Kommodat – Kirja – Kredibbilta`

QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Jannar, 2020

Numru 31

Rikors Numru 578/17TA

Noel Gafa` (K.I. 480981M)

vs

Mario Gafa` (K.I. 513856M) u Rita Gafa` (K.I. 8657M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Noel Gafa' tas-27 ta' Ġunju 2017 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

"**<u>Dikjarazzjoni tal-Fatti</u>**

1. Illi l-esponenti jiġi l-wild naturali ta' l-intimati u jiġġestixxi l-ħanut bl-isem ta' "Gafa' Brothers", 197, Triq Dun George Preca, Marsa ('**il-Fond**'), proprjeta' ta' l-intimati f'ishma indaqs u indiviżament bejniethom.

2. Illi l-esponenti ilu jiġġestixxi dan il-Fond sa minn meta kellu sittax (16)-il sena, u minn dejjem ħa ħsiebu daqs li kieku kien proprjeta' tiegħu, tant illi l-'*goodwill'* illi llum għandu l-istess Fond huwa kollu mertu ta' l-esponenti, liema Fond huwa wkoll s-sors ewlieni ta' l-għajxien tiegħu.

3. Illi l-intimati sseparaw bonarjament permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni tas-sbatax (17) ta' Settembru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor

Nicholas Vella, kopja ta' liema huwa anness u mmarkat bħala '**Dok NG1**', u ftehmu illi l-Fond kellu jibqa' in komproprjeta' bejniethom.

4. Illi qabel ma daħlu fil-kuntratt ta' separazzjoni, l-intimati xtaqu li jipproteġu t-titolu ta' binhom ir-rikorrenti fuq il-ħanut bil-għan illi ma jindaħlulu l-ebda terzi persuni, sia min-naħa tal-missier u sia min-naħa ta' l-omm, fil-ġestjoni tiegħu, u dak iż-żmien l-intimati ġew diretti legalment sabiex jagħmlu skrittura ta' kiri mir-rikorrent, liema skrittura daħlu fiha fl-ewwel (1) ta' Ottubru 2001, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. NG2**'.

5. Illi l-iskrittura kienet tipprovdi li tali lokazzjoni kienet qiegħda tingħata għal perjoduta' tliet (3) snin bl-għażla tal-inkwilin (l-esponenti) li jġedded tali perjodu bi tliet (3) snin oħra.

6. Illi meta ġiet iffirmata din l-iskrittura, il-partijiet kollha kienu jafu li fil-fatt dan ma kien kiri xejn, iżda kien kommodat mogħti lill-esponenti mill-ġenituri tiegħu, l-intimati f'din il-proċedura.

7. Illi tant hu hekk illi l-esponenti la qatt ħallas kera u lanqas qatt ntalab iħallas kera sakemm inqalgħu numru ta' kwistjonijiet bejn l-intimati u spiċċa vittma tagħhom l-esponenti. Fil-fatt kienu l-intimati stess li qalu lill-esponenti biex ma jħallas xejn sakemm jibqa' jiġġestixxi n-negozju tiegħu mill-istess Fond, minkejja dak indikat fil-kuntratt li, kif ġia' ingħad, sar għal skopijiet oħra.

8. Illi mhux talli l-intimati qatt ma talbu kera u l-esponenti qatt ma ħallas kera, talli f'għeluq it-terminu provdut mil-iskrittura, ċioe fl-2004, ma saritx skrittura oħra sabiex tiġġedded il-lokazzjoni fittizja,u lanqas biss intalbet li ssir, la minn naha u lanqas minn oħra.

9. Illi għalhekk jekk xejn kieku dan il-kuntratt kien wieħed verament ta' lokazzjoni, il-kirja kienet tkun intemmet sa mis-sena 2004.

10. Illi inoltre, tant dan ma kienx kuntratt ta' kera, illi mhux talli kif ingħad aktar 'il fuq dan il-kuntratt qatt ma ġie imġedded u qatt ma tħaddem bħala kuntratt ta' kera, iżda dan il-kuntratt ma biddel xejn min-natura u mid-dritt tal-użu tal-Fond li l-esponenti kellu qabel l-iffirmar tal-kuntratt u wara l-iskadenza tal-istess.

11. Illi wara xi żmien bdew jinqalgħu diversi kwistjonijiet bejn l-intimati, u l-esponenti spiċċa vittma bejniethom minħabba li l-għajxien tiegħu jiddependi minn fuq Fond li huwa in komproprjeta' bejn l-intimati.

12. Illi sabiex l-intimat Mario Gafa jagħmel pressjoni fuq l-intimata l-oħra f'dawn il-proċeduri l-istess intimat Mario Gafa intavola numru ta' proċeduri fil-konfront tal-esponenti fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fil-Bord tal-Kera u quddiem il-Bord tal-Liċenzi u sensiela sħiħa ta' sekwestri, bil-għan ewlieni li jniżżlu għarkubbtejh u jiżvestih minn kwalsiasi possibilita' li jkompli n-negozju jew addirittura jgħix ħajtu.

13. Illi f'dan l-istadju, l-esponenti ma kien jifdallu l-ebda alternattiva għajr illi jipproteġi l-għajxien tiegħu billi jirrikorri għal dawn il-proċeduri sabiex dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara hi x'inhu t-titolu veru u proprju ta' l-esponenti.

Raġuni tat-Talba

1. Illi fl-ewwel (1) t'Ottubru tas-sena 2001 il-partijiet daħlu fi skrittura msejħa skrittura ta' lokazzjoni sabiex jigi assigurat it-titolu ta' l-esponenti fuq il-Fond in kwistjoni li minnu jiddependi l-għajxien tiegħu.

2. Illi fil-verita', u għar-raġunijiet imsemmija fid-dikjarazzjoni tal-fatti u li ser jiġu kkonfermati fil-mori tal-kawża, din l-iskrittura ma kienet kirja xejn, iżda kommodat mill-intimati lil binhom l-esponenti sakemm jibqa' jiġġestixxi n-negozju tiegħu mill-Fond in kwistjoni.

3. Illi l-intimat Mario Gafa fost il-kwistjonijiet li għandu ma' l-intimata l-oħra f'dawn il-proċeduri u l-eks mara tiegħu Rita Gafa, deherlu li għandu juża l-iskrittura tas-sena 2001 b'mod konvenjenti għalih sabiex jagħmel pressjoni fuq l-intimata l-oħra u ibnu, l-esponenti, billi jitlob somma astronomika mingħand l-esponenti u jkisser għal kollox in-negozju ta' l-esponenti.

4. Illi għalhekk l-esponenti għandu l-interess illi jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar in-natura tar-relazzjoni legali tramite l-esponenti u l-intimati fir-rigward tal-Fond in kwistjoni.

Talbiet

Għaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u provvediment li jkun jidhrilha opportun, jogħġobha:-

1. Tiddikjara li l-iskrittura datata ħamsa (5) t'Ottubru 2001 kienet waħda falza u fittizja, u fil-fatt l-esponenti qatt ma okkupa l-Fond fl-isem ta' "Gafa' Brothers", 197, Triq Dun George Preca, Marsa b'titolu ta' kera.

2. Tiddikjara li t-titolu li bih l-esponenti jokkupa l-Fond fl-isem ta' "Gafa' Brothers", 197, Triq Dun George Preca, Marsa huwa titolu kommodat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati nġunti għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Mario Gafa' tal-31 ta' Lulju 2017 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

"Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu u dana għar-raġunijiet li ġejjin:-

1. Illi filwaqt li huwa minnu dak imsemmi mill-attur fl-ewwel paragrafu tar-rikors ġuramentat, m'hu minnu xejn pero' illi Noel Gafa kien ilu jiġġestixxi dan il-fond minn meta kellu 16-il sena iżda l-fond kien ġestit mill-esponenti illi kien beda jrawwem lil ibnu r-rikorrenti sabiex iħajru għada pitgħada jibda jmexxi l-ħanut miegħu, u kien biss meta Noel Gafa għalaq jew wasal biex jagħlaq l-20 sena illi kien iddikjara mal-esponenti illi kien ippreparat jibda jmexxi l-ħanut hu waħdu u kien għalhekk illi l-esponenti u l-mara tiegħu illum minnha sseparat u anke ddivorzjat li kienu qablu li jikrulu l-ħanut permezz tal-kuntratt ippubblikat fil-5 ta' Ottubru 2001 Dokument NG2.

2. Illi dan il-kuntratt, li għal xi raġuni jew oħra r-rikorrenti tramite l-legali tiegħu qed jinsisti li mhux kuntratt pubbliku kien iżda skrittura privata, kien kuntratt normali, lejali, rejali u bl-ebda mod simulat kif qed jiġi allegat. Fl-imsemmi kuntratt ta' lokazzjoni mhux biss kien miftiehem kemm kellha tkun il-kera, l-ammont li kellu jitħallas fis-sena u l-ammont li kellu jitħallas fis-snin futuri, għal kemm il-sena ġiet miftiehma l-kirja, x'jiġri meta tispiċċa iżda wkoll l-kundizzjonijiet li normalment wieħed isib f'kuntratti ta' lokazzjoni oltre illi fl-istess kuntratt kien hemm miftiehem ukoll il-prezz tal-istock li kien jeżisti fil-fond meta dan inkera, l-valur ta' dan l-istock, kif kellu jitħallas l-istess, x'jiġri f'egħluq il-kirja u saħansitra l-inventarju ta' dan l-istock. Illi għaldaqstant hija kemm xejn stramba it-tifsira li r-rikorrenti qed jipprova jagħti bil-ġurament tiegħu bil-għan illi jipprova jiżgiċċa mill-obbligazzjonijiet tiegħu fuq l-imsemmi kuntratt, meta bil-ġurament tiegħu jgħid illi l-kuntratt tal-kera sar fil-forma li sar għaliex il-ġenituri tieghu kienu "ġew diretti legalment sabiex jagħmlu skrittura ta' kiri (sic.) mar-rikorrenti, ...".

3. Illi m'hu minnu xejn ukoll dak li ingħad taħt ġurament fil-paragrafu sitta tal-premessi tar-rikors promotur illi l-kuntratt Dokument NG2 ma kienx kuntratt ta' lokazzjoni iżda sempliċiment komodat. Ara min imur għand nutar pubbliku biex jgħatti kuntratt ta' kommodat b'kuntratt ta' kirja ta' ħdax il-faċċata!

4. Illi l-unika raġuni għaliex ir-rikorrenti qatt ma ħallas kera hu biss għax ippretenda illi la darba min kien qed jikrilu kienu l-ġenituri tiegħu, jgħaddiha lixxa u bi prepotenza liema bħala jibqa' ma jħallas qatt u xejn filwaqt li jibqa' jokkupa u jiġġestixxi l-fond lilu mikri bl-avjament tiegħu għall-perjodu indefinit.

5. Illi mhux talli qal kelma b'oħra r-rikorrenti meta ħalef illi "qatt ma' ntalab iħallas kera", l-esponenti kien bgħatlu erba' ittri legali kopja ta' liema qed jiġu hawn annesi u mmarkati **Dokument A** li permezz tagħhom l-esponenti interpella lill-atturi iħallas il-kera dovuta; dana meta biex iżjed iħawwad il-borma r-rikorrenti fl-istess nifs jammetti illi r-rikorrenti fetaħ kontra tiegħu patafjun ta' kawżi, wara li bgħatlu l-erba' ittri interpellatorji li permezz tagħhom talbu jħallas il-kera arretrat. L-ewwel kawża

miftuħa mill-esponenti kienet miftuħa għal bidu tas-sena 2011 rikors numru 542/11 JRM u deċiża fis-6 t'April 2017 kopja ta' liema sentenza qed tiġi dawn annessa u mmarkata **Dokument B** liema sentenza pero' ġiet appellata u li fiha l-Qorti ta' Prim'Istanza kienet ordnat lir-rikorrenti jħallas lill-esponenti is-somma ta' €69,881.10 oltre l-imgħaxijiet legali fuq dik is-somma mid-29 ta' Settembru 2011 sad-data tal-pagament effettiv.

Mhux talli allura r-rikorrenti "lanqas qatt ma ntalab iħallas kera" iżda saħansitra bħalissa wkoll hemm pendenti kawża oħra li l-esponenti fetaħ kontra r-rikorrenti kawża miftuħa fil-Bord li Jirregola l-Kera, rikors numru 56/17 JD fl-ismijiet Mario Gafa' vs Noel Gafa' għall-ħlas ta' kera ulterjuri mid-29 ta' Settembru 2011 sad-data ta' meta nfetħet it-tieni kawża fit-18 t'April 2017 bl-imgħaxijiet legali dovuti sad-data tal-pagament effettiv u b'riżerva ta' kull kera oħra dovuta sussegwenti d-data tal-ftuħ ta' din it-tieni kawża.

6. Illi r-rikorrenti jipprova jinħeba wkoll biex jipprova jiġġustifika l-ksur lampanti min-naħa tiegħu tal-kuntratt Dokument NG2 illi dak li semma' bħala "numru ta' kwistjonijiet bejn l-intimati" u li minħabba fihom ir-rikorrenti "spiċċa vittma tagħhom"!, ta l-impressjoni illi dawn il-famużi kwistjonijiet inqalgħu ħafna snin wara d-data tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Il-verita' pero' hi li dawn il-cosidetti "numru ta' kwistjonijiet" qatt ma eżistew billi l-esponenti u l-ex mara tiegħu sseparaw bonarjament biss sena wara li ġie ffirmat il-kuntratt Dokument NG2 u meta allura kienu diġa jafu t-tnejn illi ż-żwieġ tagħhom kien diġa tfarrak irrimedjabbilment u li huma kienu ser jisseparaw bonarjament ftit wara. Kif m'hu assolutament xejn minnha l-allegazzjoni li għamel ir-rikorrenti fil-paragrafu seba' tar-rikors ġuramentat li l-esponenti kien wiegħdu illi "ma jħallas xejn sakemm jibqa' jiġġestixxi n-negozju tiegħu mill-istess fond ...". Meta, allura, kellu jippretendi r-rikorrenti li jibda jħallas il-kera meta tieqaf il-kirja u jew meta huwa jirritorna l-fond lil sid il-kera? Meta jirritorna l-ġestjoni tan-negozju lil missieru? L-attur bil-wiċċ tost kollu la ried iħallas kera u lanqas ma ried jiżgombra mill-fond lilu mikri kif għadu jirrifjuta li jagħmel sal-lum u di piu jippretendi illi għandu kull dritt li hekk jibqa' jagħmel. Jekk mhiex howler legali din is-sottomissjoni, l-esponenti ma jistgħax jifhem din x'tista' tkun.

Tant hija fallaċi din is-sottomissjoni, legalment, illi fis-sentenza mogħtija mill-Onorevoli Imħallef J.R. Micallef fis-sentenza Dokument B din is-sottomissjoni ġiet imwarrba bl-iżjed mod skjett u determinanti meta fl-obiter ta' dik is-sentenza l-Qorti qalet kif ġej:

"... il-Qorti lanqas tista' taċċetta l-verżjoni tal-imħarrek li huwa baqa' jżomm il-post b'sempliċi tolleranza tal-ġenituri tiegħu. Dan qiegħed jingħad għaliex mill-provi ħareġ li l-attur, ukoll jekk mhux b'xi ħerqa jew akkaniment li jispikka, wera lil ibnu l-imħarrek li, minn ċertu żmien 'l hemm kien qiegħed jistennih iħallas il-kera u talbu jagħmel dan aktar minn darba waħda bl-ittri li bgħatlu bl-avukat. Fit-tieni lok għaliex il-Qorti hija tal-fehma li mal-egħluq taż-żmien konvenzjonali seħħ tiġdid

tal-kirja – ara Artikolu 1536 (1) – la darba l-imħarrek baqa' jew tħalla jżomm il-post u la darba l-imħarrek ma ingħata l-ebda congedo mill-ebda wieħed mis-sidien – ara Artikolu 537 tal-Kap 16. Fit-tielet lok, għaliex bil-liġi ħadd ma jista' jibdel għalih innifsu r-raġuni li għaliha kun izomm il-ħaġa, biex iwaqqa' t-titolu tiegħu nnifsu ħalli jkun jista' jippreskrivi b'titolu iehor – ara Artikolu 2121 (1) tal-Kap 16."

Illi fil-qafas ta' dawn il-kunsiderazzjoniiet il-Qorti tasal għal-fehma li sal-lum, il-kirja tal-post lill-imħarrek baqgħat tiġġeded *ope legis* ...". Ċanfira iktar iebsa minn din diffiċli wieħed jikkontempla; l-attur pero' jaħsibha mod iehor, kfi wara kollox għandu kull dritt!.

7. L-istess jingħad għas-sottomissjonijiet numru disa' u għaxra fir-rikors promotur.

8. In kwantu għal dak kontenut fil-paragrafu ħdax tal-premessi fir-rikors promotur donnu r-rikorrenti qieghed jippretendi illi għax "l-għejxien tiegħu jiddependi minn fuq fond li huwa in koproprjeta bejn l-intimati" u mhux allura proprjeta' assoluta ta' persuna waħda, allura wieħed għandu jitħassru għax donnu persuna illi l-għejxien tagħha tiddependi minn negozju ġestit minn fond lilu mikri minn żewġ persuni u mhux minn persuna waħda biss, ikollu xi dritt sagrosant illi ma jħallasx kera pero' jinsisti li għandu d-dritt illi jkompli jokkupa l-fond mikri addirittura għal ċirka sittax-il sena, *nolens volens*. Bi dritt dan issa qed jikkontendi!

9. Jippretendi wkoll illi meta sid il-kera jitlob il-ħlas tal-kera miftiehma bejn sid u kerrej f'kuntratt pubbliku m'għandu bl-ebda mod jagħmel xi forma ta' pressjoni fuq l-inkwilin "bil-għan ewlieni li jniżżlu għar-rkubtejh u jiżvestih minn kwalsiasi possibilita' li jkompli n-negozju jew addirittura jgħix ħajtu". Hekk forsi kien ikun il-każ jekk qegħdin ngħixu fl-Utopja u mhux f'din id-dinja. Fid-dinja normali, li Malta tifforma parti minnha l-kuntratt ta' kera, kuntratt bilaterali b'naħa tirċievi l-pussess u l-użu ta' fond u n-naħa l-oħra tirċievi l-kera miftiehma l-affarijiet isiru mod ieħor. Meta l-inkwilin ma jkunx ħallas il-kera u meta mitlub hekk jagħmel u jkompli ma jħallashiex sid il-kera bi dritt li tagħtih il-Kodiċi Ċivili u issa mhux aktar kodiċi Utopjan jirrikorri għall-assistenza tal-Qorti biex iġġiegħel lill-inkwilin biex jonora l-ftehim kuntrattwali. Hekk ġara diġa f'din id-disputa bir-rikorrenti ordnat iħallas il-kera għall-perjodu mill-2006 sal-2011, u hekk qed jerġgħa jintalab ir-rikorrenti li jħallas il-kera minnu dovut mill-2011 sal-2017; għaliex hekk tgħid li għandu jiġri l-liġi. Għaliex il-liġi li proprjament tgħodd f'din il-Gżira hija dik li hi u mhux il-liġi fl-Utopja.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet premessi l-esponenti jerġgħa jtenni illi d-domandi kollha attriċi jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu."

Rat li għalkemm l-atti debitament notifikati kif trid il-liġi lill-Konvenuta Rita Gafa' din baqgħet ma għamlitx risposta fiż-żmien li trid il-liġi u għalhekk waqgħet kontumaċi;

Rat id-dokumenti kollha esebiti;

Qrat ix-xhieda kollha prodotti mill-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat in-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-Attur u tal-konvenut Mario Gafa';

Semgħet lill-abbli difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kawża fis-seduta tas-26 ta' Settembru 2019;

Rat li kawża tħalliet għallum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. L-Attur huwa bin il-Konvenut Mario Gafa' u l-Konvenuta l-oħra Rita Gafa' li hija separata legalment mill-imsemmi konvenut permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni tas-17 ta' Settembru 2002 fl-atti tan-nutar Nicholas Vella. F'Settembru tas-sena ta' qabel permezz ta' kuntratt pubbliku tal-5 ta' Ottubru 2001 fl-atti tan-nutar Sandro Schembri Adami, il-konvenuti taw b'titolu ta' kera il-ħanut bl-isem ta' Gafa' Brothers ta' 40, Cross Rd, Marsa bil-kundizzjonijiet hemm stipulati (ara dok a' fol 14). Dan kien negozju li għandu x'jaqsam ma' servizzi ta' auto-electronics,

bejgħ ta' batteriji ta' karozzi u kif ukoll tiswijiet tal-airconditioning ta' vetturi.

2. Il-Konvenut Mario Gafa' għamel xi snin jaħdem barra u anke kellu familja oħra peress li kif ingħad kien issepara mill-Konvenuta Rita Gafa'. Meta xi sebgħa snin wara ġie lura Malta għaliex skont l-istess Konvenut spiċċa bla xogħol, talab lill-Attur iħallsu sehemu tal-kera skont kif jidher li kien miftiehem fil-kuntratt ta' kera fuq imsemmi. Saħansitra interpellah b'diversi ittri legali biex jgħaddi għall-ħlas (ara dokumenti minn a' fol 33 sa 36). Sa dak in-nhar il-Konvenut kien għadu qatt ma ħallas kera. Għalhekk il-Konvenut għamel kawża kontra l-Attur, fejn lil tal-aħħar il-Qorti kkundannatu jħallas l-ammont ta' €69,881.19 bħala kera. Din il-Kawża ġiet deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-6 ta' April 2017 (ara dokument a' fol 46). Ċirka xahrejn wara nfetħet il-kawża odjerna. Din is-Sentenza għadha taħt appell.

3. F'din il-kawża kemm l-Attur u anke l-Konvenuta Rita Gafa' jsostnu li ma kienux jafu x'iffirmaw fir-rigward tal-kuntratt ta' kera. Huma jgħidu li l-ħsieb kien li jissalvagwardjaw l-interessi tal-Attur u qatt ma kien hemm intenzjoni li jkun hemm kera. Kemm l-Attur u kemm il-Konvenuta Rita Gafa' jikkontendu li dak li qiegħed jagħmel il-Konvenut Mario Gafa' kien biex ikisser lit-tifel minħabba l-manteniment li kien qiegħed iħallas lill-ommu. Għalhekk, anke kif jippremetti l-Attur, huwa spiċċa vittma bejn il-ġenituri.

Punti ta' Liġi

4. Fid-dawl tal-posizzjonijiet pjuttost kontrastanti tal-partijiet fil-kawża, il-Qorti trid tistabilixxi jekk l-Attur irnexxilux jipprova li l-partijiet **kollha** għall-kostituzzjoni tal-kirja mertu ta' din il-kawża, kienux tassew konkordi li fil-fatt kellhom f'moħħhom li jkun hemm kommodat. Fid-dawl tal-posizzjonijiet pjuttost kontrastanti tal-partijiet fil-kawża, biex tkun tista' tagħmel dan trid tqis u tiżen, liema miż-żewġ verżjonijiet mogħtija hija l-aktar waħda verosimili.

5. Fil-premessa numru sitta (6) tar-rikors ġuramentat tiegħu, l-Attur jindika l-pretensjoni preċiża tiegħu: "*Illi meta ġiet iffirmata din l-iskrittura, il-partijiet kollha kienu jafu li fil-fatt dan ma kien kiri xejn, iżda kien komodat mogħti lill-esponenti mill-ġenituri, l-intimati f'din il-kawza"*. Kif anke għid fin-nota ta' osservazzjonijiet l-Attur, għalkemm ma għidiex espliċitament fir-rikors ġuramentat, l-azzjoni li qed jesperita hija dik ta' simulazzjoni (ara a' fol 264). Anzi l-Qorti tasal biex tikkonkludi li l-azzjoni hija dik ta' simulazzjoni assoluta u mhux relattiva. Dan jemerġi mill-argomentazzjoni tal-Attur u mill-premessa fuq imsemmija. Ghalhekk ma jistax jinghad, li bl-azzjoni kif proposta, il-kuntratt ta' kirja jista' jkun salvat taħt xi negozju ġuridiku ieħor bħal per eżempju bħala donazzjoni flok bejgħ. Fi ftit kliem dak li qiegħed jallega l-Attur f'din il-kawża hu, li l-kuntratt ta' kirja mertu ta' dawn il-proċeduri huwa inesistenti għax l-intenzjoni tal-partijiet dejjem

kienet li jinħoloq komodat, li jimporta negozju ġuridiku għal kollox differenti minn dak ta' lokazzjoni.

6. Dwar l-Istitut tas-simulazzjoni, id-duttrina ta' dawn il-Qrati tgħallem is-segwenti:

"Ftehim għandu jitqies li hu simulat meta *"bil-volonta` tal-persuni li ħadu parti fih ikollu sinjifikat apparenti diversa minn dak li realment għandu …… Din is-simulazzjoni tista' tkun assoluta jew totali, bħal meta l-partijiet ma riedu jagħmlu ebda att ġuridiku, jew relativ jew parzjali, bħal meta jiġi konkluż att ġuridiku veru u reali, iżda taħt falza apparenza li taħbi l-vera natura tiegħu"* (**Oscar Sammut nomine v. Antonio Ellul et deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Jannar 1945 – Vol. XXXII.i.138**). F'din l-istess sentenza l-Qorti filwaqt li għamlet riferenza għal sentenza tal-**Qorti tal-Appell tal-20 ta' Mejju 1932 fl-ismijiet Schembri v. Schembri**, addottat il-fehma li *"…fil-każi li l-kuntratti jiġu attakkati bħala simulat, anki meta jkunu atti b'titolu gratuwitu, il-prova tas-simulazzjoni għandha ssir minn għand min jallegaha"*. Għal dik li hi simulazzjoni relattiva, il-kuntratt m'huwiex null imma jiġi dikjarat x'kienet il-veru ntenzjoni tal-partijiet. Għalhekk l-att jibqa' validu *"se simulate la causa ed il titolo del contratto, i contraenti intendevano compiere un'atto non riprovato dalla legge"* (**Vol. XVI.ii.332**). Kif tajjeb ġie osservat fil-kawża **Esther Pace et v. Mary Lauri et pubblikata fil-Volum XXXIV.ii.666**, *"l-azzjoni li għandha bħala bażi s-simulazzjoni assoluta għandha bħala skop id-dikjarazzjoni ta' l-ineżistenza assoluta ta' l-att; dik li għandha bħala bażi s-simulazzjoni*

relattiva għadha bħala skop illi tiġi restitwita r-rejalta' tal-att u imneħħija l-forma apparent tiegħu".

7. Dan ifisser li wieħed irid iżomm distinti dawn iż-żewg tipi ta' simulazzjonijiet għaliex l-effetti ġuridiċi tagħhom huma għal kollox. Fil-każ tas-simulazzjoni assoluta li tippreżumi l-inesistenza tal-kuntratt ab initio. Il-ġurista taljan **Giorgio Giorgi (Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano , Vol. VIII para. 146 pag. 246)** ghid hekk**:**
"*Un atto giuridico dicesi simulato, quando siavi contradizione deliberata tra la volonta' di chi lo compie e l'esterna manifestazione di essa; e simulazione dicesi il vizio onde il negotium juris e' affetto. Quando altro si dice ed altro si vuole, si ha una manifestazione senza volonta' ed una volonta' senza manifestazione; onde ne' l'una ne' l'altra puo' costituire il negozio giuridico…Percio' nella simulazione non vi ha che l'apparenza di un atto, il quale* ***in realta' non esiste come tale****: non vi ha che una volonta' apparente ma non reale, o che per lo meno non e' quella manifestata".*

8. Dan huwa propju li qiegħed jippretendi l-Attur f'din il-kawża. Pretensjoni bħal din, bħal f'kull azzjoni ta' simulazzjoni , tgħabbi bil-piż tal-prova lil min ikun qiegħed jippretendi li att huwa simulat biex jipprova dik is-simulazzjoni. Għalhekk sabiex tikkonfigura s-simulazzjoni hemm bżonn li ż-żewg partijiet ikunu ssimulaw. (ara **Maġġur Joseph Frederick Gatt vs Maġġur Victor Aloisius Tonna deċiża mill-Qorti ta' l-Appell**

fid-19 ta' Frar 1973). Fis-Sentenza fl-ismijiet **Luigi Spiteri Debono vs Joseph Spiteri Debono et deċiza mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Diċembru 1953 (Vol. XXXVII.ii.797**) il-Qorti qalet hekk:

"Biex ikun hemm simulazzjoni jrid ikun hemm ix-xjenza tal-partijiet kollha li jridu joħolqu l-att simulat. Jekk dana l-kunsens ma jkunx hemm, l-att ma jkunx impunjabbli fil-konfront ta' min ma jkunx ta dak il-kunsens; u mhux biżżejjed li xi waħda mill-partijiet kellha l-intenzjoni, mhux espressa u esternata lill-parti l-oħra, li tagħmel att simulat".

9. Huwa fid-dawl ta' dan it-tagħlim u definizzjonijiet ġuridiċi, li din il-Qorti ser tkun qed tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha f'din il-Kawża.

Konsiderazzjonijiet

10. Fid-dawl tal-posizzjonijiet pjuttost kontrastanti tal-partijiet fil-kawża, il-Qorti trid tistabilixxi jekk l-Attur irnexxilux jipprova li l-partijiet għall-kostituzzjoni tal-kirja mertu ta' din il-kawża, kienux tassew konkordi li fil-fatt kellhom f'moħħhom li jkun hemm kommodat flok kirja, anke fid-dawl tas-sentenzi ċitati aktar 'l fuq. Biex tkun tista' tagħmel dan, il-Qorti trid tqis u tiżen, liema miż-żewġ verżjonijiet mogħtija hija l-aktar waħda verosimili u attendibbli, jekk hux dik tal-Attur jew tal-Konvenut Mario Gafa'. Kif intqal fis-**Sentenza tal-Prim Awla fl-ismijiet Emanuele Aquilina et -vs- Lorraine Farrugia et deċiża fit-28 ta' Ġunju,2001**:

"Illi fil-fatt huwa wkoll prinċipju assodat fil-ġurisprudenza tagħna li l-verosomiljanza hija forma ta' korroborazzjoni...".

11. Għalhekk irid ikun analizzat jekk il-pretensjoni tal-Attur hiex korraborata mill-fatti li jemerġu mill-provi fil-perkors tal-kawża. F'dan ir-rigward, il-Qorti tibda biex tinnota li, **din** il-kawża ġiet istitwita circa xahrejn u nofs wara li ngħatat is-Sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tas-6 ta' April 2017 fl-ismijiet inversi. Dik is-Sentenza, ikkundannat lill-Attur, qua Konvenut f'dik il-kawża, iħallas lill-Konvenut, Attur f'dik il-Kawża, is-somma ta' €69,881 bħala arretrati ta' kera. Huwa minnu li dik is-Sentenza illum hija soġġetta għall-Appell u għalhekk ma tikkostwixxix ġudikat. Iżda huwa minnu wkoll, li n-natura ta' eċċezzjonijiet mogħtija f'dik il-kawża żgur li għandhom riflessjoni ta' natura ġuridika fuq il-mertu li għandha quddiemha din il-Qorti.

12. Minn qari ta' dik is-Sentenza jirrisulta, li fost l-eċċezzjonijiet mogħtija mill-Attur qua Konvenut f'dik il-kawża kien hemm din: " *... li l-ftehim tal-kirja intemm f'Settembru tal-2004 u għalhekk l-attur* (Konvenut f'din il-kawza) *ma jistax jitlob ħlas ta' kera għaż-żmien bejn l-2006 u l-2011"* (a' fol 38). Ma hemm ebda dubbju, li r-referenza għall-kirja hija dik li tissemma' f'din il-kawża u ċioe', dik tal-1 ta' Ottubru 2001 fl-atti tan-nutar Sandro Schembri Adami. Kien biss in subsidium li eċċepixxa li wara l-iskadenza ta' dik il-kirja hu baqa' jokkupa l-fond mertu ta' din il-kawża b'titolu, dik id-darba ta' prekarju u mhux komodat. Istitut li joffri titolu anqas b'saħħtu minn dak ta' komodat !

13. Propju fuq dan il-punt hija rilevanti x-xhieda tal-Attur in kontro eżami fis-seduta tat-8 ta' April 2019 (a' fol 255 tergo):

*"**Dr. Carl Grech**: Mela inti hemm hekk qed tagħmel kawża fejn qed tgħid illi dak li hemm miktub fil-kuntratt mhux minnu. Dan x'qed tgħid inti f'din il-kawż. Sewwa? Inti qed tgħd li mhux minnu li dak li għmilna fil-kuntratt kien kuntratt ta' kera.*

***Xhud**: Il-kuntratt huwa kommodat.*

***Dr. Carl Grech**: Li l-kuntratt huwa kommodat. U issa qed tgħdli li kuntratt huwa kommodat. Sewwa? Tista' tispjegali għaliex il-kwistjoni tal-komodat ma kontx qajjimtha fir-risposta ġramenatata tiegħek li kont tajt fil-kawża li kienet saret fil-Prim Awla quddiem l-Imħllef JR. Micallef fejn kienet qed tintalab il-kera pero' qajjimtha biss wara li tlift dik il-kawża u mbagħad meta ftaħt din il-kawża l-ewwel darba?*

***Xhud**: Dik meta rajt jiena li dik il-kawża li kienet qatt ma kienet, ħassejt li ma kenitx ġusta għalija għaliex jiena għax f'dak l-ammonti ta' kirjiet ma kienux ammonti ta' kirjiet ġusti, għax lanqas jekk ikollok il-Hilton naħseb ma jkollok dak l-ammont ta' kirjiet, jiena kelli mbagħad inkellem avukat biex nara x'nista' naghmel. "*

14. Minn dan il-passaġġ jirrisulta li l-Attur f'din il-kawża ma weġibx b'mod konvinċenti, għaliex f'din il-kawża qiegħd jallega li għandu titolu ta' komodat, mentri fil-kawża l-oħra jirrikonoxxi b'mod univoku l-esistenza tal-

kera. Dan jissaħħaħ bil-fatt li f'dik il-Kawża saħansitra jeċċepixxi l-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2156(c) tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artiklu jittratta l-preskrizzjoni kwinkwennali għal "*l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kera ta' bini jew ta' raba' ".*

15. Di piu', kif anke jemerġi mill-ħames paragrafu tar-risposta ġuramentata tal-Konvenut mhux kontradetta, din is-Sentenza hija appellata. Il-Qorti ħadet "*judicial notice*" ta' dan il-fatt u rrisultalha mill-informazzjoni li tinsab fid-dominju pubbliku tas-sit elettroniku tal-Gvern dwar kawżi pendenti, li tassew sar dan l-appell fis-26 ta' April 2017. Anke dan il-fatt għandu rilevanza u jista' jinċidi fuq il-mertu ta' din il-kawża. Dan qiegħed jingħad, għaliex f'dan l-appell magħmul minn Noel Gafa', filwaqt li f'dawk il-proċeduri ser ikun qed isostni l-eċċezzjonijiet hemm mogħtija, fost oħrajn l-esistenza tal-kirja, f'dawn il-proċeduri qiegħed isostni dijametrikalment l-oppost u ċioe' abbażi tal-azzjoni ta' simulazzjoni assoluta din il-kirja ma tesistix.

16. Il-Qorti eżaminat mill-qrib il-kirja nkwistjoni. Ġiet kostitwita permezz ta' kuntratt pubbliku. Mhux ħaġa daqshekk solita li kirjiet jiġu kostitwiti b'dan il-mod. Għalkemm il-liġi tesiġi li kirjiet ta' 'l fuq minn sentejn iridu jsiru bil-miktub taħt piena ta' nullita', ma hux meħtieġ li jsiru bis-solennita' ta' kuntratt pubbliku (ara artiklu 1233(1)(e) tal-Kodiċi Ċivili). Il-partijiet għażlu l-forma l-aktar pubblika. Dan qiegħed jingħad, għaliex kieku tassew il-partijiet kollha kellhom f'moħħhom dak li qed ikun pretiż mill-

Attur f'din il-kawża, ma kellhomx għalfejn jagħżlu din il-formalita'. Aktar minn hekk, il-kundizzjonijiet tal-kirja huma elaborati u dettaljati b'mod li ma tantx iħallu lok biex dak li jkun jiddeduċi li l-partijiet kellhom xi ħaġa oħra f'moħħhom.

17. L-Attur isostni li hu safa' vittma tal-kwistjonijiet li kellhom bejniethom il-ġenituri tiegħu. L-Attur għid "*Missieri insista li la darba, skont hu, ommi riedet tkissru, hu kien ser ippatijielha billi jkisser lili.*" (ara affidavit tal-Attur a' fol 49). B'dana kollu għal sebgħa snin, il-Konvenut qatt ma kien irċieva ħlas ta' kera. L-ewwel talba formali li saret għall-ħlas ta' kera kien fit-30 ta' Ġunju 2009 permezz ta' ittra legali peress li l-Konvenut kien spiċċa mingħajr xogħol. Dan il-fatt bl-ebda mod ma ġie kontradett. Il-Konvenut baqa' jitlob il-kera permezz ta' diversi ittri legali u minkejja li f'waħda minnhom, u ċioe' dik tal-5 ta' Mejju , 2011, kienet saret xi xorta ta' risposta, l-Attur f'din il-kawza ħass, li ma kellu jippresenta ebda waħda mir-risposti tiegħu għal dawk l-ittri, biex forsi jitfa' dawl fuq il-vertenza li għandha quddiemha din il-Qorti. (a' fol 33 sa 36)

18. L-Attur jikkapitalizza fuq il-fatt, li l-Konvenut qatt ma talbu l-ħlas tal-kera, anke fit-tlett snin konvenzjonali tal-kirja. Dan jemerġi ukoll mis-sebgħa (7) premessa tar-rikors ġramentat. Il-Konvenut jsostni mod ieħor u ċioe' li kull meta kien jiġi Malta dejjem kien ifakkru verbalment dwar il-kera (ara xhieda tal-Konvenut a' fol 47 tergo u 48). Il-fatt li l-Konvenut ma talabx ħlas tal-kera għall-ammont ta' snin, ma jfissirx li b'daqshekk ġiet

ipprovata l-pretensjoni tal-Attur. Hemm ċirkostanzi oħra li juru mod ieħor, fost oħrajn il-posizzjoni li ħa fil-kawża fuq imsemmija soġġetta għall-appell.

19. Kwantu għax-xhieda tal-Konvenuta li baqgħet kontumaċi, ftit hemm xi tgħid. Permezz ta' nota tal-4 ta' Ottubru 2007, ammettiet it-talbiet Attriċi. Jidher ċar li din ix-xhud, tappoġġja lill-Attur f'kull ma jgħid. Jidher ukoll li r-relazzjonijiet bejnha u bejn il-Konvenut huma għal kollox ħżiena. Tifhem ukoll li bħala omm trid li tipproteġi lil binha. Ix-xhieda tagħha l-anqas ma tista' b'xi mod tinnewtralizza l-effetti legali tal-Kawża deċiża, għalkemm appellata, fuq imsemmija. L-aktar xhud li seta' jitfa' dawl fuq il-pretensjonijiet tal-Attur kien in-Nutar Sandro Schembri Adami, li bil-Ministeru tiegħu ġie ippubblikat l-Att Notarili li bih ġiet kostitwita l-kirja mertu tal-kawża. Iżda mix-xhieda tiegħu ma rrisulta xejn ta' valur ai fini ta' din il-kawża. L-anqas ix-xhieda tal-Avukat Gavin Gulia ma b'xi mod tikkorrabora l-versjoni tal-Attur u dan minkejja li kien qed jingħad li dan l-avukat kien ta parir dwar il-kirja inkwistjoni (ara xhieda tiegħ a' fol 143 tergo). Dan jista' jingħad ukoll għal kull xhieda oħra li fil-fehma ta' din il-Qorti ma waslux biex jissostanzjaw il-pretensjonijiet tal-Attur.

20. Dwar il-mod kif għandu ġudikant iqis u jevalwa l-provi l-Qorti ta' Cassazione Taljana tgħid hekk: *' Sebbene la prova della simulazione ed in particulare dell'animus simulandi sia di regola soltanto indiziaria e presuntiva, purttuttavia nella valutazione degli elementi indiziari e*

preuntivi da porre a' sostegno del propio convincimento il- giudice gode del piu' ampio potere discrezionale, nel senso che e' libero di scegliere gli elementi che ritiene maggiormente attendibili e meglio rispondenti alla scoperto del vero e di valutare come crede la gravita' e la concludenza " (**Cass , 24 Novembre 1970 n. 2484 Guist.civ. Mass. 1970,1209**. **Ara ukoll Pescatore e Ruperto, Codice Civile Annotato, Ed. Giuffre' 1978, pg 1396**).

21. Għalhekk din il-Qorti, fid-dawl ta' dan it-tagħlim, wara li qieset il-provi kollha u ċirkostanzi tal-każ, huwa l-konvinċiment tagħha li l-Attur ma rnexxilux jipprova l-pretensjonijiet tiegħu f'din il-Kawża.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qegħdha taqta' u u tiddeċiedi l-kawża billi **tiċħad** it-talbiet kollha tal-Attur.

Bl-ispejjes tal-kawża kollha a' karigu tal-Attur.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur