MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2018

Rikors Maħluf Numru 1008/14LM

M.C.F. Company Limited (C 33224)

vs.

Charles u Mary *sive* Miriam konjuġi Buhagiar
(K.I. 683155M u K.I. 102355M rispettivament)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fil-11 ta' Novembru, 2014 mis-soċjetà attriċi **M.C.F. Company Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi") u maħluf mid-direttur u rappreżentant legali u ġudizzjarju tagħha, Carmel Farrugia, li jgħid kif ġej:

1. *Illi s-soċjetà attriċi hija l-proprjetarja tal-fond ossia ħanut Class 6 formanti parti minn blokka ta' appartamenti magħrufin bħala San Andreas Apartments fi Triq il-Gardiel, Marsaskala;*

2. *Illi għal madwar tliet snin minn Lulju 2010 sa Lulju 2013 l-intimati kienu qed jokkupaw l-imsemmi fond mingħajr titolu validu fil-liġi;*

3. *Illi l-esponenti kienet waslet f'akkordju sabiex dan il-ħanut jinkera versu kirja ta' mhux inqas minn ħamsin euro (€50) kuljum imma ma kienx possibbli għas-soċjetà attriċi li tikri l-imsemmi ħanut stante li dan kien okkupat mill-intimati billi ġewwa l-fond de quo anke kellhom affarijiet appartenenti lilhom u dan bi preġudizzju għas-soċjetà attriċi. Rinfaċċjat b'dan it-tagħrif, l-intimat wieġeb li ħamsin euro (€50) kuljum huma kera baxxa;*

4. *Illi l-intimati kienu ġew debitament interpellati sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond de quo permezz ta' ittra datata 31 ta' Lulju, 2013 iżda baqgħu inadempjenti (dok A.*[1]*) għad li għaddew sabiex ineħħu ħwejjiġhom minn ġewwa l-fond de quo u dan kif se jiġi ppruvat aħjar fil-mori tal-kawża;*

5. *Illi għalhekk is-soċjetà attriċi għandha dritt għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens mingħand l-intimati għall-okkupazzjoni tal-fond de quo da parti tal-istess intimati;*

6. *Illi in vista ta' dan kollu, s-soċjetà attriċi sofriet dannu billi tilfet il-possibilità li tikri l-fond de quo meta lanqas ma ġiet renumerata għall-okkupazzjoni tal-istess fond mill-intimati;*

7. *Illi r-rikorrenti Carmel Farrugia jaf bil-fatti kollha hawn esposti personalment;*

Illi r-raġuni ta' din it-talba hi li l-okkupazzjoni tal-fond ossia ħanut 'Class 6' formanti parti minn blokka ta' appartamenti magħrufin bħala San Andreas Apartments fi Triq il-Gardiel, Marsaskala kien okkupat mill-konvenuti mingħajr ebda titlu validu fil-liġi u kwindi s-soċjetà attriċi għandha tiġi risarċita b'kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond de quo da parti tal-intimati u għat-telf ta' kiri tal-istess fond;

Għaldaqstant is-soċjetà rikorrenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

---

[1] *A fol.* 5.

1. *tiddikjara li l-fond ossia ħanut Class 6 formanti parti minn blokka ta' appartamenti magħrufin bħala San Andreas Apartments fi Triq il-Gardiel, Marsaskala kien okkupat mill-konvenuti mingħajr ebda titlu validu fil-liġi għal perjodu ta' tliet snin;*

2. *tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli versu s-soċjetà attriċi għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond de quo;*

3. *tillikwida l-ammont ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond de quo mill-konvenuti, bl-opra, occorrendo, ta' periti nominandi;*

4. *tordna lill-konvenuti sabiex iħallsu lis-soċjetà attriċi l-ammont ta' kumpens għall-okkupazzjoni hekk likwidat.*

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru numru 1668/2014 fl-istess ismijiet u bl-imgħax kontra l-konvenuti inġunti in subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-istanti.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Charles Buhagiar** u martu **Miriam Buhagiar** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), ippreżentata fil-5 ta' Diċembru, 2014 u maħlufa minn Charles Buhagiar, li biha eċċepew:

1. *Preliminarjament, l-eċċepjenti mhumiex il-leġittimi kuntraditturi għat-talbiet attriċi billi huma personalment la qatt okkupaw u lanqas biss kellhom pussess tal-garaxx inkwistjoni.*
2. *F'kull każ, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*
3. *F'kull każ ukoll, din il-kawża u t-talbiet tas-socjetà attriċi saru in mala fede, b'inizjattiva malinna ta' Carmelo Farrugia (483267M), sid is-soċjetà attriċi, u bl-iskop uniku li jżomm fis-seħħ mandat ta' sekwestru li għamel fuq il-flus tal-eċċepjenti, kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors tal-kawża.*

Permezz tad-dikjarazzjoni annessa mar-Risposta Maħlufa tagħhom il-konvenuti **Charles Buhagiar** u martu **Miriam Buhagiar** iddikjaraw is-segwenti:

1. *Preliminarjament, l-esponenti mhumiex leġittimi kuntraditturi għat-talbiet tas-soċjetà attriċi billi huma personalment qatt ma okkupaw ebda proprjetà tagħha.*

2. *Charles Buhagiar huwa azzjonist fis-soċjetà Marina Caterers Limited (C 33908) bl-uffiċċju reġistrat fir-residenza tal-esponenti 68, Triq ta' Fuq il-Widien, Santa Marija Estate, Mellieħa. Din il-kumpannija għandha negozju fil-catering, u tmexxi l-cafeteria 'Country Style', f'Marsaskala. Dan kollu s-socjetà attriċi tafu tajjeb, tramite d-direttur u r-rappreżentant tagħha Carmelo Farrugia.*

3. *Preżentement, l-imsemmi Carmelo Farrugia għandu kwistjonijiet mat-tifel tal-esponent, David Buhagiar, dwar appartament sovrappost għall-garaxx inkwistjoni, li s-soċjetà attriċi biegħet lil David Buhagiar. Il-kwistjonijiet jirrigwardjaw kont tax-xogħlijiet li Carmelo Farrugia għamel fl-appartament permezz ta' kumpannija oħra tiegħu, u li dwaru rregistra privileġġ u ipoteka legali.*

4. *Xi snin ilu, fil-kors ta' xogħlijiet li Marina Caterers Limited kienet qed tagħmel fil-ħanut tagħha f'Marsaskala, Carmelo Farrugia offra li jżomm bla ħlas xi attrezzi tagħha fil-garaxx inkwistjoni, u l-esponent Charles Buhagiar f'isem il-kumpannija aċċetta. Dawn l-attrezzi kienu jinkludu mwejjed, siġġijiet, umbrelel, forn u display counters, kollox proprjetà ta' Marina Caterers Limited.*

5. *Marina Caterers Limited qatt ma kellha pussess jew tgawdija esklussiva tal-garaxx, u Carmelo Farrugia dejjem żamm iċ-ċavetta, u l-bqija tal-affarijiet tiegħu fl-istess garaxx. Fl-aħħar tal-2012, imbagħad, l-istess Farrugia bidel is-serratura u ħa pussess esklussiv tal-garaxx, u tal-attrezzi ta' Marina Caterers Limited li kien hemm fih. Dan ġara fl-istess żmien li bdew il-kwistjonijiet bejn Carmelo Farrugia u t-tifel tal-esponenti. Dawn il-kwistjonijiet illum jiffurmaw il-mertu ta' tliet kawzi oħra.*

6. *La Carmelo Farrugia, u lanqas is-soċjetà attriċi, ma qatt talbu lill-esponenti joħorgu dawn l-attrezzi tagħhom mill-garaxx inkwistjoni qabel Lulju 2013, meta l-esponenti kienu ilhom xhur jiġru wara Farrugia bil-mezz tat-tifel tagħhom biex jieħdu l-affarijiet ta' Marina Caterers Limited mill-garaxx. L-ispiża tal-ġarr tal-burdnar ħallsitha l-istess Marina Caterers Limited.*

7. *Sal-lum Carmelo Farrugia personalment u/jew bil-mezz tas-soċjetà attriċi għadu qed iżomm fil-pussess tiegħu, u mingħajr ebda jedd legali, diversi attrezzi (inkluż 20 mejda u 60 siġġu) appartenenti lil Marina Caterers Limited.*

8. *Sakemm inqalgħu l-kwistjonijiet bejn Farrugia u iben l-esponenti, Carmelo Farrugia qatt ma semma, pretenda jew talab xi ħlas talli żamm dawn l-attrezzaturi fil-garaxx tiegħu.*

9. *F'kull każ, it-talbiet tas-soċjetà attriċi huma infondati fil-fatt u fil-liġi u l-esponenti ma għandhom iħallsuha xejn.*

10. *Kif ser jirriżulta aħjar fil-kors tal-kawża, it-talbiet attriċi saru in mala fede, b'inizjattiva malinna tad-direttur u azzjonist tagħha Carmelo Farrugia (483267M), li għandu l-iskop uniku li jagħmel ħsara lill-eċċepjenti billi jżomm fis-seħħ mandat ta' sekwestru fuq il-flus tagħhom.*

Rat is-sentenza preliminari tagħha tal-15 ta' Ġunju, 2016 fejn ġiet deċiża l-ewwel eċċeżżjoni tal-konvenuti li kienet tgħid li huma mhumiex il-leġittimi kuntraditturi għat-talbiet tas-soċjetà attriċi stante li huma personalment la okkupaw u l-anqas kellhom pussess tal-garaxx inkwistjoni, liema eċċezzjoni ġiet miċħuda stante li l-konvenuti ma ppruvawx b'mod univoku u mingħajr ebda dubju li Charles Buhagiar ikkuntratta f'isem is-soċjetà Marina Caterers Limited u fil-mument tal-kontrattazzjoni tal-ftehim ġab dan a konoxxenza tas-soċjetà attriċi.

Rat id-digriet tagħha tal-20 ta' Ġunju, 2017 fejn ċaħdet it-talba għall-ħatra ta' perit tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur kokatizzju tal-fond mertu tal-kawża, li saret mis-soċjetà attriċi u li ġiet opposta mill-konvenuti, u dana minħabba li s-soċjetà attriċi tagħmilha ċara hija stess fit-tielet premessa tar-Rikors Maħluf tagħha li l-ftehim li hija kellha ma' terzi biex jinkera il-ħanut kien għal ħamsin Euro kuljum.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Novembru, 2017, fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Is-soċjetà attriċi hija sid tal-ħanut Class 6 formanti parti minn blokka ta' appartamenti magħrufin bħala San Andreas Apartments fi Triq il-Gardiel, Marsaskala. Hija qed tippretendi ħlas għall-okkupazzjoni mingħajr titolu tal-imsemmi ħanut da parti tal-konvenuti għall-perijodu ta' tliet snin, minn Lulju 2010 sa Lulju 2013. Is-soċjetà attriċi ssostni li matul dan il-perijodu hija kellha l-opportunità ta' kirja tal-ħanut bil-kera ta' €50 kuljum, liema kirja spiċċat intilfet minħabba li Charles Buhagiar kien qies li l-kera kienet baxxa.

Bħala retroxena s-soċjetà attriċi tikkontendi li hi u l-konvenut Charles Buhagiar kienu involuti flimkien fl-iżvilupp ta' blokka bini konsistenti fil-garaxx/ħanut mertu tal-kawża u tliet appartamenti u *penthouse* sovrastanti. Skont Carmelo Farrugia, direttur tas-soċjetà attriċi, l-partijiet kellhom joħorġu kull wieħed

nofs l-ispejjeż għall-iżvilupp ta' din il-blokka, bil-konvenut li kellu eventwalment jieħu żewġ appartamenti, b'wieħed minn dawn l-appartamenti li kellu jittieħed minn iben il-konvenuti, u s-soċjetà attriċi kellha tieħu ż-żewġ appartamenti l-oħra, filwaqt li l-garaxx/ħanut kellu jkun in komun bejn is-soċjetà attriċi u l-konvenut. Skont Carmelo Farrugia dan il-ftehim sar bil-fomm għax bil-kitba kollox kien fuq isem is-soċjetà attriċi. Min-naħa tiegħu l-konvenut Charles Buhagiar jgħid li huwa ma kienx daħal sħab fil-proġett ma' Carmelo Farrugia iżda kien ħa biss appartament minnhom, dak ta' taħt il-*penthouse* li akkwistah ibnu David. Inqala' disgwid ieħor bejn il-partijiet, 'il għaliex filwaqt li s-soċjetà attriċi tramite d-direttur tagħha Carmelo Farrugia kienet sabet tikri l-garaxx/ħanut lil terzi, li wara rriżulta li kien ħu Carmelo Farrugia stess li ried jikri, bħala ħanut bil-prezz ta' €50 kuljum, skont Carmelo Farrugia l-kirja ntilfet għax Charles Buhagiar sostna li l-kera kienet baxxa. Sussegwentement il-konvenut Charles Buhagiar talab lil Carmelo Farrugia biex jaħżen fil-fond inkwistjoni xi affarijiet tas-soċjetà tiegħu Marina Caterers Limited li kellha l-ħanut Country Style ftit 'il bogħod mill-fond inkwistjoni, fejn kienu qegħdin isiru xi xogħlijiet ta' ristrutturazzjoni, u Carmelo Farrugia kien aċċetta. Però r-relazzjonijiet bejn il-partijiet ħżienu, għax spiċċaw bi tliet kawżi bejn iben il-konvenut David u s-soċjetà attriċi, apparti l-kawża odjerna.

Is-soċjetà attriċi tippretendi mill-konvenuti l-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-imsemmi garaxx li kellu permessi għal ħanut għal tal-anqas €50 kuljum kif kien ser jiġi mikri minn ħu Carmelo Farrugia. Il-konvenuti jikkontendu li din it-talba għall-ħlas ta' kumpens hija infondata fil-fatt u fid-dritt għax kien Carmelo Farrugia li offra li jżomm bla ħlas fil-fond inkwistjoni l-oġġetti ta' Marina Caterers Limited u kien Carmelo Farrugia li fl-aħħar mill-aħħar ma kienx ħalla lill-konvenuti jneħħu l-affarijiet li kienu maħżuna fil-fond.

Provi u riżultanzi

Carmelo Farrugia, direttur tas-soċjetà attriċi xehed[2] li Charles Buhagiar kien tkellem miegħu biex jiżviluppaw flimkien fond f'Marsaskala li kien garaxx bil-permess u sular fuqu bla pemess, li kien kolpit bi *stop notice* mill-MEPA. Ix-xhud jgħid li hu kellu kumpannija bi sħab ma' John Farrugia, li kien marid b'marda terminali u li miet fil-mori ta' din il-kawża, u kien sar jaf lill-konvenut fl-uffiċċju ta' John Farrugia. Il-partijiet kellhom jiżviluppaw il-*plot* bi sħab però ma kien sar l-ebda kuntratt bil-miktub għax il-konvenut kien qallu li kien qed jinfired minn mal-mara tiegħu. Għalhekk ix-xhud applika u ottjena l-permessi u beda jieħu ħsieb l-iżvilupp tal-binja għax xogħlu kien fil-bini filwaqt li l-konvenut kien ta' spiss ikun xogħol il-Libja. Dan dejjem però bl-intendiment li kollox kellu jsir bi sħab mal-konvenut. Ix-xhud jgħid li maż-żmien il-konvenut beda jiċħad li kienu qegħdin jaħdmu bi sħab. Ix-xhud jgħid li kien ħa self mill-HSBC biex bena u kien qed iħallas imgħaxijiet ta' elfejn euro fix-xahar.

Carmelo Farrugia jgħid li meta marru biex jagħmlu l-kuntratt finali għall-akkwist tal-plot bil-bini oriġinali, wara li ħarġilhom permess għal restorant, tliet appartamenti u *penthouse,* sar ftehim bejn il-partijiet biex l-arja ta' taħt il-*penthouse* tiġi akkwistata mill-ewwel minn iben il-konvenut David. Kien sar kuntratt wieħed fejn saret ċessjoni tad-drittijiet naxxenti mill-konvenju tal-arja tat-tielet sular lil iben il-konvenut David u l-kumplament tal-proprjetà ġiet akkwistata mis-soċjetà attriċi soġġetta għall-ftehim li kellha mal-konvenut. Ix-xhud spjega li meta ra li Buhagiar ma kellux fondi biżżejjed u ma kienx qed joħroġ ħlasijiet, huwa kellu jissellef mill-HSBC u l-intendiment bejn il-partijiet kien li s-self jitħallas lura minnhom it-tnejn. Ix-xhud jgħid li t-tifel tal-konvenut

[2] Affidavit *a fol.* 26 sa 28 u xhieda *viva vice a fol.* 17 sa 21, 146 sa 156, 166 sa 169 u 258.

David, li kien għażel l-appartament tiegħu u lestihulu *finished,* kulma ħallsu kien Lm10,000, ċjoè €23,293 fit-13 ta' Novembru, 2009 u hemm diversi kawżi bejniethom fuq din il-kwistjoni. Meta kien tiela' l-bini u l-garaxx kien lest, ix-xhud jgħid li kien avviċinah xi ħadd li kien interessat jikri l-fond bħala ħanut bil-kera ta' €50 kuljum. Però l-konvenut beda jinsisti li €50 kuljum kienu ftit u x-xhud jgħid li peress li kien jistma lill-konvenut bħala sħab fil-proġett, il-post ma kienx krieh. Ftit taż-żmien wara l-konvenut qallu li kellu xi affarijiet li ma kellux fejn ipoġġihom u hu aċċetta li l-konvenut iħallihom f'dan il-garaxx. Iżda l-konvenut spiċċa mela l-garaxx kollu u kien dam biex neħħihom dawn l-affarijiet. Ix-xhud kellu jiktiblu ittra bl-avukat biex ineħħi l-affarijiet mill-garaxx.[3] Ix-xhud jgħid li l-konvenut kien dam biex ineħħi l-affarijiet u ma kienx offrilu kumpens għall-okkupazzjoni. Ix-xhud jgħid li l-konvenut kien tah xi ċekkijiet bħala parti mill-ħlas tal-imgħaxijiet tal-*loan* - ċekk ta' €10,000 fl-14 ta' Settembru, 2009, ċekk ta' €8,000 fis-17 ta' Diċembru, 2010 u ċekk ta' €10,000 fl-14 ta' Ġunju, 2010. L-aħħar ċekk kien ħarġu John Farrugia f'isem il-konvenut kif dirett mill-istess konvenut[4], total ta' €28,000.[5] Ix-xhud jgħid li s-soċjetà attriċi ħarġet madwar €120,000 f'imgħax li għadu jitħallas sal-lum.

Ix-xhud jgħid il-konvenut u ibnu kienu jieħdu interess fix-xogħlijiet, fir-rigward tal-madum tal-appartament tat-tifel u tal-appartament li kellu jieħu l-konvenut, fir-rigward ta' xi *finishings* partikolari u saħansitra anki l-isem tal-blokk San Andreas Apartments kienu għażluh il-konvenut u ibnu. Ix-xhud jgħid li meta tlesta l-blokk *finished,* f'Lulju tal-2010 David Buhagiar ħa l-

---

[3] *A fol.* 5, datata 31 ta' Lulju, 2013 fejn is-soċjetà attriċi tallega li kienet qed issofri preġudizzju għax ma rċeviet ebda kumpens għall-okkupazzjoni tal-garaxx li kien qed jiġi okkupat mingħajr titolu validu fil-liġi. Is-soċjetà attriċi tikkontendi li l-fond għandu permessi għal ħanut u jista' jinkera mhux inqas minn €50 kuljum. Is-soċjetà attriċi għalhekk interpellat lill-konvenut biex jersaq għal-likwidazzjoni tal-kumpens u biex ineħħi l-affarijiet tiegħu mill-fond fi żmien sebat ijiem.
[4] Paragrafu 9 tal-affidavit ta' Carmelo Farrugia, *a fol.* 27.
[5] Kopji taċ-ċekkijiet esebiti *a fol.* 44, 45 u 46, li però huma kollha maħruġa minn Charles Buhagiar.

appartament tiegħu, il-konvenut ħa dak ta' taħt tat-tifel tiegħu u x-xhud ħa pussess tal-appartament l-ieħor u tal-*penthouse.*

Carmelo Farrugia jgħid li hu ħareġ €340,000 bħala *loan repayment* u madwar €120,000 imgħax lill-HSBC. Ix-xhud jgħid li ħareġ €150,000 oħra bħala spejjeż biex inbnew l-appartamenti u ġew *finished,* inkluż il-*lift.* Ix-xhud jgħid li meta beda jiġri wara l-konvenut għall-bilanċ tal-ħlas ta' sehmu, dan fl-aħħar mill-aħħar kien innega li kien sħab fil-proġett u insista li kulma għamel kien li xtara appartament għal ibnu. L-appartament li Charles Buhagiar kien għażel għalih baqa' tliet snin vojt u l-garaxx inkwistjoni kien għamel tliet snin mimli bl-affarijiet tal-konvenut. Ix-xhud jgħid li wara l-ittra legali datata 31 ta' Lulju, 2013 li huwa kien bagħat lill-konvenut, dan kien neħħa l-oġġetti tiegħu mill-garaxx. Ix-xhud jgħid li issa l-konvenut qiegħed jinsisti li l-flus li kien ħallsu kienu kollha għax-xogħol li sar fuq l-appartament ta' ibnu David.

Carmelo Farrugia jgħid li kien biddel is-serratura tal-garaxx xi tliet ġimgħat qabel mal-konvenut mar jieħu l-oġġetti tiegħu minn hemmhekk. Ix-xhud jgħid li kien biddel is-serratura meta ma setax jidħol fil-fond għax kien hemm il-mutur tax-*shutter* ma jaħdimx u s-serratura ġġamjat u wara li biddel is-*switch* tal-mutur, x-*shutter* ħadem. Ix-xhud jgħid li l-konvenut kien qallu diversi drabi li ser ineħħi l-oġġetti, però mar għalihom biss wara li kien bagħatlu l-ittra legali.

In kontroeżami[6] Carmelo Farrugia insista li kien biss fuq il-karta li l-garaxx kien tas-soċjetà attriċi u jgħid li ma kriehx għax kien iqis li dan kien tas-soċjetà

[6] *A fol.* 37 sa 43, 158 sa 166 u mtella' in eżami mill-konvenuti, *a fol.* 257 u 258.

attriċi u tal-konvenut[7] għax xi kultant il-konvenut kien iħallsu parti mill-imgħax li huwa kien iħallas lill-HSBC. L-affarijiet li l-konvenut ħalla fil-garaxx kienu ta' ħanut li l-konvenut kellu f'Marsaskala li kien qiegħed jirranġa, li kienu jikkonsistu fi *fridges,* siġġijiet, imwejjed u affarijiet oħra. Ix-xhud jammetti li fiż-żmien li l-affarijiet tal-konvenut damu fil-garaxx, huwa kellu kopja taċ-ċavetta. Ix-xhud jgħid li kien biddel is-serratura għax bdew imorru fil-garaxx persuni li ma jafhomx. Jgħid ukoll li l-fond inkwistjoni kien ħanut u mhux garaxx għax kellu liċenzja *class 6,* għalkemm ma kienx jintuża bħala ħanut għax kien hemm l-affarijiet tal-konvenut fih u ammetta li l-art tiegħu kienet għadha tal-konkos. Mistoqsi jgħid għaliex meta biddel is-serratura ma kienx ħalla lill-konvenut[8] joħroġ l-affarijiet, ix-xhud jgħid li l-konvenut ma riedx iħallas u hu ried ikun hemm biex meta l-konvenut joħroġ l-affarijiet tiegħu huwa jkun jaf x'inhu joħroġ minn ġo ħwejġu. Ix-xhud jgħid li huwa kien preżenti meta l-konvenut ħa l-affarijiet tiegħu, u filwaqt li ma fetaħlux mill-ewwel, jgħid li kien fetaħlu fi żmien erba' ġimgħat minn meta ordnatlu l-Qorti.

Carmelo Farrugia jgħid li dan il-garaxx għandu qies ta' xi mitt pied bi tliet qasab u hemm it-tromba tat-taraġ ġo fih. Ix-xhud jgħid li l-konvenut kien ħalla fil-fond għal perijodu ta' madwar tliet snin xi ħamsin siġġu tal-plastik, u x-xhud kien ħa erba' siġġijiet bil-permess tal-konvenut li kien qallu li kulma kellu fil-garaxx kien kollu għar-rimi, bħal dekorazzjonijniet tal-Milied tal-plastik, fran, vetrini, friża xi erba' metri, mirja, xi aluminium u affarijiet oħra li kellu fil-garaxx tas-soċjetà attriċi. Ix-xhud jammetti li ma kienx għamel depożitu tal-oġġetti taħt l-awtorità tal-Qorti biex ibattal il-fond u qal li kien biddel iċ-ċavetta għax ma setax jidħol. Ix-xhud jgħid li kellu ċavetta hu u l-konvenut,

[7] *A fol.* 37.
[8] *A fol.* 39.

imma meta biddel is-serratura ma kienx ta ċavetta lill-konvenut. Mistoqsi jekk din il-kawża kienx għamilha għax għamel sekwestru lill-konvenut b'ritaljazzjoni għas-sekwestru li kien għamel kontrih it-tifel tal-konvenut David, ix-xhud innega dan. Ix-xhud jgħid li llum[9] il-post jinsab għandu u li qiegħed jitkellem ma' kumpannija li interessata li tikrieh, imma ma jgħidx min hi din il-kumpannija. Ix-xhud jgħid li minn meta ppreżenta din il-kawża sal-lum huwa żamm il-garaxx għall-użu personali tiegħu fejn iżomm żewġ karozzi, tal-mara u dik li kellu t-tifel u jdaħħal hemmhekk ukoll xi għodda tax-xogħol.

Xehed ukoll **Paul Farrugia**[10], li jiġi hu Carmelo Farrugia li spjega li llum għandu *mini-market* ġewwa Bormla, però qabel kien jaħdem fil-ġebel u qal li ma setax ikompli u ddeċieda li jiftaħ *franchise* tal-Maypole. Ix-xhud jgħid li madwar ħames snin qabel[11] huwa kien staqsa lil ħuh jekk kellux xi post tajjeb għal dan l-iskop u dan kien urieh l-post ta' Marsaskala. Huwa kien ftiehem ma' ħuh fuq kera ta' €50 kuljum meta fil-viċinanzi kulħadd kien qed jitlob €80 kuljum. Però meta mar jara dan il-post, dan kien imburġat sa barra bl-imwejjed. Ix-xhud kien ta lil ħuh xahar żmien u meta reġa' kellmu dan qallu li kellu problema bl-affarijiet li kellu fil-post. Għalhekk ix-xhud fl-aħħar kera x'imkien ieħor f'Bormla fejn illum għandu *mini market* bl-isem ta' Maria Concetta, imma ma setax jidħol għall-*franchise* tal-Maypole għax fejn għandu llum huwa żgħir ħafna.

In kontroeżami[12] x-xhud jgħid li d-diskors ma' ħuh dwar il-post ta' Marsaskala kien sar f'Ottubru, 2011. Il-post ta' Marsascala kellu l-art tal-konkos, ġebel u

[9] Ix-xhud kien qed jixhed fl-14.06.2017.
[10] *A fol.* 111 sa 113.
[11] Ix-xhud kien qed jixhed fit-23.11.2016.
[12] *A fol.* 114 sa 120.

saqaf u ħafna affarijiet ġo fih. Ix-xhud jgħid li meta marru fuq il-post Carmelo Farrugia ċempel lil ċertu Simon, li jafu bħala kuntrattur li jfornilu xi xogħol, u dan ġablu ċ-ċavetta.

Xehed ukoll **Maximilian Agius**[13] li jgħid li fuq inkarigu ta' Charles Buhagiar darba kien ġarr x'imwejjed, *freezers* kbar, dixxijiet, platti, forn tal-pizza u dixxijiet u platti tar-restoranti minn Marsaskala fil-preżenza ta' Carmelo Farrugia u l-konvenut. Ħafna minn dawn l-affarijiet kienu għar-rimi u kien remiehom għand id-Disma u forn minnhom kien ħadu f'indirizz Ħal-Lija li kien tah il-konvenut. Ix-xhud jgħid li l-art tal-fond kienet tal-konkos u ma kinitx tajba biex jaħdem fuqha bil-makkinarju li kellu u kellu jagħmel l-injam fl-art biex jgħaddi minn fuqu bil-*palletiser*. Ix-xhud jgħid li l-post ma kienx mimli bl-affarijiet, u l-affarijiet kienu biss fin-naħa l-ġewwa.

Xehed ukoll **Simon Spiteri**[14] li kien jaf lil Carmelo Farrugia għax kien jagħmillu xi xogħol ta' manutenzjoni fi *flats* kemm f'Marsaskala u kemm f'Birżebbuġa u kien iqiegħed ukoll il-madum. Ix-xhud jgħid li jaf ukoll lill-konvenut għax dan kellu x'jaqsam ma' xi *flat* ta' Carmelo Farrugia, li wara in kontroeżami x-xhud jgħid li kien tat-tifel tal-konvenut. Ix-xhud jgħid li fil-garaxx kien hemm affarijiet tar-restorant mifruxin, bħal bank tal-friża, forn tal-pizza kbir, tabelli, umbrelel u mwejjed. Ix-xhud jgħid li l-fond kellu l-biċċa ta' wara, minn tliet kwarti lura mimli. In kontroeżami x-xhud jgħid li kellu ċ-ċavetta tal-garaxx mill-bidu nett u din kien tahielu Carmelo Farrugia. Ix-xhud jgħid li minn ġewwa l-fond kien għadu bil-konkrete, mhux imkaħħal u mhux imbajjad. Apparti l-

[13] *A fol.* 136 sa 140.
[14] *A fol.* 141 sa 144.

affarijiet tar-restorant, ix-xhud jgħid li fil-post kien ukoll xi affarijiet tal-bini bħal xi żewġ fallakki u xi żewġ katusi li kien diġà hu fix-xogħol tiegħu.

Xehed ukoll il-konvenut **Charles Buhagiar**[15] li kkonferma li l-affarijiet li kien daħħal fil-garaxx inkwistjoni kienu umbrelel, siġġijiet, imwejjed, forn, xi tabelli, bank *fridge* u xi affarijiet oħra tar-restorant *Country Style,* Marsaskala, proprjetà tal-kumpannija tiegħu u ta' siehbu, li jisimha Marina Caterers Limited. Ir-ristorant u l-garaxx inkwistjoni jinsabu ftit 'il bogħod minn xulxin. Il-konvenut jistqarr li lil Carmelo Farrugia kien sar jafu permezz tal-ħabib tiegħu John Farrugia, illum mejjet. Il-konvenut jgħid li kellu l-opportunità li jinvesti fil-proprjetà inkwistjoni f'Marsascala u hu ma setax jidħol għaliha dak iż-żmien u John Farrugia kien issuġġerilu jgħaddieha lil Carmelo Farrugia. Il-konvenut jgħid li bħala professjoni hu *accountant* u awditur. Carmelo Farrugia kien għoġbu l-post u kien talbu biex jidħlu għall-proġett bi sħab, però hu kien qallu li ma setax għax diġà kellu djun mal-HSBC minħabba l-Country Style u kien għaddej bi proċeduri ta' separazzjoni minn mal-mara tiegħu. Carmelo Farrugia qallu biex iħalli f'idejh u kulma talbu lill-konvenut biex jistaqsi lit-tifel tiegħu David Buhagiar jekk riedx iżomm xi wieħed mill-appartamenti. Fil-fatt it-tifel tal-konvenut kien xtara l-arja ta' fejn kien ġej il-*flat* li ried. Il-konvenut jgħid li peress li t-tifel tiegħu ma kienx jifhem fil-bini, kien jidher għalih hu imma dan biss kien l-involviment li l-konvenut żamm f'dan il-proġett. Dwar l-oġġetti fil-garaxx il-konvenut jgħid li hu u sieħbu kienu qed jagħmlu *refurbishment* tal-postijiet tal-Country Style u kien mar ikellmu Carmelo Farrugia fil-*coffee shop* tal-Country Style*,* Marsaskala u dan offrielu li minflok joqgħod iġorr l-affarijiet 'il bogħod, iħallihom fil-garaxx tal-blokka. Il-konvenut jgħid li Carmelo Farrugia kien tah kopja taċ-ċavetta tal-garaxx u huwa kien uża rokna waħda tal-garaxx

[15] *A fol.* 90 sa 93 u 146 sa 156.

fejn ġarr l-affarijiet tiegħu, u dan ma kienx f'ġurnata waħda imma fuq perijodu ta' żmien. Il-konvenut jgħid li Carmelo Farrugia kien offrielu li juża l-post tiegħu mingħar ħlas, bħala pjaċir.[16] Ix-xhud jgħid li kieku ma kienx hekk, hu kellu fejn ipoġġihom l-affarijiet f'Ħal Lija jew San Ġiljan u l-ispiża kienet tiġih biss ftit ogħla bħala trasport. Il-konvenut jgħid li l-affarijiet kienu nżammew fil-garaxx ta' Carmelo Farrugia għal xi disa' xhur, iżda wara inqala' l-inkwiet bejniethom għax Carmelo Farrugia baqa' jsus warajh biex jidħol bi sħab miegħu fil-proġett tal-blokka u fl-aħħar beda jħajru jieħu appartament għat-tifla tiegħu wkoll. It-tifla għoġbitha l-idea però sakemm għadda ż-żmien biex tipprova tikseb self mill-bank, kien laħaq bdielha. Darba minnhom Carmelo Farrugia staqsieh biex jagħtih €180,000 għax il-bank tiegħu għamel *call in* u spjegalu li huwa kien involva ruħu biss fl-akkwist tal-appartament tat-tifel tiegħu u li forsi kien interessat li tixtri appartament ukoll it-tifla tiegħu, iżda mill-bqija ma kellu xejn aktar x'jaqsam mal-proġett. Carmelo Farrugia baqa' jinsisti miegħu li hu kien sħab miegħu fil-proġett, meta kulma kien sar kien li permezz ta' kuntratt kienet saret iċ-ċessjoni tal-arja ta' wieħed mill-appartamenti fuq it-tifel meta l-proprjetà kienet għadha fuq il-konvenju. F'dan il-punt Carmelo Farrugia kien qallu li ser jaqbad mat-tifel tiegħu u lilu kien bagħatlu ittra biex ineħħi l-affarijiet tiegħu mill-garaxx u biex iħallsu kumpens. Il-konvenut jgħid li wara huwa kien mar mat-tifel tiegħu biex jiġbru l-affarijiet, però kienu sabu s-serratura mibdula u kienu kellmu lil ċertu Simon Spiteri li kienu jafu li kellu ċavetta, iżda għaddew ix-xhur sakemm eventwalment ingħatalhom aċċess. Il-konvenut jgħid li l-garaxx kellu l-art tal-konkos, ma kienx *finished* u bla kisi u tikħil.

[16] *A fol.* 151.

Fir-rigward ta' Paul Farrugia, ħu Carmelo Farrugia, li xtaq jikri l-garaxx, il-konvenut jgħid li kien kellmu Paul Farrugia meta kienu għadhom mhux miġġieldin, biex jieħu parir dwar proposta ta' ħuh biex jikri l-garaxx bħala ħanut b'tant kera. Il-konvenut jgħid li hu kien qallu kemm għandu kera minn post ieħor li ma kienx *shell*, fejn il-kera kienet ogħla, imma hu parir biss kien tah.

Xehed ukoll **David Buhagiar**[17], li kkonferma li meta kienu ser jagħmlu *refurbishment* tal-ħanut tal-Country Style f'Marsaskala, kien kellimhom Carmelo Farrugia li ssuġġerixxa li minflok jieħdu l-affarijiet tagħhom Ħal Lija, setgħu jħalluhom fil-garaxx tal-blokka inkwistjoni. Ix-xhud jgħid li hu u missieru kienu aċċettaw u Carmelo Farrugia tahom iċ-ċavetta u qalilhom biex imorru meta jridu. Ix-xhud jgħid li meta nqala' d-diżgwid ma' Farrugia, missieru kien ċempillu diversi drabi biex imorru jieħdu l-affarijiet għax meta marru kienu sabu s-serratura mibdula, għalkemm il-mutur tax-*shutter* kien jaħdem. Għaddew xi xhur sakemm Carmelo Farrugia kien tassew mar jiftħilhom wara li għal diversi drabi dan kien qalilhom li ser imur jiftħilhom hu jew Simon. Ix-xhud jgħid li meta fl-aħħar ftiehmu, kien sabu lil Simon Spiteri u lil Carmelo Farrugia jistennuhom.

In kontroeżami David Buhagiar jgħid[18] li l-inkwiet bejnu u Carmelo Farrugia inqala' meta dan talbu somma fenomenali ta' €63,000 għall-bini u l-*finishings* tal-appartament li kien ħa hu fil-blokka inkwistjoni meta l-ftiehem ma' Carmelo Farrugia kien li l-prezz ta' Lm35,000 ikopri l-arja u s-somma ta' Lm10,000 għall-ispejjeż tal-bini u *finishings* u dan skont il-kuntratt li kellhom

[17] *A fol.* 243 sa 245.
[18] *A fol.* 245 sa 255.

bejniethom. Ix-xhud jgħid li skont ma kien qallu Carmelo Farrugia, id-differenza kienet minħabba l-ispejjeż relatati mad-demolizzjoni, tħaffir u l-komun li hu ma kellux x'jaqsam magħhom. Carmelo Farrugia qallu wkoll li ladarba l-flus ma kienx ħadhom mingħand missieru, kien ser joħodhom minn għandu u fetaħlu kawża u rreġistra privileġġ speċjali fuq l-appartament tax-xhud għas-somma ta' €63,000 u hu ma setax ibiegħu. Il-privileġġ speċjali l-ewwel għamlu għal €63,000 u wara naqqas l-Lm10,000 imma żammu milli jbiegħ l-appartament li kien fuq konvenju. Dwar l-affarijiet tagħhom li kien hemm fil-garaxx, ix-xhud jgħid li minn madwar mitt pied fond, kien hemm biss madwar għaxar piedi bl-affarijiet tagħhom u mill-bqija li kien hemm kienu affarijiet tal-kostruzzjoni li ma kinux tagħhom, bħal madum, għodda, imbarazz u xi travi imxerdin ma' kullimkien li ma jafx jekk kinux ta' Carmelo Farrugia jew ta' terzi. Ix-xhud jgħid li kienu ilhom xi disa' xhur jippruvaw jidħlu fil-post sakemm kienu ltaqgħu l-Qorti, però hu ma kienx preżenti f'dan l-inkontru l-Qorti.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali</u>

Tqis illi qabelxejn jrid jiġi stabbilit liema waħda miż-żewġ verżjonijiet hija dik korretta, jekk hux il-verżjoni tas-soċjetà attriċi rappreżentata minn Carmelo Farrugia jew il-verżjoni tal-konvenut Charles Buhagiar. Is-soċjetà attriċi qed tippretendi li ladarba l-konvenuti kien okkupaw il-fond inkwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi għal tliet snin, is-soċjetà konvenuta għandha tiġi kkumpensata għall-imsemmija okkupazzjoni bir-rata ta' kirja kummerċjali, bl-

istess rata ta' kera li allegatament is-soċjetà attriċi tilfet tort tal-konvenuti, tant li fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħha s-soċjetà attriċi tikkalkula l-kumpens għall-okkupazzjoni bir-rata ta' €50 kuljum għal tliet snin għas-somma totali ta' €54,750. Il-konvenut Charles Buhagiar min-naħa tiegħu jsostni li kien biss bħala ġest ta' ħbiberija, wara l-opportunità ta' investiment fi proprjetà li huwa kien għadda lis-soċjetà attriċi, li Carmelo Farrugia kien offrielu li jqiegħed mingħajr ebda ħlas xi affarijiet li huwa kellu tar-ristorant *Country Style* f'parti mill-garaxx taħt il-blokk tal-appartamenti inkwistjoni.

Tqis li dawn il-verżjonijiet diverġenti u konfliġġenti jwasslu ovvjament għall-konsegwenzi legali għalkollox differenti, għaliex jekk kif qiegħda ssostni s-soċjetà attriċi hija għandha dritt għal kumpens għall-okkupazzjoni għax il-konvenut okkupa l-fond *de quo* mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u telfilha kirja kummerċjali, is-soċjetà attriċi jkollha dritt għall-kumpens abbażi tal-valur lokatizju tal-fond.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Margaret Pace *et vs.* M. Demajo (Holdings) Limited**[19] ġie ritenut:

> "<u>D4. Kumpens għall-okkupazzjoni mingħajr titolu</u>:
>
> Din il-Qorti kif presjeduta fil-kawża fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara *vs.* Nathalie Scicluna** (61/09FS) deċiża fit-18 ta' Mejju, 2012 qalet:
>
> "Infatti irriżulta li r-rikorrenti ġew imċaħħda inġustament għal dan iż-żmien kollu mill-pussess vakanti tal-fond tagħhom. Għalhekk jifdal li jiġi likwidat id-dannu effettivament subit mir-rikorrenti. Jingħad ukoll li f'każijiet bħal dan meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens

[19] P.A., 12.03.2013.

dovut bħala danni soltu li jiġu kkalkulati a bażi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (**Staines *noe vs.* Amato *et***, P.A., deċiża fit-28 ta' Mejju, 1999), kif ukoll li dan mhuwiex neċessarjament ekwiparat mal-kera preċedentement imħallsa iżda għal kull kera li l-istess fond seta' jattira skond is-suq (**Vincent Curmi *noe vs.* John Bosco Bonaci**, P.A., deċiża fit-30 ta' Ottubru, 2008) ...".[20]

Fis-sentenza fl-ismijiet **Dorianne Vella *vs.* Clint Catania**[21] ngħad ukoll illi:

"Bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* mill-konvenut meta ma kellux titolu, l-attriċi qed tippretendi mingħand il-konvenut risarċiment komplessiv ta' €7,507.89 jiġifieri tmintax-il Euro tlieta u sittin ċenteżmu (€18.63) ekwivalenti għal tmien liri Maltin (Lm8) għall-403 ġurnata li għaddew bejn is-27 ta' Marzu, 2006 u t-3 ta' Mejju, 2007. L-ammont ġornalier huwa ekwivalenti għall-kera li l-konvenut kien iħallas għal kull ġurnata lill-attriċi meta kien jokkupa l-fond *de quo* b'titolu ta' kera (dikjarazzjoni tad-difensur tal-attriċi a fol. 16 tal-proċess). ...."

Min-naħa l-oħra jekk jirriżulta li l-partijiet kellhom bejniethom ftehim taċitu fejn il-konvenuti tħallew mis-sid jużaw l-fond inkwistjoni biex jaħżnu fih mingħajr ħlas oġġetti tal-konvenut, f'dak il-każ ikunu jissussistu l-elementi tal-kuntratt tal-kommodat jew tal-prekarju. Fil-każ tal-kuntratt tal-prekarju sid l-oġġett ikun jista' jieħu lura l-fond meta jrid, bl-uniku ħlas dovut ikun fejn l-oġġetti ma jitneħħewx meta s-sid ikun hekk insista. Fil-każ tal-kuntratt tal-kommodat waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra sabiex din tinqeda biha bla ħlas għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċeviha li jrodd il-ħaġa nfisha. F'dawn iż-żewġ tipi ta' kuntratti hemm inerenti l-element tal-gratuwità tal-użu tal-ħaġa.

[20] Ara wkoll f'dan is-sens **Vincent Curmi *noe vs.* John Bosco Bonaci**, P.A., 30.10.2008; **Helen Schembri *vs.* Anthony George Zahra**, P.A., 29.04.2005; **Perit Edwin Calleja *vs.* Joseph Said**, P.A. 31.10.2003; **Joseph Muscat *et vs.* L-Avukat Dr Michael Tanti-Dougall *et***, P.A., 10.06.2013; u **Salvatore Coppola *et vs.* Gerolama Busuttil**, Q.A., 27.03.2015.

[21] P.A., 28.10.2009.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Selcuk Kucukkaya *vs.* Patricia Mousu *et***[22] ingħad:

"Il-kommodat

L-Art. 1824 tal-Kap 16 jaqra hekk:-

"Il-kommodat jew self għall-użu hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra, sabiex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċevieha li jrodd il-ħaġa nfisha".

Tnejn huma l-elementi tal-kuntratt ta' self għall-użu:-

a) il-gratuwità tal-prestazzjoni tal-ħaġa; u
b) iż-żmien jew użu determinat.

Għar-rigward tal-element tal-gratuwità tal-prestazzjoni tal-ħaġa, l-orjentament prevalenti fid-dottrina u fil-ġurisprudenza huwa li l-kommodat huwa essenzjalment kuntratt reali gratuwitu, fis-sens li hu perfezzjonat bil-konsenja tal-ħaġa, liema konsenja timmanifesta l-intenzjoni tal-kommodant li jinstawra vinkolu ġuridiku mal-kommodatarju.

L-element ta' gratuwità huwa element essenzjali għall-eżistenza ta' dan il-kuntratt.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti (PA/TM) fl-20 ta' Ottubru, 2005 fil-kawża "**Bonello Du Puis *vs.* Azzopardi**", ingħad illi sabiex ma jkunx hemm l-element tal-gratuwità, jeħtieġ li l-kommodatarju jagħti lill-parti l-oħra xi ħaġa, flus jew oġġetti oħra, bħala korrispettiv għall-użu u t-tgawdija tal-oġġett.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Ġunju, 2005 fil-kawża "**Sammut *pro et noe vs.* Sammut *et***", jingħad:-

"Ma jista' qatt ikun dubitat illi l-kommodat għandu inerenti fih karattru fiduċjarju. Dan għaliex huwa essenzjalment gratuwitu. Effettivament il-

---
[22] P.A., 14.07.2015.

kawża tal-ftehim tikkwalifika l-kommodat bħala kuntratt ta' tgawdija bażat fuq il-gratuwità tal-użu tal-ħaġa."

Huwa stabbilit b'mod konsistenti illi fil-każ fejn proprjetà tgħaddi għand persuna oħra b'kumpens għal servizzi jew serviġi, din ma tgħaddix b'titolu ta' kommodat, għaliex f'dak il-każ ma tkunx qed tingħata b'mod gratuwitu.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2004 fil-kawża "**Pace *vs.* Pace *et***", kien affermat illi l-karattru essenzjali tal-kommodat huwa l-gratuwità tal-prestazzjoni tal-ħaġa. Il-Qorti ddeċidiet illi l-ftehim li kellha quddiemha ma setax jikkwalifika bħala kommodat peress li l-fond in kwistjoni kien ingħata b'kumpens għal serviġi, kuri u assistenzi. Il-Qorti eskludiet il-kommodat u rriteniet illi r-rapport ġuridiku fil-każ in kwistjoni kien wieħed konfaċjenti għal dak tal-kuntratt innominat, li jiġi tterminat billi jingħata l-konġedo lill-konvenuti.

Ricci fil-ktieb "*Corso Teorico Pratico di Diritto Civile*" (Vol. IX, para. 185) igħid:-

"*Nel commodato si rende un favore per amicizia o per deferenza alla persona a cui è reo. Non sia alcune idea o desiderio di lucro e si fa atto di vera liberalità. Tale è l'indole del commodato. Le parti possono ben patuire un corrispettivo per la cosa data ad usae ma in questo caso non possono pretendere che il contratto conservi l'indole di commodato*."

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2005 fil-kawża "**Sultana *vs.* Sultana *et***", ingħad hekk:-

"Jekk imbagħad, kellu jitqies, kif hekk donnu aċċennat fl-Affidavits tal-appellanti, illi l-ftehim allegat kien maħsub biex huma jieħdu ħsieb tal-omm u jipprestawlha serviġi, tali vantaġġ lill-kommodanti jeżulta l-kuntratt tal-kommodat in kwantu l-prestazzjoni tas-serviġi hi konsiderata bħala korrispettiv u dan huwa nkompatibbli mar-rekwiżit tal-gratuwità, sostrat bażiku tal-kommodat. Ara deċiżjoni ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Maria Assunta Cassar *et vs.* Albert Connell *et***, 7 ta' Lulju, 2003, u **Vol. XXVIII, P.I, pġ. 121**." (ara wkoll: 15 ta' Mejju, 2007 - "**Muscat *et vs.* Muscat**" - Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Inferjuri)."

Min-naħa l-oħra fis-sentenza fl-ismijiet **Paulina Stagno *et vs.* Carmelo Bugeja et**[23] jingħad dwar l-istitut tal-prekarju:

> "L-Imħallef erudit Maurice Caruana Curran kellu okkażjoni fil-karriera twila ta' ġudikant sedenti fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili jiddeċiedi punt konsimili fis-sentenza fl-ismijiet "**Joseph G. Coleiro *vs.* Tabib Joseph Ellul**", 14 ta' Frar, 1967.
>
> F'dik il-kawża l-attur ukoll talab l-iżgumbrament tal-konvenut fuq il-premessa li dan kien qed jokkupa l-fond "prekarjament u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi". Intqal fil-parti konsiderattiva ta' dik is-sentenza, bi tweġiba għall-eċċezzjoni tal-kontradittorjetà u irrikonċiljabilità taż-żewġ espressjonijiet fl-istess kawżali, illi "ż-żewġ espressjonijiet "prekar-jament" u "mingħajr titolu" huma komplimentari għal xulxin u li l-prekarju mhux veru titolu billi l-konċessjonarju għandu jirrestitwixxi l-ħaġa lill-konċedent malli jiġi mitlub...
>
> IL-PREKARJU
>
> L-istess sentenza appena aċċennata tissokta tippuntwalizza illi "anqas jidhrilha illi dik ir-relazzjoni ta' bejn missier u uliedu tista' strettament tiġi deskritta bħala prekarju, kunsidrat mil-liġi tagħna wkoll bħala kuntratt".
>
> Ara wkoll Kollez. **Vol. XXXII, p.I, pġ. 670** li tiddistingwi dan il-kuntratt mill-kommodat. Anke kieku però kellu jingħad illi l-meritu tal-każ joffri sembjanzi ta' prekarju, dan intemm bis-setgħa tal-użufruttwarja tal-fond li immanifestat din il-volontà tagħha meta talbet li tingħata ċ-ċavetta tal-fond. Fakoltà din lilha mogħtija bl-Artikolu 1839 tal-Kodiċi Ċivili li f'kull żmien tirreċedi "*ad nutum*" u tieħu l-ħaġa lura.
>
> Fil-verità mill-assjem tal-provi din il-Qorti tara li l-konvenuti kienu qed igawdu l-*garage* merament b'tolleranza, kif spiss jiġri fejn jeżistu rapporti ta' familjarità, ħbiberija jew buon viċinat. Ara Kollez. **Vol. XL, p.I, pġ. 534**. Din it-tolleranza ma tattribwixxi l-ebda drittijiet mhux biss għaliex in-natura tagħha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel magħha n-

[23] App. Inf., 06.10.2004 *per* Imħallef Philip Sciberras.

> neċessità tal-adempiment (**Vol. XXXIV, p.I, pġ. 92**) iżda, wkoll, skont l-insenjament ta' **Laurent** ("*Principii di Diritto Civile*, Vol. XXXII, para. 297), "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi può ritirare da un istante all'altro*". Ara fuq is-suġġett sentenza ta' din il Qorti kif presjeduta fil-kawża fl-ismijiet "**Maria Caruana *vs*. Benedict Spiteri *et***", 24 ta' Marzu, 2004."

Mhux l-ewwel darba li Qorti tkun rinfaċċjata b'verżjonijiet opposti għal xulxin; anzi, meta każ ikun ikkontestat fuq il-fatti u mhux fuq l-interpretazzjoni tal-liġi, x'aktarx li huwa proprju dan li jiġri, ċjoè li jkun hemm verżjonijiet konfliġġenti.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Farrugia *vs*. Rokku Farrugia** ġie ritenut:

> "Mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fiħ ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollħa taqa' fuq ir-regola tal-*in dubio pro reo*. Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soġġett għall-iżbalji tal-perċezzjonijiet tiegħu u għall-passjoni, ħuma ħaġa li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti għaliha. Meta l-każ ikun hekk, il-Qorti m'għandhiex taqa' ċomb fuq l-iskappatoja tad-dubbju, imma għandha teżamina bl-akbar reqqa jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabbilità u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawża ċivili, ħuma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant ... Anzi, f'każijiet bħal dawn, aktar ma jkun il-konflitt bejn versjoni u oħra, aktar tidħer il-possibbilità ta' qerq da parti ta' xi wieħed mill-kontendenti."[24]

Bl-istess mod, il-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Ġunju, 2003, fil-kawża fl-ismijiet **Middle Sea Insurance p.l.c. *noe vs*. Victor Sammut** irreteniet illi:

> "F'każ ta' konflittwalità l-Qorti trid tadopera aktar attenzjoni biex proprju taċċerta ruħħa jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet possibbli

[24] P.A., 24.11.1966 *per* Onor. Imħallef Maurice Caruana Curran.

> għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq l-bilanċ tal-probabilitajiet, tal-preponderanza u tal-verosimiljanza tal-provi." Għalhekk fil-konflitt ta' versjonijiet li jesisti f'din il-kawza għandu jiġi esaminat liema waħda mit-tezijiet konfilinġenti hi l-aktar attendibbli. Għandu jiġi esaminat jekk xi waħda mill-versjonijiet hi sostnuta mill-provi prodotti. Jekk jesistu tali provi konsegwentement ikun hemm sostenn qawwi u definittiv lil xi waħda mill-verżjonijiet li allura jista jingħad li hi korroborata. Għandu jiġi esaminat ukoll jekk jesistix xi fatt li jwassal għall-konklużjoni liema verżjoni tirrispekkja r-realtà tal-fatti, u kwindi għandha tiġi aċċettata bħala dik veritiera u attendibbli."[25]

Jekk jiġu analizzati l-provi sottomessi mill-partijiet fil-kawża odjerna fid-dawl tal-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, tqis illi x-xhieda ta' Carmelo Farrugia hija inkonsistenti sal-punt li ma tistax torbot fuq il-verżjoni li jagħti ta' dak li ġara bejn il-partijiet. Carmelo Farrugia jgħid pereżempju li ċ-ċekkijiet li kien għaddielu l-konvenut ma kinux bħala parti mill-ħlas għall-appartament tat-tifel tiegħu David imma bħala ħlas ta' parti mill-imgħaxijiet tal-bank għax skont Farrugia, il-konvenut Charles Buhagiar kien sħab fil-proġett tal-blokka inkwisjtoni. Skont Carmelo Farrugia l-aħħar ċekk il-konvenut kien qal lil John Farrugia biex jagħmilulu, iżda miċ-ċekkijiet li ġew esebiti[26] jirriżulta li dawn kienu kollha maħruġa minn Charles Buhagiar innifsu. Barra minn hekk filwaqt li Carmelo Farrugia jinsisti l-garaxx inkwistjoni kien bi sħab bejn is-soċjetà attriċi u l-konvenut, fl-istess waqt f'din il-kawża qed jippretendi l-ħlas sħiħ tal-kumpens għall-okkupazzjoni u mhux biss ta' nofsu.

Illi inoltre fit-tielet premessa tar-Rikors Maħluf tagħha, is-soċjetà attriċi tgħid illi hija ma setgħetx tikri l-fond minħabba l-affarijiet tal-konvenut li kien hemm

[25] *Vide* wkoll P.A., 09.12.2011, **Dr Elizabeth Vella M.D. *vs.* Bieb Bieb Limited *et.***
[26] *A fol.* 44, 45 u 46.

maħżuna fih. Iżda fix-xhieda tiegħu Carmelo Farrugia[27] jgħid li l-konvenut kien talbu jpoġġi l-affarijiet fil-garaxx wara li huwa kien diġà kellmu li kien hemm min ried jikri l-post u l-konvenut, skont hu, kien qallu li l-kera offruta kienet baxxa wisq. Min-naħa tiegħu Paul Farrugia, ħu Carmelo Farrugia, xehed illi sa fejn jaf hu ma kienx ftiehem ma' ħuh dwar il-kiri tal-fond mhux għax il-konvenut kien tal-fehma li l-kera offruta minnu kienet baxxa, iżda minħabba l-affarijiet tal-konvenut li kien hemm jingumbraw il-post. Paul Farrugia jgħid li l-fond kien imburġjat b'dawn l-affarijiet san-naħa ta' barra, mentri xhieda oħrajn fosthom il-burdnar li għandu jitqies bħala xhud indipendenti, jgħidu li l-oġġetti kienu biss fin-naħa ta' ġewwa tal-garaxx.

Ix-xhieda ta' Carmelo Farrugia, direttur tas-soċjetà attriċi, hi miżgħuda b'kontradizzjonijiet u inkonsistenzi. Farrugia jgħid li kien hu stess li ħalla lill-konvenut ipoġġi l-affarijiet fil-garaxx tiegħu u huwa u jgħid dan ma qalx li kien hemm xi intendiment taċitu bejn il-partijiet li dan kien qiegħed isir bi ħlas. Min-naħa tiegħu l-konvenut jgħid li kieku kien jaf li kellu jħallas biex iqiegħed l-oġġetti fil-garaxx inkwistjoni, liema oġġetti fil-parti l-kbira tagħhom skont il-burdnar kienu għar-rimi tant li dan ħadhom għand id-Disma, huwa kellu fejn ipoġġihom l-affarijiet Hal Lija jew San Ġiljan u l-ispiża kienet tiġih biss ftit ogħla bħala trasport.

Farrugia in kontroeżami bħal donnu jammetti li ma setax jipproċedi legalment kontra l-konvenut talli, skont hu, dan ma żammx kelmtu u ma daħalx bi sħab fil-proġett, u dan għax bil-miktub ma kien hemm xejn u l-konvenut baqa' jsostni li ma kellu ebda interess fil-blokka ħlief l-appartament li xtara ibnu. Il-fatt li ma saritx skrittura privata bejn il-partijiet biex tkopri lis-soċjetà attriċi,

[27] Xhieda *viva voce a fol.* 19 u fil-paragrafu 12 tal-affidavit tiegħu, *a fol.* 27.

fil-fehma kunsidrata tal-Qorti jagħmel it-teżi tas-soċjetà attriċi xejn kredibbli u inverosimili għall-aħħar li tabilħaqq il-partijiet kienu ftiehmu li jagħmlu l-proġett bi sħab. Tqis ukoll li Carmelo Farrugia ċertament ma kienx se jivvanta dawn il-pretensjonijiet li kieku mar tajjeb fin-negozju tal-blokka.

Tqis illi mill-asjem tal-provi li ġew prodotti fil-kawża odjerna, huwa l-istitut tal-prekarju li għandu japplika għall-arranġament li kellhom bejniethom il-partijiet.

Fl-artikolu 1838 tal-Kodiċi Ċivili jingħad illi:

> "**1838.** (1) Meta tinqala' kwistjoni dwar jekk is-self tal-ħaġa sarx b'titolu ta' kommodat jew ta' kiri, il-persuna li tippretendi l-ħlas għandha tipprova l-jedd tagħha bi ftehim espress jew taċitu.
>
> (2) Il-ftehim taċitu jista' jiġi ppruvat mill-kondizzjoni tal-persuni, mix-xorta tal-ħaġa, miż-żmien fit-tul tal-użu, u minn ċirkostanzi oħra."

Illi huwa risaput li l-Qorti trid tiddeċiedi skont il-liġi u abbażi tal-provi li jiġu mressqa quddiemha. Fid-dawl tal-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, illi min jallega jrid jipprova hu dak li jallega, ossija *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat* kif wara kollox jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kap. 12, kienet għalhekk is-soċjetà attriċi li kellha tipprova l-jedd tagħha bi ftehim espress jew taċitu.

Barra minn hekk is-soċjetà attriċi lanqas ma rnexxielha tipprova għalkemm żmien l-oġġetti tal-konvenut inżammu fil-garaxx jew ħanut tagħha u lanqas kemm kienu tħallew f'dan il-fond wara li nqala' l-inkwiet bejn il-partijiet u s-soċjetà attriċi spiċċat tgħid lill-konvenut biex joħroġilha l-affarijiet minn

hemmhekk. Filwaqt li Carmelo Farrugia jgħid li ftit wara li ħuh Paul Farrugia kien għamel l-offerta tiegħu, l-konvenut kien talbu biex iqiegħed l-oġġetti fil-garaxx u hu aċċetta, Paul Farrugia jgħid b'ċertezza li kien f'Ottubru, 2011 li kien mar jara l-garaxx inkwistjoni. Imma Carmelo Farrugia xehed li l-garaxx ġie okkupat bl-oġġetti tal-konvenut minn Lulju, 2010. Dwar kemm dam il-konvenut biex ineħħi l-oġġetti tiegħu meta Carmelo Farrugia kien qallu biex jagħmel dan, il-Qorti tqis li ġie ppruvat il-kuntrarju li l-oġġetti ma nħarġux immedjatament mill-garaxx għax Carmelo Farrugia kien biddel is-serratura tal-bieb tal-garaxx. Tul il-proċeduri odjerni Carmelo Farrugia jagħti żewġ verżjonijiet differenti għaliex kien biddel is-serratura, l-ewwel qal għax kienet inkisret is-serratura li kien hemm qabel, imbagħad qal li kienu bdew deħlin nies fil-garaxx li ma kienx jaf minn huma. Carmelo Farrugia fix-xhieda tiegħu jgħid li huwa ried li jkun preżenti meta l-konvenut jiġi biex ineħħi l-oġġetti mill-fond tas-soċjetà attriċi.

Tikkonkludi fl-aħħar nett mill-provi mressqin quddiemha, mingħajr ebda dubju li Carmelo Farrugia bħala turija ta' ħbiberija lill-konvenut Charles Buhagiar, li *del resto* kien għaddielu opportunità ta' investiment sostanzjali fi proprjetà, kien qal lill-kovenut biex juża l-garaxx tiegħu meta jrid u mingħajr ebda ħlas. Tqis barra minn hekk li s-soċjetà attriċi ma rnexxilhiex tipprova dak minnha allegat illi meta Carmelo Farrugia ried lura l-garaxx, il-konvenut ittenta ma jneħħiex mill-ewwel l-oġġetti tiegħu mill-garaxx. Is-soċjetà attriċi lanqas ma rnexxielha tipprova li tilfet xi kirja kummerċjali minħabba l-oġġetti tal-konvenut maħżuna fil-garaxx, tant hu hekk Carmelo Farrugia d-direttur tas-soċjetà attriċi jammetti li ma kienx kera l-fond wara li qagħad fuq il-parir tal-konvenut li l-kera kien baxx.

Tqis għaldaqstant li t-tabiet tas-soċjetà attriċi m'għandhomx jiġu milqugħa u għalhekk il-Qorti lanqas għandha għalfejn tidħol fil-mertu tat-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti dwar jekk il-proċeduri odjerni sarux *in mala fede*, b'inizjattiva malinna ta' Carmelo Farrugia sid is-soċjetà attriċi, u bl-iskop uniku li jżomm fis-seħħ mandat ta' sekwestru li għamel fuq il-flus tal-konvenuti.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. Filwaqt li tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti;

2. Tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjetà attriċi.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kontra s-soċjetà attriċi, salv għall-ispejjeż dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti li jibqgħu a karigu tal-konvenuti kif fil-fatt diġà ġie dikjarat fis-sentenza preliminari mogħtija fil-15 ta' Ġunju, 2016.

Moqrija.