QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 30 ta' Ġunju 2025

Numru 17

Rikors Numru 149/2023

Bonsons Limited
vs
Anthony Briffa (KI 527161M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Bonsons Limited (is-Soċjeta' Attriċi) tat-13 ta' Frar 2023 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi s-socjeta rikorrenti hija propjetarja ta` zewg appartamenti fil-livell tat-tielet sular b` zewg numri interni wiehed (1) u tnejn (2) pero illum mindfudin f` appartament wiehed , formanti parti minn blokka ta` erba appartamenti (tnejn f` kull sular) u showroom sottostanti, liema blokka ggib bin-numru 3A , f` Rue D` Argens , Imsida;

2. Illi ai termini ta` konvenju data 19 ta` Jannar 2012 s-socjeta Bonsons Limited wieghdet li tbiegh iz-zewg appartamenti hawn fuq imsemmija lil konvenuti Anthony u Noella Briffa versu l-prezz ta` mija u sitta u tmenin elf,

tlett mija u hamsin euro (€186,350.00) (kopja tal-konvenju qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument A**);

3. Illi l-imsemmi konvenju gie estiz numru ta` drabi b` dana illi l-partijiet kienu finalment estendew l-istess konvenju sal-15 ta` Jannar 2014;

4. Illi in vista tal-konvenju Anthony Briffa u Noella Briffa, sakemm baqghet hajja, dahlu fl-imsemmija propjeta;

5. Illi l-att finali ta` bejgh ai termini tal-konvenju baqgha qatt ma sehh u ebda wahda mill-partijiet ma fethet procedure gudizzjarji fil-konfront tal-ohra u dan bil-ghan sabiex tersaq ghall-att finali ta` bejgh;

6. Illi minkejja li l-att finali ta` bejgh baqa qatt ma sehh. L -intamti Anthony u Noella Briffa u ssugwentament l-istess Anthony Briffa wahdu, stante li l-imsemmija Noella Briffa u ssugwentament l-istess Anthony Briffa wahdu, stante li l-imsemmija Noella Briffa giet nieqsa fil-mori , baqa jokkupa l-istess appartamenti hawn fuq imsemmija minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

7. Illi minkejja illi l-intimat gie debitament interpellat sabiex jivvaka mill-appartamenti permezz ta` ittra ufficjali numru 568/2022 huwa xorta wahda naqas milli jaghmel dan;

8. Illi ulterjament l-istess Anthony Briffa minghajr ebda jedd fil-ligi qieghed u wahhal mal-hitan propjeta tas-socjeta rikorrenti cummnija kif ukoll fuq l-istess bejt proprjeta tas-socjeta rikorrenti pogga l-istess cmieni kif ukoll qieghed kumpressuri tal-air conditions, tankijiet iehor minghajr il-kunsens tas-socjeta tar-rikorrenti;

9. Illi jigi premess illi l-intimat huwa sid tal-fond sottostanti l-erbgha appartamenti li fil-passat kienet showroom u illum tintuza bhala stabbilment tal-ikel;

10. Illi wara li sar il-konvenju l-istess Anthony Briffa fetah bieb mix-showroom ghal fuq passagg privat li huwa biswit u jmiss mal-istess blokka u liema passagg huwa in parti propjeta tas-socjeta rikorrenti minghajr ebda dritt fil-ligi.

11. Illi ghalhekk kellhom jigu isitwiti dawn l-odjerni proceduri.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost s-socjeta rikorrenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti, salv kwalunkwe provvediment li jidhrilha xieraq u opportun, joghgobha;

1. Tiddikjara li l-intimat ma ghandu l- ebda jedd jew titolu validu fil-ligi sabiex izomm l-okkopazzjoni ta ` zewg appartamenti fil-livell tat-tielet

sular b` zewg numri interni wiehed (1) u tnejn (2) pero illum minfudin f` appartament wiehed, formanti parti minn blokka ta` erba appartamenti (tnejn f` kull sular) u showroom sottostanti, liema blokka ggib bin-numru 3A , f` rue D`Argens , Imsida;

2. Konsegwentament tordna li l-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju ffissat ghal dak il-ghan minn dina l-Onorabbli Qorti jizgombra miz-zewg appartamenti fil-livell tat-tielet sular b` zewg numri interni wiehed (1) u tnejn (2) pero illum minfudin f` appartament wiehed, formanti parti minnblokka ta` erba appartamenti (tnejn f` kull sular) liema blokka ggib in -numru 3A , Rue D` Argens Imsida u jirritorna l-istess propjeta battala lir-rikorrenti;

3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat huwa responsabbli ghad-danni u ghal hlas ta` kumpens ghall-okkupazzjoni illecita kif ukoll danni ulterjuri kkagunati ghad-detirment tas-socjeta rikkorenti;

