QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 31 ta' Ottubru 2024

Kawza Numru: 14
Rikors Guramentat Numru:- 61/2021JVC

Vicarist Limited (C6406)

vs

Paul Borg

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta' rikorrenti Vicarist Limited (C6406) li jaqra kif isegwi:

'<u>Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza</u>

1. Il-kumpannija rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru erbgha u tmenin (84), Triq id-Duluri, Hamrun.

2. L-intimat qieghed jokkupa il-fond minghajr ebda titolu fil-ligi jew jedd iehor. Ghalhekk jezistu l-elementi kollha fil-ligi a tenur tal-Artikolu 167 *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan jizgombra mill-istess.

3. Interpellat jizgombra mill-imsemmi fond b'ittri gudizzjarji bin-numri 3334/2018 u 1693/2019 (Dok.'A'), l-intimat baqa' inadempjenti.

4. Ghal dawn ir-ragunijiet, u ohrajn, sa fejn taf il-kumpannija rikorrenti, l-intimat ma ghandu l-ebda eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talba taghha.

5. Ghaldaqstant, huma pjenament sodisfatti r-rekwiziti imposti mill-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Victoria Dimech Debono (K.I. nru. 71268M), direttrici tal-kumpannija rikorrenti u kif debitament awtorizzata mill-istess, tikkonferma taf personalment dawn il-fatti kollha.

<u>Raguni tat-Talba</u>

1. Ghar-ragunijiet premessi, kellhom jigu mibdija b'dawn il-proceduri, b'talba taht l-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Talbiet</u>

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew ordni illi jigu meqjusa necessarja u opportuna:

1. Taqta' u tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat qieghed jokkupa l-fond erbgha u tmenin (84), Triq id-Duluri, Hamrun minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Konsegwentement tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju kif tistabbilixxi din l-Onorabbli Qorti, jizgombra mill-imsemmi fond hawn imsemmi, u jikkonsenja c-cwievet tieghu lir-rikorrenti;

B'riserva u minghajr pregudizzju ghal kull dritt u/jew azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-intimat, inkluz tal-ittri gudizzjarji bin-numru 3334/2018 u 1693/2019, prezentati kontra tieghu.

L-intimat huwa minn issa ngunt in subizzjoni.'.

Rat illi ghalkemm din il-kawza bdiet bil-procedura sommarja tal-giljottina, din il-Qorti fil-verbal tad-19 ta' Mejju, 2021 (fol. 19) iddikjarat li stante li mar-rikors guramentat ma tressqet l-ebda prova li tevidenzja li l-fond huwa proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti, f'dan l-istadju u wara li semghet u rat in-nota tal-intimat, tqis li l-intimat ghandu eccezzjonijiet *prima facie* xi jressaq u ghalhekk awtorizzatu sabiex jipprezenta r-risposta tieghu f'terminu mpost fuqu.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Paul Borg li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti ghandu dritt ghall-*ius retentionis*

2. Illi in oltre l-esponenti waqt li jrid jitlaq il-pussess tal-fond in kwistjoni jrid li dan isir biss wara li jigi risarcit ghad-danni li huwa sofra, liema attivita' llegali fil-fatt hija frodi min naha tal-kumpanija Vicarist Ltd li hija kumpanija ta' membri tal-familja u hija biss paraventu ghall-attivitajiet li jissemmew.

Dikjarazzjoni tal-fatti

Jinghad bil-qima u Paul Borg jikkonferma bil-gurament;

1. Jiena lest li naghti l-post lura basta li lili jaghtuni dak kollu li ttiehed minghandi b'qerq. Il-hanut kellu kont tad-dawl enormi u kien effettivament bid-dawl maqtugh. Jien kont nitkellem ma' Chris Bajada membru tal-familja Bajada li huma l-proprjetarji ta' dan il-hanut, u dan kellu bil-bene placitu ta' missieru kollox f'idejn Christopher Bajada, u l-esponenti tah l-ewwel sentejn bil-quddiem tal-kera halli jhallas u jgib id-dawl. Tah €5000 tac-cavetta. Dan id-dawl qatt gie. Barra minn hekk, l-esponenti ghamel bieb tal-aluminju, bieb iehor tal-aluminju fuq gewwa, rranga s-shutter, ghamel it-toilet u bieb iehor tal-aluminju u diversi xogholijiet ohra fl-istess post li effettivament se jibqghu fl-istess post. Barra minn hekk, peress li l-post kien bl-ebda permess ta' hanut u l-esponenti gab il-permess tal-hanut bl-ispejjez tieghu. Meta gie biex jara fuq is-sitwazzjoni minkejja li kien tah il-flus, filfatt il-kont tad-dawl baqa' ma thallasx u din hija s-sitwazzjoni tal-lum ghaliex l-esponenti qatt ma seta' jidhol u jiggestixxi l-post minkejja l-flejjes li hareg.

