PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġur Nru **108/2022**

JOSEPH U VINCENZA KONJUĠI ATTARD

VS

MARIO U ANTONIA KONJUĠI ATTARD

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu 2025

Il-Qorti:

1. Din hija **<u>sentenza *in parte*</u>** dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimati fir-risposta tagħhom għar-rikors ġuramentat.

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. B'rikors datat tmienja (8) ta' Frar 2022, ir-rikorrenti ppremettew illi, wara l-kawża istitwita minnhom stess bir-rikors ġuramentat nru 48/2010 fl-ismijiet *Joseph u Vincenza Attard vs Mario u Antonia konjuġi Attard u b'digriet tat-23 ta' Novembru 2010 il-Qorti awtorizzat lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jintervjeni in statu et terminis*, definittivament deċiża mill-Qorti tal-Appell

(Superjuri) nhar is-sittax (16) ta' Diċembru 2019, ġie deċiż, *inter alia*, illi l-parti mmarkata bil-kulur isfar u mmarkata bin-numru tnejn (2) fuq il-pjanta tal-Perit Alan Saliba datata erbgħa (4) t'April 2005[1], hija territorju illi jappartjeni lir-rikorrent Joseph Attard (minn issa 'l quddiem ***"it-territorju (2)"***), u li l-konvenuti m'għandhomx il-jeddijiet illi kienu qed jippretendu illi għandhom fuqha. Nel frattemp, fit-tlettax (13) ta' Novembru 2013, ir-rikorrenti, b'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Anthony Hili, akkwistaw b'titolu t'enfitewsi temporanja mingħand il-Kummissarju tal-Artijiet il-barriera fil-kuntrada msejħa *"Ta' Kuttaf Gandolf"*, limiti tal-Imqabba, bil-kejl ta' cirka tlettax-il elf sitt mija u disgħa u għoxrin metru kwadru (13,629mk), konfinanti mil-lbiċ ma' proprjeta' tal-Gvern, mix-xlokk ma' Valletta Road, u mil-lvant ma' beni tal-familja Zahra jew is-suċċessuri tagħhom fit-titolu. Minn din l-art jifforma parti t-territorju (2). Ir-rikorrenti qed jippremettu illi l-konvenuti ġew interpellati jiżgumbraw it-territorju (2), iżda baqgħu inadempjenti, u konsegwentement ir-rikorrenti ntavolaw il-kawża bir-Rikors Ġuramentat Nru 989/2020 ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kap12 tal-Liġijiet ta' Malta, illi permezz tagħha: (a) talbu illi l-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ; u (b) talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din il-Qorti, jiżgombraw mit-territorju (2). Madanakollu, sakemm din il-kawża għadha pendenti, irl-konvenuti huma tenuti li jikkompensaw lill-atturi għall-okkupazzjoni tat-territorju (2), liema okkupazzjoni qed issir mingħajr ebda titolu u kwindi abbużivament. Għaldaqstant, bil-kawża odjerna, ir-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex: (a) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenuti huma obbligati li jħallsu lill-atturi kumpens b'konsegwenza tal-fatt li l-konvenuti qed jokkupaw it-territorju (2) bla jedd u bla titolu; (b) tillikwida l-kumpens dovut mill-konvenuti lill-atturi, occorrendo previa l-opera ta' periti nominandi; u (c) tikkundanna lill-konvenuti sabiex solidalment bejniethom iħallsu lill-atturi l-kumpens kif likwidat;

[1] A fol 47 tal-proċess

3. Din il-Qorti kif diversement presjeduta, b'digriet mogħti nhar it-tnejn (2) ta' Marzu 2022, appuntat il-kawża għas-smigħ għas-sbatax (17) ta' Mejju 2022;

4. L-intimati, b'risposta ġuramentata datata sittax (16) ta' Mejju 2022, issollevaw tliet eċċezzjonijiet. L-ewwel eċċezzjoni kienet is-segwenti:

