MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2004

Citazzjoni Numru. 959/2002

Stella Darmanin.

-vs-

Carmel Debono bhala mandatarju ta' l-assenti Carmel Joseph Giudice.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-23 ta' Awissu, 2002 li permezz taghha l-attrici ppremettiet:

Illi matul numru ta' snin l-attrici kienet tokkupa l-appartament numru erbgha (4) fil-blokk imsejjah "Alexander Flats" fi Triq

il-Qalb Imqaddsa, San Giljan, liema appartament hu ta' proprjeta' tal-konvenut.

Illi b'sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-27 ta' Gunju, 2000, konfermata bis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001, gie deciz illi l-attrici kienet tokkupa l-fond hawn fuq riferit minghajr ebda titolu kwalsiasi, u l-istess attrici vvakat il-fond.

Illi tul iz-zmien li l-attrici kienet tokkupa l-fond involut hija tejjbet a spejjez taghha l-kondizzjoni tal-fond billi fost hwejjeg ohra hija wettqet diversi alterazzjonijiet anke ta' natura strutturali, u inoltre fl-istess fond jinsabu diversi effetti mobili appartenenti lill-attrici li kienu jservu ghall-uzu tal-fond .

Illi l-konvenut gie mitlub biex jersaq ghal-likwidazzjoni u l-pagament tal-valur li bih gie arrikkit il-fond appartenenti lilu mill-attrici, kif ukoll biex irodd lura l-effetti mobili hawn fuq imsemmija lill-attrici, pero' l-konvenut baqa' inadempjenti.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li kien hemm arrikkiment li sehh a beneficcju tal-konvenut bil-hidma ta' l-attrici, u li ghalhekk l-attrici hija ntitolata skond il-ligi li tithallas minghand il-konvenut il-valur li bih gie arrikkit mill-istess attrici l-fond ta' proprjeta' tieghu, hawn fuq riferit, matul iz-zmien li fih hija kienet tokkupa l-fond kif gie spjegat.

2. Tillikwida l-valur ta' l-arrikkiment tal-fond hekk effettwat.

3. Tordna lill-konvenut biex ihallas lill-attrici l-valur li jigi hekk likwidat.

4. Tordna lill-konvenut sabiex irodd lura lill-attrici fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss l-effetti mobili ta' proprjeta' ta' l-istess attrici li jinsabu fil-fond kif spjegat hawn fuq, u fin-nuqqas.

5. Tordna lill-konvenut biex ihallas lill-attrici l-valur li jigi likwidat ghall-imsemmija effetti mobili.

6. Tikkonferma l-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1709/02, fil-konfront tal-konvenut, ghall-iskop li huwa jibqa' inibit skond il-ligi ai termini ta' dak il-mandat.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1709/02 kontra l-konvenut li jibqa' ngunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attrici mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ipprezentata fl-1 ta' Novembru, 2002 li permezz taghha l-konvenut nomine eccepixxa:

1. Illi l-attrici li kienet tokkupa l-fond b'titlu ta' precarium u m'ghandha ebda dritt illi titlob xi hlas jew kumpens ghat-tibdiliet li hija ghamlet unilateralment u li ma kienux necessarji biex tikkonserva l-oggett lilha misluf minghajr kera jew kumpens.

2. Illi insubsidium, kwalunkwe tibdil jew miljorament li sar fl-ahhar tnax il-sena minnha, saru fi zmien illi hija kienet mitluba illi tohrog mill-fond mill-propjetarju tieghu u li fih baqghet tokkupa l-fond minghajr titlu jew dritt in opposizzjoni tal-konvenut nomine, u ghalhekk, minghajr ma agixxiet in bona fede.

3. Illi jekk l-azzjoni tal-attrici hija dik tal-arrikament ngust, jonqos l-element ta' nuqqas ta' relazzjoni kuntrattwali,

billi l-precarium huwa kuntratt, u ghalhekk f'dan il-kaz, l-azzjoni "de in rem verso" mhijiex sostenibbli.

4. Illi fir-rigward tal-oggetti mobbli dawna thallew fil-fond meta fl-20 ta' Novembru, 2002, wara l-iskadenza taz-zmien moghti lilha mill-ewwel Qorti biex tizgombra, l-attrici ikkonsenjat lill-konvenut nomine ic-cwievet u pussess tal-fond, u dan mhux b'zvista izda ghaliex uriet intenzjoni cara ta' abbandun, peress illi l-garr taghhom kien iqum izjed mill-valur taghhom.

5. Illi l-attrici ghadha ma hallsitx l-ispejjes tal-ewwel kawza u cioe dik tal-izgumbrament, fis-somma ta' Lm211.75, ghax jidher illi m'ghandhiex mezzi biex thallas dan, u f'kaz illi l-konvenut nomine jigi ikkundannat ihallas xi somma qieghed jinvoka t-tpaccija legali ta' dan il-kreditu likwidat cert u dovut.

