



QORTI CIVILI - PRIM' AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' Ottubru 2022

Kawza Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 1173/2010 JVC

Meander Company Limited (C-18411)

vs

Pacifico Bezzina (karta ta' l-identita' nru: 668450M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat fejn Raymond Sammut ghas-socjeta' rikorrenti Meander Company Limited ikkonferma bil-ġurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi fid-dsatax (19) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija, hamsa u disgħin (1995), l-intimat kien daħal f'konvenju sabiex jixtri minghand Crane Hire ta' Kulis Limited il-garaxx, inkluża l-gjardina retrostanti u attigwa miegħu, bla numru u bl-isem ta' 'Mount Carmel', fi Triq Nutar Emanuel Pio Debono, Naxxar (*Dok A*), ma' liema konvenju l-intimat Pacifico Bezzina kien ha l-pussess ta' l-istess garaxx sakemm isir il-bejgħ u trasferiment finali.
2. Illi pero' l-kuntratt finali ta' xiri u akkwist baqa' qatt ma sar bejn il-partijiet hawn fuq imsemmija, u għalhekk l-intimat baqa' qatt ma akkwista l-imsemmi garaxx, filwaqt illi l-effetti legali kollha tal-konvenju msemmija waqgħu.
3. Illi sussegwentement is-soċjeta' Crane Hire ta' Kulis Limited ittrasferiet l-imsemmi garaxx lis-soċjeta' rikorrenti Meander Company Limited, kif jirriżulta mill-kuntratt pubbliku tas-sebgha (7) ta' Awissu tas-sena elf disa' mija hamsa u disgħin (1995) fl-Atti tan-Nutar Robert Muscat (*Dok B*).
4. Illi l-intimat Pacifico Bezzina, una volta waqgħu l-effetti legali kollha tal-konvenju, baqa' jokkupa l-garaxx de quo mingħajr ebda kunsens u / jew awtorizzazzjoni da parti tas-soċjeta' rikorrenti u konsegwentement mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.
5. Illi għalkemm interpellat diversi drabi, inkluż permezz ta' diversi ittri legali kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali datata 24 ta' Ġunju 2010 (*Dok C*) sabiex l-intimat jivvaka mill-fond de quo, huwa baqa' inadempjenti u baqa' jokkupa l-imsemmi garaxx

minghajr ebda titolu validu fil-liġi, u għalhekk kellha ssir il-kawża odjerna.

Għaldaqstant, is-soċjeta' rikorrenti għar-raġunijiet hawn fuq premissi, qegħda bir-rispett titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tipproċedi għas-sentenza skond it-talbiet attriċi bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara u tordna illi l-intimat għandu jiżgombra mill-garaxx u l-ġjardina retrostanti u attigwa miegħu bla numru u bl-isem ta' 'Mount Carmel' fi Triq Emanuel Pio de Debono, Naxxar, kif deskritt fil-ftehim tad-19 ta' Ġunju 1995, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minnha, u dan prevja d-dikjarazzjoni illi l-intimat qiegħed jokkupa l-garaxx minghajr ebda titolu validu fil-liġi.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tal-24 ta' Ġunju 2010 kontra l-intimat, li huwa minn issa ngunt għas-subizzjoni u bir-riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjeta' rikorrenti, inkluż dik għal kumpens għall-okkupazzjoni illeċita.'.

Rat illi din il-kawża giet intavolata bil-procediment sommarju speċjali ai termini tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 4 ta' Mejju, 2011, fejn il-Qorti ddeġretat li peress li jirrizulta mill-att pubblikat fis-7 ta' Awwissu, 1995 li s-soċjeta' attriċi hi proprjetarja tal-fond in kwistjoni, u peress li indipendentement minn xi drittijiet oħra li jista' jkollu l-konvenut, palezement, m'għandux

titolu biex jikkupa l-istess fond ghaddiet sabiex cahdet it-talba tieghu biex jikkontesta l-kawza u pposponiet il-kawza ghas-sentenza.

Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili datata 4 ta' Mejju, 2011 fl-ismijiet odjerni fejn il-Qorti kif diversament preseduta laqghet it-talbiet tas-socjeta' attrici u ghal finijiet tat-tieni talba pprefiggiet terminu ta' xahrejn ghall-izgumbrament.

Rat illi gie ntavolat appell liema appell gie deciz mill-Qorti tal-Appell nhar l-24 ta' April, 2015 fejn il-Qorti laqghet l-appell u rrevokat is-sentenza appellata u ammettiet lill-konvenut sabiex jikkontesta l-kawza bil-mod stabbilit mill-ligi u ordnat li l-atti jigu rimandati lill-ewwel Qorti ghal dan l-iskop.

