MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-2 ta' Dicembru, 2004

Citazzjoni Numru. 1006/1998/1

Emmanuel u Theresa konjuġi CUSCHIERI

vs

Michael u Maria Rita konjuġi MIFSUD

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-13 ta' Mejju, 1998, li bih l-atturi ippremettew;

Illi l-attur b'kuntratt datat 9 ta' Novembru, 1977 akkwista l-utili dominju temporanju għar-rimanenti erbgħa u ħamsin sena (54) ta' 'basement' sottopost għal blokk appartamenti magħrufa bl-isem "Stangrove Court" ġo Cathedral Street, Sliema, liema kuntratt huwa hawn anness u immarkat bħala Dokument A;
Illi l-konvenut Michael Mifsud b'konvenju datat 5 ta' April, 1991 kien obbliga ruħhu li jixtri u jakkwista l-utili dominju

għaż-żmien li fadal u dan skond id-dokument hawn anness u immarkat bħala Dokument B;

Illi saru diversi estensjonijiet bejn il-konvenut u l-attur, u dan skond ma jindika ‘l hawn fuq imsemmi dokument B;

Illi l-konvenuti ingħataw il-fakulta li jdaħħlu xi makkinarju tagħhom qabel ma jsir l-att finali;

Illi l-konvenuti ġew interpellati diversi drabi sabiex joħorġu mill-fond hawn fuq indikat;

Illi l-konvenuti qed jokkupaw il-fond hawn fuq indikat mingħajr ebda titolu validu fil-Liġi;

Għaldaqstant, l-atturi talab lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m’għandiex għal dawn ir-raġunijiet premessi:

1. Tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond fi Stangrove Flats, Numru 13A, Cathedral Street, Sliema mingħajr ebda titolu validu fil-Liġi.

2. Tordna lill-konvenuti sabiex jiżgumbraw mill-fond fi Stangrove Flats, Numru 13A, Cathedral Street, Sliema fi żmien qasir u perentorju u jirrilaxxjaw u jħallu l-pussess vakanti favur l-atturi.

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien maż-żewġ (2) dokumenti mehmużin magħha;

Rat in-Nota mressqa fl-4 ta’ Novembru, 1998, li biha l-imħarrkin miżżewġin Mifsud eċċepew;

1. Illi preliminarjament in-nuqqas ta’ kompetenza ta’ din il-Qorti.

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess l-eċċipjenti qegħdin jokkupaw il-fond in kwistjoni b’titolu validu skond il-Liġi, stante li kienu l-atturi stess li tawhom iċ-ċwievet għall-fond meritu tal-vertenza.

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u f’kull każ, l-eċċipjenti għandhom kull dritt li jibqgħu fil-pussess

tal-fond meritu tal-vertenza sakemm l-atturi jirrifondu lura s-somma ta' ħamest elef u mitejn Lira Maltin (Lm5,200) imħallsa mill-eċċipjenti bħala ħlas akkont għall-akkwist tal-fond.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imħarrkin Mifsud;

Rat id-degrieti tagħha (diversament presjeduta) tad-19 ta' Jannar, 1999, tas-16 ta' Frar, 1999, tad-9 ta' Ġunju, 1999, tat-13 ta' Lulju, 1999, u tat-30 ta' Novembru, 1999, relattivi għall-ewwel eċċezzjoni;

Rat is-sentenza *in parte* mogħtija fit-23 ta' Frar, 2000[1], li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija ġiet miċħuda l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin Mifsud dwar jekk il-Qorti kellhiex is-setgħa li tisma' l-kawża minħabba n-natura tal-kwestjoni;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-22 ta' Mejju, 2000, li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tiġbor il-provi tal-partijiet;

Rat ix-xhieda mressqa quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-Degrieti tal-10 ta' Lulju, 2003, tal-20 ta' Novembru, 2003, tad-29 ta' Jannar, 2004, tal-24 ta' Ġunju, 2004, tat-28 ta' Lulju, 2004, u tat-28 t'Ottubru, 2004, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