> ***1. ILLI fl-ewwel lok, jiġi eċċepit umilment illi l-eċċipjenti mhumiex qed jokkupaw it-'Territorju' li ssir referenza għalih fil-premessi attriċi; minn tali territorju, huma jokkupaw biss garaxx li kien ġie mibni mill-konvenuti a spejjeż tagħhom bi qbil ma' l-attur, dwar tali garaxx, il-konvenuti jeċċepixxu umilment:***
>
> ***(a) illi l-esponenti għandhom dritt ta' ius retentionis sakemm jiġu kkumpensati ta' l-ispejjeż li għamlu (Dok.G1 u Dok.G2 ippreżentati fl-atti tar-rikors Rik Ġur Nru 898/2020 JVC); u***
>
> ***(b) illi dan jinsab ikkonfermat minn skrittura privata ffirmata mill-istess attur datata 21 ta' Frar 2007 li huwa stess esibixxa fl-atti tal-kawża 48/2010 ċitata fir-rikors promotur, fejn l-attur mhux talli wiegħed li jagħmel tajjeb għal tali spejjeż, talli obbliga ruħu li jibni garaxx ieħor "tal-istess kejl u għamla" (45 b'20 pied b'għoli ta' 17-il filata, tal-kantun tal-franka bid-dobblu, imsaqqaf bil-planki u bl-art tal-konkos, imkaħħal ġewwa u barra fuq il-fil) fil-parti tal-konvenut – ara f'dan is-sens id-dokument anness u mmarkat "285A"; u***
>
> ***(c) illi dawn l-eċċezzjonijiet diġa' ġew dedotti fl-atti tal-kawża fl-istess ismijiet Rik Ġur Nru 989/2020 JVC,***

pendent quddiem din l-istess qorti diversament presjeduta;

5. Waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Lulju 2022 fil-kawża fl-ismijiet premessi bir-Rik Ġur Nru 989/2020/1, ir-rikorrenti talbu sabiex il-kawża tiġi konnessa mal-kawża odjerna għall-finijiet u effetti tal-liġi. Din il-Qorti laqgħet it-talba b'digriet mogħti waqt l-istess seduta;

6. Waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2022, il-partijiet qablu illi l-provi mressqa u li kienu għadhom ser jitressqu fil-kawża 989/2020 AD kellhom jgħoddu għal din il-kawża wkoll u vice-versa, u qablu illi d-deċiżjoni f'din il-kawża kellha tkun limitata għal dawk il-kwistjonijiet li huma wkoll sollevati fil-kawża 989/2020/1 AD;

7. Waqt l-istess seduta, fil-kawża 989/2020/1 AD, il-partijiet qablu illi kellu jkun hemm l-inverżjoni tal-provi dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti, u għalhekk tressqu fil-kawża provi dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti.

Il-Qorti

8. Wara illi rat l-atti preżentati mill-partijiet;

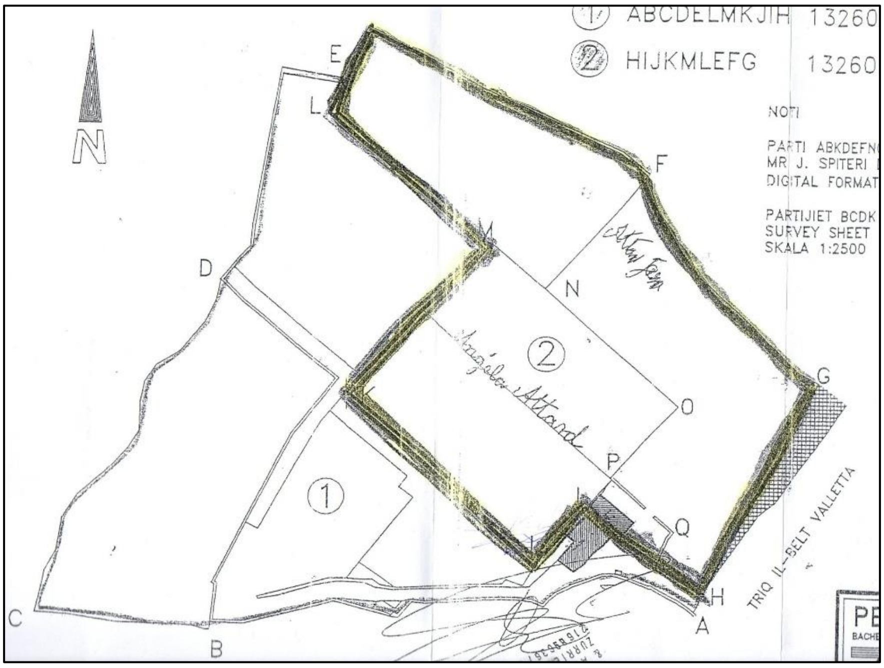
9. Semgħet it-trattazzjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Jannar 2025;