4. Tillikwida okkorendo bl-assistenza ta` periti nominandi s-somma dovuta mill-intimat lis-socjeta rikorrenti bhala danni u kumpens;

5. Tikkundanna lill-intimat sabiex ihallas s-somma ihallas s-somma hekk liwkidata bl-imghaxijiet skont il-ligi sad-data tal-pagament effettiv;

6. Tiddikjara li l-intimati minghajr ebda dritt fil-ligi wahhal u/ jew qieghed cmieni u /jew kwalunkwe kumpressuri tal-airconditions u kwalunkwe taghmir iehor mal-hitan u/jew fuq il -bejt tal-blokka ta` appartamenti hawn fuq imsemmija propjeta tas-socjeta rikorrenti;

7. Tiddikjara illi l-intimat minghajr ebda dritt fil-ligi fetah bieb mix-showroom ghal fuq passage privat in parti propjeta tas-socjeta rikorrenti

8. Tordna lill-intimat sabiex inehhi kwalunkwe cmieni u/jew kwalunkwe kumpressuri tal-airconditions u kwalunkwe taghmir iehor minn mal-hitan u /jew minn fuq il-bejt tal-blokka ta` appartamenti hawn fuq imsemmija propjeta tas-socjeta rikorrenti u dan okkorendo bl-opera ta` periti nominandi fi zmien qasir u perentorju;

9. Tordna lill-intimat sabiex jaghlaq il-blieh miftuh minnhu li jaghti mis-showroom ghal fuq il-passagg privat kif spjegat fir-rikors promotur fi zmien qasir u perentorju;

10. Tawtorizza lis-socjeta rikorrenti, sabiex fin-nuqqas li l-intimat iwettaq ix-xoghlijiet premessi, taghmel ix-xogholijiet hija stess a spejjez tal-intimat.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali numru 568/2022 u bl-inguzzjoni in subzzjoni tal-intimat;

Rat ir-risposta ta' Anthony Briffa (il-konvenut) tal-14 ta' April 2023 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

Illi l-ewwel hames talbiet u d-disa` u l-ghaxar talbiet tas-socjeta` attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet li gejjin:-

1. Fl-ewwel lok is-socjeta` attrici ma tistax titlob li l-propjeta in kwistjoni tinghatila lura lilha u lanqas danni jew kumpens talli l-esponenti qed jokkupa l-propjeta` in kwistjoni u dan minhabba li hija ghandha obligazzjoni naturali a favur tal-esponenti;

2. Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti illi fi kwalukwe kaz l-esponenti qed jokkupa l=propjeta b` titolu validu skont il-ligi;

   Ghar-rigward tas-sitt, seba` tmien u disa` talba tas-socjeta` attrici, dak kollu imsemmi f` dawn it-talbiet tnehhew mill-esponenti, fil-kaz tal-bieb dan inghalaq aktar minn tminax-il xahar ilu, u l-kumplament ricentement skont il-ftehim originali li kien hemm fil-konvenju imsemmi fir-rikors promutur u qabel ma l-esponenti gie notifikat bir-rikors odiern.

   Salvi eccezzjonijiet ulterjuri, u b` riserva ghal kull dritt u azzjoni spettanti lill-esponenti kontra ir-rikorrenti.

   IL-Fatti

   1. Illi l-esponenti ilu jokkupa il-propjeta in kwistjoni sa minn meta sar il-konvenju. Dan kien bi ftehim mas-socjeta` rikorrenti. Illi l-kuntratt finali tal-akkwist ma sarx minhabba li l-partijiet kellhom fiducja f` xulxin, u ma kien hemm qatt dubbju li l-esponenti li l-esponenti kellu d-dritt li seta` jokkupa l-propjeta` in kwistjoni u jaghmel minnha bhala sid anki qabel ma jkun formalment akkwistaha, u li jibqa jaghmel dan sakemm jakkiwstaha.

   2. Illi l-esponenti ghamel investimenti kbar fl-imsemmija propjeta` u zviluppaha bhala kcina ghar-restaurant li huwa ghandu tahta. Dan kollu sar bl-gharfien tar-rikrorrenti.

   3. Biex jonora l-ftehim originali l-esponenti nehha kull ma kien ghamel fuq il-bejt tal-blokk ta` bini fejn tinsab il-propjeta` minhabba li r-rikorrenti ried jizvillupa l-arja tal-blokk ta` bini u minhabba f` hekk dahal fi spiza

kbira. Dar hu baqa` jaghmlu qabel ma gie notifikat bir-rikors guramentat tar-rikorrenti.