[1] Paġġ. 30 sa 40 tal-proċess

Illi din hija azzjoni għat-tneħħija tal-imħarrikin minn post li l-attur jgħid li huma qegħdin iżommu mingħajr jedd. L-attur kien daħal f'konvenju mal-imħarrek, tah iċ-ċwievet tal-post, imma l-kuntratt baqa' ma sarx. L-imħarrkin żammew iċ-ċwievet u l-attur iridhom joħorġu mill-post u jagħtuhomlu lura;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi qalu li l-qorti ma kellhiex is-setgħa li tisma' l-kawża minħabba n-natura tagħha; fil-mertu, qalu li kienu qegħdin iżommu l-post b'titolu minħabba li kien l-attur innifsu li tahom iċ-ċwievet tal-post, u wkoll li għandhom jedd iżommu l-post minħabba li l-attur ma raddilhomx lura l-Lm 5,200 li huma ħallsuh akkont tal-prezz miftiehem fil-konvenju;

Illi l-fatti ewlenin li jirriżultaw mill-atti juru li f'Novembru tal-1977[2], l-attur kiseb id-dritt tal-utli dominju tal-kantina (*basement*) li tinsab taħt korp ta' bini bl-isem ta' "Stangrove Court", 13A, Triq il-Katidral, Sliema. Sar att ta' konvenju fil-5 t'April, 1991[3], li bih l-attur wieħed u ntrabat li jittrasferixxi lill-imħarrek l-utli dominju li kien għad fadal tal-imsemmija kantina, bil-patti hemm imsemmija. L-imsemmi konvenju ġġedded ħames (5) darbiet, bl-aħħar tiġdid isir fid-19 t'April, 1995[4]. Matul iż-żmien li l-konvenju kien għadu fis-seħħ, l-attur ta ċ-ċavetta lill-imħarrek, li beda jużah. Il-konvenju għalaq u l-ebda waħda mill-partijiet ma ħadet proċeduri bil-qorti biex teżegwixxi l-wegħda magħmula fil-konvenju[5]. L-imħarrek baqa' jżomm iċ-ċwievet tal-post, imma la għadu jużah u lanqas żamm ħwejġu fih. Il-kawża nfetħet f'Mejju tal-1998;

Illi l-ewwel fost il-konsiderazzjonijiet legali li jeħtieġ li ssir f'dan il-każ hija dwar il-qagħda ġuridika bejn il-partijiet wara li l-konvenju ma baqax jiġġedded iżjed. Ħadd ma jikkontesta li l-ebda waħda mill-partijiet ma talbet lill-oħra biex tersaq għall-kuntratt fiż-żmien li l-konvenju kien għadu fis-seħħ, kif jipprovdi l-artikolu 1357 tal-Kap 16. Jirriżulta wkoll li lanqas ma saret xi kawża minn waħda kontra l-oħra b'effett ta' dan. Meta l-konvenju, kif

[2] Dok "A", f'paġġ. 5-7 tal-proċess
[3] Dok "B", f'paġġ. 8-9 tal-proċess
[4] Paġ. 10 tal-proċess
[5] Xhieda tal-attur 16.2.2001, f'paġ. 53 u tal-imħarrek 11.4.2003, f'paġ. 76 tal-proċess

imġedded għadd ta' drabi, għalaq, l-effetti tal-wegħda li kull waħda mill-partijiet għamlet lill-parti l-oħra bis-saħħa ta' dak il-ftehim intemmu. Dan l-istat tfisser mill-kittieba u mill-Qrati bħala t-tqegħid lura tal-partijiet fl-istat li kienu qabel ma sar il-ftehim[6]. Dan iġib ukoll l-effett li d-debitur (min wiegħed li jbigħ) irid irodd lura lill-kreditur (min wiegħed li jixtri) kull flus imħallsin lilu akkont tal-prezz miftiehem[7]. Effett ewlieni ieħor huwa li min wiegħed u ntrabat li jixtri ma jifdallu l-ebda jedd għall-ġid li jkun ftiehem dwaru, u l-parti l-oħra tkun tista' tiftiehem ma' ħaddieħor għall-bejgħ tal-immobbli bla ebda xkiel ta' xejn;