2. Jiena kont mort kellimt lil missier Chris Bajada li jismu Eucharist, mort Hal Balzan u f'dik il-villa il-missier qalli li t-tifel kien imbroljah imma l-missier kien jaf ukoll li kien halla kollox u n-negozju f'idejh. Il-missier offrili li jgholli l-kera u jiena nibqa' fil-post pero' jien ghedtlu li l-ewwel haga li kellu jaghmel li jhallas id-dawl u nibdew minn hemmhekk. Il-missier ma riedx ihallas l-istess dawl.'.

Rat l-affidavits, xhieda, ittri ufficjali, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fis-seduta tat-13 ta' Jannar, 2022 in vista li l-intimat Paul Borg baqgha ma deherx ghas-seduta u in vista li l-intimat gie mharrek sabiex jixhed pero' r-referta giet lura negattiva, l-Qorti rrilevat li l-intimat bhala parti fil-kawza kellu jkun prezenti ghas-smigh tal-kawza u ghalhekk m'hemmx ghalfejn li jitharrek sabiex ikun prezenti, rat li fl-istess seduta gie prezentat kapitolu (fol. 29) u rat li fis-seduta tas-26 ta' April, 2022 l-avukati tas-socjeta' rikorrenti in vista li l-intimat kien prezenti, iddikjaraw li mhux ser jinsistu fuq il-kapitolu izda ser iressqu lill-intimat bhala xhud taghhom;

Rat illi fil-verbal tas-26 ta' April, 2022 Dr. Joe Brincat ghall-intimat iddikjara li l-intimat mhux qed jikkontesta t-titolu tas-socjeta' rikorrenti u tal-familja;

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Dicembru, 2023 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi s-socjeta' rikorrenti Vicarist Limited (C6406) tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru erbgha u tmenin (84) fi Triq id-Duluri, Hamrun. Isostni li l-intimat Paul Borg qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi jew jedd iehor u ghalkemm gie nterpellat sabiex jizgombra mill-imsemmi fond b'ittri gudizzjarji huwa baqa' inadempjenti. Ghalhekk is-socjeta' rikorrenti pprocediet bil-kawza odjerna fejn qieghda titlob illi jigi dikjarat u deciz li l-intimat qieghed jokkupa l-fond 84 fi Triq id-Duluri, Hamrun minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Talbet ukoll illi konsegwentement tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju kif tistabbilixxi l-Qorti jizgombra mill-imsemmi fond u jikkonsenja c-cwievet tieghu lir-rikorrenti.

Illi l-intimat eccepixxa li ghandu dritt ghall-*ius retentionis*. L-intimat eccepixxa wkoll li filwaqt li huwa jrid jitlaq il-pussess tal-fond in kwistjoni jrid li dan isir biss wara li jigi risarcit ghad-danni li huwa sofra, liema attivita' llegali filfatt hija frodi min-naha tal-kumpanija, membri taghha u membri tal-familja li tikkostitwixxi l-kumpanija Vicarist Limited li hija kumpanija ta' membri tal-familja u hija biss paraventu ghall-attivitajiet li jissemmew.

<u>Kunsiderazzjonijiet:</u>

Illi s-socjeta' rikorrenti Vicarist Limited (C6406) permezz tal-kawza odjerna qieghda titlob l-izgumbrament tal-intimat Paul Borg mill-fond bin-numru 84 fi Triq id-Duluri, Hamrun billi skontha qieghed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi l-intimat Paul Borg bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu eccepixxa l-*ius retentionis*. Konnessa ma' din l-eccezzjoni hija t-tieni eccezzjoni fejn eccepixxa li huwa jrid jitlaq il-pussess tal-fond pero' jrid li dan isir biss wara li jigi risarcit tad-danni li huwa sofra. Infatti l-*ius retentionis* giet imfissra mill-**Baundry-Lacantinerie et Tissier** fil-ktieb tieghu ***Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civili,*** Vol XXVI, par 228, pag. 316 bhala '*la facolta' attribuita al detentore di una cosa contro tutti, di ritenerla fino a quando gli sia stato completamente pagato il dovuto*'.

Illi dwar x'inhi l-*ius retentionis* fil-ligi taghna l-Qorti sejra tikkwota mid-decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fit-2 ta' Dicembru, 2004 fl-ismijiet **Emmanuel Cuschieri et -vs- Michael Mifsud et** fejn gie ritenut:

> 'Illi l-liġi tagħna tagħti għarfien limitat f'dan ir-rigward[1]: 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'"[2];
>
> Illi, madankollu, għalkemm il-*ius retentionis* huwa meqjus bħala istitut ta' għamla eċċezzjonali li jorbot biss fejn il-liġi

---

[1] Art. 1997(1) tal-Kap 16

[2] Torrente, Manuale di Diritto Privato (9^{a} Ediz.), par 284, paġ. 460

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[3]. 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[4], 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 l-intimat Paul Borg iressaq l-eccezzjoni tal-*ius retentionis* a bazi tal-fatt li skontu huwa hallas ammonti konsiderevoli ta' flus relatati ma' kera, rigal, kif ukoll ta' spejjez fil-fond. Fl-affidavit tieghu a fol. 35 et seq tal-process jelenka dawn l-ammonti ta' flus li gew imhallsa minnu. Jghid illi huwa hallas lil Chris Bajada s-somma ta' sebgha 'telef Ewro (€7,000) bhala sentejn kera bil-quddiem, u tah ukoll is-somma ta' hames 'telef Ewro (€5,000) rigal. Jghid ukoll illi huwa ghamel spejjez fil-fond ta' zewg bibien tal-aluminium, l-art u tlett 'telef (€3,000) spejjez tal-Perit sabiex seta' jingieb il-permess ta' hanut.

