



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tas-16 ta' Frar, 2006

Citazzjoni Numru. 965/2000/1

***C.P.L. Developments Limited***

***Versus***

**Peter u Cecilia konjuġi Warren**

F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob illi l-konvenuti jroddulha appartamenti li qiegħdin iżommu mingħajr titolu u qiegħdin jitolbu wkoll ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni. Iċ-ċitazzjoni tgħid illi s-soċjetà attriċi hija sidt il-*flat* numru tnejn (2), *Geranium Flats, Dean Hamlet, Upper Ross Street, San Ġiljan*. Għal snin twal dan il-fond kien f'idejn Elvira Marguerite Dean li qatt ma ħallset xejn talli kienet toqgħod fil-fond, għalkemm minn żmien għal żmien kienet tagħraf id-dejn tagħha lejn l-attriċi u kienet twiegħed li sejra tħallas.

Elvira Marguerite Dean mietet fl-20 ta' Frar 1998 u l-konvenuti huma l-werrieta tagħha. Minn kemm ilha li mietet Elvira Marguerite Dean, il-konvenuti baqgħu iżommu l-fond mingħajr ma kellhom titolu, u issa ma jridux

iroddu ċ-ċwieviet lill-attriċi u jħallsu għaż-żmien meta l-fond kien f'idejn l-awtriċi tagħhom u f'idejhom. L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-*flat* numru tnejn (2), *Geranium Flats, Dean Hamlet*, Upper Ross Street, San Ġiljan, proprjetà ta' l-attriċi, mingħajr titolu li jiswa fil-liġi;

2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jiżgumbraw mill-fond u jroddu ċ-ċwieviet lill-attriċi;

3. tgħid illi l-konvenuti għandhom iħallsu kumpens lill-attriċi għaż-żmien meta l-fond kien f'idejhom u f'idejn l-awtriċi tagħhom;

4. tillikwida s-somma li l-konvenuti għandhom iħallsu bħala kumpens; u

5. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu s-somma hekk likwidata flimkien ma' l-imgħax u l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandat ta' sekwestru ipprezentat flimkien maċ-ċitazzjoni.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezjonijiet:

1. din il-kawża hija marbuta ma' oħra fl-ismijiet maqluba, ċitazzjoni numru 446/2000, u għalhekk iż-żewġ kawżi għandhom jimxu flimkien kif irid l-art 793 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili; fil-fatt b'dikriet tat-22 ta' Jannar 2002 il-qorti ordnat illi ż-żewġ kawżi jimxu flimkien u l-kawża l-oħra inqatgħet minn din il-qorti fis-7 ta' Diċembru 2004;

2. il-premessi u t-talbiet ta' l-attriċi "huma konfligġenti" ma' l-eċċezjonijiet tagħha fil-kawża l-oħra fejn hija konvenuta;

3. ebda kumpens ma għandu jithallas għaż-żmien meta Elvira Marguerite Dean kienet toqgħod fil-fond, għax kellha titolu ta' *commodatum*; u

4. it-talba waqgħet bi preskrizzjoni ta' ħames snin taħt l-art. 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili.

Ma huwix kontestat illi l-fond li dwaru saret il-kawża huwa tas-soċjetà attriċi. Il-kwistjoni hija dwar jekk il-konvenuti għandhomx jedd iżommu l-fond u għandhomx iħallsu għaż-żmien meta l-fond kien f'idejn l-awtriċi tagħhom u f'idejhom.

Is-soċjetà attriċi ma hijiex qiegħda tgħid illi Elvira Dean kienet toqgħod fil-*flat* abuzivament, kontra r-rieda tagħha,

iżda qiegħda tgħid illi kienet tokkupa l-fond b'xi titolu mhux preċiżat, la kommodat u lanqas kera, iżda titolu li jgħorr miegħu obligazzjoni ta' ħlas.

Li ġara hu illi l-*flat* kien mibni fuq art illi Dean kellha b'titolu ta' sub-enfitewsi mingħand l-attriċi. Billi Dean waqgħet lura fil-ħlas taċ-ċens, l-attriċi fetħitilha kawża biex tinħall is-sub-enfitewsi u l-Qorti tal-Kummerċ, b'sentenza mogħtija fil-5 t'April 1979, kienet ħallet is-sub-enfitewsi. B'sentenza oħra tas-27 t'Ottubru 1981, il-qorti kienet illikwidat il-kumpens illi l-attriċi kellha tħallas lil Dean tal-benefikati li kienu saru fuq l-art qabel ma nħallet is-sub-enfitewsi. L-attriċi ma ħallsitx għax inqdiet bil-fakoltà li kien jagħti l-art. 1612 tal-Kodiċi Ċivili biex, flok il-valur tal-benefikati, tħallas l-imgħax fuq dak il-valur.

**1612.** Meta ... .. iċ-ċenswalist għandu jedd għall-prezz tal-miljoramenti, hu ma jistax iġiegħel lill-padrin dirett iħallas dak il-prezz, sakemm dan, wara li jkun, bil-mod li trid il-liġi, issuġġetta l-fond u l-miljoramenti b'ipoteka speċjali għal dak il-prezz, iħallas lilu l-imgħaxijiet fuq dan il-prezz bit-tlieta fil-mija fis-sena.

Dak l-artikolu iżda kien imħassar bl-Att XXX ta' l-1981 b'seħħ mill-31 ta' Lulju 1981, qabel ma ngħatat is-sentenza tas-27 t'Ottubru 1991 u għalhekk l-attriċi ma kienx għad għandha l-għażla tħallasx il-kapital jew l-imgħax: l-għażla li għamlet, li tħallas l-imgħax flok il-kapital, ma tiswiex għax ma kellhiex is-setgħa li tagħmilha, u kienet għalhekk marbuta li tħallas il-kapital. Dan iġib miegħu l-konsegwenza illi, sakemm titħallas dak li kellha tiegħu għall-benefikati, Elvira Dean kellha, u s-suċċessuri tagħha illum għandhom, il-*ius retentionis* taħt l-art. 550 tal-Kodiċi Ċivili:

**550.** Kull meta ... .. il-pussessur, sew ta' bona fidi kemm ta' mala fidi, ikollu jedd jiegħu lura l-ispejjeż li jkun għamel fuq il-ħaġa ta' ħaddieħor ... .. huwa għandu l-jedd, ... .. li jzomm f'idejha il-ħaġa sakemm jiegħu dak li jkun imissu, basta li t-talba tiegħu għal dawn l-ispejjeż issir, imqar bil-fomm, matul is-smiegħ tal-kawża, qabel ma tingħata s-sentenza fuq it-talba tas-sid għar-radd ta' dik il-ħaġa.

Għalkem il-kondizzjoni li jrid dan l-artikolu kienet tħarset, tant illi l-kumpens kien likwidat b'sentenza tas-27 t'Ottubru 1981, sallum is-soċjetà attriċi għadha ma ħallsitx dak kollu

Kopja Informali ta' Sentenza

li kellha tagħti bħala spejjeż għall-benefikati skond is-sentenza, u għalhekk il-konvenuti għandhom il-*ius retentionis* taħt l-art. 550 fuq imsemmi. Il-*ius retentionis* huwa titolu li ma jgibx miegħu obbligu ta' kumpens.

Għal dawn ir-raġunijiet, kemm it-talbiet għall-iżgumbrament tal-konvenuti għax qegħdin iżommu l-fond bla titolu kif ukoll it-talbiet għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni ma jistgħux jintlaqgħu.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tiċhad it-talbiet tas-soċjetà attriċi u tikkundannaha tħallas l-ispejjeż tal-kawża.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----