MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' l-24 ta' April, 2015

Appell Civili Numru. 1173/2010/1

Meander Company Limited (C 18411)

v.

Pacifico Bezzina

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan hu appell maghmul mill-konvenut minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, bid-dispensa mis-smigh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 167 tal-Kap. 12, li permezz taghha dik il-Qorti, wara li osservat li l-konvenut m'ghandux eccezzjonijiet validi xi jressaq, laqghet it-talbiet attrici, u ordnat lill-konvenut sabiex jizgombra mill-fond meritu tal-kawza fi zmien xaharejn, bl-ispejjez a kariku tal-konvenut.

<u>Il-Fatti</u>

2. Fis-succint il-fatti relevanti huma dawn. Fid-19 ta' Gunju 1995 il-konvenut, f'ismu u f'isem martu, kien iffirma konvenju li permezz tieghu huwa obbliga ruhu li jixtri minghand is-socjeta` Crane Hire [Ta' Kulis] Limited, rapprezentata minn Raymond Sammut, zewg garaxxijiet internament markati bin-numri 22 u 23 formanti parti minn drive-in privata bla numru u bl-isem "Mount Carmel" fi Triq Nutar Emanuel Pio Debono Naxxar bil-prezz ta' LM15,800 *"li jithallsu permezz ta' xoghol u materjal li ghandu jsir fl-istess kumpless ta' garages..".* Il-konvenju inghata hajja ta' sitt xhur mill-imsemmija data.

3. Il-konvenju skada eghluq is-sitt xhur, peress li ma kienitx saret il-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16.

4. Fix-xhieda tieghu moghtija fl-udjenza tal-4 ta' Mejju 2011, il-konvenut spjega li fis-sena 1995 skont kif miftihem huwa kien bena z-zewg garaxxijiet u ghamel ukoll xi spejjez izda, filwaqt li hu kien thallas tax-xoghol li kien ghamel f'wiehed minnhom, ma kienx thallas tax-xoghol maghmul minnu fil-garaxx l-iehor, u cioe` dak meritu tal-kawza odjerna. Huwa jispjega li hu kien baqa' jokkupa dan il-garaxx bil-permess tar-rapprezentant tas-socjeta` venditrici prospettiva. Il-konvenut ried li jonora l-ftehim tal-konvenju u l-garaxxijiet jinqalbu ghal fuq ismu, izda r-rapprezentant tas-socjeta` [prezumibbilment l-imsemmi Raymond Sammut] kien qallu *"Hallihom naqra, ddawwarhomx ghalissa, imbaghad jekk tbieghhom dawwar mill-ewwel."*[1]

5. Il-konvenut jghid li, ghalkemm jaf li l-konvenju skada, huwa kien baqa' fil-pussess tal-garaxx in kwistjoni bil-permess tal-venditrici prospettiva, u wkoll sabiex jikkawtela l-kreditu dovut lilu tax-xoghlijiet u spejjez li kien ghamel fil-kostruzzjoni tal-garage *de quo*.

L-eccezzjonijiet

6. Permezz ta' nota prezentata fis-26 April 2011 il-konvenut indika l-eccezzjonijiet li ried jaghmel kontra t-talbiet attrici. Skont din in-nota l-eccezzjonijiet huma dawn:

[1] Fol. 27.

"1. Fl-ewwel lok l-esponenti mhux qieghed jokkupa l-fond de quo minghajr ebda titolu validu fil-ligi kif jinghad fir-rikors guramentat;

"2. Fit-tieni lok mir-rikors promutur ma jirrizultax li l-garage li s-socjeta` attrici qeghdha tippretendi li tizgombra lill-esponent minnu hu proprjeta` taghha stante li skont il-kuntratt tas-7 ta' Awwissu 1995 hija akkwistat minghand Emanuel u Vincent ahwa Vella, u mhux minghand Carne Hire ta' Kulis Limited kif imsemmi fir-rikors guramentat, **"il-garaxx in parti sottopost ghal proprjeta` ta' terzi u in parti bl-arja libera tieghu, u inkluza l-gardina retrostanti u attigwa mieghu, bla numru u bl-isem "Mount Carmel", fi Triq Nutar Emanuel Pio de Debono, Naxxar"** filwaqt li l-konvenju li Raymond Sammut nomine kien ghamel mal-esponenti kien ghall-akkwist ta' **"zewg garages internament markati bin-numri tlieta u ghoxrin (23) u tnejn u ghoxrin (22), formanti parti minn drive-in privata bla numru u bl-isem ta' Mount Carmel, fi Triq Emanuel Pio Debono, Naxxar."**