Illi l-intimat Paul Borg fl-atti kull ma ressaq bhala provi tal-jedd tieghu li jzomm il-fond u tal-allegati danni hija x-xhieda tieghu. La ressaq prova tal-allegat kuntratt ta' kera fuq il-fond bin-numru 84 fi Triq id-Duluri, Hamrun, la ressaq kopja tal-ircevuta tal-allegat

---

[3] App. Civ. 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 Civili tagħna

[4] Art.1996 tal-Kap 16

hlas fis-somma kumplessiva ta’ tnax il-elf Ewro (€12,000) rapprezentanti l-hlas ta’ kera u r-rigal, u lanqas ma ressaq prova tal-allegat hlas relatat mal-ispejjez inkorsi fil-fond ossia tal-bibien, tal-art u spejjez tal-Perit sabiex ingieb il-permess ta’ hanut. L-intimat lanqas indenja jgib prova tal-permess sabiex jintwera li verament gie l-permess ta’ hanut fuq il-fond bin-numru 84 fi Triq id-Duluri, Hamrun.

Li setghet tinnota l-Qorti huwa li ghalkemm l-intimat fid-deposizzjoni tieghu jghid li ghandu x-xhieda dwar il-hlas ‘*Imma ghandi x-xhieda, ghandu x-xhieda ghax kont ma’ xi hadd jien.*’[5], l-intimat Borg la ressaq tali xhieda, u lanqas biss jaqbel fid-deposizzjonijiet tieghu billi fix-xhieda moghtija minnu fis-26 ta’ April, 2022 (fol. 31) jghid illi hallas ghal tlett snin kera, filwaqt li fid-dikjarazzjoni tal-fatti annessa mar-rikors guramentat (fol. 22), fl-affidavit (fol. 35) u fix-xhieda tieghu moghtija fit-2 ta’ Mejju, 2023 jghid illi hallas ghal sentejn kera.

Illi apparti l-fatt li l-jedd tar-ritenzjoni japplika biss fejn il-ligi espressament tistabilih, fil-kaz odjern il-Qorti hija sprovvista minn kwalunkwe prova li fuqha l-intimat jibbaza l-jedd tieghu. Il-Qorti ma tista qatt tqis li l-intimat ghandu dan il-jedd ta’ ritenzjoni, fl-ewwel lok meta tara l-kontraddittorjeta’ li ghandha quddiemha fix-xhieda moghtija minnu u meta lanqas biss ghandha quddiemha prova dwar il-kuntratt ta’ kera jew almenu tal-ispejjez minnu nkorsi. Jekk verament l-intimat ma kellux kopja tal-kuntratt billi kif xehed - l-mejjet Chris Bajada baqa’ qatt m’ghaddielu kopja, l-minimu li kellu jaghmel huwa li jressaq ix-xhieda gjaladarba kien hu stess li qal li kellu xhud mieghu.

[5] Deposizzjoni moghtija fis-seduta tat-2 ta’ Mejju, 2023 a fol. 43 tal-process.

Illi dwar it-tieni eccezzjoni, li hija konnessa mal-ewwel eccezzjoni, l-intimat bl-istess mod ma ressaq l-ebda prova tad-danni minnu allegatament sofferti. Dan apparti l-fatt li l-intimat Borg lanqas ma ressaq kontro-talba f'dan is-sens.

Invista ta' dawn ir-ragunijiet elenkati, l-Qorti ma tqis li ghandha ghaliex ittawwal izzejjed fuq il-kwistjoni u ghaldaqstant sejra tghaddi sabiex tichad kemm l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Paul Borg u stante li l-intimat mhux jikkontesta li r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni, konsegwentement ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet attrici.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel talba tas-socjeta' rikorrenti bhala sorvolata;

2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat Paul Borg;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Paul Borg qieghed jokkupa l-fond bin-numru erbgha u tmenin (84) fi Triq id-Duluri, Hamrun minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

4. Konsegwentement tilqa' t-tielet talba u tordna lill-intimat Paul Borg sabiex fi zmien xahrejn (2) mid-data minn meta din id-decizjoni tghaddi in gudikat sabiex jizgombra mill-imsemmi fond fuq imsemmi u jikkonsenja c-cwievet tieghu lis-socjeta' rikorrenti.

Fic-cirkustanzi tal-kaz fejn l-intimat gie indott jidhol fil-fond minn allegat rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti kull parti ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez taghha.

B'riserva ghal kull jedd iehor spettanti lill-partijiet fil-konfront ta' xulxin.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
31 ta' Ottubru, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
31 ta' Ottubru, 2024