Illi dan kollu jingħad biex jindirizza żewġ konsiderazzjonijiet ta' dritt oħrajn li tqanqlu mill-imħarrkin. L-ewwel waħda tissemma fit-tieni eċċezzjoni tagħhom. Huma jgħidu li għandhom titolu għall-post minħabba li kien l-attur innifsu li tahġm il-pussess tiegħu billi ħallihom jużawh u tahom iċ-ċavetta. Għalkemm huwa minnu li dan kien il-każ, ma ngħata lill-imħarrkin l-ebda titolu għall-post opponibbli lill-attur. Ukoll matul iż-żmien li l-konvenju kien għadu fis-seħħ, kull pussess li l-imħarrkin sata' kellhom għall-fond kien wieħed ta' tolleranza. Fuq kollox, kif sewwa jgħid l-attur fix-xhieda tiegħu, kien pussess kundizzjonat għall-kisba tal-proprjeta' min-naħa tal-imħarrkin bil-kuntratt tal-bejgħ. Ladarba dan ma seħħx, il-kundizzjoni suspensiva ma nisslet qatt l-obbligazzjoni[8] u wisq anqas it-trasferiment tal-jedd tal-pussess tutelabbli fil-persuna tal-imħarrkin;

Illi t-tieni kunsiderazzjoni tirreferi għat-tielet eċċezzjoni. Hemmhekk, l-imħarrkin qegħdin jgħidu li għandhom jedd jibqgħu jżommu l-pussess tal-fond, ladarba l-attur naqas li jroddilhom lura is-somma li kien irċieva mingħandhom akkont tal-prezz qabel ma sar il-konvenju. Fi kliem ieħor, l-imħarrkin qegħdin jinvokaw il-jedd għar-ritenzjoni: li qabel ma jingħataw lura l-flus li ħallsu, l-attur ma jistax jippretendi li jneħħihom mill-pussess tal-post. Il-*jus retentionis* ġie mfisser bħala "*la facolta' attribuita al*

---

[6] P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Jason Formosa et vs Carmelo Sammut***

[7] P.A. GV **30.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Edward Portelli et vs Hector Cassola*** , u l-għadd ta' riferenzi hemm magħmula

[8] Art. 1063(2) tal-Kap 16

detentore di una cosa contro tutti, di ritenerla fino a quando gli sia stato completamente pagato il dovuto"[9];

Illi l-liġi tagħna tagħti għarfien limitat f'dan ir-rigward[10]: 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, perche' ragioni speciali giustificavano la tutela del creditore, di derogare al principio che l'ordinamento giuridico non permette ai singoli di farsi giustizia da se*"[11];

Illi, madankollu, għalkemm il-*jus retentionis* huwa meqjus bħala istitut ta' għamla eċċezzjonali li jorbot biss fejn il-liġi espressament tistabilih, mhux kulħadd jilqa' l-fehma li d-dritt taż-żamma ma jistax japplika għal każijiet oħrajn li jħaddnu l-istess kundizzjonijiet essenzjali bħal dawk espressament imsemmija mil-liġi. Dan japplika wkoll fejn ikun hemm rabta bejn il-ħaġa miżmuma u l-kreditu tal-presuna li tippretendi li tista' tibqa' żżomm dik il-ħaġa[12]. Jidher li l-fehma hija li fil-liġi tagħna minkejja li d-dritt ta' ritenzjoni m'huwiex minnu nnifsu jedd ta' privileġġ jew kawża ta' prelazzjoni[13], l-istess kawżi ta' preferenza ma jnaqqsu xejn mis-saħħa ta' tali jedd fejn japplika. Jidher għalhekk li, fejn il-*ius retentionis* japplika, dan jista' jiġi oppost kontra t-terzi persuni li jkollhom interess fil-ħaġa miżmuma u mhux biss kontra d-debitur li mingħandu l-ħaġa għaddiet għand il-kreditur;

Illi huwa minnu li l-imħarrek jisħaq li baqa' ma tħallas xejn lura mingħand l-attur mis-somma aggreganti ta' Lm 5,200 li jgħid li kien tah qabel ma sar il-konvenju, u dan minkejja l-għadd ta' wegħdi li jgħid li l-attur kien għamillu li

