QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 6 ta' Novembru, 2023.

Numru 1

Rikors numru 1173/2010/2 JVC

Meander Company Limited (C 18411)

v.

Pacifico Bezzina

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tas-socjetà attriċi Meander Company Limited li permezz tiegħu ntalab is-segwenti:

> "1. Illi fid-dsatax (19) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija, ħamsa u disgħin (1995), l-intimat kien daħal f'konvenju sabiex jixtri mingħand Crane Hire ta' Kulis Limited il-garaxx, inkluża l-ġjardina 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 ħa 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-sebgħa (7) ta' Awissu tas-sena elf disa' mija ħamsa 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 awtoriżżazzjoni 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 uffiċjali datata 24 ta' Ġunju 2010 (Dok C) sabiex l-intimat jivvaka mill-fond de quo, huwa baqa' inadempjenti u baqa' jokkupa l-imsemmi garaxx mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u għalhekk kellha ssir il-kawża odjerna.

Għaldaqstant, is-soċjeta' rikorrenti għar-raġunijiet hawn fuq premessi, 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 mingħajr 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 nġunt għas-subizzjoni u bir-riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjeta' rikorrenti, inkluż dik għal kumpens għall-okkupazzjoni illeċita."

2. Rat li permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' April, 2015, intlaqa' l-appell tal-konvenut, ġiet revokata s-sentenza tal-Ewwel Qorti tal-4 ta' Mejju, 2011 (fejn kienet qieset it-talbiet attriċi bħala ġustifikati u li l-

konvenut m'għandux eċċezzjonijiet validi x'iressaq u għalhekk laqgħet it-talbiet attriċi u ffissat it-terminu ta' xahrejn sabiex il-konvenut jiżgombra mill-istess fond) u minflok ammettiet lill-konvenut sabiex jikkontesta l-kawża bil-mod stabbilit mil-liġi u ordnat li l-atti ġew rimandati lill-Ewwel Qorti għal dan l-iskop.

3. Rat li wara dik is-sentenza l-konvenut ressaq is-segwenti risposta ġuramentata, li permezz tagħha ġie eċċepit:

> "1. Fl-ewwel lok l-esponenti mhux qieghed jokkupa 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 inkluza 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 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, u kwindi l-esponent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.
>
> 3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenju bejn Raymond Sammut nomine u l-esponent ghadu in vigore stante li l-partijiet ma kienux qablu dwar ir-rati dovuti lill-esponent 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, l-esponent m'ghandux jigi kkundannat jizgombra mill-fond de quo qabel ikun indennizzat ghax-xoghol li ghamel a beneficcju tas-sid u dan ai termini tal-Artikolu 550 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Salvi eccezzjonijiet jew risposti ulterjuri."

4. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' Ottubru, 2022, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

"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 qieghed jokkupa l-garaxx minghajr ebda titolu validu fil-ligi u tordna li l-intimat ghandu jizgombra mill-garaxx u l-gardina retrostanti u attigwa mieghu 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 ghadhom mhux decizi ghandhom ikunu nterament a karigu tal-intimat Bezzina u bir-riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta' rikorrenti kif mitlub."

5. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali</u>:

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 taghhom 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 inkluza 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-giustijiet 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 kontro-ezami 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 beneficcju tas-sid ai termini tal-Artikolu 550 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta illi jiddisponi:

> *"550. Kull meta, skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli ta' qabel dan, il-pussessur, sew ta' bona fidi kemm ta' mala fidi, ikollu jedd jieħu lura l-ispejjeż li jkun għamel fuq il-ħaġa ta' ħaddieħor, sew billi jieħu lura l-oġġetti magħmulin b'dawk l-ispejjeż, jew billi jitħallas lura ta' dawk l-*

ispejjeż, huwa għandu l-jedd, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2079, li jżomm f'idejh il-ħaġa sakemm jieħu dak li jkun imissu, basta li t-talba tiegħu għal dawn l-ispejjeż issir, imqar bil-fomm, matul is-smigħ tal-kawża, qabel ma tingħata s-sentenza fuq it-talba tas-sid għar-radd ta' dik il-ħaġa."