4. Illi l-esponenti ghalaq il-bieb imsemmi fis-seba talba xi tmintax-il xahar ilu.

5. Illi l-esponenti hallas il-prezz kollu imsemmi pattwit fil-konvenju anki b` pagamenti wara li dan kien skada.

6. Ili l-esponenti ghadu sa llum lest li jersaq ghall-kuntratt ta` akkwist tal-propjeta`.

7. L-esponenti jaf bill-fatti dikjrarti personalment.

8. Illi l-esponenti qed jirrizerva kull dritt u azzjoni li ghandu kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet u qrat ix-xhieda ta' dawk il-persuni prodotti fil-perkors tas-smiegħ tal-Kawża.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti tal fatti

Il-kontendenti kienu daħlu għall-konvenju datat 19 ta' Jannar 2012 li bis-saħħa tiegħu s-Soċjeta' Attriċi kienet wegħdet li tbiegħ u titrasferixxi lill-konvenut iż-żewġ appartamenti bin-numru 1 u 2 pero' illum minfudin u appartament wieħed formanti parti minn blokka ta' erbgħa appartamenti, tnejn kull sular u *showroom* sottostanti liema blokka għandha numru 3A, Rue D'Argens, Imsida.

Il-konvenut diġa' akkwista kemm is-*showroom*, li kkonvertaha f'*restaurant* u kif ukoll iż-żewġ appartamenti l-oħra sovrastanti għas-*showroom* imsemmija u sottostanti għaż-żewġ appartamenti l-oħra mertu tal-konvenju imsemmi.

Il-konvenju ġie mġedded għal diversi drabi, sakemm ma baqax ikun imġedded u għalhekk waqgħu l-effetti kollha skond il-liġi. L-aħħar tiġdid kien jagħlaq fil-15 ta' Jannar 2014. Minn dak in-nhar sal-lum, il-konvenut baqa' jokkupa ż-żewġ appartamenti mertu tal-konvenju sa meta ġiet intavolata l-Kawża u kif fil-fatt għadu jokkupa sal-lum. Pero,' il-konvenut baqa' jħallas għal għadd ta' snin minn meta kien skada l-konvenju, il-pagamenti akkont tal-prezz li kienu mifthema u s-Soċjeta' Attriċi sarfet kull pagament li sar wara l-iskadenza tal-konvenju. Il-ħlas kien isir kemm fi flus u anke b'materjal.

Jirriżulta wkoll li s-Soċjeta' Attriċi applikat għall-iżvillup tal-arja u ddiskriviet mal-MEPA, li din l-arja tmiss ma' propjeta' ta' terzi u ċioe' l-appartamenti mertu tal-Kawża anke jekk dawn kienu għadhom mhux mixtrija mill-konvenut kien skada l-konvenju.

Issa s-Soċjeta' Attriċi trid li l-konvenut joħroġ minn dawn l-appartamenti, li jħallas kumpens għall-okkupazzjoni u li jneħħi kull ħaġa li nstalla' fuq il-bejt. Il-partijiet jaqblu li dawn l-affarijiet illum tneħħew.

Għalhekk is-Soċjeta' Attriċi għamlet din il-Kawża.

Punti ta' liġi

Din hija Kawża ta' żgumbrament għaliex il-konvenut ma fadallu ebda jedd fil-liġi li jkompli jokkupa l-appartamenti fuq imsemmija ġia la darba l-konvenju waqa'. Hija wkoll azzjoni għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni lleċita. Il-konvenut jgħid li għandu titolu fil-liġi biex ikompli fl-okkupazzjoni ta' l-immobbli.

Fl-eċċezzjonijiet ma jidentifikax liema hu dan it-titolu. Il-Qorti ma tarax li din hija prassi tajba għaliex it-titolu vantat għandu jkun magħruf kemm mill-kontroparti u kif mill-Qorti sa minn meta tingħata eċċezzjoni bħal din. Imma ġia la darba dan ma tqanqalx il-Qorti qiegħda biss tinnota dan.

Huwa biss fin-nota ta' osservazzjonijiet li jingħata ħjiel dwar liema huwa dan it-titolu. Jispjega li minħabba li l-konvenut tħalla' jokkupa dawn l-appartamenti u peress li anke s-Soċjeta' Attriċi b'għemilha qieset li dan il-fond jappartjeni lill-konvenut fil-fatt jekk mhux fil-liġi, allura nħolqot obbligazzjoni naturali favur il-konvenut biex ikompli jokkupa dan il-fond. Jgħid ukoll li fi kwalunkwe każ, il-konvenut jokkupa dan il-fond in bwona fede u għalhekk jirreferi għat-titolu ta' accesio.

Konsiderazzjonijiet

Il-konvenut u anke l-Attur jirrikonoxxu li l-konvenju skada (a' fol 42 tergo u a' fol 43). Pero' minkejja li dan il-konvenju kien ilu li skada mill-2014, l-Attur ma jistax jiċħad li għal numru ta' snin ippermetta lill-konvenut jokkupa dawn l-appartamenti daqs li kieku kien xtrahom.

Dan jemerġi minn żewġ fatti saljenti.