"3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenju bejn Raymond Sammut nomine u l-esponent ghadu *in vigore* stante li l-partijiet ma kienux qablu dwar ir-rati dovuti lill-esponent ghal xoghol u materjal li sar fl-istess kumpless ta' garages;

"4. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandux jigi kkundannat jizgombra mill-fond de quo qabel ikun indennizzat ghax-xoghol li ghamel a beneficcju tas-sid;

"5. Illi dan kollu qieghed jigi sottomess minghajr ebda pregudizzju ghall-eventwali eccezzjonijiet li jridu jinghataw fattwalment f'kaz li l-esponent ikun ammess jipprezenta risposta guramentata formali."

<u>L-Appell</u>

7. Dan hu bazat fuq erba' aggravji: [1] li l-gudizzju moghti permezz tas-sentenza appellata m'huwiex integru peress li ma gietx imharrka wkoll il-mara tal-konvenut li kienet wahda mill-kontraenti fuq il-konvenju; [2] li hemm nuqqas ta' identifikazzjoni tal-garaxx li dwaru saret il-kawza odjerna, u dan tenut kont tal-fatt li d-deskrizzjoni tal-garaxxijiet indikata fil-konvenju, ma taqbilx mad-

deskrizzjoni indikata fl-att ta' bejgh-u-xiri tas-7 ta' Awwissu 1995 li kopja tieghu hi annessa mar-rikors guramentat; [3] li l-konvenju ghadu ma skadiex u li l-effetti tieghu *"ghadhom in vigore stante li l-istess jinsabu sospizi sakemm isir qbil dwar il-kejl tax-xoghol mill-perit tas-socjeta` li intrabtet li tittrasferilu l-istess garaxx.";* [4] li l-konvenut igawdi mill-*jus retentionis* ai termini tal-Artikolu 550 tal-Kap. 16 fuq il-garaxx de quo *"sakemm jigi finalment kompensat tax-xoghol, l-ispejjez u benefikati kollha maghmula minnu fl-istess garaxx"*.

8. Ghalhekk qed jitlob li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u konsegwentement tammetti lill-konvenut jikkontesta l-kawza bil-mod stabbilit mil-ligi.

9. Min-naha taghha s-socjeta` attrici tirribatti bis-segwenti konsiderazzjonijiet: [1] li l-kawza odjerna hi kontra l-konvenut li qed jokkupa bla titolu fil-ligi l-fond li mhux proprjeta` tieghu, u ghalhekk il-mara tieghu ma ticcentrax fil-kawza odjerna kemm ghax mhux hi li qed tokkupa l-fond, kif ukoll fid-dawl tal-fatt li l-konvenju, li fuqu deher il-konvenut ghan-nom taghha wkoll, illum skada; [2] li kif jirrizulta mix-xhieda tal-konvenut stess, dan jaf ghal liema garaxx qed tirreferi l-attrici. Tghid li "huwa evidenti li l-appellant jaf precizament dwar liema garage, si tratta din il-kawza, proprju ghaliex huwa hu li qed jokkupah."; [3] li m'hu minnu xejn li l-effetti tal-konvenju gew sospizi, u ma kien hemm ebda kondizzjoni marbuta mieghu. Il-konvenju skada eghluq is-sitt xhur; [4] li la darba l-konvenju thalla jiskadi, allura skadew l-effetti legali

tieghu, u ghalhekk l-okkupazzjoni tal-garaxx da parti tal-konvenut hija minghajr titolu. Inoltre, m'hu minnu xejn li fil-ligi l-konvenut jgawdi mill-*jus retentionis*, stante li dan jezisti biss fejn hu espressament kontemplat fil-ligi.