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 għat-tielet eċċezzjoni. Hemmhekk, l-imħarrkin qegħdin jgħidu li għandhom jedd jibqgħu jżommu l-pussess tal-fond, ladarba l-attur naqas li jroddilhom lura is-somma li kien irċieva mingħandhom akkont tal-prezz qabel ma sar il-konvenju. Fi kliem ieħor, l-imħarrkin qegħdin jinvokaw il-jedd għar-ritenzjoni: li qabel ma jingħataw lura l-flus li ħallsu, l-attur ma jistax jippretendi li jneħħihom mill-pussess tal-post. Il-jus retentionis ġie mfisser bħala "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-liġi tagħna tagħti għarfien limitat f'dan ir-rigward[2]: 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, 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, għalkemm il-jus retentionis huwa meqjus bħala istitut ta' għamla eċċezzjonali li jorbot biss fejn il-liġi espressament tistabilih, mhux kulħadd jilqa' l-fehma li d-dritt taż-żamma ma jistax japplika għal każijiet oħrajn li jħaddnu l-istess kundizzjonijiet essenzjali bħal dawk espressament imsemmija mil-liġi. Dan japplika wkoll fejn ikun hemm rabta bejn il-ħaġa miżmuma u l-kreditu tal-presuna li tippretendi li tista' tibqa' żżomm dik il-ħaġa[4]. 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' prelazzjoni[5], 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

[1] Buadry-Lacantinerie et Tissier, Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile, Vol XXVI, par 228, paġ. 316
[2] Art. 1997(1) tal-Kap 16
[3] Torrente, Manuale di Diritto Privato (9a Ediz.), par 284, paġ. 460
[4] App. Ċiv. 26.3.1968 fil-kawża fl-ismijiet Frank Gulia et vs Joseph Aġius et (mhix pubblikata) li fiha studju tal-oriġini u l-għejjun tal-artikolu 1997 tal-Kodiċi Ċivili tagħna
[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)

innifisha u mhux fl-isem ta' min tahielu bil-fehma li jroddha lura. Jekk jiġi applikat dan il-prinċipju għall-każ preżenti, jirriżulta li l-pussess li l-imħarrek kellu tal-fond ma kien qatt wieħed quam rebus suis[7]*, għaliex kien pussess ta' sempliċi tolleranza*[8]*. Mhux hekk biss, iżda jiżdied jingħad li fil-ħin li l-imħarrek jista' jgħid li kellu għalfejn jinvoka d-dritt li jżomm il-post sakemm jintraddulu l-flus li ħallas 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 ġiet status quo ante, ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-imħarrkin ma kellhom l-ebda jedd għall-aċċess ġol-post, għaliex qabel ma sar il-konvenju ma kienu jivvantaw l-ebda titolu fuqu;*"

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 ghaddejja 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

[7] Art. 524(1) tal-Kap 16
[8] Art. 526 tal-Kap 16

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 effettivament 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."

6. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Pacifico Bezzina, li permezz tiegħu talab lil din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu ddikjarat l-ewwel talba bħala sorvolata u tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' Ottubru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet Meander Company Limited v. Pacifico Bezzina in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tiegħu u tvarjaha billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċħad it-talbiet l-oħra kollha tas-soċjetà appellata. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà appellata.

7. Rat ir-risposta tal-appell tas-soċjetà Meander Company Limited, li permezz tagħha talbet lil din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenut Pacifico Bezzina fl-intier tiegħu u tgħaddi sabiex tikkonferma s-sentenza appellata tas-27 ta' Ottubru, 2022, fl-intier tagħha, filwaqt li tapplika fil-konfront tal-istess appellant il-provvediment tal-Artikolu 229 (9) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant Pacifico Bezzina.

8. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

9. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

10. Illi din il-kawża titratta t-talba tas-soċjetà attriċi, bħala sid il-garaxx bin-numru 23, bl-isem ta' "Mount Carmel" fi Triq Emanuel Pio Debono, Naxxar, kif deskritt fil-ftehim (konvenju) tad-19 ta' Ġunju, 1995, sabiex il-konvenut jiġi żgumbrat mill-garaxx u l-ġardina retrostanti fi żmien qasir u perentorju u dan peress li l-konvenut qiegħed jokkupa l-imsemmi garaxx mingħajr titolu validu fil-liġi, ġaladarba l-konvenut qatt m'akkwista l-imsemmi garaxx b'kuntratt finali u l-effetti legali kollha tal-konvenju waqgħu.

11. Il-konvenut Pacifico Bezzina permezz tar-risposta ġuramentata tiegħu eċċepixxa li huwa mhuwiex qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi; ma jirriżultax li l-garaxx li s-soċjetà

attriċi qegħda tippretendi li l-konvenut jiġi żgumbrat minnu huwa proprjetà tagħha, dan meta hija akkwistat il-proprjetà mingħand Emanuel u Vincent aħwa Vella u mhux mingħand is-soċjetà Crane Hire ta' Kulis Limited u għalhekk isostni li r-rikors ġuramentat huwa wieħed nebolużu konfuż u għalhekk għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju; li l-konvenju bejnu u Raymond Sammut *nomine* tad-19 ta' Ġunju, 1995, għadu fis-seħħ peress li l-partijiet ma qablux fuq ir-rati dovuti lilu u ma sarux il-konteġġi għax-xogħol u materjal li saru fl-istess kumpless ta' garaxxijiet; u li m'għandux jiġi kkundannat li jiżgombra mill-fond in kwistjoni, qabel ma jkun imħallas għax-xogħol li għamel għall-benefiċċju tas-sid u dan skont l-Artikolu 550 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

