QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 14 ta' Marzu, 2024.

Numru 12

Rikors numru 977/23/1 GG

Mario Vella

v.

Domenic Vella

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut Domenic Vella kontra deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 ta' Ottubru, 2023, fejn laqgħet it-talbiet kollha tal-attur Mario Vella bil-proċediment sommarju speċjali skont l-**Artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, bl-ispejjeż kollha kontra l-

konvenut, u b'hekk ordnat lill-istess konvenut sabiex fi żmien perentorju ta' tliet xhur jitlaq u jrodd lura lill-attur, iċ-ċwievet tal-garaxx bin-numru 6, fi Triq Ġanni Vella, Birkirkara u dan minħabba li nstab li l-konvenut kien qiegħed iżommu mingħajr titlu validu bil-liġi.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fil-31 ta' Awwissu, 2023, l-attur Mario Vella fisser li huwa bena l-garaxx numru 6, li jinsab fi Triq Ġanni Vella, Birkirkara, fuq art li huwa kien xtara b'kuntratt tal-10 ta' Ottubru, 1978. Jgħid li huwa ħalla lil ħuh, il-konvenut Domenic Vella, jagħmel użu minn dan il-garaxx b'tolleranza biss u għalhekk mingħajr ebda titlu validu. Iżid li fil-15 ta' Mejju, 2023 huwa kien bagħat ittra uffiċjali lill-konvenut sabiex jitlaq minn dan il-garaxx iżda dan ma riedx jaf li jitlaq. Minħabba f'hekk, billi l-attur kien tal-fehma li l-konvenut ma kellu l-ebda difiża xi jressaq biex jikkontesta t-talba għar-radd lura tal-garaxx, huwa fetaħ din il-kawża u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-Artikoli 167 et seq tal-Kap. 12;*
>
> *2. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat qiegħed jokkupa l-garage bin-numru 6 fi Triq Ġanni Vella, Birkirkara mingħajr titolu validu fil-liġi;*
>
> *3. Konsegwentement, tordna lill-istess intimat sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jiżgombra minn dan il-garage u jirritorna ċ-ċwievet tiegħu lill-esponenti.*
>
> *Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-ħmistax (15) ta' Mejju 2023 bin-numru 1983/2023 kontra l-intimat u li huwa minn issa inġunt għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull jedd u azzjoni oħra kompetenti lilu skont*

il-liġi.»

3. Il-konvenut ġie notifikat b'dan ir-rikors fis-26 ta' Settembru, 2023 u għażel li ma jressaq l-ebda nota skont l-**Artikolu 170(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** sabiex jikkontesta s-siwi tal-proċedura użata mill-attur.

4. Inżamm smigħ fit-12 ta' Ottubru, 2023 fejn dehru ż-żewġ partijiet u wara li l-avukati tagħhom ressqu s-sottomissjonijiet bil-fomm tagħhom dwar ir-rikors tal-attur, il-Qorti qieset li l-konvenut ma kellux eċċezzjonijiet xi jressaq, u għalhekk ipposponiet il-kawża għas-sentenza.

5. Dakinhar stess, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża hekk:

> *«Rat illi l-partijiet, debitament notifikati dehru għall-ewwel appuntament iffissat minn din il-Qorti u l-konvenut talab li jkun awtorizzat jikkontesta l-kawża u konsegwentement li jippreżenta risposta ġuramentata tiegħu;*
>
> *Rat illi wara li semgħet lid-difensur tal-konvenut tiddikjara illi huwa jixtieq jikkontesta t-talbiet tal-attur bil-premessi li l-fond inkwistjoni jinfed mad-dar tiegħu u li għandu talba għall-ispejjeż għall-miljoramenti li jixtieq jagħmel kontra l-attur u wara li l-istess konvenut qabel li dan il-fond jnsab fil-pussess tieghu fuq mera tolleranza, ċaħdet it-talba;*
>
> *Rat l-atti u d-dokumenti esibiti;*
>
> *Ikkunsidrat:*
>
> > *1. Illi din hija azzjoni għar-ripreża ta' fond, senjatament garage, li jinsab fil-pussess tal-konvenut fuq allegata mera tolleranza liema prestensjoni l-Qorti tqis debitament pruvata bid-dikjarazzjoni ġuramentata tal-attur u bid-dikjarazzjoni tal-konvenut magħmula fl-udenza tal-lum;*
> >
> > *2. Illi minkejja li debitament interpellat sabiex jirritorna ċ-ċwievet tal-*