L-ewwel wieħed li s-Soċjeta' Attriċi baqet tirċievi l-pagamenti akkont tal-prezz daqs li kieku l-konvenju ma tilifx l-effetti tiegħu. Skond il-konvenut wara li għalaq il-konvenju, baqa' jħallas il-pagament tal-prezz anke wara t-30 ta' Novenvru 2014. Minkejja li kien skada l-konvenju, Anthony Bonello kien xorta jgħidlu li x'ħin irid jistgħu jagħmlu l-kuntratt u ħadd minnhom ma

kien jinkwieta (a' fol 52). Il-Qorti temmen din il-verżjoni propju għal dak li qiegħed jingħad.

Il-konvenut presenta numru ta' ċekkijiet b'dati wara li għalaq il-konvenju (a' fol 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 sa 118). L-aħħar ċekk datat 20 ta' Settembru 2016. L-Attur in kontro-eżami jgħid li dawn iċ-ċekkijiet sarrafhom fl-interess tas-Soċjeta' Attriċi (a' fol 276 tergo). Iċ-ċekk ta' €9,944.96 fuq Anthony Briffa jirrisulta li kien <u>endorsed</u> lil Anthony Bonello u sarrfu (a' fol 282 u 283). Il-konvenut presenta wkoll riċevuti li fihom hemm imniżżel "*<u>Payment on account on sale of flat in Rue D'Argens Msida</u> to Anthony Bonello of €1000*." Dawn huma ffirmati minn Anthony Bonello, bl-ewwel waħda datata 20 ta' Jannar 2015 (a' fol 81 Emfażi tal-Qorti). Hemm numru konsiderevoli ta' riċevuti simili bħal din akkont tal-prezz (a' fol 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 97 sa 118). Bl-aħħar riċevuta datata 24 ta' Settembru 2016 u ċioe' sentejn wara li kien skada l-konvenju. Kull pagamnet kien ta' elf ewro (€1000).

Il-konvenut presenta wkoll rendikont ta' materjal meħud mis-Soċjeta' Attriċi bi kwantita' ta' konsenji ta' materjal mogħtija lis-Soċjeta' Attriċi, l-aħħar waħda minnhom, wara d-data tal-iskadenza tal-konvenju, bid-data tat-30 ta' Awwissu 2023 fl-ammont ta' €225.36 u ċioe' fil-mori ta' din il-Kawża (a' fol 119).

Il-Qorti ma tistax tgħid jekk dawk li saru wara l-iskadenza tal-konvenju tħallsux jew baqgħux ikunu kkunsidrati bħala parti mill-prezz. (a' fol 119). Pero' l-ammont ta' materjal meħud huwa dak ta' €44,536.04. (a' fol 120).

Il-konvenut esebixxa wkoll kwanitita' ta' dak li hu jgħid huma *credit notes* b'uħud minnhom wara li skada l-konvenju (a' fol 121 sa 248). Il-Qorti pero' ma għandha ebda dubbju, li wħud minn dawn kienu kollha saru akkont tal-prezz, bħal ma kienu meqjusa l-pagamenti kontanti bħala akkont tal-prezz. Il-Qorti ma għandiex għalfejn ma tikkonkludiex li anke dawn kienu hekk.

It-tieni punt saljenti huwa dak li meta s-Soċjeta' Attriċi applikat għall-permessi biex tiżviluppa l-arja sovrastanti l-immobbli mertu ta' dawn il-proċeduri, u tassew li ndikat li din l-arja kienet tiġi fuq fond ta' terzi. Is-servizzi peritali saru tramite t-tifel ta' Anthony Bonello, sid is-Soċjeta' Attriċi. B'hekk huwa ċar li l-konvenut, għalkemm il-konvenju kien waqa', kien qiegħed ikun ikkunsidrat li kien fattwalment, jekk mhux legalment sid din il-propjeta'.

Dawn iż-żewġ punti jsaħħu l-fehma tal-konvenut li kellu moħħu mistrieħ li kull ma kien jonqos huwa l-formalita' tal-kuntratt. Għalhekk, din il-Qorti tifhem għala l-konvenut kien sorpriż meta rċieva l-ittra mingħand Dr. Mark Refalo datata l-20 ta' Marzu 2020 fejn Anthony Bonello talbu jneħħi ċ-ċmieni u kull ingombru. Fil-11 ta' Frar irċieva ittra uffiċjali u neħħa kollox minn fuq il-bejt (a' fol 53).