12. L-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi, filwaqt li ddikjarat l-ewwel talba attriċi bħala sorvolata, ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u laqgħet it-tieni talba attriċi u ddikjarat li l-konvenut qiegħed jokkupa l-garaxx mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u ordnat li l-konvenut għandu jiżgombra mill-garaxx u l-ġardina 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' Ġunju, 1995, fi żmien xahar minn meta d-deċiżjoni tgħaddi in ġudikat. Bl-ispejjeż kollha kif mitluba u li għadhom mhux deċiżi, jitħallsu mill-konvenut Bezzina, u bir-riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjetà attriċi.

13. Il-konvenut ħassu aggravat bl-imsemmija sentenza u għalhekk interpona appell minnha. L-appell tal-konvenut jissejjes fuq erba' aggravji li huma:

(i) Id-deskrizzjoni tal-oġġett li minnu ntalab l-iżgumbrament;

(ii) In-nebolożità

(iii) Ir-relazzjoni ġuridika bejn il-konvenut appellant u s-soċjetà attriċi; u

(iv) *Jus retentionis.*

14. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, din il-Qorti tqis l-ewwel żewġ aggravji tal-konvenut appellant pjuttost fieragħ. Huwa minnu li d-deskrizzjoni tal-proprjetà fir-rikors promotur tas-soċjetà attriċi, setgħet saret aħjar. Dan jingħad peress li, minkejja li tabilħaqq id-deskrizzjoni tal-proprjetà li minnha qiegħed jintalab l-iżgumbrament, jiġifieri mill-garaxx u l-ġardina retrostanti, bla numru u bl-isem ta' "Mount Carmel" fi Triq Emanuel Pio Debono, Naxxar, hija deskrizzjoni tal-proprjetà qabel ma seħħ l-iżvilupp, peress li llum il-ġurnata dan il-fond ġie żviluppat f'kumpless ta' garaxxijiet (u ma hemm l-ebda ġardina), u li l-fond mertu tal-kawża huwa l-garaxx mhux uffiċjalment immarkat bin-numru 23, hekk kif jirriżulta mill-pjanta (ara fol. 260) annessa mal-konvenju tad-19 ta' Ġunju, 1995, il-konvenut appellant kien jaf sew għal liema garaxx is-soċjetà attriċi kienet qegħda tirreferi. Dan meta wieħed iqis li l-konvenju tad-19 ta' Ġunju, 1995, li għalih issir referenza kemm fir-rikors promotur,

kif ukoll fir-risposta ġuramentata, kien jitratta żewġ garaxxijiet bin-numri 22 u 23 *"formanti parti minn drive-in privata bla numru u bl-isem Mount Carmel fi Triq Emanuel Pio Debono, Naxxar*". Ġaladarba huwa paċifiku bejn il-partijiet li l-garaxx numru 22 (li sussegwentement ingħata n-numru 19 skont pjanta Dok. MC3 a fol 94) inbiegħ lil terzi (ara kuntratt ta' bejgħ Dok MC 2 a fol. 91 u Dok. PB 33 a fol. 263) u l-konvenut daħħal ir-rikavat mill-imsemmi bejgħ, huwa bil-wisq ovvju li l-kontestazzjoni bejn il-partijiet titratta l-uniku garaxx rimanenti li kien suġġett ukoll tal-imsemmi konvenju. Minkejja li l-Ewwel Qorti fid-deċide tagħha, irriproduċiet dak mitlub mis-soċjetà attriċi appellata (meta semmiet ġardina li llum-il ġurnata ma teżistix) dan in-nuqqas fih innifsu, ma jistax iwassal għal xi nullità tas-sentenza, iżda fl-aħjar ipoteżi għandha ssir korrezzjoni. Għalhekk l-ewwel aggravju ma jistax jitqies li huwa wisq siewi għall-fini tal-appell imressaq mill-konvenut.

