QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta 21 ta' Mejju 2024

Numru 3

Rikors numru 610/2015/1 JVC

George Borg, Josianne Borg, Simon Muscat u Angela Bonnici, u permezz ta' digriet datat 5 ta' Novembru 2019 l-atti gew trasfużi f'isem Nicholas Bonnici u Jean Paul Bonnici *stante* li Angela Bonnici mietet fil-mori tal-kawża

v.

Bartholomeo Bonett u martu Nadia Bonett

Il-Qorti:

FATTI U KAWŻI RELATATI

<u>Il-ftehim</u>

1. Biex wieħed jifhem aħjar dan l-appell ikun utli li tingħata r-retroxena li tat lok għal din il-kawża:

2. L-atturi Borg kienu s-sidien tal-fond numru 6 St John the Baptist Street, San Pawl il-Baħar; l-atturi l-oħrajn kienu s-sidien tal-fond adjaċenti numru 5. Flimkien iddeċidew li jwaqqgħu dawn iż-żewġ fondi u minflok jibnu blokk ta' appartamenti u garaxx taħthom.

3. Permezz ta' ftehim datat 15 ta' Settembru, 2005 ħatru lill-konvenut Bartolomeo Bonett bħala l-appaltatur sabiex iwaqqa' ż-żewġ fondi, iħammel u jibni blokk t'appartamenti.

4. Bonett obbliga ruħu li jagħmel ukoll ix-xogħlijiet indikati fid-dokument X hemm anness, li kien jinkludi xogħol ta' *finishing* tal-partijiet komuni tal-blokk. Bħala ħlas kellu jingħata appartament fl-istess blokka.

5. Fil-5 ta' Lulju 2006 in-Nutar Pierre Falzon ippubblika kuntratt ta' trasferiment tal-appartament bħala ħlas għas-saldu tal-appalt mogħti.

6. B'ittra datata 10 ta' Diċembru, 2006 Bonett ġie nfurmat li billi naqas li jlesti x-xogħlijiet ta' *finishing* fil-partijiet komuni tal-blokk l-atturi Borg kienu sejrin iqabbdu lil terzi biex ilestuhom kif fil-fatt għamlu.

<u>Kawżi dwar l-appartament</u>

Rik. Ġur. numru 244/2007/2

7. Fit-2007, l-atturi fetħu kawża numru 244/2007/2 li permezz tagħha talbu t-tħassir tal-kuntratt.

8. Fl-10 ta' Marzu 2011 il-Prim'Awla ċaħdet it-talba.

9. Fis-6 ta' Frar 2015 il-Qorti tal-Appell ħassret is-sentenza. Qalet illi l-kuntratt tal-5 ta' Lulju 2006 huwa null minħabba nuqqas ta' tħaris ta' dispożizzjonijiet tassattivi tal-Kap. 55 tal-Liġijiet ta' Malta u hekk qiegħdet lill-partijiet fl-istess pożizzjoni legali li kienu fiha minnufih qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, bl-istess drittijiet u obbligazzjonijiet.

Rik. Ġur. numru 610/2015

10. Fl-24 ta' Ġunju 2015, Borg fetħu l-kawża preżenti li permezz tagħha qegħdin jitolbu l-iżgumbrament ta' Bonett mill-appartament *in vista* tas-sentenza tal-5 ta' Frar 2015.

11. Bonett eċċepew:

(1) In-nullità tar-Rikors Ġuramentat għaliex kellu paragrafi mhux numerati.

(2) Il-*ius ritentionis* għaliex ma tħallsux tax-xogħol li għamlu fil-blokka u fl-appartament lilhom trasferit.

(3) u (4) Is-sentenza rrivertiet lill-partijiet fl-istat ta' qabel il-kuntratt; *ergo* bl-obbligu ta' Borg li jerġgħu jersqu mill-ġdid għall-kuntratt annullat.

12. B'sentenza tal-5 ta' Ġunju 2020 il-Prim'Awla ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni, laqgħet l-eċċezzjonijiet (2), (3) u (4) u ċaħdet it-talbiet kollha attriċi.

Rik. Ġur. 1024/15

13. Fid-29 t'Ottubru 2015 Bonett ippreżentaw kawża 1024/15 MH li permezz tagħha talbu li jiġi ppubblikat mill-ġdid it-trasferiment tal-appartament.