10. Rat illi l-kawża ġiet differita għal sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti, kif riprodotta aktar 'il fuq;

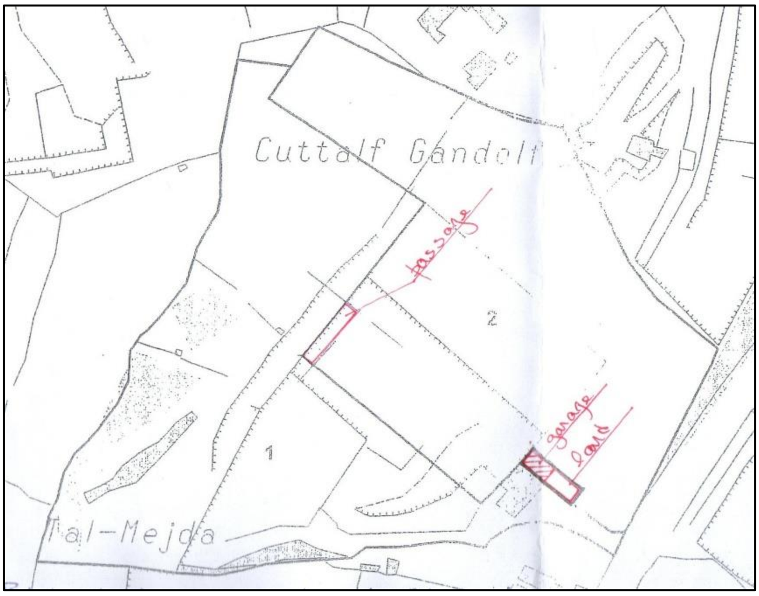
11. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

12. It-territorju (2) illi dwaru ġiet intavolata l-kawża odjerna huwa dak immarkat bil-kulur isfar fis-segwenti *site-plan*[2]:



Il-garaxx illi dwaru tressqet l-ewwel eċċezzjoni huwa indikat fis-segwenti *site-plan*, annessa mar-relazzjoni tal-Perit Ludovico Micallef[3]:



[2] A fol 47 tal-proċess nru 989/2020
[3] A fol 170 tal-proċess nru 989/2020/1

13. Essenzjalment, il-konvenuti qed jeċċepixxu illi l-garaxx illi jinstab fit-territorju (2), u cioe t-territorju illi jappartjeni lir-rikorrent, inbena mill-konvenuti a spejjeż tagħhom bi qbil mal-attur, b'dana għalhekk illi huwa għandu dritt ta' *jus retentionis* sakemm jiġu kompensati għall-ispejjeż li għamlu. Il-konvenuti qed isibu konfort ukoll fi skrittura privata ffirmata mill-attur Joseph Attard datata wieħed u għoxrin (21) ta' Frar 2007 u minn omm il-partijiet, id-defunta Angela Attard, fejn ġiet dikjarat illi:

> *Joseph Attard qed ukoll jintrabat li f'każ li Mario jesiġi li l-garage li jinsab fil-parti fuq deskritta jinbena mill-ġdid fil-parti tiegħu ossia ta' Mario Attard, Joseph Attard qed jintrabat li jibni l-istess proprjeta' tal-istess kejl u għamla basta jkollu l-permessi neċessarji.*[4]

Jiġi ċċarat illi l-konvenuti ma kinux parti u/jew firmatarji fuq din l-iskrittura;

14. Id-dritt ta' *jus retentionis* huwa stabbilit fl-Artikolu 550 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jgħid:

> *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.*

[4] A fol 11 tal-proċess nru 989/2020/1

15. Dwar id-dritt ta' *jus retentionis* ġie spjegat minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Cuschieri et vs Michael Mifsud et***[5]:

> *Il-jus retentionis ġie mfisser bħala "la facoltà attribuita al detentore di una cosa contro tutti, di ritenerla fino a quando gli sia stato completamente pagato il dovuto"* [Baudry-Lacantinerie et Tissier, Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile, Vol XXVI, §228, paġ. 316]*;*
>
> *Illi l-liġi tagħna tagħti għarfien limitat f'dan ir-rigward* [Art 1997(1) tal-Kap 16]*: 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, perchè ragioni speciali giustificavano la tutela del creditore, di derogare al principio che l'ordinamento giuridico non permette ai singoli di farsi giustizia da sè".* [Torrente, Manuale di Diritto Privato (9a Ediz.), §284, paġ. 460]

16. Ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Meander Company Limited vs Pacifico Bezzina***[6] illi kienet ukoll, b'mod kważi identiku għall-każ in eżami, kawża għall-iżgumbrament tal-intimat minn garaxx illi fiha l-konvenut eċċepixxa illi kellu jedd iżomm garaxx tas-soċjeta' rikorrenti fil-pussess tiegħu sakemm jieħu lura l-ispejjeż li għamel fuqu l-istess garaxx:

[5] Ċit Nru 1006/1998/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J R Micallef, 2 ta' Diċembru 2004 (in ġudikat)
[6] Rik Nru 1173/2010/2, Qorti tal-Appell (Superjuri), 6 ta' Novembru 2023

23. [...] 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. 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."

[…]

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."

17. Dwar l-element ta' *pussess*, ingħad imbagħad illi "*l-pussess tal-ħaġa li fuqha l-"kreditur" jista' jippretendi l-jedd tar-ritenzjoni irid li jkun "pussess veru u proprju fis-sens legali", li jrid ikun dak fejn persuna żżomm il-ħaġa bħala tagħha innifisha u mhux fl-isem ta' min tahielu bil-fehma li jroddha lura."* (***Select Properties Ltd vs Pickless Ltd***[7]);

18. Applikati l-prinċipji suriferiti għall-fatti u ċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, din il-Qorti tagħmel is-segwenti osesrvazzjonijiet:

19. L-ewwel kundizzjoni jidher illi hija sodisfatta, stante illi l-konvenut għandu fil-pussess tiegħu il-garaxx illi jinsab fit-territorju (2), fatt illi jidher illi mhux qiegħed jiġi kontestat, u li rriżulta kemm mill-pjanta li ssir referenza għaliha fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Attard et vs Mario Attard et*** (Rik Nru 48/2010 AE) kif deċiża mill-Ewwel Qorti u konfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) (hawn fuq riprodotta), kif ukoll mill-pjanta annessa mal-kuntratt t'enfitewsi illi dehru fuqu r-rikorrenti pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Hili nhar it-tlettax (13) ta' Novembru 2013. Il-konvenut jixhed illi għandu ċ-ċwievet ta' dan il-garaxx[8], u illi fih iżomm it-trakk u l-għodda illi juża għax-xogħol fil-parti mill-art illi hija tiegħu[9], b'dana għalhekk illi l-pussess tal-konvenut huwa wieħed *quam rebus suis*;

