FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF
ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 30 ta' Mejju, 2001.

Numru 94

Citaz. Nru. 551/00GV

Doc. 93-01

Casa (Real Estate) Limited

vs

Duncan Zahra

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi s-socjeta' attrici hija propjetarja ta' zewg garaxxijiet bla numru u bla isem fi Triq is-Sorijiet Ursolini gewwa Gwardamangia, kif ahjar delineati bil-kulur blu fuq l-annessa pjanta markata Dokument A;

Premess illi s-socjeta' attrici kienet resqet fuq konvenju ma Alfred Zahra, missier il-konvenut dwar dawn iz-zewg garaxxijiet;

Premess illi llum l-imsemmi konvenju skada ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u hadd mill-partijiet ma ha passi legali biex jenforzah;

Premess illi fil-frattemp il-konvenut okkupa l-imsemmija zewg garaxxijiet u qed jirrifjuta li jizgombra minnhom minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

Premess illi l-konvenut m'ghandux eccezzjonijiet xi jressaq kontra t-talbiet attrici;

Is-socjeta' attrici talbet lil din il-Qorti:

1. tiddecidi skond it-talba bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

2. tiddikjara illi l-konvenut qed jiddetjeni z-zewg garaxxijiet fuq imsemmija minghajr titolu validu fil-ligi;

3. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-istess zewg garaxxijiet;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut. B'rizerva ghall-azzjoni ghad-danni spettanti lis-socjeta' attrici kontra l-konvenuta.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut a fol. 13 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi preliminarjament din ic-citazzjoni hija intempestiva stante li l-partijiet ghandhom obbligi fil-konfront ta' xulxin, u din il-kawza giet intavolata meta l-eccipjent kien ghadu qed jistenna risposta ghall-proposta li huwa ghamel lill-attrici dwar ir-rizoluzzjoni tal-pendenzi;

2. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li xi zmien ilu l-konvenut kien jokkupa l-fond in kwistjoni a bazi ta' ftehim verbali bejn il-partijiet, u fi kwalunkwe kaz huwa ilu li hareg minn dan il-fond xhur twal;

3. Illi l-atturi kienu ghaddew il-fond in kwistjoni f'idejn l-eccipjent bhala gebel u saqaf u fuq xewqa ta' l-atturi stess il-konvenut ghamel l-aperturi bl-intiza li dawn jibqghu tieghu, izda issa jekk jehodhom bilfors ikollha ssir hsara fil-fond sew strutturali kif ukoll ghaliex hemm diga' l-provista ta' l-elettriku: huwa qatt ma gie awtorizzat jaghmel dan;

4. Illi l-attrici m'ghandha ebda dritt tigi kkonsenjata c-cwievet ta' l-aperturi ghaliex dawn qatt ma appartenew lilha.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal a fol. 13;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw:

TALBA

Is-socjeta' attrici qed titlob li din il-Qorti :tiddikjara illi l-konvenut qed jiddetjeni z-zewg garaxxijiet minghajr titolu validu fil-ligi; tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-istess zewg garaxxijiet.

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenut eccepixxa l-intempestivita' ta' din l-azzjoni stante li l-partijiet ghandhom obbligi fil-konfront ta' xulxin u din il-kawza giet intavolata meta

l-eccipjent kien ghadu qed jistenna risposta ghall-proposta li huwa ghamel lill-atturi dwar ir-risoluzzjoni tal-pendenzi; illi xi zmien ilu l-konvenut kien jokkupa l-fond in kwistjoni a bazi ta' ftehim verbali bejn il-partijiet u fi kwalunkwe kaz huwa ilu li hareg minn dan il-fond xhur twal; illi l-atturi ghaddew il-fond f'idejn l-eccipjent bhala gebel u saqaf u fuq xewqa ta' l-atturi stess il-konvenut ghamel l-aperturi bl-intiza li dawn jibqghu tieghu, izda issa jekk jehodhom bil-fors ikollha ssir hsara fil-fond sew strutturali kif ukoll ghaliex hemm diga' l-provvista' ta' l-ellettriku. Huwa qatt ma gie awtorizzat jaghmel dan; l-atturi m'ghandhomx dritt ghal konsenja tac-cwievet ta' l-aperturi ghaliex dawn qatt ma appertenew lilhom.

VERBAL

B'verbal a fol.17 li sar bla pregudizzju fuq suggeriment tal-Qorti, il-konvenut ghadda c-cwievet lill-atturi pero' irriserva d-dritt ghall-kull azzjoni li hu ghandu jew jista' jkollu kontra l-atturi partikolarment fis-sens li l-aperturi li taghhom qed jigu konsenjati c-cwievet huma propjeta' tieghu, twahhlu fil-post in kwistjoni bi qbil u bl-awtorizzazzjoni ta' l-atturi, u li l-istess atturi dejjem baqghu jippromettu li ser ihallsuh taghhom biex izommuhom izda dan qatt m'ghamluh u peress li huma qatt m'awtorizzawh jaqla' u jiehu l-istess aperturi.