Issa huwa minnu, li ġia la darba l-konvenju kien waqa', l-effetti fil-liġi qua konvenju sfumaw fix-xejn, iżda mhux bil-fors kull effett fil-liġi, li sitwazzjoni anomala bħal din iġġib magħha. Kif rilevat aktar 'l fuq, il-konvenut qiegħed jinvoka l-obbligazzjoni naturali da parti tas-Soċjeta' konvenuta favur il-konvenut. Il-Qorti fehmet, li ġia la darba s-Soċjeta' Attriċi ppermettiet minn

jhedda li l-konvenut jibqa' fl-okkupazzjoni u saħansitra baqgħet tirċievi l-pagamenti akkont, ma jistax ikun li jingħad, li l-konvenut ma għandu ebda titolu naxxenti mill-obbligazzjoni naturali.

Il-Qorti ħasbet sewwa fuq dan il-punt li għandu xamma mit-tagħlim tal-filosofija tad-dritt li jiddistingwi bejn dak li huwa morali u l-liġi. L-awturi iżda ma jaqblux mal-konvenut meta jgħidu li "*Sono esclusi invece, i 'debiti' derivanti dalle obbligazioni naturali contratte dal de cuius; essi, in realta', <u>neppure dovrebbero essere individuati con l'impiego del termine 'debito', dall'obbligazione naturale scaturendo esclusivamente un dovere morale o sociale di adempiere, ma non gia' un obbligo giuridico</u>".* (Ara **Giovanni Bonilini, Trattato di Diritto delle Successioni e Donazioni; Vol. III La Successione Legittima, p. 423 Emfażi tal-Qorti**).

Għalkemm dan l-argument sar fil-kuntest tal-liġi tas-suċċessjoni, din il-Qorti ma tarax għaliex ma għandux japplika għall-każ odjern. Di pju' *"Il pagamento effettuato in esecuzione di una pattuizione contrattuale successivamente dichiarata nulla è ripetibile, perché non può qualificarsi come adempimento di un'obbligazione naturale in quanto non è possibile rinvenire il presupposto della spontaneità né quello dell'esecuzione di un dovere morale o sociale".* (**Corte di Cassazione Sez. 1, Ordinanza n. 15954 del 27/06/2017**).

Fl-aħħar nett "*Una prestazione è virtualmente coercibile quando la sua esecuzione è diretta ad "attuarequella norma fondamentale della giustizia*

che sta racchiusa nel suum cuique tribuere"46. L'esito positivo di tale verifica permette di escludere che il caso esaminato sia qualificabile come semplice obbligo morale, perché "sta infatti nell'essenza dei doveri morali che non possano formar oggetto assolutamente di coazione; una legislazione, salvo che sia tirannica, non li può imporre rendendol uscettibili di esecuzione forzata, poiché intanto è morale il dovere in quanto lo si può solo spontaneamente adempiere" (Ara **F. Filomusi-Guelfi, Delle Obbligazioni, Roma**).

Għalhekk biex obbligazzjoni naturali jkollha saħħa ta' liġi trid tkun hekk rikonoxxuta mil-leġislatur u li dan jillegifra dwarha biex tista' tikkwalifika bħala normativa. Bħala eżempju għandna fil-Kodiċi Ċivili tagħna, l-Istitut tal-*indebiti solutio*, li jikkonverti l-obbligu naturali li dak li jingħata bi żball irid jintradd lura, għalhekk liġi posittiva, attwibbli u koerċibbli. Hekk ukoll l-Istitut ta' l-arrikament indebitu, li skond l-obbligu naturali min jarrekixxi lilu nnifsu a' spejjes ta' ħadd ieħor għandu jrodd lura dak l-arrikament. Iżda fiż-żewġ każi, hemm normativa posittiva legali, għaliex altrimenti obbligazzjoni naturali mingħajr ma titlibbes bil-libsa legali ma għandha ebda saħħa fil-liġi iżda għandha biss sinjifikat fuq il-pjan etiku-morali. Għalhekk f'dan is-sens u f'dan ir-rigward is-Soċjeta' Attriċi għandha raġun.

Pero' il-konvenut jeċċepixxi wkoll dak li huwa jsejjaħ it-titolu ta' accesio. Il-Qorti tistqarr li ma fehmitx x'tip ta' titolu huwa dan. Iżda jekk ir-referenza hija għall-Istitut ta' aċċessjoni taħt artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili, il-Qorti mill-ewwel tgħid, li l-elementi ta' dan l-Istitut ma humiex applikabbli għall-fatti

speċie tal-każ in eżami għal raġunijiet li huma ovvji. Għalhekk anke dan it-titolu huwa miċħud.

Il-Qorti ħasbet ukoll jekk huwiex il-każ ta' aspetattiva leġittima da parti tal-konvenut. Iżda l-Qrati tagħna qiesu li '*aspettattiva leġittima*' li "*toħroġ minn sitwazzjoni legali, jiġifieri kemm-il darba jkun ippruvat li l-ħaġa li ġiet imċaħħda minnha l-parti kellha jedd għaliha. Minbarra dan, biex aspettativa tkun waħda leġittima ma tridx tkun waħda li biex isseħħ tkun tikser xi jedd fundamentali ta' ħaddieħor. Lanqas ma jista' jkun hemm aspettativa bħal dik fejn l-ewwel jinħalaq stat li jikser il-liġi u mbagħad dak li jkun jippretendi li jkun imħares f'dak l-istat*" (Ara **Sentenza tat-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet Emvic Limited -vs- Il-Prim Ministru, Ministru inkarigat mill-Ambjent u Affarijiet Rurali Emfażi tal-Qorti**).

