MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2004

Citazzjoni Numru. 1079/1994/1

Josephine Gusman
vs
Anthony Agius u Mary Agius mart l-istess Anthony Agius et.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attrici, wara li ppremettiet: illi b' konvenju datat 2 ta' Frar 1993 [dok.A] hija obbligat ruhha li tixtri mignhand il-konvenut li obbliga ruhu li jbieghu lill-attrici l-flat internament enumerat wiehed [1] fil-livell ta' l-ewwel sular ta' blokk ta' erba' flats u basement sottopost bla numru jismu 'Saint Philip gewwa Ramon Perellos Street, San Pawl il-Bahar, mat-triq imsemmija, mit-tramuntana ma' gid ta' certu Peter, u min nofs inhar ma' gid ta' certu Geroge liema konvenju tal-2 ta' Frar 1993 fuq imsemmi gie estiz sal-1 ta' Novembru 1993, u dana skond kif jirrizulta mid-dokument anness

markat “B”; illi l-partijiet naqsu li jersqu ghall-kuntrat ta’ bejgh u ta’ dan il-flat fuq imsemmi u b’ hekk, il-bejgh ma giex effettwat; illi l-attrici fil-mori ta’ dan il-konvenju fuq imsemmi ghamlet benefikat f’ dan il-flat fuq imsemmi konsistenti fl-installazzjoni ta’ ilma u dawl u xoghol ta’ kisi tikhil u tibjid ghal liema benefikat l-attrici nefqet is-somma ta’ elf u hames liri maltin u tmienja u tletin centezmu [Lm1,005.38c], u dana skond dokumenti “C” “D” “E” u “F”; illi meta dar dan il-benefit fara li l-konvenuti kisbu benefikat ghall-vantagg taghhom li jammonta ghal elf u hames liri maltin u tmienja u tletin centezmu [Lm1,005.38c] u b’hekk jigi li l-konvenuti ghamlu arrikkiment indebitu ghall-vantagg taghhom; talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, m’ ghandhomx minn din il-Qorti [1] jigu kkundannati jhallsu lill-attrici s-somma ta’ elf u hames liri maltin u tmienja u tletin centezmu [Lm1,005.38c] [dokumenti “C” “D” “E” u “F”] bhala benefikati illi l-attrici ghamlet fil-flat internament flat internament enumerat wiehed [1] fil-livell ta’ l-ewwel sular ta’ blokk ta’ erba’ flats u basement sottopost bla numru jismu ‘Saint Philip gewwa Ramon Perellos Street, San Pawl il-Bahar, mat-triq imsemmija, mit-tramuntana ma’ gid ta’ certu Peter, u min nofs inhar ma’ gid ta’ certu Geroge, konsistenti konsistenti fl-installazzjoni ta’ ilma u dawl u xoghol ta’ kisi tikhil u tibjid, u dana a bazi tal-azzjoni de in rem verso. Bl-imghaxijiet kummercjali u bl-ispejjez kollha komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tas-7 ta’ Marzu 1994 kontra l-konvenuti li qeghdin jigu mharrka biex jidhru ghas-subizzjoni;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li permez taghha eccepew: 1. Illi t-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-attrici ghamlet xi xogholijiet fil-fond minghajr il-kunsens tal-konvenuti, u anzi tat lok ghalihom ghad insaputa taghhom meta kienet ghadha fuq konvenju ghax-xiri tal-istess fond, u liema fond baqa’ ma giex trasrferit lill-attrici u l-konvenju ma baqax jorbot lill-partijiet; 2. Illi kull xoghol li talvolta ghamlet l-attrici fil-fond ma kienx jinteressa lill-konvenuti billi dawn kien fl-interess taghhom li jittrasferixxu l-fond fl-istat li kien, u l-istess konvenju kien jiddependi fuq jekk l-attrici tinghatax self minghand il-

Lohombus Corporation ghax-xiri tieghu, liema sefl qatt ma mghata lill-istess attrici – Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali l-Avukat Dottor Paul Gauci Maistre minnu debitata mahlufa fl-udjenza tat-22 ta' April 2002;[1]