6. Illi l-hrug tal-mandat 1709/02 huwa ghalhekk abusiv ghax l-attrici mhijiex attwalment kreditrici tal-konvenut nomine u ghandu jigi irrevokat, bl-ispejjes tal-mandat u tal-kawza kontra taghha.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut nomine mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Ikkunsidrat;

Illi jidher pacifiku bejn il-partijiet li din hija azzjoni hekk imsejjha *de in rem verso* u cioe' azzjoni imsejjha *rimedju sussidjarju estiz ghall-kazijiet meta tkun avverat ruhha lokupletazzjoni effettiva ghad-dannu ta' haddiehor u ssib il-fondament taghha fil-principju jure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiorem.* (Giuseppe Calleja vs Walter Zammit Tabone, Appell Kummercjali – 5 ta' April 1957). Hi azzjoni li tista' tirnexxi

biss meta mhix esperibbli l-azzjoni ex contractu (Rocco Bugeja vs George Micallef, Qorti Kummercjali – 16 ta' Marzu, 1950).

L-elementi ghas-success taghha kif gie riassunt fil-kawa Doris Ellul vs Francis Camilleri (Prim Awla – 3 ta' Ottubru, 2003) huma dawn it-tlieta;

a. Li l-haga li tkun giet versata jew li tkun ghaddiet fil-patrimonju ta' haddiehor tirrizulta ta' vantagg u utilita' tieghu;

b. Li dak il-passagg tal-haga ikun sar b'titolu lukrattiv; u

c. Li min irceviha jkun sar iktar sinjur b' dak li jghaddi ghandhu.

Dawn ir-rekwisiti gew ukoll elenkati f'sentenzi ohra bhal per ezempju Parnis vs Vella nomine, Prim'Awla – 30 ta' Novembru, 1955; u Zammit vs Balzan, Prim Awla – 8 ta' Lulju, 2004.

Il-mod kif din l-azzjoni zviluppat hu ferm interessanti mill-*punto di vista* akkademiku u jidher li l-Qrati, kemm taghna u kemm dawk ta' pajjizi ohra fejn il-Kodici Napoleoniku kien *in vigore*, bdew jirrealizzaw illi dan il-Kodici ma kienx jippovdi rimedju fejn ikun irrizulta arrikkiment ta' xi hadd a skapitu ta' haddiehor u dan ma jkunx irrizilta la minn relazzjoni kuntrattwali u lanqas delittwali. Allura zviluppaw din l-azzjoni a bazi tan-nozjoni tal-gestjoni ta' proprjeta ta' haddiehor izda b'mod iktar estiz minn dak kontemplat mill-Kodici fejn jitkellem dwar il-kuncett tal-kwazi kuntratt.

Fil-kaz in ezami, l-attrici okkupat il-fond imsemmi fic-citazzjoni ghal numru ta' snin u giet fil-pussess tieghu meta l-awtur tal-konvenut kien qalilha biex toqghod fih u thallihulu liberu ghal meta jigi jzur Malta (billi hu kien frustier).

Finalment, hija giet zgombrata minn dan il-fond b'sentenza tal-Qorti u billi ghamlet certi miljoramenti fil-fond qed titlob kumpens ghal dawn il-miljoramenti a bazi tal-azzjoni *de in rem verso*.

Jidher anke *prima facie*, illi l-elementi rikjesti ghal din l-azzjoni huma prezenti. L-attrici certament harget il-flus biex gie arrikkit il-fond in kwistjoni u b'dan il-mod il-konvenut arrikixxa ruhha b'mod li l-fond proprjeta' tieghu saret tiswa' iktar. Il-passagg tal-flus jindika t-titolu lukrattiv ghaliex zgur li ma kien hemm ebda passagg gratwitu. Barra minn dan l-attrici jidher li kienet konvinta illi ser tibqa' tghix fil-fond u ghalhekk ma kellha ebda ideja li se tigi zgombrata anke jekk certament li kieku hadet parir legali kienet tkun taf sew x'kienu d-drittijiet taghha.

L-uniku dubbju illi ghandha l-Qorti hija appuntu relatata ma' dan ghaliex l-attrici messha kienet iktar attenta li tohrog flusha qabel ma kienet certa mit-titolu taghha. Madankollu, u dan ikollu ukoll rilevanza meta tigi likwidata s-somma dovuta, l-attrici ghamlet uzu hija stess minn dawn il-miljoramenti ghal numru ta' snin u ghalhekk nefqet il-flus sa ceru punt ghall-kumdita' taghha stess. Madankollu ma hemmx dubbju li minhabba f'hekk il-konvenut ghandu fond li jiswa' iktar flus minn meta okkupatu l-attrici u ghalhekk mhux gust li l-attrici ma tigix b'xi mod kumpensata ghal dan.

Meta tigi biex tiffissa l-kumpens il-Qorti ma ghandhiex takkorda lill-attrici l-ammont ekwivalenti ghall-izborsamenti kollha illi ghamlet l-attrici ghaliex kif gia' issemma, dan hi ghamlitu biex tkun tista' tabita fil-fond bil-komditajiet normali. Dan apparti l-fatt li l-ammonti imsemmija minnha fl-affidavit taghha u kontenuti fil-prospett esebit minnha jidhru eccessivi. Oltre dan il-Qrati taghna meta gew biex jaghtu l-kumpens ittendew mal-fehma li l-ammont pagabbli ghandu jkun dak li jkun reali fil-mument li l-attur ressaq it-talba tieghu u mhux fil-mument illi jkunu saru (Ara s-sentenza <u>Ellul vs Camilleri</u> fuq

imsemmija). Dan jista' jagevola l-attur, izda jista' ukoll jizvantaggah, izda l-iskop ta' din il-kawza hu distint mill-azzjoni ghad-danni derivanti mill-kuntratt jew mid-delitt. Hawnhekk l-iskop li l-arrikiment li jkun *akkwista* l-konvenut jigi ritornat lill-attur, independentement mill-fatt li jista jkun li l-ammont li jkun hareg l-attur ikun iktar minn dak illi jkun gawda l-konvenut. Dan ghaliex bhala azzjoni derivata mill-htiega li ssir gustizzja, mhux gust li l-konvenut ikollu jhallas iktar mill-ammont li jkun arrikkixxa ruhu. Infatti f'dan is-sens hija ukoll il-gurisprudenza Taljana – *In giurisprudenza si e' affermato che l'entita' dell' indennizzo consiste nella minor sommatra il valore della diminuzione patrimoniale sofferta e la misura dell arrichimento altrui.* (Trabucchi – Commentario Breve all' Codice Civli – sez. 2042).

F'dan il-kaz allura fejn l-attrici qed titlob hlas ghas-somma ta' sitt elef u disa' mitt lira Maltin (Lm6,900) ghal oggetti li jissemmew a Fol 34 u 35 tal-process, certament il-Qorti ma ghandhiex takkorda din is-somma b'mod intier ghaliex l-oggetti tpoggew fil-fond snin ilu u llum zgur ma jiswewx daqstant. Il-Qorti allura bil-fors ikollu tillikwida *arbitrio boni viri.* (Ara wkoll is-sentenza fil-kawza <u>Mattocks vs Mckeon</u>, Qorti tal-Kummerc – 1989). Il-Qorti jidrilha illi f'dan is-sens is-somma ta' elfejn u hames mitt lira Maltin (Lm2,500) hija somma gusta.

L-attrici qed titlob ukoll ritorn tal-oggetti msemmija a Fol 36 tal-process. Ma hemmx kontestazzjoni li dawn huma taghha u r-raguni li gab il-konvenut li meta kkonsenjatlu c-cwievet hija kienet taf li kienu hemm gew ma hijiex raguni valida biex jibqa' jzommhom. Madankollu l-Qorti tifhem li uhud minnhom ma jistghux jinqalghu mill-fond minghajr ma tigi kawzata hsara lill-istess fond u l-oggetti l-ohra huma ta' valur minimu. Ghalhekk biex jigu evitati vertenzi ohra, il-Qorti m'hijiex ser tordna lill-konvenut jirritornahom u minflok se jillikwida l-valur taghhom illum ukoll *arbitrio boni viri* ghas-somma ta' hames mitt lira Maltin (Lm500).

Il-konvenut eccepixxa li l-attrici hija debitrici tieghu ghas-somma ta’ mitejn, hdax-il lira Maltin, u hamsa u sebghin centezmu (Lm211.75) spejjes tal-kawza imsemmija, liema fatt mhux kontestat u ghalhekk mis-somma ta’ elfejn u hames mitt lira Maltin (Lm2,500) fuq imsemmija ser titnaqqas din is-somma u l-ammont pagabbli ser ikun ta’ elfejn, mitejn, tmienja u tmenin lira Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm2,288.25).

L-attrici qed titlob ukoll li l-Qorti tikkonferma mandat ta’ inibizzjoni fil-konfront tal-konvenut izda apparti mill-fatt li Qorti ma tistax semplicement tintalab tikkonferma mandat kawtelatorju, ma tressqu edba provi fir-rigward u l-Qorti ser tichad din it-talba.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut salv is-sitt wahda li qed tilqa’, u ghalhekk;

1. Tilqa’ l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenut arrikixxa ruhu a spejjes tal-attrici;

2. Tillikwida l-valur tal-arrikkiment ghas-somma ta’ elfejn u hames mitt lira Maltin (Lm2,500) li minnhom ghandha titnaqqas is-somma ta’ mitejn u hdax-il lira Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm211.75) spejjes tal-kawza msemmija pagabbli mill-attrici u kwindi l-ammont pagabbli lill-attrici hu ta’ elfejn, mitejn u tmienja u tmenin liri Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm2,288.25);

3. Tordna lill-konvenut nomine jhallas is-somma ta’ elfejn, mitejn u tmienja u tmenin liri Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm2,288.25) imsemmija lill-attrici;

4. Tichad it-talba biex l-oggetti msemmija fic-citazzjoni jigu ritornati u ghalhekk;

5. Tordna lill-konvenut ihallas lill-attrici s-somma ulterjuri ta' hames mitt lira Maltin (Lm500); u

6. Tichad is-sitt talba.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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