15. L-istess jista' jingħad fir-rigward tat-tieni punt (aktar milli aggravju) imqanqal mill-konvenut appellant, dak dwar in-nebolożità. Huwa minnu li mill-kuntratt tas-7 ta' Awwissu, 1995, fl-atti tan-Nutar Robert Muscat, esebit mis-soċjetà attriċi bħala Dok. B mar-rikors promotur, ma jirriżultax li Crane Hire Ta' Kulis Limited ittrasferiet il-proprjetà lis-soċjetà attriċi Meander Company Limited, iżda jirriżulta kif is-soċjetà attriċi kif rappreżentata minn Raymond Sammut akkwistat il-proprjetà, jiġifieri l-garaxx u l-ġardina retrostanti bla numru u bl-isem ta' "Mount Carmel" fi

Triq Emanuel Pio Debono, Naxxar mingħand l-aħwa Emanuel u Vincent Vella. Huwa minnu wkoll li l-konvenju li sar fid-19 ta' Ġunju, 1995, kien bejn Raymond Sammut, bħala direttur għan-nom u fl-interess tas-soċjetà Crane Hire (Ta' Kulis) Limited u l-konvenut Pacifico Bezzina. Iżda dan kollu jfisser li meta sar il-konvenju f'Ġunju, 1995, il-proprjetà kienet għadha ma ġietx trasferita mis-sidien oriġinali (l-aħwa Vella) u meta sar il-bejgħ tal-proprjetà, f'Awwissu 1995, dan it-trasferiment sar fuq is-soċjetà attriċi u mhux fuq dik il-kumpanija li kienet dehret fuq il-konvenju mal-konvenut. Però, dan ma jfissirx li l-proprjetà mertu tal-proċeduri odjerni mhix tas-soċjetà attriċi, li wara kollox esebiet il-kuntratt t'akkwist, li jinsab ukoll debitament ikkonfermat mir-riċerki mwettqa u esebiti mill-istess konvenut (ara fol. 493). Għal darb'oħra, il-konvenut dan kollu kien jafu sew, tant li kif ġustament osservat mill-Ewwel Qorti, meta sar il-kuntratt ta' bejgħ tal-10 ta' Jannar, 2000, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, tal-garaxx l-ieħor, kienet is-soċjetà attriċi Meander Company Limited li wettqet it-trasferiment favur Simon u Marianne konjuġi Tabone u l-istess konvenut fl-affidavit tiegħu jixhed li kien preżenti (u li huwa tħallas ir-rikavat tal-imsemmi bejgħ).

16. Kwindi, minkejja li jista' jingħad li d-deskrizzjoni tal-provenjenza tal-proprjetà fir-rikors promotur hija ngarbuljata u għalkemm ma kienx il-konvenut li deher fuq il-kuntratt ta' bejgħ tas-sena 2000, bħala l-bejjiegħ, huwa f'dan is-sens li trid tinftiehem is-sentenza tal-Ewwel Qorti, in kwantu

jirriżulta ċar li l-kontendenti fil-kawża kienu adottaw prattika fejn ma jagħmlux kuntratt bejniethom sabiex jevitaw il-ħlas tat-taxxa tat-trasferiment (ara fol. 255 u 528 tal-proċess). Kwindi n-neboliżità nħolqot bl-istess aġir tal-konvenut li aċċetta li jsir dan, altrimenti kien jimxi mod ieħor u jinsisti li jsir il-kuntratt ta' bejgħ favur tiegħu qabel ma skada l-konvenju. Il-konvenut appellant ma jistax, fejn jaqbillu jagħraf it-titolu tas-soċjetà attriċi fuq il-proprjetà (sabiex idaħħal ir-rikavat minn bejgħ) u fejn ifettillu jqanqal dubju dwar it-titolu tas-soċjetà attriċi. Wara kollox fil-proċeduri odjerni, il-konvenut mhuwiex qiegħed jivvanta titolu fuq il-proprjetà *de quo,* iżda qiegħed jivvanta d-dritt fil-pussess tal-fond u dan sakemm jintraddu l-flus dovuti lilu għax-xogħlijiet minnu mwettqa, li fil-fehma tiegħu għadhom mhumiex imħallsa. Isegwi li dan l-hekk imsejjaħ aggravju wkoll ma jreġix u ser jiġi miċħud u in kwantu jitqies ukoll fieragħ, ser jingħata l-provvediment opportun.

17. Imiss li jiġi trattat it-tielet aggravju, dak fejn il-konvenut appellant jikkontesta d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti sa fejn jingħad minnha li ma teżisti l-ebda relazzjoni ġuridika bejnu u s-soċjetà attriċi. Ma hemmx kontestazzjoni li l-konvenju tad-19 ta' Ġunju, 1995, sar bejn Crane Hire (Ta' Kulis) Limited u Pacifico Bezzina. L-argument li jressaq il-konvenut huwa li dak il-konvenju sar fl-isfond li huwa fix-xahar ta' qabel kien ingħata kuntratt t'appalt u jesebixxi f'dan is-sens dokument immarkat bħala Dok. PB29, datat 15 ta' Mejju, 1995, li jirrappreżenta r-rati jew il-prezzijiet li

bihom huwa kien qiegħed jippretendi ħlas għax-xogħol tiegħu, liema rati kienu ġew aċċettati minn Raymond Sammut, li ffirma l-istess dokument. Kwindi l-appellant isostni li hekk kif Raymond Sammut iffirma dak id-dokument dakinhar, huwa kien qiegħed jgħaddilu x-xogħol bħala s-sid prospettiv tal-art jiġifieri bħala Meander Company Limited, li sussegwentement xtrat l-art u mhux f'ismu personali, ladarba ma saret l-ebda dikjarazzjoni f'dan is-sens u b'hekk skont l-appellant, ir-relazzjoni ġuridika bejn il-kontendenti fil-kawża nħolqot minn hemm.