20. It-tielet kundizzjoni jidher illi hija wkoll **parzjalment** sodisfatta, stante illi l-konvenut: (a) xehed illi kien hu illi bena l-garaxx a spejjeż tiegħu[10]; (b) ġab prova tal-fatt illi l-permess għall-bini tal-garaxx ħareġ f'ismu, bħalma kienet ukoll saret l-applikazzjoni sabiex ħareġ l-istess permess[11]; u (c) kellu l-verżjoni tiegħu korraborata minn Jesmond Mizzi, illi kien il-bennej tal-garaxx u kkonferma fl-affidavit tiegħu illi l-ħlas irċevih mingħand Mario Attard[12], u minn Michael Attard, ħu l-partijiet, illi kkonferma wkoll illi l-garaxx

[7] Rik Nru 689/14, Qorti tal-Appell (Superjuri), 13 ta' Lulju 2020
[8] A fol 55 tal-proċess nru 989/2020
[9] A fol 123 tal-proċess nru 989/2020/1
[10] A fol 55 tal-proċess nru 989/2020
[11] **Dok KB1 sa KB21** a fol 93 *et seq* tal-proċess nru 989/2020/1
[12] A fol 46 tal-proċess nru 989/2020/1

bnieh Mario minn butu[13]. Ir-rikorrent ma jikkontestax il-fatt illi kien Mario li bena l-garaxx, stante illi, mistoqsi min għamel l-ispejjeż tal-garaxx, jirrispondi, *"hu għamilhom"*, b'referenza għall-konvenut, u jgħid ukoll, *"L-ispejjeż x'ħin trid inġibu Perit u nħallashom l-ispejjeż jien."*[14] Għaldaqstant jidher illi lanqas huwa kontestat illi l-intimat bena l-garaxx a spejjeż tiegħu, u jidher illi r-rikorrent mhux jikkontesta l-fatt illi għandu d-dejn f'dan ir-rigward mal-konvenut;

21. Madanakollu, ma jistax jingħad, fil-fehma tal-Qorti illi l-ammont huwa likwidu u ċert. L-unika prova tal-ispejjeż li għamel il-konvenut huma l-irċevuti għall-bini tal-garaxx[15], iżda l-Qorti tinnota illi l-irċevuti huma datati 2000 u 2003. Il-Qorti rat illi l-permess għall-bini tal-garaxx ħareġ fl-2002[16], b'dana illi l-awtentiċita' tal-irċevuti u l-ispejjeż hemm elenkati hija minn din il-Qorti ddubitata, anke jekk konfermati saħansitra anke mill-bennej innifsu. Inoltre, gialadarba l-partijiet mhumiex qed jaqblu fuq l-ispejjeż allegatament magħmula mill-konvenut, ma jistax jingħad illi l-kreditu huwa wieħed likwidu u ċert. Fuq dan il-punt, din il-Qorti ma tqisx illi t-tielet kundizzjoni hija pienament sodisfatta;

22. Lanqas hija tal-fehma din il-Qorti illi hija sodisfatta t-tieni kondizzjoni. Il-konvenut bena l-garaxx meta kien għadu ma ġiex rikonoxxut mis-sid, u cioe mill-Gvern ta' Malta, bħala l-inkwilin. Infatti, il-Qorti tal-Appell (Superjuri), fis-sentenza fir-Rik Ġur nru 48/2010 AE, qalet:

> *Mentri fir-rigward tal-kumplament tal-art ghalkemm huwa minnu li hemm diskrepanza zghira, dik li gie sostitwit garaxx fuq naha ma' garaxx fuq naha ohra, izda l-konvenuti appellanti donnhom jinsew li dak il-garaxx li jinsab fil-porzjon numru 2, kien jifforma parti mic-cessjoni li saret fil-21 ta' Frar, 2007 favur Joseph Attard (ara fol. 4 u fol. 6), filwaqt li l-garaxx l-iehor li qieghed fil-porzjon*