PROVI

Carmelo Scicluna xehed li s-socjeta' attrici hija propjetarja ta' zewg garaxxijiet u kienet resqet fuq konvenju ma' Alfred Zahra, missier il-konvenut, dwar dawn iz-zewg garaxxijiet. Dan il-konvenju skada bla ebda wahda mill-partijiet ma hadet passi legali biex tenforzah. Fil-frattemp il-konvenut okkupa l-imsemmija zewg garaxxijiet u qed jirrifjuta li jizgombra minnhom minghajr raguni. In-negozjati saru dejjem ma' missier il-konvenut. Minn meta sar il-ftehim il-konvenut baqa' jopera mill-garaxx. Missier il-konvenut ma riedx ihallas il-Lm450 li kellu jhallas u ma resaqx ghall-kuntratt. Kien hemm korrispondenza bejnithom li huma jiehdu l-bibien

u affarijiet ohra u jhallsu ghalihom izda ma waslux. Lill konvenut rah johrog l-affarijiet. Meta ha c-cwievet il-post kien vojt.

Il-konvenut xehed li kien ha l-post *shell* u kien ghamel il-bibien. L-atturi kienu qalulu biex jaghmel il-bibien u fuq il-kuntratt jaghtuh il-flus. L-atturi kellhom il-propjeta' u riedu l-propjeta' taghhom biex jizvilluppaw is-*site* ghal progett taghhom. Scicluna kien qallu biex jibda jipprepara u jaghmel l-aperturi, l-bibien u jbajjad. Hu talab Lm1,014 ghall-ispejjez li ghamel u kien lest li jaccetta Lm607, pero' l-atturi ma waslux. Hu ma kienx qala' l-aperturi ghax l-atturi kienu weghduh li ser ihallsuh. Il-konvenju skada pero' kien hemm ftehim verbali li Scicluna jibni l-*garage* u hu jidhol go fih.

Fuq kontro-ezami qal li meta skada l-konvenju, kienu ftehemu ma' Scicluna, fejn ziedu xi affarijiet, bhal *garage* iehor billi li kellhom ma kienx l-ekwivalenti ghall taghhom u ftehemu mill-bidu Lm450. Dan kien miftiehem fil-konvenju. Dawn kellhom jaqghu mill-ftehim. Ma kienu nizzlu xejn bil-miktub. Hu kien dahal fil-post ta' l-atturi skond il-ftehim qabel gie iffirmat il-kuntratt. Kien hadu gebel u saqaf. Illum ghandu aperturi u mbajjad. Ghamel ix-xoghol fuq talba taghhom. Kienu ser ihallsu fuq il-kuntratt tal-bibien, aperturi u tat-*transfer* tat-telefon u spejjez ohra, kollox Lm1,014, pero' l-atturi ma hallsuh xejn. Scicluna kien ighidlu irranga mbaghad inhallsek. Kienu qed jipprovaw jilhqu ftehim imma mbaghad l-atturi fethu din il-kawza. Hu hareg mill-post qabel infethet din il-kawza cioe' f'Marzu, 1999. Scicluna kien jaf li hareg. Kien baghatlu anke ittri. L-atturi kienu ghadhom jibnu l-bicca ta' taht meta huwa hareg. L-atturi setghu jaraw li gewwa l-*garages* ma kien hemm xejn. **Ma kienx tah ic-cwievet ghax kienu weghdu li ser ihallsu.** L-ewwel li dahal fil-post kien f'Settembru, 1998. Ic-cwievet ghaddihomlom fis-26 ta' Gunju, 2000. L-atturi ziedu l-garaxx iz-zghir mal-kbir u huma ma kellhom johorgu l-ebda spejjez. Huma ma kienux ser jixtru, kienu ser jaghmlu tpartit bi spejjez ta' l-atturi. Effettivament il-propjeta' kien ser jakkwistaha missieru bi tpartit.

Anthony Abdilla, Direttur tal-kumpanija attrici, xehed li kien sar konvenju ta' tpartit ma' Alfred Zahra ta' garaxx kontra hanut li kellu Zahra. Dan ma kienx kuntent bil-konvenju u offrewlu li jaghtuh garaxx iehor bhala kumpens. Applikaw lill Planning Authority biex il-garaxx taghhom jigi ta' Zahra biex ikunu jistghu jwaqqghu l-propjeta' li kien hemm u jibnu bini konsistenti fi *flats* u *garages*. Gabu l-permessi necessarji u bnew il-*garages* t'isfel u l-garaxx in kwistjoni u Zahra garr l-affarijiet li kellu fil-hanut tieghu ghal garaxx taghhom pero' meta gew ghall-kuntratt finali Zagra rrifjuta li jiffirma. Zahra kellu jaghtihom kumpens ta' Lm500 skond il-konvenju izda rrifjuta li jaghtihomlom. Il-konvenju skada imma l-garaxx gie okkupat mill-konvenut. Kienu interpellawh biex jizgombra mill-garaxx izda ma harigx u ghalhekk ghamlu kawza.