Rat ir-risposta guramentata ta' Pacifico Bezzina li taqra kif isegwi:

1. 'Fl-ewwel lok l-esponenti mhux qieghed jikkupa l-fond de quo minghajr ebda titolu validu fil-ligi kif jinghad fir-rikors guramentat;
2. Fit-tieni lok mir-rikors promutur ma jirrizultax li l-garage li s-socjeta` attrici qeghdha tippretendi li tizgombra lill-esponent minnu hu proprjeta` taghha stante li skont il-kuntratt tas-7 ta' Awwissu 1995 hija akkwistat minghand Emanuel u Vincent ahwa Vella, u mhux minghand Crane Hire ta' Kulis Limited kif imsemmi fir-rikors guramentat, "il-garaxx in parti sottopost ghal proprjeta` ta' terzi u in parti bl-arja libera tieghu, u inkluzo l-gardina retrostanti u attigwa mieghu, bla numru u bl-isem "Mount Carmel", fi Triq Nutar Emanuel Pio de Debono, Naxxar" filwaqt li l-konvenju li Raymond Sammut nomine kien

ghamel mal-esponenti kien għall-akkwist ta' "zewg garages internament markati bin-numri tlieta u ghoxrin (23) u tnejn u ghoxrin (22), formanti parti minn drive-in privata bla numru u bl-isem ta' Mount Carmel, fi Triq Emanuel Pio Debono, Naxxar", u li m'għandhom l-ebda gardina. Di piu` dan huwa konfermat mill-provenjenza fil-kuntratt imsemmi, fis-sens li jinghad li l-proprjeta' in kwestjoni giet trasferita lill-vendituri f'dak il-kuntratt, u cioe` Emanuel u Vincent Vella, permezz ta' att ta' vitalizju u divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tat-tmax (12) ta' Mejju 1986, u għalhekk jirrizulta car li s-socjeta' 'Ta' Kulis' f'ebda hin ma tokkorri bhala qatt li kellha xi dritt fuq il-proprjeta' immobiljari in vendita, u li m'għandhom l-ebda gardina. Illi għalhekk ir-rikors promotur huwa addirittura neboluz u konfuz u ma jistax ikollu ebda konsegwenzi legali fil-kawza odjerna, u kwindi l-esponent għandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi minghajr pregudizzju għas-suespost il-konvenju bejn Raymond Sammut nomine u l-esponent għadu in vigore stante li l-partijiet ma kienux qablu dwar ir-rati dovuti lill-esponent għal xogħol u materjal li sar fl-istess kumpless ta' garages; u dan peress li għadhom ma sarux il-konteggi tax-xogħol u materjal imsemmi fil-konvenju tad-19 ta' Gunju 1995. Tant dan huwa minnu li l-partijiet jipprospettaw għall-bilanci li għandhom jithallsu mall-kuntratt, f'kaz li jkun għad baqa' xi bilanci kemm min naha u kemm minn ohra; dikjarazzjoni cara li sakemm ma jsirux konteggi l-konvenju għadu in vigore bid-drittijiet u obbligi li jkun hemm bejn il-partijiet.
4. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandux jigi kkundannat jizgombra mill-fond de

quo qabel ikun indennizzat ghax-xoghol li ghamel a beneficju tas-sid u dan ai termini tal-Artikolu 550 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Salvi eccezzjonijiet jew risposti ulterjuri.

Dikjarazzjoni tal-konvenut Pacifico Bezzina (ID 668450(M)

Bil-gurament jikkonferma:

1. Fl-ewwel lok mhux minnu li jien qieghed nokkupa dan il-garage minghajr titolu validu fil-ligi;
2. Fit-tieni lok mir-rikors promutur ma jirrizultax li l-garage li s-socjeta` attrici qeghdha tippretendi li tizgombrani minnu hu proprjeta` taghha stante li skont il-kuntratt tas-7 ta' Awwissu 1995 hija akkwistat minghand Emanuel u Vincent ahwa Vella, u mhux minghand Crane Hire ta' Kulis Limited kif imsemmi fir-rikors guramentat, "il-garaxx in parti sottopost ghal proprjeta` ta' terzi u in parti bl-arja libera tieghu, u inkluzo l-gardina retrostanti u attigwa mieghu, bla numru u bl-isem "Mount Carmel", fi Triq Nutar Emanuel Pio de Debono, Naxxar" filwaqt li l-konvenju li Raymond Sammut nomine kien ghamel mieghi kien ghall-akkwist ta' "zewg garages internament markati bin-numri tlieta u ghoxrin (23) u tnejn u ghoxrin (22), formanti parti minn drive-in privata bla numru u bl-isem ta' Mount Carmel, fi Triq Emanuel Pio Debono, Naxxar", u li m'ghandhom l-ebda gardina. Di piu` dan huwa konfermat mill-provenjenza fil-kuntratt imsemmi, fis-sens li jinghad li l-proprjeta` in kwestjoni giet trasferita lill-vendituri f'dak il-kuntratt, u cioe` Emanuel u Vincent Vella, permezz ta'