14. B'sentenza tal-1 ta' Lulju 2022 il-Prim'Awla laqgħet l-eċċezzjoni ta' Borg minħabba li l-wegħda ta' trasferiment ta' ġid immobbli magħmula fil-ftehim tal-15 ta' Settembru, 2005 mhijiex eżegwibbli u ma tiswiex għaliex din ma ġietx irreġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi skont il-liġi u għalhekk ċaħdet it-talbiet ta' Bonett.

15. L-Ewwel Qorti rraġunat li:

> ”36. Għalhekk, huwa ta’ xejn li l-attur Bonnett jinsisti bil-ħrara li l-ħlas huwa l-appartament imsemmi fil-kitba tal-15 ta’ Settembru, 2005 u mhux bi flus (ara x-xiehda tiegħu f’paġni 122 u 124 tal-atti tal-kawża). Darba li huwa ma jista’ qatt jinforza l-wegħda ta’ trasferiment tal-appartament li seħħet fil-15 ta’ Settembru, 2005 huwa ma kienx imissu għażel li jiftaħ kawża biex iġiegħel lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt ta’ trasferiment iżda kien imissu qabad u fetħilhom mill-ewwel kawża biex huwa jitħallas fi flus tax- xogħlijiet li huwa għamlilhom;
>
> 37. Huwa ta’ xejn ukoll li fin-nota ta’ sottomissjonijiet tagħhom l- atturi Bonett jgħidu li m’hemm xejn xi jwaqqaf lil din il-qorti milli tordna li ssir ir-reġistrazzjoni tal-ftehim tal-15 ta’ Settembru, 2005 qabel ma jsir l-atti finali. Dak li jkun għandu jerfa’ l-ħtija tiegħu jekk jagħmel użu minn strateġija legali li tirriżulta li tkun ħażina;
>
> 38. Għal dawn il-raġunijiet, la l-ftehim tal-15 ta’ Settembru, 2005 dwar il-wegħda tat-trasferiment tal-appartament ma jiswiex minħabba li dan ma ġiex reġistrat skont il-liġi, it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti qiegħda tintlaqa’, filwaqt li qegħdin jiġu miċħuda t-talbiet kollha tal-atturi. B’din id-deċiżjoni sejjer jibqa’ bla mittiefes il-jedd tal-atturi li, *si et quatenus*, ifittxu lill-konvenuti sabiex dawn iħallsuhom għax-xogħlijiet imwettqa li baqgħu ma tħallsux.”

16. Fil-25 ta’ Jannar 2023 il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti. Hija rraġunat hekk:

> “10. L-atturi appellaw mis-sentenza u l-aggravju prinċipali huwa msejjes fuq l-argument li jkun kontra l-bona fede li l-atturi jibqgħu mingħajr ħlas għax-xogħol li wettqu għall-konvenuti.
>
> -omissis-
>
> 13. Meta din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tas-6 ta’ Frar, 2015, qiegħdet lill-partijiet fl-istess pożizzjoni legali li kienu fiha qabel il-pubblikazzjoni tal- kuntratt li ġie minnha annullat, ma jfissirx li hi ssanzjonat l-istess ftehim. Il-validità *o meno* tal-ftehim baqa’ impreġjudikat, u issa darba li l-atturi qed jitolbu li jiġi enforzat dak il-ftehim, is-siwi tiegħu jrid jiġi mistħarreġ. Darba jirriżulta li dak li trid il-liġi ma sarx, il-konvenju ossija wegħda jitqies mhux validu u għalhekk null u bla effett salv ir-riserva *si et quatenus* li għamlet l-Ewwel Qorti fl-aħħar paragrafu qabel id-deċiżjoni.”

L-AGGRAVJI

17. Dan huwa appell mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-5 ta' Ġunju 2020 fil-kawża numru 610/2015 JVC fuq imsemmija. L-atturi qegħdin jitolbu li tiġi riformata dik is-sentenza billi tiġi kkonfermata fejn ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni, tiġi revokata fejn laqgħet it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjoni u tilqa' t-talbiet attriċi. L-aggravji tagħhom huma li:

(1) L-Ewwel Qorti ma kellhiex issib li l-konvenuti għandhom il-*ius ritentionis*.

(2) Ma messhiex laqgħet l-eċċezzjonijiet (2), (3) u (4).

L-ewwel aggravju

18. In sostenn tal-ewwel aggravju, l-appellanti jsostnu li:

(i) Skont il-Giorgi, dan id-dritt jinħtieġ tliet kundizzjonijet kumulattivi: (a) detenzjoni leġittima (b) ta' ħaġa fiżika u (ċ) kreditu ċert, likwidu u konness.