Fuq kontro-ezami wiegeb li l-konvenju sar ma' Alfred Zahra u l-konvenju kellu jiskadi xaghrejn wara li jitlesta l-garaxx taghhom. Fi zmien 5 snin il-garaxx ma kienx lest. Kien sar xi arrangament bejn Scicluna u Duncan Zahra. Il-konvenut kellu jidhol fil-hanut. Il-konvenut kien ghamel xi bibien u hallas ghalihom hu. Huma kienu ftehmu verbalment ma' Alfred Zahra li jiehu minflok il-garaxx soggett ghall-konvenju, garaxx iehor li ma kienx suggett ghall-konvenju, jlestuhulu, u ma johrogx spejjez aktar (biex il-konvenut jiccalaq minn naha ghall ohra) pero' bi ftehim, l-ekwiparegg ta' Lm450 li kien hemm fl-ewwel konvenju jibqa' jsehh. Missier il-konvenut kien ser jiehu hanut wiehed. Meta mbaghad il-konvenut garr kollox u Scicluna mar ikellem lill missier il-konvenut biex isir il-kuntratt dan qallu li ma jridx ihallas il-Lm450. Scicluna imbaghad qallu li setgha johrog mill-hanut taghhom u jmur lura fejn kien. Ma kienx sar ftehim fuq il Lm450 li ma jithallsux.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi fil-mori tal-kawza (ara verbal a fol. 16) ic-cwievet tal-post gew ritornati lill atturi minghajr pregudizzju ghall-kull azzjoni li l-konvenut kellu ghall-ispejjez li ghamel fil-post.

It-talbiet tal-atturi ghalhekk f'dan l-istadju huma ezawriti.

Jibqa' l-kwistjoni ta' l-ispejjez tal-kawza billi din saret f'Marzu 2000 mentri c-cwievet gew ritornati f'Gunju, 2000, u fuq dan il-punt il-Qorti kellha tisma' l-provi biex tiddeciedi jekk il-konvenut kellux dritt izomm il-post biex jikkawtela l-allegat dritt tieghu ghall-ispejjez li ghamel.

Il-konvenut xehed li hu kien dahal fil-post fil-1998 bl-awtorizzazjoni ta' l-atturi u kien fizikament hareg mill-post fil-1999 billi ma kienx intlahaq ftehim ma' l-atturi. Imbaghad kien ghadda c-cwievet lill Avukat tieghu u dawn gew mghoddija lill-atturi f'Gunju, 2000. Il-konvenut ma kienx irritorna l-post qabel billi hu kien ghamel spejjez fih u l-atturi kienu weghduh li kienu ser ihallsuh taghhom meta jsir il-kuntratt. Il-kuntratt ma sarx u l-atturi ma hallsuhx ghalhekk hu ma riedx jirrilaxxja l-post qabel jihallas.

Il-Qorti ghalhekk trid tiddeciedi jekk il-konvenut kienx intitolat bil-ligi li jzomm il-post f'idejh ghax kien qed jippretendi l-pagament ta' l-ispejjez li ghamel.

Fl--artikolu 1997 tal-Kap 16 - Fuq Privileggi hemm provvdut li d-disposizzjonijiet ta' dan it-Titolu ma jnehhux il-jedd lill-kreditur li jzomm il-haga fil-pussess tieghu meta jkun hemm dan il-jedd skond il-ligi.

Dan l-artikolu jirriserva favur il-kreditur, id-dritt li jzomm il-haga fil-pussess tieghu " meta jkun hemm dan id-dritt skond il-ligi"- li jfisser li l-*jus retentionis* m'ghandux jigi estiz oltre l-kazi kontemplati "*expressis verbis*" mill-ligi.

Skond il-gurisprudenza l-*ius retentionis* topera biss bejn kreditur u d-debitur u mhux fil-konfront ta' terzi. (Ara Vol 39 p2 p 647 u App Dr. I. Refalo vs Dr. C. A. Agius 26). Fil-kaz in ezami l-ftehim, in-negozjati u l-konvenju kienu saru bejn l-atturi u missier il-konvenut u l-kuntratt finali kellu jsir ma' missier il-konvenut. Inoltre il-ftehim ma kienx sehh ghax missier il-konvenut ma riedx ihallas Lm450 li l-atturi xehdu li kienu dovuti fuq il-konvenju.

Konsegwentement il-konvenut bhala terz, ghalkemm ghandu dritt ghall azzjoni ghal kumpens ta’ l-ispejjez li ghamel, (kif fil-fatt il-konvenut diga’ ghamel) ma kellux id-dritt ta’ retenzjoni. Dan iwassal il-Qorti ghall-konkluzzjoni li l-atturi kienu ntitolati li jagixxu kontra l-konvenut meta agixxew u ghall-ispejjez tal-kawza.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddecidi prevja li tiddikjara li l-mertu hu ezawrit tikkundanna lill-konvenut ihallas l-ispejjez tal-kawza, salv impregudikata l-azzjoni tal-konvenut ghal kumpens.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
DEPUTAT REGISTRATUR