5 ta' Ottubru, 1995

Imħallef:-

Onor. Joseph Said Pullicino B.A.(Hons.), LL.D.

Christopher Sharp *noe*

versus

James Camilleri *et*

Il-Privileġġ *Super Invectis et Illatis*

Hu stabbilit fil-ġurisprudenza li l-privileġġ super invectis et illatis *japplika biss fuq dawk l-effetti mobbli li jkunu fil-fond lokat permanentement biex jarredawh.*

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur *nomine* ppremetta:

"Illi l-attur huwa proprjetarju ta' tapit orjentali, liema tapit jinsab fil-fond, ossia Appartament Nru. 5, Sitkar Court, Qui-Si-Sana Place, Tas-Sliema, liema fond jappartjeni lill-konvenuta Cynthia Camilleri;

Illi l-konvenut James Camilleri, għalkemm interpellat diversi drabi biex jirritorna dan it-tapit, kemm permezz ta' ittra legali ddatata 22 ta' Novembru, 1994 kif ukoll b'ittra ġudizzjarja ddatata l-1 ta' Diċembru, 1994, xorta waħda baqa' inadempjenti;

Talab li, in vista tal-premess, din il-Qorti todna l-konvenuti jirritornaw l-imsemmi tapit fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dina l-Qorti u in difett iħallas il-prezz tiegħu fl-ammont ta' erba' mija u tmenin lira maltija (Lm480);

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti kompriżi dawk ta' l-ittra legali tat-22 ta' Novembru, 1993 kif ukoll ta' l-ittra ġudizzjarja ta' l-1 ta' Diċembru, 1994 u tal-Mandat ta' Qbid numru 2594/94 u tal-Mandat ta' Sekwestru numru 2595/94 ippreżentati llum stess";

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u l-lista tax-xhieda ta' l-attur *nomine*;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut James Camilleri li biha eċċepixxa:

"1. Illi ċ-ċitazzjoni hija rregolari u għalhekk għandha tiġi ddikjarata nulla minħabba li ma ġietx segwita l-proċedura rikjesta fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili Kap. 12;

2. Illi t-talbiet ta' l-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li hu m'għandux relazzjoni ġuridika ma' l-attur;

3. Illi din l-azzjoni hi intempestiva u vessatorja;

4. Illi għalhekk il-konvenut għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju minnufih;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-każ";

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u l-lista tax-xhieda ta' l-istess

konvenut James Camilleri;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Cynthia Camilleri li biha eċċepiet:

"1. Illi ċ-ċitazzjoni hija rregolari u għalhekk għandha tiġi ddikjarata nulla stante li ma ġietx segwita l-proċedura rikjesta fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili Kap. 12 Liġijiet ta' Malta;

2. Illi t-talbiet ta' l-attur huma *nfondati fil-fatt u fid-dritt* u għalhekk għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-attur;

Salvi eċċezzjonijiet oħra kemm-il darba jkun *il-każ*";

Rat id-dikjarazzjoni ġurmentata u l-lista tax-xhieda ta' l-istess konvenuta Cynthia Camilleri;

Rat il-verbal tad-9 ta' Marzu, 1995 li minnu jirriżulta li l-konvenuti irtiraw l-ewwel eċċezzjoni tagħhom in vista tal-provi prodotti;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Rat il-verbal tas-6 ta' Ġunju, 1995 li bih il-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Il-fatti kif jirriżultaw ippruvati huma s-segwenti:

Id-ditta attriċi kkonsenjat tapit fil-fond ġo Qui-Si-Sana, proprjeta` tal-konvenuta Cynthia Camilleri, li kien dak iż-żmien mikri bħala ammobbilit lil persuna ta' nazzjonalita` estera. Din il-konsenja saret wara li kien sar ftehim ma' dan l-inkwilin;

Il-ftehim kien fis-sens li t-tapit jitqiegħed bi prova fil-fond fejn kellu eventwalment jitqiegħed u jekk jingħoġob minn min ikun ordnah hu jixtrih. Ġie allura kkonsenjat *on a trial basis* bla ebda *commitment* li jiġi akkwistat u bi prova. Jirriżulta wkoll ippruvat li d-ditta attriċi kienet u għadha tagħti din il-faċilita` lill-klijenti tagħha naturalment biex tħajjarhom jixtru t-twapet;

Għaddew ftit ġranet wara li tqiegħed it-tapit u l-persuna li ordnatu baqgħet ma kkuntattjatx lis-soċjeta` attriċi. Wara investigazzjoni mill-attur *nomine* u impjegati tiegħu rriżulta illi din il-persuna kellha xi problemi ma' l-awtoritajiet u kienet ġiet ħabta u sabta ddeportata minn Malta. Kif spiss jiġri ħalla warajh diversi djun fosthom arretrati ta' kera, kontijiet ta' dawl u ilma dovuti lill-konvenuta Cynthia Camilleri;

Is-soċjeta` attriċi rreklamat dan it-tapit tagħha billi tippretendi illi dana kien jinsab fil-fond bil-ftehim fuq spjegat iżda l-konvenuta Camilleri qed tirrifjuta li tagħmel dan u qed tippretendi li dan it-tapit ġie lilha mogħti mill-inkwilin qabel ġie ddeportat biex jagħmel tajjeb għall-kontijiet arretrati. Fosthom il-ħlas ta' kera li għalih il-konvenuta f'kull każ tippretendi li għandha l-privileġġ, kif għandha, fuq kull oġġett li kien jeżisti fil-fond lokat;

Ġie stabbilit fil-kawża li l-konvenut James Camilleri,

għalkemm jirriżulta li hu qrib ħafna tal-konvenuta u wkoll jamministralha ħwejjigħa, ma għandux interess ta' proprjeta` fil-fond li fih tqiegħed it-tapit mis-soċjeta` attriċi. Dan jappartjeni interament lill-konvenuta. Ukoll ma jirriżultax li kien b'xi mod direttament involut fil-kwistjoni;

Mill-provi l-Qorti hi sodisfatta illi:

Il-ftehim li kien hemm bejn l-attur *nomine* u l-inkwilin tal-konvenuta kien fit-termini indikati mill-istess attur *nomine*. Ma ssib l-ebda raġuni għaliex m'għandhiex taċċetta dina l-versjoni bħala attendibbli u kredibbli. Kienet u għadha l-prattika tas-soċjeta` attriċi li tidħol f'akkordji simili - anke jekk illum taħt id-debiti kawteli, issuġġeriti minn din l-esperjenza qarsa. *Prattika li hi wkoll ippruvata* bix-xhieda ta' l-impjegati tas-soċjeta` attriċi direttament involuti fil-ftehim u l-fatti ta' wara;

Hu allura ppruvat illi t-tapit instab mill-konvenuta Cynthia Camilleri bħala sid fil-fond tagħha b'vera kombinazzjoni u b'koinċidenza. Sew jekk l-inkwilin tagħha ried iqarraq biha u wkoll bis-soċjeta` attriċi, sew jekk l-inkwilin tagħha ġie sorpassat u sorpriż bl-eventi mhux konnessi ma' din il-kawża li wasslu għad-deportazzjoni tiegħu minn dawn il-Gżejjer ma jidher li hemm l-ebda dubbju bħala fatt illi din il-persuna la qatt ma ftehmet li tixtri, la xtrat bl-ebda *titolu* jew *modalita` t-tapit de quo u wisq anqas* ħallsitu. Il-Qorti ma teskludix li bħala fatt din il-persuna barranija qal lill-konvenuta illi hu kien qed iħalli dan it-tapit fil-fond akkont tad-djun li kellu magħha. Seta' anke gideb magħha li t-tapit kien tiegħu meta fil-fatt ma kienx;

Il-Qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet ta' dritt:

Fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħha l-konvenuta Cynthia Camilleri tgħid illi dan it-tapit ma kienx jappartjeni lill-attur "u kull dritt li hu seta' kellu fuq dan it-tapit jekk fil-fatt kien tiegħu, kien imissu kkawtelah fiż-żmien tassattiv rikjest fil-liġi". Tissottometti illi "l-attur kellu ż-żmien sabiex jikkawtela dan id-dritt tiegħu a tenur ta' l-artikolu 1439 u dan ma għamlux". Dan l-artikolu pero` ma japplikax għall-każ in eżami. Jiddisponi testwalment:

"Jekk il-bejgħ ta' ħaġa mobbli jkun sar mingħajr ma jkun ġie miftiehem żmien għall-ħlas, il-bejjiegħ jista', jekk il-ħlas ma jsirx, jieħu lura l-ħaġa mibjugħa, sakemm din tkun tinstab f'idejn ix-xerrej jew ma jħallix lix-xerrej ibiegħha lil ħaddieħor, basta li t-talba biex jeħodha lura tiġi magħmula fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-kunsinna u l-ħaġa tkun tinstab f'dak l-istess stat li kienet fiż-żmien tal-kunsinna";

Issa hu ovvju minn dak li jingħad wara l-fatti ppruvati tal-kawża illi minn imkien ma jirriżulta li kien hemm xi kuntratt ta' bejgħ tat-tapit *de quo*. Fil-verita' lanqas kien hemm offerta. Kien hemm biss faċilita` mogħtija mill-attur li dak li jkun jieħu t-tapit fil-fond lilu mikri biex jara kif joqgħod bil-ħsieb li jħajru jixtrih. La ma kienx hemm bejgħ ma japplikax il-provvediment ċitat li jipprovdi għal jeddijiet tal-bejjiegħ mhux imħallas fuq il-ħaġa mibjugħa. Fil-verita` sal-punt fejn kienu waslu n-negozjati bejn il-kontraenti prospettivi la kien hemm rabta fuq il-kompratur prospettiv u lanqas fuq l-attur *nomine* bħala vendituri;

Il-konvenuta tippretendi li għandha privileġġ fuq l-affarijiet li kienu jeżistu fil-*flat ai termini* ta' l-artikolu 2009 tal-Kap. 16. Anke hawn is-sottomissjoni tal-konvenuta mhijiex sostenibbli. Hu

stabbilit fil-ġurisprudenza li l-privileġġ *super invectis et illatis* japplika biss fuq dawk l-effetti mobbli li jkunu fil-fond lokat permanentement biex jarredawh;

"Tant id-dottrina kemm il-ġurisprudenza l-aktar akkreditata stabbiliet il-prinċipju illi biex il-lokatur ikollu privileġġ għall-kreditu tiegħu ta' kera fuq l-oġġetti li jkunu fil-fond, huwa meħtieġ illi dawk l-oġġetti ma jkunux ġew imqiegħda temporanjament għal xi skop transitorju ta' tiswija jew għal xi effetti oħra simili." (Vol. XXIX - P. II - p. 135);

Issa diffiċilment wieħed jista' jimmaġina konsenja aktar temporanja u aċċidentali minn dik ippreżentata fil-fatt tal-każ in eżami fejn fil-verita` t-tapit tqiegħed fejn tqiegħed sempliċement biex min kien interessat jixtrih jara jekk jogħġbux fil-post jew le. Interessanti fis-sentenza ċċitata r-referenza għal Laurent - Vol. 29 - *Principii di Dirtitto Civile* No. 423 u l-ġurisprudenza anteċedenti li tafferma l-istess prinċipji:

"Il-lokatur għandu privileġġ *super invectis et illatis* għall-ħlas tal-kera tal-fond ... Il-lokatur huwa assistit minn presunzjoni *juris tantum* favur tiegħu u l-prova kuntrarja *tinkombi lil min jitlob ir-*revoka tal-mandat li bih ikunu nqabdu l-oġetti li fuqhom il-lokatur jippretendi illi għandu dan il-privileġġ .... Imma .... huwa anke meħtieġ, biex jiġi sostnut dan il-privileġġ li l-oġġetti jkunu ġew introdotti fil-fond biex jibqgħu hemm permanentement". (Vol. XXXV - P. III - p.678);

Element essenzjali ta' permanenza li fil-każ in eżami ċertament ma jirrikorrix. Jirriżulta infatti proprju l-oppost. Il-Qorti m'għandha l-ebda raġuni għaliex tiddubita l-veraċita` tal-versjoni ta' l-attur

nomine li hi l-kwintessenza tat-transitorjeta' meta adottaw *policy* ta' "tihulu biex jipprovah" bla ebda obbligazzjoni jew rabta ta' xiri;

L-eċċezzjonijiet tal-konvenuta qed jiġu għalhekk respinti in kwantu insostenibbli;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi i-kawża billi:

Tilqa' l-eċċezjonijiet tal-konvenut James Camilleri u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż tiegħu jitħallsu mill-attur *nomine*;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Cynthia Camilleri;

Tilqa' t-talbiet attriċi fil-konfront ta' l-istess konvenuta Cynthia Camilleri u konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenuta biex fi żmien ħmistax mil-lum tirritorna l-imsemmi tapit lill-attur *nomine* kif minnu mitlub u in difett f'każ li tibqa' inadempjenti fiż-żmien lilha mogħti, l-istess konvenuta hi kkundannata tħallas lill-attur *nomine* s-somma ta' erba' mija u tmenin lira maltija (Lm480) rappreżentanti l-valur tat-tapit meritu tal-kawża;

L-ispejjeż, apparti dawk tal-konvenut jitħallsu mill-konvenuta u bl-imgħax dekorribbli mid-data tan-notifika lill-konvenuta ta' l-ittra uffiċjali ta' l-1 ta' Diċembru, 1994 sad-data ta' l-effettiv pagament.