att ta' vitalizju u divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tat-tnax (12) ta' Mejju 1986, u ghalhekk jirrizulta car li s-socjeta' 'Ta' Kulis' f'ebda hin ma tokkorri bhala qatt li kellha xi dritt fuq il-proprjeta' immobiljari in vendita, u li m'ghandhom l-ebda gardina. Illi ghalhekk ir-rikors promotur huwa addirittura neboluz u konfuz u ma jistax ikollu ebda konsegwenzi legali fil-kawza odjerna.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenju bejni u Raymond Sammut nomine ghadu in vigore stante li ma konniex qbilna dwar ir-rati dovuti lili ghal xoghol u materjal li sar fl-istess kumpless ta' garages; u dan peress li ghadhom ma sarux il-konteggi tax-xoghol u materjal imsemmi fil-konvenju tad-19 ta' Gunju 1995. Tant dan huwa minnu li l-partijiet jipprospettaw ghall-bilanci li ghandhom jithallsu mall-kuntratt, f'kaz li jkun ghad baqa' xi bilanci kemm min naha u kemm minn ohra; dikjarazzjoni cara li sakemm ma jsirux konteggi l-konvenju ghadu in vigore bid-drittijiet u obbligi li jkun hemm bejn il-partijiet.
4. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, m'ghandix niggi kkundannat nizgombra mill-fond de quo qabel inkun indennizzat ghax-xoghol li ghamilt a beneficju tas-sid u dan ai termini tal-Artikolu 550 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.
5. Illi jien naf b'dawn il-fatti personalment.'

Rat l-affidavits, xiehda, ittra ufficjali, delivery notes, invoices, kontijiet, kuntratti, pjanti, permessi, ittri legali, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tas-socjeta' rikorrenti a fol. 98 tal-process intavolat nhar il-11 ta' Frar, 2016 fejn talbet li l-Qorti joghgobha tawtorizzha tressaq bhala xhieda diversi persuni li kienu nvoluti fix-xoghlijiet li twettqu fuq is-sit mertu tal-kawza odjerna li n-necessita' taghhom inqalghet wara li giet ipprezentata r-risposta guramentata tal-intimat, rat ir-risposta tal-intimat Pacifico Bezzina ntavolata nhar it-18 ta' Frar, 2016 u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta moghti nhar l-1 ta' Marzu, 2016 a fol. 101 tal-process fejn fic-cirkostanzi laqghet it-talba u awtorizzat lis-socjeta' attrici biex tressaq ix-xhieda kif mitluba;

Rat illi fil-verbal datat 9 ta' Frar, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' lill-partijiet li jiprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti Meander Company Limited tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond konsistenti f'garaxx internament immarkat bin-numru 23, formanti parti minn 'drive-in' privata bla numru u bl-isem ta' 'Mount Carmel' fi Triq Nutar Emanuel Pio Debono, Naxxar liema fond kien gie lilha trasferit minghand is-socjeta' Crane Hire ta' Kulis Limited. Tghid illi fid-19 ta' Gunju, 1995 is-socjeta' Crane Hire ta' Kulis Limited kienet dahlet f'konvenju mal-intimat Pacifico Bezzina sabiex jixtri l-imsemmi garaxx flimkien ma' iehor internament immarkat bin-numru 22 u ma' liema konvenju l-

intimat Bezzina kien ha l-pussess tal-garaxxijiet, pero' l-kuntratt finali baqa' qatt ma sar mal-intimat b'dan li l-intimat baqa' qatt m'akkwista l-garaxx in kwistjoni bin-numru 23 filwaqt li l-effetti legali kollha tal-konvenju msemmi waqghu. Is-socjeta' rikorrenti ssostni li l-intimat Pacifico Bezzina baqa' xorta jikkupa l-garaxx de quo minghajr ebda kunsens u/jew awtorizzazzjoni u konsegwentement minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi. Ghalhekk talbet li jigi dikjarat u ordnat li l-intimat ghandu jizgombra mill-garaxx u l-giardina retrostanti u attigwa bla numru u bl-isem Mount Carmel, fi Triq Nutar Emanuel Pio Debono, Naxxar kif deskritt fil-ftehim tad-19 ta' Gunju, 1995 u dan prevja kwalunkwe dikjarazzjoni li l-intimat qieghed jikkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi l-intimat Pacifico Bezzina fir-risposta guramentata tieghu ntavolata nhar is-17 ta' Gunju, 2015 eccepixxa primarjament li mhux qieghed jikkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi kif jinghad fir-rikors guramentat. Eccepixxa wkoll li ma jirrizultax li l-garaxx li s-socjeta' attrici qieghda tippretendi li tizgombra lill-intimat minnu huwa proprjeta' taghha billi skont il-kuntratt tas-7 ta' Awwissu, 1995 hija akkwistat minghand Emanuel u Vincent ahwa Vella u mhux minghand Crane Hire ta' Kulis Limited kif imsemmi fir-rikors guramentat. Isostni li dan huwa konfermat mill-provenjenza fil-kuntratt imsemmi billi hemm indikat li Emanuel u Vincent ahwa Vella - l-vendituri akkwistaw l-proprjeta' permezz ta' att ta' vitalizju u divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tat-12 ta' Mejju, 1986 u ghalhekk huwa car li s-socjeta' Ta' Kulis f'ebda hin ma tirrikorri li kellha xi dritt fuq il-proprjeta' immobiljari in vendita u li m'ghandhom l-ebda giardina. Ghalhekk jeccepixxi li r-rikors guramentat huwa wiehed neboluz u konfuz u ma jistax ikollu ebda konsegwenzi legali fil-