fond (Dok A Ittra Uffiċjali), il-konvenut baqa' inadempjenti u ma tirriżulta ebda tweġiba da parti tiegħu. Ir-raġuni minnu vantata sabiex jitħalla jikkontesta l-kawża, jiġifieri li għandu jieħu flus rappreżentanti miljoramenti fil-fond u li dan jinfed mad-dar residenzjali tiegħu ma tiswiex sabiex iċċaħħad lill-attur mid-dritt tiegħu għar-ripreża tal-fond;

3. Illi għalhekk jirriżultaw l-elementi kollha ravviżati fl-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Għalhekk għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti sabiex din il-Qorti tipproċedi għas-sentenza bid-dispensa ta' smigħ skont l-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta; u

Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u b'hekk tiddikjara li l-konvenut qed jokkupa l-garage bin-numru 6 fi Triq Ġanni Vella, Birkirkara mingħajr titolu validu fil-liġi;

Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien perentorju ta' tliet (3) xhur mil-lum jiżgombra minn dan il-garage u jirritorna ċ-ċwievet tiegħu lill-attur b'dan illi kwalunkwe dritt tal-konvenut għall-risarċiment għall-miljoramenti jibqa' impreġudikat.

Tordna wkoll li l-ispejjeż kollha marbuta ma' dawn il-proċeduri jitħallsu kollha kemm huma mill-konvenut inklużi dawk indikati fir-rikors maħluf.»

6. B'rikors tal-appell imressaq fil-25 ta' Ottubru, 2023, il-konvenut Domenic Vella talab għat-tħassir, kemm ta' din is-sentenza u kif ukoll tad-digriet li ngħata waqt is-seduta tat-12 ta' Ottubru, 2023, fejn l-Ewwel Qorti ddikjarat li hu ma kellux eċċezzjonijiet xi jressaq, u għalhekk ħalliet il-kawża għas-sentenza għal aktar tard dakinhar stess.

7. Fl-aggravju tiegħu l-konvenut jargumenta li l-Ewwel Qorti kellha tagħtih id-dritt li jikkontesta l-kawża għaliex huwa jsostni li huwa għandu

jedd li jibqa' jżomm il-garaxx skont l-**Artikoli 542** u **550 tal-Kodiċi Ċivili** sakemm huwa jiġi mħallas mingħand l-attur tal-ispejjeż li huwa għamel fil-garaxx.

8. L-attur Mario Vella wieġeb għal dan l-appell fid-29 ta' Novembru, 2023 u hemmhekk ta r-raġunijiet tiegħu għala dan l-appell għandu jiġi miċħud.

9. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

10. Fl-appell tiegħu, il-konvenut appellant jisħaq li l-Ewwel Qorti żbaljat meta sabet li huwa ma kellux difiża xi jressaq biex jikkontesta t-talba ta' żgumbrament imressqa mill-attur.

11. Għad li l-konvenut appellant jikkonferma li bejn il-partijiet kien hemm biss ftehim verbali dwar l-użu tal-garaxx, madankollu jsostni li skont l-**Artikolu 542 tal-Kodiċi Ċivili** huwa għandu l-jedd li jitlob mingħand l-attur appellat ir-radd lura tal-ispejjeż meħtieġa li huwa nefaq

fuq il-garaxx. U billi l-konvenut appellant jgħid li huwa għandu jedd li jieħu lura l-ispejjeż li għamel fuq dan il-garaxx, allura skont l-**Artikolu 550 tal-Kodiċi Ċivili** huwa għandu jedd li jibqa' jżomm dan il-garaxx sakemm jieħu dak li jmissu. Għalhekk il-konvenut appellant jisħaq li ladarba huwa kien qiegħed jagħmel użu tal-garaxx, l-Ewwel Qorti kellha d-dmir li tal-anqas tistħarreġ fid-dettall jekk huwa tabilħaqq igawdix mill-*ius retentionis* i.e. il-jedd taż-żamma.