(ii) Is-sentenza ***Emanuel Cushieri v Michael Mifsud***[1] stabbiliet li jrid ikun hemm pussess fis-sens legali u mhux sempliċi detenzjoni f'isem ħaddieħor.

(iii) L-Ewwel Qorti għamlet dikjarazzjonijiet u waslet għal konklużjonijiet dwar mertu tal-kawża 1024/15 pendenti quddiem il-Prim'Awla. Filwaqt li min-naħa l-waħda sabet li Bonett ma kellux

[1] 2.12.2004 Cit. Nru. 1006/1998 JRM mhux appellata.

pussess leġittimu tal-appartament, min-naħa l-oħra stqarret li ma setgħetx tinjora l-iskrittura li kienet tagħtih id-dritt li jirċievi l-appartament bi ħlas tax-xogħol li għamel fil-blokka bini tal-atturi.

(iv) Ġaladarba l-partijiet tqiegħdu fl-i*status quo ante*, ma jistax jitqies li Bonett kellu detenzjoni leġittima kif rikjest mis-sentenza ***Cuschieri v Mifsud***.

(v) Lanqas hemm kreditu ċert u likwidu. L-Ewwel Qorti qieset li dan il-valur kien il-valur tal-appartament. Injorat li Bonett ġħażlu li jikkwantifikaw il-pretensjoni tagħhom f'valur monetarju permezz ta' stima minn periti arkitetti li ma huma xejn attendibbli. Dan għaliex huma bbażati fuq is-sena 2016 meta x-xogħol sar fis-sena 2005. Barra minn hekk Bonett ippreżentaw mandat ta' sekwestru għal €300,000 filwaqt li l-istima peritali hi għal €132,777.69.

19. Din il-Qorti ma taqbel xejn ma' dan ir-raġunament tal-appellanti.

20. Qabel xejn, tajjeb jiġi mfakkar li r-*retentio* hi mezz ta' tutela mħaddma minn awtorita` privata, iżda permessa mil-liġi, sabiex tinkiseb l-esekuzzjoni ta' obbligazzjoni. Filwaqt li b'mod ġenerali l-użu tal-forza privata ġie mneħħi mil-leġislazzjonijiet kollha, id-dritt tar-ritenzjoni ġie kkonservat; milli jidher għal żewġ raġunijiet. L-ewwel, minħabba l-kunċett tal-ekwità, li tesiġi li min iżid il-valur ta' ħaġa li jkollu f'idejh ma jkollux diffukultajiet kbar biex jitħallas billi joqgħod jiffaċċja r-rigur tal-proċess tal-

ġustizzja. It-tieni, billi bl-att tar-ritenzjoni ma jiġix iddisturbat l-istat ta' fatt eżistenti u għalhekk ma tiġix iddisturbata l-paċi fis-soċjetà, bħalma jiġri bil-vjolenza attiva.

21. Il-kriterji għall-applikazzjoni tal-*ius ritentionis* mhumiex x'għid il-Giorgi, imma huma dawk stabbiliti mil-leġislatur tagħna. Apparti dispożizzjonijiet partikolari, il-Kodiċi Ċivili jistabbilixxi hekk dwar il-*jus ritentionis*:

> "**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 sa kemm 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.
>
> **1997.** (1) Id-dispożizzjonijiet ta' dan it-Titolu[2] ma jneħħux il-jedd lill-kreditur li jżomm il-ħaġa fil-pussess tiegħu meta jkun hemm dan il-jedd skont il-liġi."

22. Fil-kumment tiegħu dwar l-Art. 550, Adrian Dingli[3] jgħid li dan ma jeskludix il-pussessur *in mala fede*, kuntrarjament għad-Dritt Sqalli (Art. 456) u l-Kodiċi Ċivili Taljan[4] (Art. 706). Jgħid ukoll li fis-sorsi tal-Art. 550, l-kundizzjoni li l-pussessur jitlob il-ħlas waqt il-kawża ta' rivendika tinstab biss fil-Kodiċi Ċivili Taljan.

---

[2] Titlu XXIII, Fuq il-Privileġġi u Ipoteki
[3] Appunti di Sir Adrian Dingli, kumment dwar Art. 245 tal-Ordinanza VII del 1868 (illum l-Art. 550 tal-Kodiċi Ċivili).
[4] Tal-1865.

23. M'hemmx dubju li l-appellati Bonett kellhom il-pussess tal-appartament *de quo* kif trid il-liġi għaliex kienu jikkunsidrawh bħala proprjetà tagħhom; milli jidher *in bona fede*. Waqt din il-kawża Bartholomeo Bonett talab li jitħallas lura l-ispejjeż tal-kostruzzjoni u *finishing* tiegħu. Għalhekk jissodisfa l-vot tal-Art. 550, anke jekk hemm kwistjoni dwar l-ammont tal-istess spejjeż.

24. Skont Art. 1152 tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1942:

> *"Il possessore di buona fede puo` ritenere la cosa finche` non gli siano corrisposte le indennita dovute, purche` queste siano state domandate nel corso del giudizio di rivendicazione e che sia stata fornita una prova generica della sussistenza delle riparazioni e dei miglioramenti."*

25. Il-liġi tagħna wkoll tesiġi li ssir talba għall-ħlas. Ma tgħidx li biżżejjed li ssir prova ġenerika u minflok tgħid li biżżejjed li t-talba ssir verbalment. Imma l-liġi tagħna tgħid biss li trid issir it-talba, u mhux li t-talba tiġi ppruvata. Tant hu hekk li fil-kawża *Frank Gulia v. Joseph Agius*, din il-Qorti, diversament ippreseduta[5] laqgħet talba ta' subenfitewta li jibqa' jokkupa l-fond li kien iżomm meta l-enfitewżi oriġinali ġiet maħlula u tagħtu erba' xhur biex jiftaħ kawża għal-likwidazzjoni tal-kumpens għall-miljoramenti li kien għamel.

[5] Il-Qorti tal-Appell tal-Maesta tagħha r-Reġina 26 ta' Marzu 1968, S.T.O. Sir Anthony Mamo, Onor. Profs. J.J. Cremona, Onor. J. Flores.

26. Id-dritt ta' ritenzjoni huwa dwar spejjeż magħmulin fuq il-ħaġa miżmuma. Ma jestendix għal spejjeż magħmulin fuq beni oħrajn. Hekk għandu jirriżulta mit-tifsira ordinarja tat-test tal-Art. 550. Hekk jgħid ukoll il-kittieb Demartino:

> *"Oggetto della ritenzione sono soltanto i beni per i quali le spese sono state erogate e non invece gli altri beni posseduti, anche se facenti parte di un complesso ereditario.*[6]*"*

27. Għalhekk il-*jus ritentionis* ma japplikax għall-ispejjeż li Bonett għamel għall-bqija tal-blokka. Japplika iżda għall-ispejjeż ta' kostruzzjoni u *finishing* tal-appartament *de quo*.

<u>It-tieni aggravju</u>

28. It-tieni aggravju llum ma jippreżenta l-ebda diffikultà billi wara li ġie ppreżentat ir-Rikors tal-Appell, l-eċċezzjonijiet in kwistjoni ġew fix-xejn permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Jannar 2023 fuq imsemmija.

Decide

29. Għal dawn il-motivi, din il-Qorti qiegħda tilqa' *in parte* l-aggravji tal-appellanti; u tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi:

---

[6] Demartino, 49, iċċitat fin-notamenti dwar Art. 1152 tal-*Codice Civile Italiano* 1942 fil-*Commentario Breve al Codice Civile* 13 ed. ta' Giorgio Cian (2018).

(i) Tħassarha fejn laqgħet it-tieni eċċezzjoni u minflok tilqa' t-tieni eċċezzjoni biss safejn tikkonċerna l-ispejjeż relatati mal-kostruzzjoni u *finishing* tal-appartament *de quo* u tagħti żmien xahar biex l-appellati jiftħu kawża għal-likwidazzjoni u ħlas tal-istess u fin-nuqqas l-eċċezzjoni tagħhom tad-dritt ta' ritenzjoni titqies riġettata, t-talbiet tal-appellanti milqugħa b'effett immedjat.

(ii) Tħassarha fejn laqgħet it-tielet u r-raba' eċċezzjoni u minflok tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom.

(iii) Tikkonferma l-bqija tas-sentenza.

Spejjeż taż-żewġ istanzi erba' kwinti ($^{4}/_{5}$) a karigu tal-konvenuti appellati u kwint ($^{1}/_{5}$) a karigu tal-atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
ss