kawza odjerna b'dan li ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Fit-tielet lok l-intimat Pacifico Bezzina eccepixxa li l-konvenju bejn Raymond Sammut noe u l-esponenti ghadu in vigore stante li l-partijiet ma kienux qablu dwar ir-rati dovuti lill-esponenti ghal xoghol u materjal li saru fl-istess kumpless ta' garages u dan peress li ghadhom ma sarux il-konteggi tax-xoghol u materjal imsemmi fil-konvenju tad-19 ta' Gunju, 1995. Jishaq li dan tant li huwa minnu li l-partijiet jipprospettaw ghall-bilanc li ghandhom jithallsu mal-kuntratt f'kaz li jkun hemm xi bilanci kemm min-naha u kemm minn ohra. Finalment eccepixxa li huwa m'ghandux jigi kkundannat jizgombra mill-fond de quo qabel ikun indennizzat ghax-xoghol li ghamel a beneficciu tas-sid, u dan ai termini tal-Artikolu 550 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:

Illi l-kawza odjerna hija talba ghal zgumbrament tal-intimat Pacifico Bezzina mill-garaxx bin-numru internament markat 23, formanti parti minn 'drive-in' privata bla numru u bl-isem ta' 'Mount Carmel' fi Triq Nutar Emanuel Pio Debono, Naxxar.

Illi mill-atti jirrizulta li fid-19 ta' Gunju, 1995 l-intimat Pacifico Bezzina kien dahal f'konvenju sabiex jixtri minghand Crane Hire ta' Kulis Limited zewg garages internament markati bin-numri tlieta u ghoxrin (23) u tnejn u ghoxrin (22), formanti parti minn drive-in privata bla numru u bl-isem ta' Mount Carmel fi Triq Nutar Emanuel Pio Debono, Naxxar bil-prezz miftiehem ta' hmistax il-elf u tmien mitt lira tal-munita l-antika (Lm15,800) li kellhom jithallsu permezz ta' xoghol u materjal li kellu jsir fl-istess kumpless ta' garages (ara konvenju a fol. 4 et seq tal-process).

Illi s-socjeta' rikorrenti fit-tielet premessa tghid illi s-socjeta' Crane Hire ta' Kulis Limited kienet sussegwentament ittrasferiet l-imsemmi garaxx lis-socjeta' rikorrenti Meander Company Limited permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Awwissu, 1995 fl-atti tan-Nutar Robert Muscat. Minn ezami ta' dan il-kuntratt esebit a fol. 5 et seq tal-process jirrizulta diskrepanza minn dak premess billi l-kuntratt sar bejn Emanuel u Vincent ahwa Vella fil-kwalita' personali tagghom bhala vendituri u Meander Company Limited bhala kompratrici. In aggunta fil-kuntratt tas-7 ta' Awwissu, 1995 jirrizulta li s-socjeta' Meander Company Limited kienet xtrat u akkwistat minghand l-ahwa Vella l-fond fl-istat li kien originarjament (qabel ma gew kostruiti l-kumpless ta' garaxxijiet) li gie deskritt bhala '*...il-garaxx in parti sottopost ghal proprjeta' ta' terzi u in parti bl-arja libera tieghu, u inkluzza l-giardina retrostanti u attigwa mieghu, bla numru u bl-isem ta' "Mount Carmel", fi Triq Nutar Emanuel Pio Debono, Naxxar, konfinanti mil-lvant mat-triq imsemmija, nofsinhar mal-fond bl-isem 'Andre', u tramuntana mal-fond bl-isem 'Eureka', soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' sitt liri u tlieta w sittin centezmu (Lm6.63), minn kull haga ohra libru u frank, bid-drittijiet u l-justizijiet tieghu kollha. ...*'. Is-socjeta' Crane Hire ta' Kulis Limited fl-imsemmi kuntratt ma' tiffigura mkien.