Rat il-verbal maghmul mill-partijiet fis-seduta peritali tat-2 ta' Dicembru 1997 li permezz tieghu l-partijiet awtorizzaw lill-Perit Legali jghaddi ghar-relazjoni fuq il-punti legali, b' riserva illi f' kaz ta' decizjoni favorevoli ghall-attrici l-konvenut ikollu d-dritt jikkontesta l-kontijiet li pprezentat l-istess attrici;[2]

Rat l-Atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsiderat

Kwadru tal-fatt

Illi fit-2 ta' Frar 1993 l-partijiet kienu ghamlu konvenju[3] bejniethom, b'hajja ta' tlett xhur, li permezz tieghu l-attrici kienet obbligat ruhha li tixtri l-appartament internament enumerat wiehed [1] fil-blokk ta' appartament bl-isem "Saint Philip" gewwa Ramon Perellos Street, San Pawl il-Bahar kif deskritt fic-citazzjoni.

Illi skond il-klawsola numru 10 tal-istess konvenju, l-obbligu tal-attrici li tixtri l-imsemmi fond gie sottopost ghall-kondizzjoni li dina tinghata self minghand il-Lohombus Corporation; u fin-nuqqas, il-vinkolu tal-konvenju ma jibqax jorbot lill-partijiet u l-konvenuti jirrifondu lura d-depositu mhallsa mill-attrici.

Illi fis-27 ta' Lulju 1993 peress li l-attrici ma kienx ghadu irnexxielha tiehu s-self bankarju, stante li kie qalet hi kienet tilfet l-impieg taghha, il-partijiet estendew il-

---

[1] Fol.101 *et seq.*
[2] Fol.75
[3] Fol.5

konvenju sal-1 ta’ Novembru 1993, u fl-istess ftehim, l-attrici rriservat id-dritt li ccedi l-konvenju lil terzi qabel l-att finali

Illi fiz-zmien tal-konvenju l-attrici ghamlet xi xogholijiet fil-fond in kwistjoni, konsistenti fl-istallazzjoni tal-ilma u tad-dawl, tikhil u tibjid li skond dokumenti prezentati minnha ammontaw ghal valur komplessiv ta’ Lm1,005.38c.

Illi l-konvenju sdada u l-att finali baqa’ ma sehhx u allura l-attrici qed tippretendi li tigi rifuza lilha l-imsemmija somma ta’ Lm1,005.38c spejjez maghmula minnha fl-imsemmi fond u li servew biex jarrikkixxu l-istess fond, u dana in bazi tal-actio de in rem verso.

Illi minn naha tieghu l-konvenuti qed isostnu li huma m’ ghandhomx ihallsu dawn l-ispejjez stante li x-xoghol ma kienx sar bil-kunsens taghhom, anzi kien sar ad insaputa taghhom u inoltre dawn ix-xogholijiet ma kienux jinteressawhom stante li l-interess taghhom kien li jibighu l-fond kif kien meta sar il-konvenju. Inoltre, ilmentaw li kieku x-xoghol ghamluh huma kienu jaghmluh mod iehor.

Illi l-attrici sostniet li l-konvenut kien konxju li fil-fond kien qed isir ix-xoghol u kien accetta li hija tidba bix-xoghol, izda ammettiet li lill-konvenut ma kienitx zammitu nfomat hlief dwar il-bieb ta’ barra li kienet ghamlet provvisorjament. Ammettiet ukoll li x-xoghol sar skond il-gosti taghha.[4]

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Osservazzjonijiet Legali

Illi l-azzjoni ntentata mill-attrici hija “l’azione sussidiaria de in rem verso [che] si concede nei casi nei quali non e esperibile l’ azione ex contractu ed ha fondamento e limite nel vantaggio recato al terzo; per cui ove tale vantaggio mancasse tale azione non sarebbe esperibile” *[App.C.* ***Giuseppe Scicluna vs Burges Watson*** *[1901].*[5] Hija bazata fuq l-ekwita’ u wiehed mill-elementi essenzjali taghha huwa l-indebitu arrikkiment li skond id-dottrina