12. Min-naħa l-oħra, l-attur appellat jilqa' għal dan l-appell billi jgħid: (i) li l-konvenut appellant ma jistax jinvoka favurih il-*ius retentionis* għaliex huwa ma kienx qiegħed iżomm il-garaxx bħala tiegħu nnifsu iżda kien qiegħed iżommu biss b'tolleranza; (ii) li l-konvenut ilu jagħmel użu minn dan il-garaxx bla ħlas għal snin twal u għalhekk mhux sew li ma joqgħodx għat-talba biex iroddu lura; u (iii) li l-konvenut ma ta l-ebda ħjiel ta' x'inhuma dawn l-ispejjeż li jgħid li nefaq fil-garaxx, b'dana għalhekk li ma jistax jingħad li l-kreditu allegat minnu huwa wieħed ċert, likwidu u dovut.

13. Illi ż-żewġ dispożizzjonijiet tal-liġi li fuqhom il-konvenut appellant qiegħed isemmi bħala difiża tiegħu biex jitħalla jikkontesta t-talba tal-attur għar-radd lura tal-garaxx huma l-**Artikoli 542** u **550 tal-Kodiċi Ċivili**, li jaqraw hekk:

> *«**542**. (1) Il-pussessur ta' bona fidi jista' jitlob mingħand is-sid ir-radd tal-ispejjeż meħtieġa, sew jekk jissokta kemm jekk ma jissoktax l-effett tagħhom.*
>
> *(2) Għal dawk li huma l-ispejjeż utili, is-sid għandu jew iħallas lill-*

> *pussessur il-kost tax-xogħol inkella, kif jagħżel, jagħtih somma daqs b'kemm ikun kiber il-valur tal-ħaġa.*
>
> *(3) Il-qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, tordna illi r-radd tal-ispejjeż magħmula f'immobbli, isir mis-sid b'mezz ta' renta garantita b'ipoteka fuq dak l-immobbli, jew b'kull mod ieħor li bih id-dejn jista' jiġi mħallas għal kollox, u li fl-istess ħin ikun anqas gravuż għad-debitur.*
>
> *...*
>
> ***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.»*

14. Din il-Qorti mingħajr wisq tidwir mal-lewża tgħid li din id-difiża li l-konvenut appellant qiegħed jippretendi li għandu biex jitħalla jikkontesta l-kawża tal-attur hija waħda għalkollox fiergħa. Għalkemm il-konvenut appellant qiegħed iqanqal favurih l-**Artikoli 542** u **550 tal-Kodiċi Ċivili**, huwa qiegħed jinsa jew jaħrablu l-fatt li dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet tal-liġi jgħoddu biss meta jkun hemm il-pussess kif jinsab imfisser fl-**Artikolu 524(1) tal-Kodiċi Ċivili**.

15. Dan l-**Artikolu 524(1)** ifisser il-pussess bħala d-detenzjoni ta' ħaġa korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li tagħhom tista' tinkiseb il-proprjetà, u li wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu nnifsu.

16. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Victor Chetcuti et v. Michael Xerri*** deċiża fil-31 ta' Mejju, 1996, l-elementi tal-pussess huma

tnejn: (i) iż-żamma fiżika tal-oġġett; u (ii) l-intenzjoni tat-tgawdija tal-oġġett bħallikieku huwa kien is-sid tiegħu.

17. Biex ikun hemm il-pussess għalhekk irid jintwera li dan huwa wieħed esklussiv u assolut, fis-sens li dak li jkun qiegħed iżomm dak l-oġġett bħala tiegħu nnifsu u mhux bit-tolleranza jew bil-barka ta' xi ħadd.

18. Ifisser dan kollu li biex wieħed ikun jista' jippretendi l-jedd tar-ritenzjoni tal-oġġett imsemmi fl-**Artikolu 550 tal-Kodiċi Ċivili**, jeħtieġ li dan juri li huwa kien qiegħed iżomm dak l-oġġett bħala tiegħu nnifsu u mhux fl-isem ta' min tahielu bil-fehma li jroddu lura (ara ***Joseph Attard et v. Mario Attard et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Ottubru, 2021 u ***Select Properties Limited v. Pickless Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2020). Kemm hu hekk, insibu mniżżel fl-**Artikolu 526 tal-Kodiċi Ċivili**, li dawk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess.