In fatti l-intimat Pacifico Bezzina fit-tieni eccezzjoni tieghu jeccepixxi li r-rikors promotur huwa neboluz u konfuz u ma jista' jkollu l-ebda konsegwenzi legali fil-kawza odjerna b'tali mod li huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u dan billi l-garaxx li s-socjeta' rikorrenti qieghda tippretendi li tizgumbrah minnu m'huwiex proprjeta' taghha stante li fil-kuntratt tas-7 ta' Awwissu, 1995 hija akkwistat minghand Emanuel u Vincent ahwa Vella u mhux minghand Crane Hire ta' Kulis Limited. Di piu' jsostni li s-socjeta' rikorrenti xtrat garaxx filwaqt li fil-konvenju

Raymond Sammut noe biegh zewg garaxxijiet. Ikompli jargumenta li l-provenjenza lanqas m'hija l-istess billi l-proprjeta' in kwistjoni giet trasferita minghand Emanuel u Vincent ahwa Vella permezz ta' att ta' vitalizju u divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tat-12 ta' Mejju, 1986 b'dan li s-socjeta' Crane Hire ta' Kulis Limited ma tokkorri mkien bhala li kellha xi dritt fuq il-proprjeta' immobiljari in vendita.

Illi l-Qorti tinnota li huwa minnu li dik il-parti tal-provenjenza fir-rikors promotur hija xi ftit ingarbuljata billi effettivament is-socjeta' rikorrenti Meander Company Limited m'akkwistatx minghand is-socjeta' Crane Hire ta' Kulis Limited pero' minghand l-ahwa Vella. Madanakollu b'daqshekk ma jfissirx li s-socjeta' rikorrenti Meander Company Limited m'hijiex il-proprjetarja tal-garaxx in kwistjoni bin-numru 23 formanti parti minn drive-in privata bla numru u bl-isem ta' Mount Carmel fi Triq Nutar Emanuel Pio Debono, Naxxar. Tant li s-socjeta' Meander Company Limited hija l-proprjetarja tal-garaxx in kwistjoni li meta l-intimat innifsu Pacifico Bezzina biegh il-garaxx bin-numru 22 li kien f'idejh b'konvenju minghand is-socjeta' Crane Hire ta' Kutis Limited dan inbiegh mis-socjeta' Meander Company Limited lill-Simon u Marianne konjugi Tabone b'kuntratt tal-10 ta' Jannar, 2000 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri (ara kuntratt a fol. 91 et seq tal-process). F'dak il-kaz l-intimat Bezzina rcieva r-rikavat minn tali bejgh u dan gie kkonfermat minnu stess meta xehed in kontroezami fis-seduta tal-4 ta' Ottubru, 2021 a fol. 526 et seq tal-process fejn qal:

'Dr V Cuschieri: Il-kuntratt li sar ma' Simon Tabone fis-sena 2000 naqblu li fuq dak il-kuntratt int thallast hux hekk? Jigifieri l-valur ta' dak il-garaxx li nbiegh int thallast tieghu?

Xhud: Iva.

Dr V Cuschieri: Minghand Tabone thallast.

Xhud: Iva.

Dr V. Cuschieri: U naqblu li t-taxxa fuq dak il-kuntratt hallsitu l-kumpanija.

Xhud: Jien ma hallast xejn.

Isegwi ghalhekk li meta Crane Hire ta' Kulis Limited dahlet fil-konvenju mal-intimat effettivament hija ma' kelliex f'idejha l-garaxxijiet jew tal-anqas ma tressqux provi dwar dan. Il-Qorti ma tistax ma tinnutax li effettivament l-intimat Pacifico Bezzina m'ghandu l-ebda relazzjoni guridika mas-socjeta' rikorrenti Meander Company Limited billi l-konvenju fuq iz-zewg garaxxijiet u li a bazi tieghu l-intimat qieghed jippretendi titolu sar mas-socjeta' Crane Hire ta' Kulis Limited u mhux mas-socjeta' rikorrenti Meander Company Limited. Illi l-intimat fit-tielet eccezzjoni tieghu jeccepixxi li l-konvenju bejnu u bejn Raymond Sammut noe ghadu in vigore stante li l-partijiet ma kienux qablu dwar ir-rati dovuti lilu ghax-xoghol u materjal li sar fil-kumpless ta' garaxxijiet u dan billi ghadhom ma sarux il-konteggi tax-xoghol u materjal imsemmi fil-konvenju tad-19 ta' Gunju, 1995. Madanakollu anke jekk kellu jigi argumentat li l-konvenju ghadu in vigore, r-relazzjoni guridika tal-intimat hija ma' Crane Hire ta' Kutis Limited u mhux mas-socjeta' rikorrenti. Crane Hire ta' Kutis Limited kif irrizulta m'hijiex il-proprjetarja tal-garaxx mertu tal-kawza odjerna ghalhekk minn dan il-lat l-intimat qieghed jokkupa