---

[9] Buadry-Lacantinerie et Tissier, Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile, Vol XXVI, par 228, paġ. 316
[10] Art. 1997(1) tal-Kap 16
[11] Torrente, Manuale di Diritto Privato (9ª Ediz.), par 284, paġ. 460
[12] App. Ċiv. **26.3.1968** fil-kawża fl-ismijiet ***Frank Gulia et vs Joseph Aġius et*** (mhix pubblikata) li fiha studju tal-oriġini u l-għejjun tal-artikolu 1997 tal-Kodiċi Ċivili tagħna
[13] Art.1996 tal-Kap 16

jroddhomlu lura. Huwa minnu wkoll, kif ingħad qabel, li ladarba l-konvenju għalaq, intemmu l-effetti kollha tiegħu. Lanqas l-istess attur ma jiċħad li rċieva l-imsemmija somma, imma ma jgħid xejn dwar jekk iridx jagħtihomlu lura. Hija ħaġa ċerta, madankollu, li din il-Qorti ma tistax tikkundanna lill-attur irodd lura l-imsemmija flejjes lill-imħarrek bħala kundizzjoni biex tilqa' t-tieni talba tiegħu, u dan għaliex tali kundanna tmur lil hinn minn dak li ntalab (*extra petita*). Hemm ukoll raġuni oħra serja li għaliha, fil-fehma meqjusa tal-Qorti, tali kundizzjoni ma tistax tiġi imposta fuq l-attur, kif sejjer issa jingħad;

Illi ġie stabilit ukoll li l-pussess tal-ħaġa li fuqha l-"kreditur" jista' jippretendi l-jedd tar-ritenzjoni irid li jkun "pussess veru u proprju fis-sens legali"[14], li jrid ikun dak fejn persuna żżomm il-ħaġa bħala tagħha innifisha u mhux fl-isem ta' min tahielu bil-fehma li jroddha lura. Jekk jiġi applikat dan il-prinċipju għall-każ preżenti, jirriżulta li l-pussess li l-imħarrek kellu tal-fond ma kien qatt wieħed *quam rebus suis*[15], għaliex kien pussess ta' sempliċi tolleranza[16]. Mhux hekk biss, iżda jiżdied jingħad li fil-ħin li l-imħarrek jista' jgħid li kellu għalfejn jinvoka d-dritt li jżomm il-post sakemm jintraddulu l-flus li ħallas akkont lill-attur, ir-raġuni nfisha li għaliha kien qiegħed iżomm l-istess post – il-qagħda ġuridika mnissla bir-rabta tal-konvenju – kienet intemmet. Jekk intemmet fis-sens li l-qagħda ġiet *status quo ante*, ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-imħarrkin ma kellhom l-ebda jedd għall-aċċess ġol-post, għaliex qabel ma sar il-konvenju ma kienu jivvantaw l-ebda titolu fuqu;

Illi, għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti jkollha tasal għall-konklużjoni li t-talbiet tal-attur huma mistħoqqa, ukoll jekk ma tistax ma tagħdirx lill-imħarrkin għall-fatt li baqgħu sallum ma ngħatawx lura l-flus li ħallsu qabel il-konvenju;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

---

[14] P.A. **7.5.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Falzon vs Micallef et noe*** (Kollez. Vol: **XXXIX.ii.646**)
[15] Art. 524(1) tal-Kap 16
[16] Art. 526 tal-Kap 16

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-imħarrkin qegħdin iżommu l-post li jagħmel parti minn "Stangrove Flats", f'numru tlettax ittra "A" (13A), Triq il-Katidral, Sliema, mingħajr jedd jew titolu fil-liġi;

Tiċħad it-tieni eċċezzjoni bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' t-tieni talba attriċi billi tikkundanna lill-imħarrkin joħorġu mill-imsemmi post fi żmien tliet (3) ġimgħat millum u jħallu l-istess post ħieles għall-użu mill-ġdid tal-attur;
Tiċħad it-tielet eċċezzjoni billi l-imħarrkin m'għandhomx il-jedd li jżommu l-post sakemm jitħallsu lura l-flus pretiżi minnhom; u

Tikkundanna lill-imħarrkin iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża, magħdudin dawk relattivi għas-sentenza preliminari tat-23 ta' Frar, 2000.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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