[13] A fol 82 tal-proċess nru 989/2020/1
[14] A fol 60 tal-proċess nru 989/2020/1
[15] **Dok G1 u G2** a fol 9 u 10 tal-proċess nru 989/2020/1
[16] **Dok KB18-KB19** a fol 110-111 tal-proċess nru 989/202/1

numru 1 kien jifforma parti mic-cessjoni li sehhet favur l-istess Mario Attard permezz tal-iskrittura tas-16 ta' Settembru, 2008 (ara fol. 137 u 138). Kwindi lil hinn minn kull diskrepanza li tista' tirrizulta bejn iz-zewg pjanti (inkluz il-passaggi), jibqa' l-fatt li llum il-gurnata hemm cessjoni favur Joseph Attard li hija rikonoxxuta mis-sid, kif ukoll cessjoni ohra favur Mario Attard li hija wkoll rikonoxxuta mis-sid. Dan l-istat ta' fatt jipprevali fuq kull diskrepanza li seta' kien hemm bejn iz-zewg pjanti, ghaliex illum-il gurnata huma l-pjanti li hemm annessi mal-iskritturi ta' cessjoni rikonoxxuti mill-Gvern li jorbtu lill-partijiet.

23. In oltre, il-Qorti tal-Appell (Superjuri) rat ukoll kif oriġinarjament, missier il-partijiet Nazzareno Attard, illi kellu kuntratt ta' lokazzjoni ta' din l-art għal żmien sittax-il sena, kien issulloka l-barriera lill-partijiet, meta dan kien espressament projbit fil-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni. Konsegwentement, wara mewtu, il-Kummissarju tal-Art għaraf lil omm il-partijiet bħala l-inkwilina tal-art, u hekk kif Angela Attard ma baqgħetx inkwilina għaliex ċediet id-drittijiet tagħha a favur il-partijiet fl-iskritturi tal-2007 u 2008, anke jekk, għall-grazzja tal-argument, kien hemm sullokazzjoni, kwalsiasi sullokazzjoni li kienet teżisti, intemmet. Għaldaqstant din il-Qorti tqis illi, minkejja illi jista' jirriżulta l-każ (anke jekk mhuwiex il-mertu tal-każ odjern u għandu jiġi indirizzat fi proċeduri appożiti) illi l-konvenut għamel spejjeż fil-garaxx illi għandhom jiġu rifużi lilu mir-rikorrenti, qabel iffirma l-iskrittura tas-16 ta' Settembru 2008, il-konvenut ma kellu l-ebda titolu fuq l-art, b'dana illi kwalsiasi bini li għamel kien fuq art li fuqha ma kellu l-ebda titolu. Kien biss fl-2008 illi ġie rikonoxxut bħala inkwilin, f'liema punt huwa ġie assenjat it-territorju (1), u mhux it-territorju (2), u cioe mhux it-territorju illi fuqu ġie mibni l-garaxx. Infatti huwa l-konvenut stess illi, mistoqsi xi dritt jippretendi li għandu fuq l-art illi ġiet assenjata lil ħuh, jgħid, *"Jiena nħoss*

illi d-dritt illi għandi għax bnejtu jien a spejjeż tiegħi"[17], b'dana illi *ex admissis* jgħid illi mhu qiegħed javvanta l-ebda titolu fuq il-garaxx;

24. Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti hija tal-fehma illi ma jistax jitqies illi l-pussess tal-konvenut huwa wieħed leġittimu, u dan stante illi ma jirriżultax illi l-konvenut kien jew għadu jgawdi xi jedd fuq il-garaxx in kwestjoni;

25. Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti tikkonkludi illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti ma jistħoqqilhiex tintlaqa' u għandha tiġi respinta.

Decide

26. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

    i. **<u>Tiċħad</u>** l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti; u

    ii. **<u>Tordna l-prosegwiment</u>** tal-kawża.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur

[17] A fol 122 tal-proċess nru 989/2020/1