[4] Dep.27.11.1995 – Fol.66
[5] Vol.XVIIIA.I.26

jista' jiehu l-forma ta' liberazzjoni ta' debitu.*[App.C. **Wilbrahim Tennyson Ford vs George Galea** [1940].*[6]

Il-fondament ta' din l-azzjoni, imsejha wkoll ekwitattiva jew sussidjarja, ghandha l-limiti taghha fil-vantagg li terza persuna takkwista u hija estisa ghall-kazijiet kollha li jkunu juru li kien hemm lokupletazzjoni effettiva a dannu ta' haddiehor in forza tal-principju *jure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiorem [PA* ***Vincent Parnis vs Avukat Dr.Giuseppe Vella*** *[1955]*[7]

Dwar l-elementi necessarji ghas-success ta' din l-azzjoni, din il-Qorti diversament presjeduta, osservet li jehtieg jikkonkorru tlett fatturi: "[1] Li l-haga li tkun giet versata, jew li tkun ghaddiet fil-patrimonju tal-konvenut, tirrizulta ta' vantagg u utilita' tieghu; [2] li dak il-passagg tal-haga jkun sar b' titolu lukrattiv; u [3] li min ikun irceviha jkun sar aktar sinjur b' dak li jghaddi ghandu."

Illi dwar il-quantum tal-indenniz, din il-Qorti diversament presjeduta osservat hekk: "Huwa kontrovers fid-duttrina jekk l-indenniz jigix determinat in rapport ghall-arrikkament inizzjali jew ghal dak persistenti fil-mument tad-domanda gudizzjarja jew tal-gudizzju dwarha".[8] Tkompli tosserva: "Din il-Qorti tinklina versu l-veduta illi, filwaqt li wiehed ghandu jikkonsidra l-arrikkiment fiz-zmien li fih sar … wiehed ghandu jaghti importanza wkoll ghall-certi cirkostanzi successivi; fis-sens li l-valur ta' l-arrikkiment ikun maghmul jiddependi wkoll minn fatti sopravventui li kapaci jawmentaw jew jnaqqsu l-arrikkiment. Rilevanti bhala elementi ta' konsiderazzjoni ghall-valutazzjoni aktar konsona u gusta jitqiesu l-buona fede jew male fede tal-persuna vantaggjata jew arrikkita" *[PA [PS]* ***Doris Ellul et vs Francis Camilleri****]*[9]

---

[6] Vol.XXX.I.466

[7] Vol.XXXIX.II.764; Vide wkoll: *App.K.* ***Giuseppe Calleja vs Walter Zammit Tabona*** *5 ta' April 1957, u Qorti K.* ***Rocco Biugeja vs George Micallef*** *16 ta' Marzu 1950.*

[8] It-trattist **Trabucchi** [Arrichimenti] jopta ghal t-tieni ipotesi Il-**Laurent** isostni li l-indennita' trid tigi kalkolata *"sino alla concorrenza di quanto e' stato vantaggiato"*. [Principio di Diritto Civile Vol.XX 340]. Fuq il-bazi ta' dan l-insenjament hi s-sentenza fl-ismijiet ***Dr.Emmanuel Said vs Nobbli Marquis Testaferrata Bonnici Ghaxaq*** *PA [WH] 16.06.1935*.

[9] Deciza 3 ta' Ottubru 2003

Osservazzjonijiet fil-mertu
Illi l-Qorti, wara ezami tal-provi kollha, tikkondividi l-kostazzjonijiet u l-konkluzjonijiet ragjunti mill-Perit Legali u konsegwentement qeda taddottahom.