l-fond mertu tal-kawza odjerna minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghar-raba' eccezzjoni fejn l-intimat Bezzina jeccepixxi l-jedd tieghu li ma jigix zgumbrat mill-fond qabel ikun indennizzat ghax-xoghol li ghamel a beneficciu tas-sid ai termini tal-Artikolu 550 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta illi jiddisponi:

'550. Kull meta, skont id-dispozizzjonijiet tal-artikoli ta' qabel dan, il-pussessur, sew ta' bona fidi kemm ta' mala fidi, ikollu jedd jiehu lura l-ispejjez li jkun ghamel fuq il-haga ta' haddiehor, sew billi jiehu lura l-oggetti maghmulin b'dawk l-ispejjez, jew billi jithallas lura ta' dawk l-ispejjez, huwa ghandu l-jedd, bla hsara tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 2079, li jzomm f'idejh il-haga sakemm jiehu dak li jkun imissu, basta li t-talba tieghu ghal dawn l-ispejjez issir, imqar bil-fomm, matul is-smigh tal-kawza, qabel ma tinghata s-sentenza fuq it-talba tas-sid ghar-radd ta' dik il-haga.'

Illi dwar il-jedd ta' retenzjoni nghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Emanuel Cuschieri et -vs- Michael Mifsud et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-2 ta' Dicembru, 2004 illi:

'Illi t-tieni kunsiderazzjoni tirreferi ghat-tielet eccezzjoni. Hemmhekk, l-imharrkin qeghdin jghidu li ghandhom jedd jibqghu jzommu l-pussess tal-fond, ladarba l-attur naqas li jroddilhom lura is-somma li kien ircieva minghandhom akkont tal-prezz qabel ma sar il-konvenju. Fi kliem iehor, l-imharrkin qeghdin jinvokaw il-jedd ghar-ritenzjoni: li qabel ma jinghataw lura l-flus li hallsu, l-attur ma jistax jippretendi

li jnehhihom mill-pussess tal-post. Il-jus retentionis gie m'fisser bhala "la facolta' attribuita al detentore di una cosa contro tutti, di ritenerla fino a quando gli sia stato completamente pagato il dovuto"¹;

Illi l-ligi taghna taghti gharfien limitat f'dan ir-rigward²: madankollu torbot il-jedd taz-zamma tal-haga mal-ezistenza ta' jedd moghti mil-ligi. Fi kliem iehor, mhux kull min jemmen li ghandu jedd jitnissel favurih il-ius retentionis: tali jedd irid ikun moghti lilu espressament mil-ligi. Dan ghaliex id-dritt taz-zamma huwa meqjus bhala "una forma di autotutela e di legittima difesa... consentito soltanto nei casi espressamente previsti, in cui il legislatore ha ritenuto, perche' ragioni speciali giustificavano la tutela del creditore, di derogare al principio che l'ordinamento giuridico non permette ai singoli di farsi giustizia da se'"³;

Illi, madankollu, ghalkemm il-jus retentionis huwa meqjus bhala istitut ta' ghamla eccezjonali li jorbot biss fejn il-ligi espressament tistabilih, mhux kulhadd jilqa' l-fehma li d-dritt taz-zamma ma jistax japplika ghal kazijiet ohrain li jhaddnu l-istess kundizzjonijiet essenzjali bhal dawk espressament imsemmija mil-ligi. Dan japplika wkoll fejn ikun hemm rabta bejn il-haga mizmuma u l-kreditu tal-presuna li tippretendi li tista' tibqa' zzomm dik il-haga⁴. Jidher li l-fehma hija li fil-ligi taghna minkejja li d-dritt ta' ritenzjoni m'huwiex minnu nnifsu jedd ta' privilegg jew

¹ Buadry-Lacantinerie et Tissier, Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile, Vol XXVI, par 228, pag. 316

² Art. 1997(1) tal-Kap 16

³ Torrente, Manuale di Diritto Privato (9^a Ediz.), par 284, pag. 460

⁴ App. Civ. 26.3.1968 fil-kawza fl-ismijiet Frank Gulia et vs Joseph Agius et (mhix pubblikata) li fiha studju tal-origini u l-ghejjun tal-artikolu 1997 tal-Kodiċi Civili taghna

kawża ta' prelazzjoni⁵, l-istess kawżi ta' preferenza ma jnaqqsu xejn mis-saħħa ta' tali jedd fejn japplika. Jidher għalhekk li, fejn il-ius retentionis japplika, 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;

...

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”⁶, 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 jiġi applikat dan il-principju għall-każ prezenti, jirrizulta li l-pussess li l-imħarrek kellu tal-fond ma kien qatt wieħed quam rebus suis⁷, għaliex kien pussess ta' simplici tolleranza⁸. Mhux hekk biss, iżda jizdied jingħad li fil-hin li l-imħarrek jista' jgħid li kellu għalfejn jinvoka d-dritt li jżomm il-post sakemm jintraddulu l-flus li hallas akkont lill-attur, ir-raġuni nfisha li għaliha kien qiegħed iżomm l-istess post – il-qagħda ġuridika mnissla bir-rabta tal-konvenju – kienet intemmet. Jekk intemmet fis-sens li l-qagħda giet status quo ante, ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-imħarrek ma kellhom l-ebda jedd għall-aċċess għol-post, għaliex qabel ma sar il-konvenju ma kienu jivvantaw l-ebda titolu fuqu;’.

⁵ Art.1996 tal-Kap 16

⁶ P.A. 7.5.1955 fil-kawża fl-ismijiet Falzon vs Micallef et noe (Kollez. Vol: XXXIX.ii.646)

⁷ Art. 524(1) tal-Kap 16

⁸ Art. 526 tal-Kap 16

Illi dwar dan l-intimat fl-affidavit tieghu a fol. 254 et seq tal-process ighid illi:

‘Nghid illi Raymond Sammut bhala materjal hallas ghall-gebel, xibka u hadid, u konkos. Il-bqija gibtu jiena jigifieri l-bricks, it-torba u l-materjal l-iehor li kien hemm bzonn. Minn dan, u ghax-xoghol tieghi bhala tali, bqajt ma thalastx. Il-kontijiet tal-Perit Catherine Galea, perit tas-socjeta’ attrici hargu u wrew kemm kelli nithallas, anke jekk dawn kellhom jigu riveduti matul il-kawza stess minhabba zbalji li kien hemm fihom, u li l-Perit Galea ikkoregiethom. Dawn l-izbalji fihom infushom juru li l-bilanci dovuti kienu ghadhom mhux iccarati sa anke waqt li ghaddeja din il-kawza, u kelli nara l-kont tal-Perit Galea prezentat propju waqt il-kawza biex nara kemm huwa dovut skond il-Perit. Nghid ghalhekk illi jien baqaghli nithallas ghax-xoghol imwettaq minni (skond ma jirrizulta wkoll mill-kontijiet mahruga mill-Perit Galea, esebiti), kif ukoll ghal materjal mixtri minni. Qieghed infatti nesebixxi xi ricevuti ghal materjal li kont hallast, konsistenti f’hames (5) pagni, u dan bhala **Dok. PB 34**. Nghid ukoll illi apparti x-xoghol regolari li kellu x’jaqsam mal-bini tal-garaxxijiet tas-socjeta’ attrici, jiena kont ukoll ghamilt xoghol extra fuq l-istess lant, kif inhuwa indikat fil-kont hawn anness bhala **Dok. PB 35**. Nghid ghalhekk li jien baqaghli nithallas ghal dak li ssemma f’dan l-ahhar paragrafu.’

Bhala prova tal-ispejjez li ghandu jigbor, l-intimat ipprezenta diversi dokumenti fosthom tmien (8) delivery notes flimkien mal-ircevuti relattivi a fol. 278 et seq tal-process liema delivery notes ma jindikawx il-lokalita’ fejn ittiehed il-materjal. Ipprezenta wkoll

kont indikat bhala 'Extra works at Kulis garages at Emmanuel Debono Str. Naxxar' a fol. 283 tal-process. Dan apparti li fl-affidavit l-intimat indika li ghandu jithallas ukoll tax-xoghol fuq il-kumpless tal-garaxxijiet fi Triq Nutar Emanuel Pio Debono, Naxxar.

Illi fix-xiehda tieghu l-intimat jaghmel referenza ghall-kont rilaxxat mill-Perit Catherine Galea fis-sens li hemm indikat li l-intimat ghadu jrid jithallas tax-xoghol. Madanakollu l-intimat ma jaghmilx referenza ghal fatt li l-kont tal-Perit Galea bhala konkluzjoni jindika li effettivament il-bilanc dovut huwa favur is-socjeta' Meander Company Limited u mhux favurih. Dan billi s-socjeta' rikorrenti kellha tigbor ammont sostanzjali rapprezentanti materjal uzat mill-intimat fuq progetti ohra (ara kont a fol. 130 et seq tal-process). In fatti l-Qorti rat li fil-mori xehed Saviour maghruf bhala Silvio Camilleri fis-seduta tal-21 ta' Frar, 2017 a fol. 121 et seq tal-process fejn ikkonferma li peress li huwa kien ghadu ma qatax il-kont tal-garaxx issuplixxa gebel fil-villa tan-Nutar Spiteri sal-ammont li bih thallas il-garaxx filwaqt li wara beda jhallas Pacifico Bezzina. Jghid illi:

'Xhud :

Ha nghidlek, hemmhekk il-kaz kien hekk; jien partatt il-garaxx, l-ammont tghidlix kemm kien ghax issa ghadda z-zmien; fi x'hin tlesta x-xoghol minn hemmhekk ..

Dr Victoria Cuschieri :

Meta qed tghid "minn hemmhekk" qed nghidu dan Mount Carmel?

Xhud :

Iva iva. X'hin tlesta x-xoghol minn hemm jiena kont ghadni ma tajtux bizzejjed gebel ghal dik il-posta, u hadtlu gebel band'ohra - il-villa San Pawl tat-Targa.

Dr Victoria Cuschieri :

Taf ta' min kienet il-villa?

Xhud :

Tan-Nutar Spiteri; u bennej kien Pacifk Bezzina fiz-zewg sites.

Dr Victoria Cuschieri :

Ukoll. Sewwa.

Xhud :

Sewwa? Kien baqa' ammont, tghidlix kemm kien, li komplejt niehu l-gebel fil-villa biex jithallas il-garaxx. Imbaghad kif thallast il-garaxx il-gebel li komplejt niehu fil-villa kien ihallasni Pacifk Bezzina.

Dr Victoria Cuschieri :

Direttament.

Xhud :

Iva.

...

Xhud :

Le jien kelli ordni minn ghand Raymond Sammut illi x'hin icempilli Pacifk Bezzina ghal gebel nipprovdilu l-gebel jiena. Sa kemm inqata' l-ammont li konna ftehmna fuq il-garaxx.

Dr Victoria Cuschieri :

Tal-garaxx.

Xhud :

Qed tifhem? Fi x'hin inqata l-ammont tal-garaxx Pacifk baqa' icempilli, u bqajt nahdem mieghu wara; imma mbaghad il dak ta' wara x'hin inqata' l-ammont tal-garaxx kien ihallasni Pacifk.'

Illi l-Qorti tinnota li effettivamente l-intimat Pacifico Bezzina fil-mori ma ressaq l-ebda prova konvincenti li jikkontraddici dak li gie stabbilit mill-Perit Catherine Galea. A kuntrarju s-socjeta'

rikorrenti resqet provi li l-intimat hadem b' materjal li gie mhallas mis-socjeta' rikorrenti. Dan iwassal sabiex jikkonvinci lill-Qorti li fil-verita' ma kien hemm l-ebda bilanc favur l-intimat piuttost il-kontra. In aggunta, l-fatt li l-intimat halla daqstant zmien u qatt ma proceda biex jithallas jew biex jenforza l-ftehim li kien sar ma' Crane Hire ta' Kulis Limited iqajjem aktar dubji dwar l-allegat bilanc lilu dovut. Fil-fehma tal-Qorti l-eccezzjoni tar-retenzjoni m'hi xejn ghajr skuza fjakka. Huwa inverosimili li l-intimat Pacifico Bezzina jhalli konvenju fuq proprjeta' li jmur lura ghas-sena 1995 minghajr ma jiehu azzjoni fuqu jew tal-anqas minghajr ma jistitwixxi proceduri ghal hlas tal-ammont lilu dovut. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

Illi jirrizulta ghalhekk mill-provi kollha fl-atti li filwaqt li s-socjeta' rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond u cioe' garaxx in kontestazzjoni fil-kawza odjerna, jirrizulta wkoll li l-intimat qed jokkupa l-garaxx in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti, jirrizulta wkoll li ma hemm l-ebda ammont dovut lill-intimat mis-socjeta' rikorrenti anzju pjuttost irrizulta pruvat bil-kontra u ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dawk hawn deciz;

2. Tiddikjara l-ewwel talba bhala sorvolata;
3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimat qiegħed jokkupa l-garaxx mingħajr ebda titolu validu fil-ligi u tordna li l-intimat għandu jizgombra mill-garaxx u l-gardina retrostanti u attigwa miegħu bla numru u bl-isem ta' Mount Carmel, fi Triq Emanuel Pio Debono, Naxxar kif deskritt fil-ftehim tad-19 ta' Gunju, 1995 fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni tghaddi in gudikat.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba u li għadhom mhux decizi għandhom ikunu nterament a karigu tal-intimat Bezzina u bir-riserva għal kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta' rikorrenti kif mitlub.

Moqrija.

Onor. Imhalled Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Ottubru, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
27 ta' Ottubru, 2022