Issa kif rajna, kull jedd fil-liġi li kellu l-konvenut spiċċa hekk kif skada l-konvenju. Dan ifisser li wieħed mill-elementi biex ikun applikat il-prinċipju ta' aspetattiva leġittima huwa nieqes.

Pero' żgur ma jistax jingħad li l-konvenut kien f'okkupazzjoni lleċita. L-anqas ma jista' jingħad għalhekk, li, li kieku din il-Qorti kellha tilqa' it-talba Attriċi għall-iżgumbrament jintlaħaq il-bilanċ tal-ġustizzja. Dan qiegħed jingħad għaliex wara li l-konvenut ħallas dawk il-flejjes kollha, ingħata l-impressjoni ċara li dak il-fond huwa tiegħu fattwalment u li meta ried jista' jagħmel il-kuntratt, issa s-Soċjeta' Attriċi tipprendi li tqalftu 'l barra b'ta' fuqu senduqu.

F’dan ir-rigward jingħad li “*Huwa pacifiku li l-formalitijiet ta` din id-disposizzjoni għandhom jigu osservati tajjeb, għaliex jekk ma jkunux, il konvenju jitlef l-effikacja tiegħu, u l-persuni li jkunu l kontraenti fuq dik il-wegħda ta` compravendita jerggħu lura għall-status quo ante l-istess konvenju*”. (Ara **Sentenza tal-31 ta' Jannar, 2011 fl-ismijiet Avv. Michael Psaila nomine et -vs- Joseph Pace pro et, tal-Prim Awla Qorti Ċivili**.)

Issa huwa minnu wkoll, li fil-konvenju tad-19 ta’ Jannar 2012 il-partijiet ftehmu li s-somma li tħallset fuq dak il-konvenju ta’ €18,635 għandha tkun ikkunsidrata bħala *forfeitable deposit* kemm -il darba l-kompraturi ma jersqux għall-kuntratt finali għal xi raġuni li ma hiex tajba fil-liġi. Imma f’din il-Kawża, tħallsu mill-konvenut ħafna aktar minn din is-somma u kif jindikaw ir-riċevuti, dawn dejjem tħallsu akkont, b’ħafna minnhom anke meta kien skada l-konvenju. Għalhekk ħafna minn dak li tħallas ma hux milqut minn din il-parti tal-konvenju. Iżda jrid jingħad ukoll li f’din il-Kawża, l-anqas ma s-Soċjeta’ Attriċi qed titlob li dak id-depositu msemmi jinżamm minnha, għaliex qabel wieħed irid jara, jekk il-konvenut kellux raġuni ġusta biex ma jersaqx.

Għalhekk il-Qorti tasal għall-konkluzjoni li huwa minnu li l-konvenut ma għandu ebda titolu biex ikompli jokkupa l-fond inkwistjoni. Pero’ huwa minnu wkoll li l-konvrnut okkupa in bwona fede l-fond inkwistjoni bil-pjena konspevolezza tas-Soċjeta’ Attriċi ta’ l-inqas sal-2022. Pero’ huwa veru wkoll, li l-konvenut baqa’ jħallas akkont tal-prezz miftiehem f’konvenju li

kien skada u liema ħlas ġie aċċettat mis-Soċjeta' Attriċi meta messha kienet taf li dan ma messietx għamlitu. Il-minimu li setgħet tagħmel kien, li tiddeposita dawn il-flejjes taħt l-Awtorita' tal-Qorti biex jagħmlu tajjeb għall-kumpens għall-okkupazzjoni jekk huwa l-każ.

Kif diġa' rilevat, huwa veru wkoll li kif stabbilit minn dawn il-Qrati li skond Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, jekk wegħda ta' bejgħ titlef ir-rabta bejn il-partijiet sabiex jersqu għall-att finali, il-partijiet iridu jitqegħdu għall-*istatus quo ante*. F'dan il-każ ifisser, li l-fond jerġa' lura għand il-bejjiegħ, iżda min-naħa tiegħu dan irid jirritorna lura kwalunkwe flejjes li jkun irċieva dejjem jekk ikun il-każ, għaliex dan jiddependi minn dak li jkunu ftehmu l-partijiet.