18. Apparti li, dan l-aggravju tal-konvenut appellant imur direttament kontra t-tieni aggravju, hekk kif issa l-konvenut jagħraf li hija s-soċjetà attriċi sid il-proprjetà, tant li jargumenta li l-appalt ingħata lilu mill-istess soċjetà attriċi (!) hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-argument tal-konvenut appellanti taħt dan it-tielet aggravju huwa inkongruwu għall-aħħar. Jiġi osservat li, minkejja li Raymond Sammut huwa direttur kemm tas-soċjetà Crane Hire (Ta' Kulis) Limited, kif ukoll tas-soċjetà Meander Company Limited, dawn jibqgħu żewġ soċjetajiet b'personalità ġuridika separata u distinta. Inoltre, kuntrarjament għal dak li jingħad mill-konvenut appellant, it-tagħlim ġurisprudenzjali huwa fis-sens li meta persuna tiffirma, l-preżunzjoni hija li dik il-persuna tkun qegħda tikkuntratta għaliha nnifisha f'isimha personali, sakemm ma jindikax li qiegħed jikkuntratta f'isem ħaddieħor, jew jekk dan ma jindikahx espressament, il-kontraent l-ieħor ikun raġonevolment jaf li jkun qed jikkontratta f'isem ħaddieħor. (Ara s-

sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Ottubru, 1999, fil-kawża fl-ismijiet **Anthony Caruana et v. John Magro et** u dik tal-Qorti tal-Kummerċ tas-27 ta' April, 1992, fil-kawża fl-ismijiet **Frank Cilia *nomine* v. Charles Scicluna**). Kwindi l-argument tal-konvenut ma jreġix, ġaladarba l-konvenju magħmul minn Raymond Scicluna fid-19 ta' Ġunju, 1995, kien f'isem u fl-interess ta' Crane Hire (Ta' Kulis) Limited, li kieku l-konvenut kien jaf li l-proprjetà kienet ser tkun eventwalment proprjetà ta' Meander Company Limited, ċertament kien jinsisti li fuq il-konvenju Raymond Scicluna jidher għal Meander Company Limited u mhux għas-soċjetà Crane Hire (Ta' Kulis) Limited.

19. Assodat il-fatt li, il-konvenju (tad-19 ta' Ġunju, 1995) li kellu l-konvenut appellant kien mas-soċjetà Crane Hire (Ta' Kulis) Limited, jirriżulta wkoll li dan il-konvenju kien validu għall-perjodu ta' sitt xhur (ara Dok. A mar-rikors promotur). Kwindi fin-nuqqas tal-konvenut li jieħu l-passi meħtieġa sabiex iżomm l-istess konvenju fis-seħħ, kif tipprovdi l-liġi (Artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili) billi jsejjaħ lis-soċjetà Crane Hire (Ta' Kulis) Limited permezz ta' att ġudizzjarju sabiex tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ u fin-nuqqas li jsir il-kuntratt ta' bejgħ, li jressaq il-kawża relattiva fit-terminu li tipprovdi l-liġi, l-effett ta' dik il-wegħda ta' bejgħ spiċċat meta għalaq iż-żmien. Ġaladarba jirriżulta li llum il-ġurnata s-sid tal-proprjetà hija s-soċjetà attriċi, allura jsegwi li tabilħaqq, il-konvenut qiegħed jokkupa

l-proprjetà in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Isegwi li dan it-tielet aggravju wkoll ma jreġix u jimmerita li jiġi miċħud.

20. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju, dak fejn il-konvenut appellant jisħaq li l-bażi legali li bih huwa qiegħed iżomm il-garaxx fil-pussess tiegħu, hija dik ta' *ius retentionis.* Huwa jsostni li, is-soċjetà attriċi appellata tikkontendi li hija għandha tieħu mingħandu u ħarġet b'somma li jingħad minnu li mhix korroborata. Jiċħad li huwa ħa materjal bħal konkos u ġebel bnadi oħra li ma kinux il-lant tas-soċjetà attriċi u dan bi spejjeż tal-istess soċjetà attriċi. Jinsisti li kull meta ħa materjal, huwa kien jiffirma l-fattura tal-konsenja personalment. Mentri l-irċevuti mressqa mis-soċjetà attriċi li fuqhom tippretendi l-ħlas mingħandu, m'għandhomx il-firma tiegħu bħala l-bniedem li suppost kien qiegħed jirċieivi l-materjal. Dan apparti li kien hemm ix-xhieda ta' min kien jissupplixxi l-konkos (Gaetano Sammut) u l-ġebel (Silvio Camilleri) li xehdu li meta kien jieħu konkos għal postijiet oħra, kien jikkomunika magħhom u jħallashom direttament hu stess. Huwa jagħmel referenza wkoll għal xi rċevuti esebiti minnu li jsostnu dak li jingħad minnu. Jinsisti li huwa għad baqagħlu jitħallas għax-xogħol li għamel fil-bini tal-garaxxijiet in kwistjoni, peress li jekk jitnaqqas l-ammont li bih inbiegħ l-garaxx lil Simon Tabone u jara l-kont li pproduċiet l-istess perit inkarigata mis-soċjetà attriċi appellata, wieħed jara li għad baqagħlu x'jitħallas. Dan apparti li l-appellant jisħaq li l-istess Perit Catherine Galea, fil-mori tal-proċeduri aġġustat il-kont maħruġ minnha u li miegħu jridu

jiżdiedu xi xogħlijiet addizzjonali li wettaq, kif ukoll it-taxxa fuq il-valur miżjud.

21. Imbagħad l-appellant isostni li l-ammonti li qiegħed jippretendi bħala ħlas għal xogħlu u l-ħlas li tippretendi s-soċjetà attriċi appellata bħala rifużjoni ta' materjali li suppost huwa ordna u ħa għalih, huma żewġ obbligi separati u li minkejja li s-soċjetà attriċi tikkontendi li għandha tieħu mingħandu baqgħet ma ressqet l-ebda kawża f'dan is-sens. Dan apparti li, fil-fehma tal-appellant, l-Ewwel Qorti żbaljat meta qalet li mill-kont tal-Perit Galea jirriżulta bilanċ favur is-soċjetà attriċi, meta dan ir-rendikont fejn jirriżulta bilanċ favuriha ta' €38,142.10, aktarx li kien ippreparat minn Caroline Sammut u mhux mill-Perit Galea, mentri d-direttur Raymond Sammut lanqas kien f'pożizzjoni li jikkonferma din is-somma. Jikkontendi wkoll li x-xhieda ta' Silvio Camilleri, li fuqha straħet il-Qorti, effettivament sar il-kontroeżami tiegħu, fejn meta l-konvenut kienu jordna l-materjal, il-fatturi kienu jindikaw lilu bħala klijent u jiffirma u jħallas hu għalihom u li fi kwalunkwe każ dan ix-xhud ma setax jgħid kemm mill-ġebel tħallas mis-soċjetà attriċi u kemm tħallas minnu. Dan apparti li filwaqt li s-soċjetà attriċi tippretendi li ħallset ukoll għal xi konkos li ttieħed band'oħra, x-xhieda prodotta ma tikkorroborax dan u l-Ewwel Qorti ma qalet xejn f'dan ir-rigward. Hekk ukoll, l-appellant jirrileva li minkejja li l-Ewwel Qorti tpoġġi f'dubju l-kredibbilità tiegħu, peress li huwa ma pproċediex sabiex jitħallas jew li jenforza l-konvenju, jisħaq li trid tinżamm distinzjoni bejn il-konvenju

u l-ftehim tax-xogħol, jilmenta li l-Ewwel Qorti m'apprezzatx li huwa kellu f'idejh il-garaxx in kwistjoni, u bl-istess argument tal-Ewwel Qorti lanqas is-soċjetà attriċi ma ressqet kawża sabiex tiġi kanonizzata kreditur għas-somma ta' €38,142.10, li hija qegħda tippretendi bħala dovuta lilha.

22. Kwindi l-appellant jinsisti li meta wieħed jara l-kont tal-Perit Galea, jiddetermina x'għandu jitħallas tal-materjali u *mano d'opera* u jitnaqqas dak l-ammont rikavat minnu mill-bejgħ tal-garaxx li sar fis-sena 2000, għandu jirriżulta li huwa għandu jieħu u għalhekk għandu japplika l-*ius retentionis* skont l-Artikoli 550 u 1997(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li huwa għamel spejjeż, kemm f'dak li huwa xogħol manwali, kif ukoll f'materjali li ntużaw fil-binja li jimmerita l-protezzjoni tal-liġi, wara kollox huwa għandu l-pussess tal-garaxx in kwistjoni, liema pussess ingħata lilu mid-debitur. Filwaqt li jagħmel referenza għall-insenjament ta' xi awturi dwar id-dritt ta' ritensjoni, jisħaq li m'għandux jiġi ordnat li jitlaq minn idejh dan il-garaxx, qabel ma jitħallas dak kollu dovut lilu bħala bennej.

23. Huwa meqjus minn din il-Qorti li, din il-materja ta' *ius retentionis* hija proprju l-fulkru tal-kwistjoni bejn il-kontendenti fil-kawża, jiġifieri jekk il-konvenut għandux jedd li jibqa' jżomm il-garaxx fil-pussess tiegħu, fuq il-pretensjoni li għandu jieħu lura l-ispejjeż li huwa għamel fuq il-garaxxijiet proprjetà tas-soċjetà attriċi, inkluż dak suġġett tal-kawża odjerna. Kif

ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Jannar, 2006, fil-kawża fl-ismijiet **Alexis Vella *et nomine* v. David Jones *et nomine***:

> "*Il-ligi nostrana tirrikonoxxi lill-kreditur id-dritt li jzomm il-haga fil-pussess tieghu u cioe` il-jus retentionis, in kwantu il-beni tad-debitur huma garanzija tal-kredituri tieghu[9]. Il-ligi izda trid li, sabiex jigi ezercitat dan id-dritt, ghandu jkun hemm relazzjoni diretta u cioe` ta' kreditur u debitur u li inoltre l-beni tad-debitur ikunu jinsabu fil-pussess tal-kreditur.*"

Għalkemm m'hemmx dubju li l-garaxx li minnu s-soċjetà attriċi qegħda titlob l-iżgumbrament tal-konvenut, jinsab fil-pussess tal-konvenut, kif osservat qabel, taħt it-tielet aggravju, relazzjoni diretta bejn il-konvenut u s-soċjetà attriċi bħala kreditur u debitur ma teżistix.

24. Relevanti wkoll huwa l-insenjament ta' **Giorgio Giorgi** fil-ktieb tiegħu Teoria Delle Obbligazioni del Dritto Moderno Italiano (Vol.II):

> "379. *È il gius di ritenzione legale la facoltà che senza convenzione delle parti, spetta al possessore ed insiem creditore di rifiutare al suo debitore la consegna di una cosa dovutagli, fino a che questi gli abbia soddisfatto il debito corrispetivo.*"

L-awtur ikompli billi jesponi l-kundizzjonijiet meħtieġa sabiex jitqies li jkun hemm ritenzjoni legali, li huma:

> *"382. Condizione prima: Detenzione di una cosa fisica, che il creditore debba restituire o consegnare al debitore. ...*
> *383. Condizione seconda: La detenzione deve essere legittima. ...*
> *386. Condizione terza: Un credito certo, liquido e connesso."*

Għalhekk, b'referenza għall-ewwel żewġ kundizzjonijiet, għalkemm il-konvenut appellant qiegħed iżomm il-garaxx in kwistjoni, tali detenzjoni

[9] Artikoli 1995 u 1997 tal-Kodiċi Ċivili

ma jistax jingħad li hija waħda leġittima. Dan peress li l-istess konvenut appellant ġie fil-pussess tal-istess garaxx bis-saħħa tal-konvenju tal-1995, iżda ladarba dan il-konvenju għalaq, intemmu l-effetti kollha tiegħu u għalhekk id-detenzjoni tal-istess garaxx da parti tal-konvenut ma baqgħetx waħda leġittima. Kif ingħad drabi oħra, hekk kif għalaq il-konvenju jeħtieġ li l-partijiet jitqiegħdu fl-istat li kienu qabel ma sar il-ftehim, li jfisser li l-konvenut ma kellu l-ebda jedd fuq il-garaxx in kwistjoni. Relevanti f'dan il-kuntest ukoll huma l-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti b'referenza għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, tat-2 ta' Diċembru, 2004, fl-ismijiet **Cuschieri v. Mifsud**, li allura l-pussess li kellu l-konvenut ma kien wieħed *quam rebus suis,* iżda pussess ta' sempliċi tolleranza.

25. Hekk ukoll, fil-każ tat-tielet kondizzjoni, għalkemm il-konvenut jivvanta kreditu fil-konfront tas-soċjetà attriċi, li huwa marbut mal-garaxx in kwistjoni, qajla jista' jingħad li dan il-kreditu huwa wieħed likwidu u ċert. Ġaladarba ma hemmx qbil bejn il-partijiet dwar il-konteġġi bejniethom, qajla jista' jingħad li d-debitu pretiż mill-konvenut huwa wieħed likwidu jew ċert, tant hu hekk li fil-mori ta' dawn il-proċeduri għalkemm il-konvenut ressaq diversi pretensjonijiet f'dak li huma materjal u *mano d'opera* li huwa ppresta sabiex inbnew il-garaxxijiet tas-soċjetà attriċi appellata, la tressaq prospett da parti tiegħu u lanqas issemma ammont speċifiku. Għalkemm aktarx li l-konvenut għandu raġun meta jingħad minnu li Dok.

CS1 (a fol. 130) fejn jirriżulta bilanċ favur is-soċjetà attriċi ta' Lm16,370 (€38,142) kien ippreparat minn Caroline Sammut u mhux mill-Perit Catherine Galea (tant li dan m'għandux il-*letterhead* jew firma tal-perit bħalma huwa l-każ tal-kontijiet jew rapport imħejjija minnha - ara fol. 83 sa 85 tal-proċess u Dok. CG1 a fol. 159 u 160 tal-proċess), jibqa' l-fatt li ma sarux konteġġi li jissodisfaw lil din il-Qorti. Ladarba l-konvenut kien qiegħed jivvanta kreditu fil-konfront tas-soċjetà attriċi, sabiex isostni d-dritt tiegħu ta' *ius retentionis,* kien jispetta lilu li jressaq provi konvinċenti dwar l-ammont likwidu u ċert attwalment dovut lilu.

26. Iżda minflok mill-atti jirriżulta li, filwaqt li l-kopja tal-konvenju (esebita bħala Dok. A mar-rikors promotur) kienet issemmi s-somma ta' Lm15,800, bħala l-valur tal-materjal u tax-xogħol li bihom il-konvenut kien ser iħallas iż-żewġ garaxxijiet mentri l-kopja tal-konvenju esebita mill-konvenut (Dok. PB1 a fol. 259) għandha l-linja dwar il-prezz miftiehem nieqsa. Inoltre, il-perit tas-soċjetà attriċi ħejjiet żewġ kontijiet ta' Lm19,025.06 u Lm3,779.00 bħala l-valur ta' xogħlijiet imwettqa mill-konvenut, iżda fl-affidavit tiegħu l-konvenut isostni li dawn il-valuri jeħtieġ li jiġu riveduti. Huwa minnu li l-perit intalbet toħroġ l-ammonti ta' ġebel u konkrit li ntużaw sabiex inbnew il-garaxxijiet (ara Dok. CG1 a fol. 159 u 160 tal-proċess) u l-istess perit in kontroeżami kkonċediet li dawn l-ammont kienu jeħtieġu korrezzjoni (ara xhieda a fol. 208 u Dok. XYZ esebit a fol. 213 u 214), iżda ħadd mill-partijiet fil-kawża ma staqsa lill-

perit jekk u kif dawn il-kalkoli seta' kellhom effett fuq il-kont oriġinali tal-perit, meta kejlet ix-xogħlijiet fuq il-post. Iżda jekk xejn, kellu jsir xi eżerċizzju ta' rikonċiljazzjoni sabiex jiġi spjegat jekk dawk il-kwantitajiet ta' ġebel u konkrit kinux jaqblu mal-ammonti mħallsa mis-soċjetà attriċi lil terzi fl-istess żmien, sabiex jiġi determinat jekk huwiex minnu li s-soċjetà attriċi ħallset il-ġebel, konkos u ħadid sabiex intużaw f'postijiet oħra, proprjetà ta' terzi, li kien qiegħed jibni l-konvenut jew le. Hekk ukoll, filwaqt li l-prospett CS1 jindika li l-flus li rċieva l-konvenut fuq il-bejgħ tal-garaxx li sar fis-sena 2000 kien tal-valur ta' Lm7,900, (li jaqbel aktar mal-prezz indikat fil-konvenju u l-pjanta hemm annessa) fil-kuntratt ġie ddikjarat li l-prezz tal-garaxx kien dak ta' Lm5,500 (ara fol. 264). Mhuwiex il-kompitu ta' din il-Qorti li tipprova ssib irkaptu tan-negozju mħawwar li seħħ fil-kuntest ta' bini ta' dawn il-garaxxijiet, jew li tagħmel il-konteġġi tagħhom. Kwindi fin-nuqqas tal-konvenut li jressaq prova ċara dwar kreditu likwidu u ċert dovut lilu, għal din ir-raġuni wkoll, din il-Qorti ma tqisx li dan l-aħħar aggravju tal-konvenut appellant jista' jirnexxi.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tal-konvenut Pacifico Bezzina, u b'hekk tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-27 ta' Ottubru 2022, fil-kawża fl-ismijiet premessi, b'dan illi jiġi ordnat li l-konvenut jiżgombra mill-garaxx

li jġib in-numru mhux uffiċjali 18, (qabel numru 23 skont Dok. MC3 a fol. 94), bl-isem 'Mount Carmel', fi Triq Nutar Emanuel Pio Debono, Naxxar u dan fi żmien xahar mil-lum. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess konvenut.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Anthony Ellul
President	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
gr