10. Ghalhekk qed titlob li din il-Qorti tichad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjez a kariku tal-konvenut.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

11. Illi l-motivazzjoni wara s-sentenza appellata tinsab fid-digriet moghti mill-ewwel Qorti seduta stante fl-udjenza tal-4 ta' Mejju 2011, li permezz tieghu cahdet it-talba tal-konvenut ghall-permess li jikkontesta t-talba, wara li osservat:

> "..li jirrizulta mill-att pubblikat fis-7 ta' Awissu 1995, li s-socjeta` attrici hi proprjetarja tal-fond in kwistjoni, u peress li indipendentement minn xi drittijiet ohra li jista' jkollu l-konvenut, palezament m'ghandux titolu biex jokkupa l-istess fond."

12. In tema legali din il-Qorti tirribadixxi li –

> "….. il-procedura [kontemplata fl-Artikolu 167 tal-Kap. 12] hija wahda eccezzjonali u hija l-uniku kaz fejn il-Qorti tiddispensa mis-smigh tal-kawza u allura hija eccezzjoni ghall-massima daqstant importanti *audi alteram partem*. *[PA Fenech vs Camenzuli, 25 Ottubru 1985; App.S 441/2011 Billboard Advertising Limited vs Stefano Vassallo, 6 Frar 2015]*

> "… f'kawzi pprezentati skont l-artikoli msemmija, f'dan l-istadju l-Qorti ma ghandhiex tara min ghandu effettivament ragun, izda jekk il-konvenut ghandux difiza valida x'jaghti……. *[App.C. 984/2009 John Coleiro et vs Louise Cutajar, 27 Frar 2015].*

> “Kif qalet ukoll din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet *Valletta Aluminium and Wrought iron Works Limited v Carmen Grech, 8 Mejju 2001*, il-Ligi tal-procedura, f’kawzi simili ‘gja tpoggi lill-konvenut f’posizzjoni ta’ svantagg billi fl-ewwel lok, tesigi l-presenza fizika fil-jum tas-smigh u imbaghad li jkun pront mid-difiza tieghu biex jikkonvinci lil Qorti li kellu eccezzjonijiet validi x’jaghti fuq bazi ta’ *prima facie*.” *[Ibid]*

> “Il-Qorti allura fl-istadju biex tiddetermina jekk il-konvenut ghandux jinghata l-fakolta’ li jikkontesta l-kawza, ghandha tkun certa li meta tirrifjutalu dik il-fakolta’ ma jkollux eccezzjonijiet validi x’iressaq, kif fil-fatt ikun ikkonferma bil-gurament l-istess attur meta jintavola l-kawza.” *[Ibid]*

13. Fil-mertu tal-appell din il-Qorti tosserva li, tenut kont tal-fatt allegat mill-konvenut li l-garaxx *de quo agitur* kien bnieh hu u bi spejjez tieghu u ma kienx ghadu thallas tax-xoghol li ghamel, ma jistax jigi injorat li f’dan il-kaz jista’ jkun applikabbli id-dispost tal-Artikolu 550 tal-Kap. 16 li jaqra hekk:

> “Kull meta, skont id-disposizzjonijiet 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 disposizzjonijiet tal-artikolu 2079, li jżomm f ’idejh il-ħaġa sa kemm 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.”

14. Ghalhekk ladarba l-konvenut fix-xhieda tieghu jghid li hu ried jixtri l-garaxx li kien bena u li ghalhekk il-garaxx kien fil-pussess tieghu kemm pendenti l-perjodu tal-konvenju, kif ukoll wara li skada l-konvenju, bil-permess tas-sid, bis-sahha tal-artikolu precitat il-konvenut jista’ jkollu eccezzjoni valida ghat-talbiet tal-attrici.

15. Ghaldaqstant ir-raba’ aggravju huwa fondat u qed jigi milqugh.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi billi tilqa' l-appell u tirrevoka s-sentenza appellata; tammetti lill-konvenut sabiex jikkontesta l-kawza bil-mod stabbilit mil-ligi, u tordna li l-atti jigu rimandati lill-ewwel Qorti ghal dan l-iskop.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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