19. Jekk jitħaddem dan il-prinċipju għall-każ tagħna, jirriżulta li ż-żamma li l-konvenut appellant kellu tal-garaxx inkwistjoni ma kienet qatt waħda *quam rebus suis* (i.e. bħala tiegħu nnifsu) kif imsemmi fl-**Artikolu 524(1) tal-Kodiċi Ċivili**. Mod ieħor, il-konvenut appellant kien qiegħed jitħalla jżomm il-garaxx bit-tolleranza jew bir-rieda tajba tal-attur appellat,

żamma din, li ma tiswiex bħala ksib tal-pussess skont l-**Artikolu 526 tal-Kodiċi Ċivili**.

20. Ladarba l-konvenut appellant kien qiegħed iżomm il-garaxx biss b'titlu prekarju, allura huwa ma jistax jinvoka l-jedd ta' retenzjoni fuq il-garaxx.

21. Terġa' u tgħid kif ingħad fis-sentenza ***Meander Company Limited v. Pacifico Bezzina*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Novembru, 2023, biex wieħed ikun jista' jinvoka l-jedd ta' retenzjoni, jeħtieġ illi dak li jkun juri li l-kreditu li qiegħed jitlob huwa wieħed ċert, likwidu u dovut. Fil-każ tagħna, il-konvenut appellant mhux biss ma indika l-ebda valuri tal-ispejjeż li jgħid li nefaq fil-garaxx, iżda lanqas biss ma kellu l-ħila jindika x'kienu dawn l-ispejjeż li qed jgħid li ħareġ, jiġifieri jekk humiex spejjeż meħtieġa, utili jew ta' lussu kif imfissra fl-**Artikolu 545 tal-Kodiċi Ċivili**.

22. Fuq kollox, billi l-konvenut appellant kien qiegħed juża l-garaxx taħt titlu prekarju, allura skont l-**Artikolu 1833 tal-Kodiċi Ċivili**, li huwa applikabbli għall-prekarju skont l-**Artikolu 1841 tal-Kodiċi Ċivili**, l-istess konvenut appellant jaf lanqas biss għandu jedd jitlob għall-ħlas lura għall-ispejjeż li huwa qed jallega li għamel fuq il-garaxx biex seta' jinqeda bih (ara f'dan is-sens ***Aldrin Muscat v. Charles Sacco et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Ġunju, 2023)

23. Hu x'inhu l-każ, il-konvenut appellant ma jistax jistrieħ fuq l-**Artikoli 542** u **550 tal-Kodiċi Ċivili** sabiex jikkontesta t-talba tal-attur appellat milli jieħu lura l-garaxx inkwistjoni, ladarba huwa kien qiegħed iżomm il-garaxx b'titlu biss ta' tolleranza. Imxiet tajjeb għalhekk l-Ewwel Qorti meta skartat sommarjament din id-difiża tal-konvenut appellant u ssoktat minnufih bl-ilqugħ tat-talbiet tal-attur skont l-**Artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

24. Il-Qorti tagħlaq billi tgħid li f'dan il-każ hemm lok għall-applikazzjoni tas-sanzjoni kif misjuba f'**paragrafu 10 ta' Tariffa A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. Dan qed jingħad mhux biss minħabba n-natura fiergħa u bla bażi legali tad-difiża li l-konveut appellant qal li għandu biex jikkontesta t-talbiet tal-attur, iżda anke għaliex huwa ċar li dan l-appell sar biss biex il-konvenut appellant jipprova jtawwal kemm jista' l-okkupazzjoni tal-garaxx li ma baqgħetx aktar tollerata mill-attur appellat.

Deċiżjoni

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-konvenut Domenic Vella. L-ispejjeż tal-kawża, kemm dawk tal-ewwel grad u kif ukoll dawk

tal-appell, għandhom jitħallsu kollha kemm huma mill-istess Domenic Vella.

Billi l-Qorti jidhrilha li dan l-appell huwa wieħed fieragħ u vessatorju, Domenic Vella qiegħed jiġi wkoll ikkundannat li jħallas spejjeż addizzjonali ta' €1,000 lir-Reġistratur tal-Qorti skont il-**paragrafu 10 ta' Tariffa A** mehmuża mal-**Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da