Għalhekk, jekk tassew li l-partijiet iridu jirrivertu lura għall-istatus quo ante, dan ifisser, li mhux biss il-konvenut irid joħroġ mill-propjeta' iżda wkoll li s-Soċjeta' Attriċi trid tirrifondi dak li huwa rifondabbli mill-ammonti li tħallsu akkont tal-prezz, għallinqas dawk li ma humiex milquta mill-kundizzjoni fuq imsemmija.

Issa s-Soċjeta' Attriċi, wara li ttollerat lill-konvenut jibqa' in okkupazzjoni, qiegħdha tgħid li din kienet illeċita'. Qabel xejn, il-Qorti temmen li l-konvenut tassew kien in bwona fede, ta' l-inqas għall-perjodu twil. Għalhekk, il-Qorti trid teżamina jekk il-konvenut eżerċitax id-dritt tiegħu li jikkontesta t-talba tas-Soċjeta' Attriċi fil-limiti xierqa li trid il-liġi. L-Artikolu 1030 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu.

"*Sabiex dan id-dritt ma jagħtix lok għad-danni irid jgħaddi mit-test ta' arbitrarjeta' jew kappriciosita' tal-pretensjoni ta' dak li jkun. Id-dritt tas-sid li jigi indennizzat għall okkupazzjoni tal-fond mit-terz pussessur jiskaturixxi appena dan jigi definit li hu pussessur ta' mala fidi. Il principju hu li hadd m'għandu dritt jivvantaggja ruhu minn hwejjeg haddiehor mingħajr ma jhallas kumpens misthoqq u adekwat izda dan il-principju hu temperat fil-kaz ta' pussessur in bona fede*" (Ara **Sentenza fl-ismijiet Cini vs Cini Appell tat-28 ta Jannar 2000)**.

Dan ifisser, li meta pussessur jiġi definit in mala fede, ikun hemm lok għall-kumpens in linea ta' danni. Jippossjedi in bwona fede meta dak li jkun jippossjedi ma jkunx jaf li qed jilledi d-drittijiet ta' ħaddieħor (artikolu 531(1) tal-Kodiċi Ċivili). Issa kif qatt jista' jingħad fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ li l-konvenut, li kien in mala fede meta kien spint mis-Soċjeta' Attriċi stess biex ikompli fl-okkupazzjoni tal-fond. Di fatti, indipendentement mill-iskadenza tal-konvenju, l-istess Soċjeta' Attriċi kienet tqies li dan dan il-fond kien tal-konvenut fattwalment. Għalhekk, il-Qorti ma tistax tilmah kif tista' tgħid li l-okkupazzjoni tal-konvenut kienet waħda lleċita. L-illeċita' tipresupponi qabel xejn il-mala fede tal-okkupant u di pju', u non-konsapevolezza assoluta tas-sid.

Imma anke fid-dawl ta' dan kollu kif tista' din il-Qorti tasal għad-danni meta prova ta' kemm huma ma hemm xejn fl-atti? Minn jallega d-danni jrid jipprovahom. Skond is-Soċjeta' Attriċi huwa *noto in Gudea,* li llum kirja titla'

tal-inqas għal elf ewro fix-xahar. Iżda fejn jidħlu danni l-Qorti ma tistax timxi fuq dak li qed ixomm kulħadd. Il-Qorti timxi fuq provi konkreti u rejali u mhux fuq ix-xamm jew "*at arm's length*". Il-Qorti trid tiddeċiedi u mhux taqta' l-morra. Imma sabiex tagħmel ukoll ġustizzja mas-Soċjeta' Attriċi, il-Qorti mhux ser tkun qed tidddeċiedi din il-parti tat-talbiet Attriċi, iżda ser tastjeni milli tipprovdi għalihom minħabba ċ-ċirkostanzi xejn insoliti tal-Każ.

Huwa indubitat li konvenju huwa kuntratt. Meta jiskadi xorta waħda jħalli effetti bejn il-partijiet. Għalhekk japplikaw il-prinċipji tal-kuntratt kemm meta jkun għadu in vigore u anke meta ma jkun skada. Għalhekk il-Qorti tasal għall-konklużjoni li huwa minnu li l-konvenut ma għandu ebda titolu biex ikompli jokkupa l-fond inkwistjoni, pero' huwa minnu wkoll, li l-konvenut okkupa in bwona fede l-fond inkwistjoni bil-pjena konspevolezza tas-Soċjeta' Attriċi. Huwa veru wkoll li l-konvenut baqa' jħallas akkont tal-prezz miftiehem fil-konvenju li kien skada u liema ħlas ġie aċċettat mis-Soċjeta' Attriċi, meta messha kienet taf li dan ma kelliex tagħmlu. Il-minimu li setgħet tagħmel kien, li tiddeposita dawn il-flejjes taħt l-Awtorita' tal-Qorti biex jagħmlu tajjeb għall-pretensjonijiet tagħha ta' danni kKawżati jekk ikun il-każ.

Kwantu jirrigwarda t-talba għad-danni għall-okkupazzjoni, jekk qatt dawn huma ripetibbli, fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti mhux ser tgħaddi biex tiċħadhom iżda biss, ser tasjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom u dan anke fid-dawl tas-soluzzjoni ta' hawn taħt.

Issa ma għandu jkun hemm ebda dubbju li l-konvenju huwa kuntratt. Għalhekk huwa regolat mill-prinċipji ennunċjati fil-Kodiċi Ċivili, kemm meta jkun għadu in vigore u kif ukoll kwantu għall-effetti tiegħu meta jiskadi u meta ħadd mill-partijiet ma jkun irrikorra għar-rimedju taħt artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili bħal ma huwa dan il-każ. Għalhekk din il-Qorti, fid-dawl tal-prinċipju ewlieni tad-dritt li l-kuntratti jridu jiġu esegwiti bil-bona fidi mhux biss għal dak li jkun fihom, imma wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħha l-obbligazzjoni bl-ekwita`(Art. 993 Kod. Ċiv.): *quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit*. (Ara **Sentenza fl-ismijiet Michael Pace -vs- Richard Micallef tal-15 ta' Diċembru 2004 Appell Ċivil** u **L-Awtorita` tad-Djar -vs- Ivan Borg 31 ta' Jannar 2006 Prim'Awla** fost oħrajn. Ara wkoll **Philip Sciberras, L-Alfabett tal-Kodiċi Ċivili, taħt Penali, paġna 85**). Interpretazzjoni li tidher li qiegħda tirrikorri għall-valuri ta' ekwita` li tagħti diskrezzjoni lill-ġudikant, minkejja li tradizzjonalment is-sistema tagħna hi waħda ta' liġi pożittiva (*positive law*). Madankollu, il-Qrati jidhru li addottaw dan l-atteġġjament sabiex ma jiġi permess lil ħadd li japprofitta ruħu minħabba li jkun f'posizzjoni dominanti.

Għalhekk, abbażi tal-prinċipju ta' ekwita', din il-Qorti ser tkun qed tiddeċiedi, li qabel ma l-konvenut jirċievi l-flejjes li huwa ħareġ bħala depositu akkont mingħand is-Soċjeta' Attriċi, u wara wkoll li jittieħed kont tal-kumpens għall-okkupazzjoni li tal-volta jista' jkun dovut lis-Soċjeta' Attriċi, bl-applikazzjoni pero' tal-prinċipji fuq ennunċjati f'dan ir-rigward, dan ma għandux joħroġ minn dan il-fond. Stabbilit li dawn il-flejjes ikunu tħallsu,

ikollu jiżgombra mill-fond fi żmien xahar minn meta jkun irċieva l-flejjes dovuti lilu skond il-kundizzjonijiet tal-konvenju mertu ta' din il-Kawża. B'hekk biss tista' issir ġustizzja mal-partijiet fiċ-ċirkostanzi li għandha quddiemha din il-Qorti.

Kwantu jirrigwarda t-talbiet għar-rimozzjoni ta' ċmieni u kumpressuri ta' *airconditioners* u kwalunkwe tagħmir ieħor u kif ukoll tal-bieb miftuħ li jagħti għal fuq passaġġ privat, huwa paċifiku bejn il-partijiet li dawn ix-xogħlijiet tneħħew, għalhekk din it-talba ġiet eżawrita.

Deċide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi, bil-mod kif fuq spjegat u ċioe' li qabel ma l-konvenut jirċievi l-flejjes li huwa ħareġ bħala depositu akkont mingħand is-Soċjeta' konvenuta, u wara wkoll, li jittieħed kont tal-kumpens għall-okkupazzjoni li tal-volta jista' jkun dovut lis-Soċjeta' Attriċi, bl-applikazzjoni pero' tal-prinċipji fuq ennunċjati f'dan ir-rigward, dan ma għandux joħroġ minn dan il-fond. Stabbilit li dawn il-flejjes ikunu tħallsu, ikollu jiżgombra mill-fond fi żmien xahar minn meta jkun irċieva l-flejjes lilu dovuti.

Għal dan l-iskop qed taħtar lil Dr. Renald Micallef, avukat u komputista biex jistabilixxi meta jkunu saru dawn il-ħlasijiet biex għalhekk l-imsemmi xahar jibda jgħaddi min-notifika lill-konvenut tan-nota fl-atti ta' din is-Sentenza li biha l-imsemmi espert jiddikjara li l-ħlas sar.

Tilqa' it-tieni talba Attriċi bil-mod kif spjegat fl-ewwel talba.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet, raba' u ħames talbiet Attriċi għar-raġunijiet fuq spjegati.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sebgħa, tmienja, disgħa u għaxar talbiet Attriċi stante li llum huma eżawriti.

Fiċ-ċirkostanzi spejjes jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur