ Art. 223(3) tal-Kap 12

teżegwixxi t-talba tagħha għall-ħlas tal-bilanċ tal-prezz u l-imgħax. Għalkemm din il-Qorti tenni li kien hemm raġunijiet għaliex Select kellha titgħabba b'parti mill-ħlas tal-ispejjeż tal-kawża, l-aggravju tagħha mhux għal kollox ħażin;

40. Illi mill-atti tal-kawża joħroġ ċar li f'Awwissu tal-2011²⁵, Select kienet inqadiet bil-proċedura maħsuba fl-Artikolu 166A tal-Kodiċi tal-Proċedura biex tipprova teżegwixxi l-kreditu vantat kontra Pickless. Madankollu, dik il-proċedura falliet għaliex Pickless ressqet Nota biex tirribatti l-pretensjoni fiż-żmien ta' tletin (30) jum preskritt mill-istess artikolu. Wara dan, Select interpellat lil Pickless uffiċjalment ukoll f'Ġunju tal-2012²⁶ biex titlobha l-ħlas u biex tirrendi eżekuttiv il-kuntratt ta' bejgħ għall-finijiet tal-Artikolu 256(2) tal-Kodiċi. L-ewwel Qorti ma qisatx dawn iż-żewġ fatti li, fil-fehma ta' din il-Qorti, kienu determinanti biex juru għaliex Select kellha tikkonsidra tiftaħ din il-kawża;

41. Illi fiċ-ċirkustanzi msemmija din il-Qorti tqis li jkun aktar xieraq li l-parti tas-sentenza appellata f'dak li għandu x'jaqsam mal-kap tal-ispejjeż tiġi riformata billi l-ispejjeż tal-kawża fl-ewwel istanza jinqasmu ndaqs bejn il-partijiet;

²⁵ Ara Dok "Ċ", f'paġġ. 9 – 10 tal-proċess

²⁶ Dok "D", f'paġġ. 11 tal-proċess

42. Illi għalhekk l-aggravju ta' Select jixraq jintlaqa' imqar f'parti minnu billi titnaqqas parti mis-sehem tal-ispejjeż li dik il-kumpanija għet mgħobbija bihom fis-sentenza appellata;

Decide

43. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċhad l-appell tal-kumpanija Pickless Limited billi mhux mistħoqq fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' f'parti l-appell inċidentali tal-kumpanija Select Properties Limited, u

Għalhekk **tirrifirma s-sentenza** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Mejju, 2015, fil-kawża fl-ismijiet premessi billi, f'dak li jirrigwarda l-kap tal-ispejjeż, l-ispejjeż tal-kawża jithalsu ndaqs bejn il-partijiet, u mill-bqija tikkonferma l-imsemmija sentenza; u

Tordna li l-kumpanija Pickless Limited tħallas **l-ispejjeż ta' dan l-appell**.

Mark Chetcuti
Prim Imhalled

Joseph R. Micallef
Imhalled

Tonio Mallia
Imhalled

Deputat Registratur
mb