Illi inoltre tikkonsidera opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

1.Illi, ghalkemm mill-provi jidher li l-attrici ma kienitx zammet lill-konvenut informat pass pass dwar ix-xogholijiet li kienet qeda taghmel fil-fond, minn naha l-ohra hija inverosimili t-tesi tal-konvenut li huwa ma kienx jaf li kien qed isir ix-xoghol fil-fond li kien ghadu proprjeta' tieghu; *multo magis* meta huwa kien il-proprjetarju tal-appartamenti l-ohra fl-istess blokk. Ix-xhieda tieghu fuq dan l-aspett hija insodisfacenti.

2.Illi x-xogholijiet in disamina huma ta' natura essenzjali ghall-abitazzjoni fil-fond, u ghalhekk zgur li arrikkew u ziedu l-valur tieghu. Ghandu jkun manifest li l-ebda fond abitabbli, fil-hajja tal-lum, ma jista' jkun nieqes mis-servizz ta' dawl u ilma. Anki x-xoghol ta' kisir u tikhil huwa necessarju sabiex jirrendi fond abitabbli. Ghaldaqstant, anke jekk dawn ix-xogholijiet saru skond il-gosti tal-attrici, il-patrimonju tal-konvenuti gie arrikkit, b' mod li l-azzjoni de in rem verso hija sostenibbli fil-fatt u fid-dritt stante li jikkonkorru l-elementi kollha sabiex din l-azzjoni tigi esperita b' success.

"Jibqa' l-fatt li dak li ghamlet [l-attrici] fil-post proprjeta' tal-konvenut[i] kien ta'utilita' u vantagg ghalihom; ma kienx sar in forza ta' titolu oneruz, izda ta' titolu lukrattiv; u b' dak l-istess xoghol il-patrimonju tal [konvenuti] immiljora u l-istess [konvenuti] saru aktar sinjuri jew arrikkixxew ruhhom bih; b' mod li fuq il-principji li fuq gew enuncjati……….il-fatt tal-vantagg li [l-attrici] bi hwejjigha arrekkiet il-patrimonju tal-[konvenuti] jintitolaha ghall-

ammont li bih il-konvenut gie arrikixxa ruhu" *[PA.Parnis vs Vella].*

3.Illi minn naha l-ohra pero' ma jistax, bl-istess sens ta' ekwita', jigi injorat il-fatt li x-xogholijiet saru skond il-gosti tal-attrici [fatt logiku fic-cirkostanzi stante li kienet bi hsiebha tixtrih] u huwa koncess li l-konvenut kieku ghamel ix-xoghol hu jew fuq inkariku tieghu, ix-xoghol seta' sar mod iehor u forsi anke bi spiza anqas [ghalkemm l-oneru ta' din il-prova tispetta lill-konvenuti]. Huwa koncess wkoll li l-konvenut ma kienx inkariga lill-attrici sabiex taghmel dawn ix-xogholijiet u jidher car li din ghamlithom min rajha kif deherilha hi; u allura, kif osserva, l-abbli Perit Legali, mhux bil-fors illi l-ammont kollu li nefqet l-attrici effettivament issarraf b' beneficju ghal konvenut. Dawn fatturi ghandhom lok fil-konsiderazzjoni dwar il-quantum tal-ammont dovut lill-attrici, liema aspett ser jigi deciz f' gudizzju ulterjuri.

Illi dan il-gudizzju huwa limitat ghall-aspett legali tal-vertenza u cioe' jekk l-azzjoni de in rem verso hijex sostenibbli f' dan il-kaz.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi, f' dan l-istadju, billi tilqa' t-talba attrici limitatament fis-sens li tiddikjara bix-xogholijiet li saru mill-attrici u a spejjez taghha huma ta' vantagg u utilita' ghall-fond de quo, bil-konsegwenzjali arrikkiment fil-patrimonju tal-konvenuti; u li ghalhekk dawn ghandhom jigu kkudannati jhallsu lill-attrici l-indenniz skond il-ligi.

Illi rigward l-aspett dwar il-quantum tas-somma li ghandha tithallas lill-attrici, il-Qorti tirriserva li tippronunzja ruhha in propositu wara li tkun semghet lill-partijiet.

Spejjez riservati ghal gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------