# QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

**IMHALLEF**

**ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI**
**B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.**

**Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020**

**Kawza Numru: 17**

**Rikors Ġuramentat Numru:- 929/2017 JVC**

**Bartolomeo (drabi ohra maghruf bhala Albert) u Natalie konjugi Gauci**

**vs**

**Ronald Abela**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrent Albert Gauci et kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi l-atturi huma propjetarji u jiggestixxu bitha ta' garaxxijiet, maghrufa bhal "Midland Industrial Park" li tinsab fi Triq Burmarrad, Naxxar;

2. Illi kien hemm zmien illi l-kontendenti kienu qeghdin jinnegozjaw kirja ta' wiehed mill-imsemmija garaxxijiet, ossia dak bin-numru GCE 16, liema kirja qatt ma mmaterjalizzat, anke jekk l-intimat beda jokkupa l-fond de quo;

3. Illi filwaqt illi l-intimat Ronald Abela beda jokkupa l-istess fond f'Settembru tas-sena 2015, u minnu beda jiggestixxi n-negozju "Abela Woodworks", b'dana kollu skrittura ta' kera kif trid u tobbliga l-ligi, senjatament l-**Artikolu 1531A tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta' Malta,** qatt ma giet iffirmata u maghmula bejn l-istess kontendenti, u kwindi qed jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi, anke jekk kien jikkumpensa lill-atturi ghall-okkupazzjoni tieghu tal-fond;

4. Illi l-intimat kien ben konsapevoli ukoll, meta ha l-pussess tal-fond, illi kien qed jokkupa l-fond bhala *"woodworks garage"* meta in effetti, il-fond de quo ma kellux l-permessi relattivi ghal dak l-uzu;

5. Illi bi ftehim, ir-rikorrenti applikaw sabiex jottjenu il-permessi relattivi sabiex l-uzu tal-intimat jigi kopert bil-permessi relattivi tal-Awtorita' tal-Ippjanar u sussegwentament ikun anke jista' jsir il-kuntratt ta' kera, izda tali permessi gew rifjutati u hemmek l-intimat intalab jizgombra u r-rikorrenti waqqfu jaccettaw il-kumpens ghall-

okkupazzjoni. F'dak l-istadju mhux biss l-intimat kien qed jokkupa l-fond de quo minghajr titolu validu fil-ligi, izda ukoll kien qed jaghmel uzu minnhu illi la tippermetti l-ligi u lanqas ma setghet tigi sanzjonata il-posizzjoni;

6. Illi ghalhekk, l-uzu li l-intimat qed jaghmel tal-fond de quo ma giex sanzjonat u regolarizzat u huwa wiehed illecitu u mhux kopert bil-permessi tal-Awtoritajiet relattivi, u allura certament, illi jekk qatt kien hemm tama illi r-relazzjoni bejn il-kontendenti tista' qatt tigi regolartizzata u jsir il-ftehim ta' kirja, issa sar impossibli u lanqas ma huwa aktar accettabbli illi l-intimat jibqa' jokkupa l-fond de quo bi ksur tal-ligi, u allura l-mittenti interpellaw lill-intimat, l-ewwel permezz ta' ittra legali u mbaghad permezz ta' ittra gudizzjarja debitament notifikata, sabiex jizgombra mill-fond GCE 16, f'Midland Industrial Park, Triq Burmarrad, Naxxar, ghall-liema l-intimat baqa' inadempjenti, u baqa' jokkupa l-fond *de quo* minghajr titolu validu fil-ligi u jaghmel minnhu uzu illecitu minnhu u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

7. Illi peress illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-ligi a tenur ta' l-Artikolu 167-170 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, inkluz illi l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet x'taghti ghal din l-istess talba;

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex;

1. Tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba ta' l-istanti, bid-dispensa ghas-smiegh tal-kawza ai termini tal-Artikli 167-170 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili;

2. Tiddikjara u tordna sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit, l-intimat jizgombra mill-fond GCE16, li jinsab f'Midland Industrial Park, fi Triq Burmarrad, Naxxar in kwantu qed jokkupa minghajr titolu validu fil-ligi u qed jaghmel uzu illecitu minnu.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali tal-5 ta' Settembru 2017 u bir-rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-mittenti kontra l-intimat, inkluz dik ghad-danni u/jew ghal kumpens ghall-okkupazzjoni minn Lulju 2017 sad-data tal-izgumbrar effettiv, liema intimat huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.'

Rat illi l-kawza giet intavolata bil-procedimenti sommarju specjali a tenur tal-Artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Rat in-nota tal-konvenut Ronald Abela esebita a tenur tal-Artikolu 170 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Rat illi l-konvenut wera li *prima facie* kellu eccezzjonijiet ghat-talba attrici u ghalhekk din il-Qorti diversament preseduta, awtorizzat li l-konvenut iressaq risposta guramentata fi zmien ghoxrin (20) gurnata;

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Ronald Abela fejn eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi in linea preliminari wkoll, it-talbiet attrici huma monki tant li jirrendu l-istess rikors guramentat null stante li minn imkien ma tirrizulta t-talba ghad-dikjarazzjoni tan-nuqqas

ta' titolu allegat mill-atturi u konsegwentement, prevja tali dikjarazzjoni, il-Qorti ma tistax tghaddi biex tiddikkjara u tordna l-izgumbrament kif mitlub fit-tieni talba attrici;

2. Illi in linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ghandhom jressqu l-prova tat-titolu minnhom vantat, ossija li huma tassew is-sidien u li jigestixxu l-bitha ta' garaxxijiet maghrufa bhala "Midland Industrial Park", li tinsab fi Triq Burmarrad, in-Naxxar;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt stante li mhux minnu illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr titolu validu fil-ligi. Ghandu jirrizulta mit-trattazzjoni tal-kawza illi l-intimat ghandu titolu ta' kommodat jew, fl-aghar ipotezi kuntratt atipiku jew innominat, kif akkolt mill-gurisprudenza nostrana;

4. Illi l-azzjoni odjerna hija kolpita b'malizzja u mala fede da parti tal-atturi, jew min minnhom, u dan bi ksur lampanti tal-obbligi ta' korrettezza u bona fidi li ghandhom jkunu abbraccjati fi kwalsijasi vinkolu kontrattwali. Illi di fatti l-attur Bartolomeo Gauci stess iddikjara bil-gurament tieghu illi r-rikorrenti applikaw sabiex jottjenu l-permessi relattivi izda l-intimat intalab jizgombra meta gie maghruf illi l-permessi gew rifjutati. Illi, kif ammess minnu stess, huma l-istess atturi, jew min minnhom, li ddevjaw u zgwidaw ghal-kollox lill-intimat waqt li kienu qed jinnegozzjaw il-kondizzjonijiet tal-promessa kirja tal-propjeta' *de quo;*

5. Illi minn meta l-partijiet ftehmu fuq l-uzu u il-perjodu li l-intimat ghandu juza l-propjeta' sal-lum l-intimat ghamel uzu mill-propjeta' skont kif maqbul u dan bil-piena konsapevolezza tal-istess atturi stante li kienu jmorru regolarment ghand l-intimat biex jghidu kelma u sahansitra jghidulu kemm huma kuntenti bih ghax ma jaghtihomx inkwiet;

6. Illi di piu u in segwitu ghall-ftehim milhuq bejniethom, l-atturi ghamlu x-xogholijiet mehtiega sabiex il-fond ikun jista' jintuza ghall-iskopijiet li ghalih inghata lill-intimat, u l-intimat, da parti tieghu, wettaq benefikati f'dan il-fond li jaqbzu t-tmintax-il eluf Ewro (€18,000). Illi *dato ma non concesso* li dina l-Onorabbli Qorti tiddeciedi a favur tal-azzjoni attrici, tali decizjoni ghandha tqis ukoll id-dettami tal-Artikoli 540 et seq tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Illi fi kwalunkwe kaz, ghandu jirrizulta mit-trattazzjoni tal-kawza illi hemm vigenti, bejn il-parijiet, promessa ta' kirja, liema promessa qatt ma zviluppat f'kontattazzjoni skritta minhabba l-agir tal-istess atturi;

8. Salv eccezzjonijiet ohra.

Ghal dawn il-motivi, u ghar-ragunijiet l-ohra li jistghu jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza, it-talbiet fir-Rikors guramentat promotur ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, inkluz dawk l-ittra ufficjali tal-5 ta' Settembru 2017'.

Rat l-affidavits, xiehda, dokumenti, kontro-ezamijiet u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi a fol. 90 sa fol. 102 tal-process u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut a fol. 104 sa fol. 108 tal-process;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat illi fil-verbal tal-10 ta' Dicembru, 2019 ir-rikors gie differit ghallum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

**Ikkunsidrat;**

Illi l-kawza odjerna giet intavolata mill-atturi Bartolomeo u Natalie konjugi Gauci bil-procedimenti sommarju specjali a tenur tal-Artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-konvenut Ronald Abela inghata l-permess li jressaq l-eccezzjonijiet tieghu f'terminu ta' ghoxrin (20) gurnata.

Illi l-atturi Bartolomeo maghruf ukoll bhala Albert u martu Natalie Gauci huma l-proprjetarji ta' bitha ta' garaxxijiet maghrufa bhala 'Midland Industrial Park', fi Triq Burmarrad, Naxxar. Min-naha l-ohra l-konvenut huwa mastrudaxxa u jiggestixxi n-negozju maghruf bhala 'Abela Woodworks'. Il-konvenut kien jiggestixxi n-negozju tieghu minn gewwa fond u trasferixxa l-gestjoni tan-negozju tieghu gewwa garaxx bir-referenza GCE16 proprjeta' tal-atturi.

Illi mhux ikkontestat mill-partijiet li skrittura ta' kera kif trid il-ligi a tenur tal-Artikolu 1531A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma

saritx bejn il-partijiet. Ghalhekk l-atturi qeghdin jallegaw li l-konvenut qieghed jokkupa l-garaxx minghajr titolu validu fil-ligi anke jekk kien jikkumpensa ghall-okkupazzjoni tieghu. Di piu' l-garaxx m'huwiex kopert bil-permessi relattivi mill-Awtorita' tal-Ippjanar ghal uzu ta' mastrudaxxa u ghalhekk il-konvenut qieghed jaghmel uzu minnu li mhux permess mill-ligi u lanqas ma setghet tigi sanzjonata.

Illi min-naha tieghu l-konvenut jeccepixxi preliminarjament illi t-talbiet huma monki stante li ma tirrizultax talba ghad-dikjarazzjoni tan-nuqqas ta' titolu allegat mill-atturi, kif ukoll li ghandhom iressqu prova ta' titolu minnhom vantat. Jeccepixxi wkoll *inter alia* li t-talbiet huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt stante li mhux minnu li qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi pero' ghandu jirrizulta li l-konvenut ghandu titolu ta' kommodat jew, fl-aghar ipotezi kuntratt atipiku jew innominat u li l-azzjoni odjerna hija kolpita b'malizzja u mala fede da parti tal-atturi jew min minnhom u dan bi ksur lampanti tal-obbligi ta' korrettezza u bona fidi li ghandhom ikunu abbraccati fi kwalunkwe vinkolu kontrattwali.

**<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>**

**<u>L-Ewwel eccezzjoni:</u>**

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu preliminarjament il-konvenut qieghed jeccepixxi li t-talbiet attrici huma monki tant li jirrendu r-rikors guramentat null stante li minn imkien ma tirrizulta talba ghad-dikjarazzjoni tan-nuqqas ta' titolu allegat mill-atturi u konsegwenza ghan-nuqqas ta' tali dikjarazzjoni, il-Qorti ma tistax tghaddi biex tiddikjara u tordna l-izgumbrament.

Illi din il-Qorti fliet bir-reqqa t-talbiet tal-atturi a fol. 2 tal-process minn fejn jirrizulta li prattikament fiha tlett (3) talbiet li qeghdin jigu hawn riprodotti u li jaqraw kif isegwi:

'i) **Tipprocedi** ghas-sentenza skond it-talba ta' l-istanti, bid-dispensa ghas-smiegh tal-kawza ai termini ta' l-Artikoli 167 – 170 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili;

ii) **Tiddikjara u Tordna** sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit, l-intimat jizgombra mill-fond GCE16, li jinsab f'Midland Industrial Park, fi Triq Burmarrad, Naxxar in kwantu qed jokkupa minghajr titolu validu fil-ligi u qed jaghmel uzu illecitu minnu.'

Jirrizulta lill-Qorti li mhux minnu li dikjarazzjoni tan-nuqqas ta' titolu mhix inkluza fit-talbiet u dana stante li tali talba qieghda nkluza fit-tieni punt indikat bin-numru ruman ii) fejn apparti li qieghed jintalab li jigi ordnat l-izgumbrament, qieghed jintalab ukoll li jigi dikjarat li l-konvenut qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi u li qed jaghmel uzu llecitu minnu. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat.

<u>**It-Tieni eccezzjoni:**</u>

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni preliminari l-konvenut eccepixxa li l-atturi ghandhom iressqu l-prova tat-titolu minnhom vantat u cioe' li huma tassew is-sidien u li jiggestixxu l-bitha ta' garaxxijiet maghrufa bhala 'Midland Industrial Park' fi Triq Burmarrad, Naxxar.

Illi l-attur Bartolomeo Gauci xehed permezz tal-procedura tal-affidavit fejn mieghu ddikjara li qieghed jesebixxi l-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar John Spiteri datat 5 ta' Gunju, 2012 ta' bicca art formanti parti minn blokk akbar maghmul minn diversi garaxxijiet anness u mmarkat bhala **Dok BG1** (ara affidavit a fol. 27 sa fol. 29 tal-process). Madanakollu jirrizulta li ghalkemm inghataw id-dettalji kollha tal-kuntratt, dan il-kuntratt ma giex esebit mal-affidavit.

Mill-atti izda jirrizulta li l-atturi kkonfermaw bil-gurament taghhom li l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna hija proprjeta' taghhom. Dan gie wkoll ikkonfermat minn Ray Gauci ta' Y & P Limited li jiggestixxi kumpanija ta' cranes fejn ikkonferma li huwa jaf kemm lill-atturi kif ukoll lill-konvenut u huma entrambi hbieb tieghu. Huwa kkonferma li l-garaxx mertu tal-kawza odjerna huwa proprjeta' tal-attur Bartolomeo msejjah Bertu Gauci (ara deposizzjoni tieghu a fol. 80 sa fol. 83 tal-process). Hekk qal illi:

*'Dr Leonard Caruana :*
Inti lil dawn il-persuni kellek xi involvement maghhom flimkien? Kellek xi kwistjoni maghhom? Xi haga …

*Xhud :*

Le kwistjonijiet ma kelli ma l-ebda wiehed minnhom. Jiena Aldo kellu garaxx il-Mellieha kien qed jahdem go fih u kellu problema ma' sid il-kera, riedu johrog, u qalli ghandi problema, qalli ma tafx lil xi hadd ghandu xi garage? Ghedtlu naf lil xi hadd; ghadtlu ha nsaqsilek jekk ghandux. U cempilt lil Bertu u qalli iva ghandi. Ghedtlu ghandi mastrudaxxa jahdimli, ghedtlu jixtieq li jigi jahdem

hawnhekk ghax ghandu l-problemi fejn qieghed u jrid johrog. Ghedtlu jimporta intiegh in-numru tieghek? Qalli le mhix problema. U tajtulu. Daqshekk jien kull ma ghamilt maghhom dawn.'

Illi l-konvenut Ronald Abela kkonferma wkoll fid-deposizzjoni tieghu moghtija fis-seduta ta' nhar it-30 ta' Ottubru, 2018 (a fol. 66 sa fol. 76 tal-process) illi sid il-garaxx huwa Bartolomeo Gauci. Hekk qal illi:

'**Il-Qorti :**
Min uriek il-garaxx?

**Xhud :**
Urieni l-garaxx is-sid tal-garaxx is-Sur Bartolomeo Gauci.'

Il-Qorti rat ukoll li nonostante l-eccezzjoni, l-konvenut fl-ebda mument ma ressaq quddiem din il-Qorti xi prova ntiza sabiex tikkontradixxi l-pretensjoni tal-atturi li huma sidien tal-garaxx in kwistjoni. Il-Qorti tirrileva li ghalkemm il-kuntratt ta' akkwist ma giex esebit, probabilment bi zvista, tqis li xorta wahda l-prova tat-titolu giet sodisfatta sal-grad rikjest mil-ligi. Ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad din it-tieni eccezzjoni.

**<u>It-Tielet u s-seba' eccezzjoni:</u>**

Illi fit-tielet eccezzjoni tieghu l-konvenut eccepixxa li t-talbiet attrici huma nfondati kemm il-fatt kif ukoll fid-dritt stante li mhux minnu li l-konvenut qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi pero' ghandu titolu ta' kommodat jew, fl-aghar ipotezi kuntratt atipiku jew innominat.

Illi l-Artikolu 1531A tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jistipula li f'kaz ta' kiri ta' fond kummercjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri ghandu jkun bil-miktub. L-Artikolu jghid illi:

'(1) Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jistipula:

(a) il-fond li ser jinkera;

(b) l-użu miftiehem;

(ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;

(d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif;

(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas.

(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null.

(3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi:

Iżda li kirjiet residenzjali privati għandhom ikunu regolati mill-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati.'

Illi fil-kaz prezenti jirrizulta inkontestat li l-konvenut beda jokkupa l-fond f'Settembru, 2015 u ghalhekk wara l-1 ta' Jannar, 2010. Minn hawn jinsorgi li gialadarba ma sar l-ebda kuntratt bejn l-partijiet ma jistax leglament jigi sottomess li l-fond kien ghand il-konvenut taht titolu ta' kera. Dan nonostante li z-zewg partijiet f'diversi partijiet tal-process isemmu li kien isir hlas ta' kera u anki tissemma s-somma ta' sittax-il Euro (€16) kuljum.

Il-konvenut fit-tielet eccezzjoni tieghu jsostni li huwa ghandu titolu ta' kommodat jew, fl-aghar ipotezi kuntratt atipiku jew innominat. Il-kommodat huwa regolat fil-ligi taghna bl-Artikolu 1824 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jaqra kif isegwi:

> '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 jirċiviha li jrodd il-ħaġa nfisha.'

Illi l-awtur **Ricci** fil-ktieb tieghu **Corso Teorico Pratico di Diritto Civile** (Vol IX para 185) dwar il-kuntratt ta' kommodat jghid illi:

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

Illi nghad fis-sentenza fl-ismijiet **Rokku Camilleri -vs- Carmelo Aquilina** deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar l-24 ta' Gunju, 1980 illi:

> 'Dan l-istitut jinsab inkorporat fil-Kodici Civili taghna fit-titolu XV tat-Tieni parti tat-Tieni Ktieb fl-artikolu 1920 sa 1934 (art. 1824 sa' 1838) iz-zewg artikoli inkluzi. Barra minn dan pero' l-istitut gie wkoll diversi drabi kummentat mill-Qrati taghna u jidher li fil-gurisprudenza taghna in materja hemm certa uniformita' u armonija ta' principji u fl-applikazzjoni taghhom. Skond l-artikolu 1920 (art. 1824) il-kommodat, jew self ghall-uzu hu l-kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra sabiex din tinqeda biha, bla hlas, ghal zmien jew uzu determinat, bl-obbligu lil dak li jirceviha li jrodd il-haga nfisha. Karattru essenzjali fil-kommodat huwa l-gratuwitu tal-prestazzjoni tal-haga ghalkemm fil-kawza XVIII-III-69 gie deciz li l-kumpens nominali ma jhassarx il-kommodat purke' dak dak il-kumpens ikun zghir u insinjifikanti. Bhala prassi pero' il-gurisprudenza taghha aktar recenti imxiet fuq il-principju aktar rigoruz tad-Dritt Ruman li jeskludi mill-kommodat kwalukwe kumpens. Hekk per ezempju gie deciz fil-kawza Borg vs. Abela (Vol. XXX. I. 774) u Calalscione et vs. Schembri (Vol. XXXVIII-I-121). Ghalhekk fil-kaz li l-uzu tal-haga jigi moghti b'korrispettiv, jezula l-kommodat u tissubentra generalment il-figura tal-lokazzjoni.'

Illi nghad ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Neg. Joseph Calascione noe -vs- Carmelo Schembri** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) nhar il-5 ta' April, 1954 illi:

'Karattru essenzjali tal-komodat huwa l-gratuwita' tal-prestazzjoni tal-haga. Veru li l-kumpens nominali ma jhassarx il-komodat, imma dana l-kumpens irid ikun zghir u insinjifikanti. "Si quis conduxerit uno nummo, conductio nulla est, quia et hoc donationis instar inducer" (L.46, Dig. Locati et Conducti; f'dan is-sens Kollez XVIII-III-69). Izda l-gurisprudenza taghna recenzjori mxiet fuq il-principju aktar rigoruz tad-dritt Ruman, li jeskludi mill-komodat kwalunkwe kumpens. "Commodata autem res tunc proprie intelliguntur si, nulla mercede acceota vel constituta, res tibi utenda data est; alioquin, mercede interveniente, locates tibi usus rei videtur, gratuitum enim debet esse commodatum" (Dig. 21, quibus modis re contrahitur obligation, 3, 14). Ara f'dan is-sens id-decizjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell tar-Regina fil-kawza "Robert Borg vs. Francesco Abela" tas-16 ta' Dicembru, 1949 (Kollez. XXXIII-I-774). Konsegwentement, fil-kaz li l-uzu tal-haga jigi moghti b'korrispettiv, jezula l-komodat, u tissubentra, generalment, il-figura tal-lokazzjoni.'

Fil-kaz prezenti jirrizulta li l-konvenut Ronald Abela kien ihallas ammont ta' flus lill-attur kull xahrejn bil-quddiem. Dan gie kkonfermat fid-deposizzjoni tieghu moghtija fis-seduta ta' nhar it-30 ta' Ottubru, 2018 (a fol. 66 sa fol. 76 tal-process) fejn stqarr illi:

'***Dr Leonard Caruana :***
Issa minn dak iz-zmien allura, jigifieri ser nerga' niehdok lura minn hemm hekk meta inti allura bdejt topera minn dak il-post inti lilu kont ittigh xi haga?

***Xhud :***

Mela.

***Dr Leonard Caruana :***
X'kont ittiegh? Tghidilna?

***Xhud :***
Kont intiegh il-kera.

***Dr Leonard Caruana :***
Cioe'?

***Xhud :***
U ncempillu jien; u gie li dam xahar ma jigi jigborha, qed tifhem?

***Dr Leonard Caruana :***
U f'liema ammont kienet din?

***Xhud :***
Ta' sittax-il ewro kull jum.

***Dr Leonard Caruana :***
U kif kont ittihielu?

***Xhud :***
Jien kont intiegh bix-xahrejn 'il quddiem, tliet xhur bil quddiem. Skont l-andament, qed tifhem? L-ewwel, biex inkun onest, l-ewwel tliet xhur qalli hallihom ha tigi f'saqajk minhabba l-ispejjez li ghamilt, qalli mbaghad tihomli. Gie u tajtu ta' kollox. U tajtu izjed imbaghad qed tifhem? U dak ghandi l-kopja tac-cekk jien jigifieri. Kopji tac-cekk nista' ingibhomlok kollha tac-cekkijiet li tajtu jien.

*Dr Leonard Caruana :*
U meta inti kont allura qed tghid toffrilu din il-kera hu kien jikkummenta dwarha?

**<u>Xhud :</u>**
Jaghmilli ircevuta u jitlaq' u daqshekk; grazzi grazzi grazzi u jitlaq.'

Illi l-kommodat huwa kuntratt fejn parti tikkunsinja haga lill-parti ohra sabiex tinqeda biha bla hlas. Ghalhekk jinsorgi li fil-kaz prezenti l-element kostituttiv tal-kommodat u cioe' n-nuqqas ta' hlas m'huwiex prezenti. Lanqas jista jinghad li l-ammont imhallas u cioe' dak ta' sittax-il ewro (€16) kuljum jikklassifika bhala kumpens nominali u cioe' 'kumpens zghir u insinjifikanti'. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li l-eccezzjoni tal-ezistenza tal-kommodat ma tistax legalment tirnexxi fil-kaz odjern.

Illi fir-rigward ta' kuntratt innominat fis-sentenza fl-ismijiet **Sac. A.M. Lanzon -vs- Angelo Camilleri et** gie affermat mill-Qorti tal-Appell illi:

> '... la convenzione colla quale una delle parti lasciasse all'altra il godimento di una cosa per un equivalente che non consiste ne in una somma di denaro ne in una determinata quantita` di derrate o di una porzione di frutti ma in altri oggetti, mobile ed immobili, a darsi sia in proprieta` sia in godimento od in servigi, non costituerebbe gia` in una locazione propiamente detta, bensi un contratto innominato' (enfazi tal-Qorti).

Gie ritenut ukoll mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pace -vs- Anthony Pace et** fuq kuntratt atipiku illi:

> 'Din il-Qorti, kif presjeduta, gja` kellha okkazjoni tidhol f'dan l-aspett fis-sentenza taghha fl-ismijiet 'Maria Assunta Cassar et vs Albert Connell et', 7 ta' Lulju 2003, u li l-fattispecje tal-kaz ghandu xebh ma' dak in diskussjoni.
>
> Proprju fiha gie rilevat, b'abbracc tat-taghlim tat-trattisti Taljani fuq is-suggett illi:
> 'qualora, infatti, l'attribuzione di vantaggi al comodante fosse espressamente configurata come oggetto di una obbligazione a carico del comodatario, si sarebbe in presenza di fattispecie diversa a secondo del ruolo svolto, nell'economia complessiva del negozio, dell'impegno assunto del comodatario. Se l'obbligo gravante sul comodatario svolgesse, infatti, un ruolo di primaria importanza, a tal punto da poter essere considerato una contra prestazione, il contratto non potrebbe piu` essere qualificato come comodato, dovendosi ritenere sussistente un contratto di locazione o, tutt'al piu`, un contratto atipico'.
> Fil-kaz tal-ligi taghna, ma jistax hlief jigi konsiderat bhala kuntratt atipiku billi, kif fuq manifest, il-prestazzjoni tas-servigi lanqas ma jikkrejaw ir-rapport lokatizju'.

Illi dwar l-allegat kuntratt atipiku jew innominat l-Qorti rat li fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-konvenut jargumenta biss li r-relazzjoni tal-partijiet iddevolviet minn promessa ta' lokazzjoni da parti tar-rikorrenti lill-intimat u ma jallega l-ebda tip ta' relazzjoni ohra. Stante l-fatt li ma tressqu l-ebda provi ohra dwar xi kuntratt atipiku jew innominat iehor fl-atti l-Qorti

ser tghaddi minn issa sabiex tichad il-bqija tat-tielet eccezzjoni.

L-allegazzjoni tal-promessa ta' lokazzjoni jaqa' taht is-seba' eccezzjoni tal-intimati. L-intimat jinsisti li promessa ta' kirja ma tehtieg ebda formalita partikolari u sahansitra tista ssir verbalment kif il-konvenut isostni li ghamlu r-rikorrenti fil-kaz odjern u jissostanzjaw dan b'referenza ghal guridsprudenza tal-Qrati. Il-Qorti rat li din il-gurisprudenza tirreferi ghal kwistjoni dwar jekk promessa ta' lokazzjoni tistax tigi ezegwita. Jirrizulta lill-Qorti li fil-kaz odjern l'hekk imsejha 'lokazzjoni' mhux biss kienet promessa izda fil-fatt il-konvenut dahal jahdem mill-fond in kwistjoni u ilu hekk sa minn Settembru 2015. L-aktar li jista' jigi argumentat mill-konvenut, *dato ma non concesso*, hu li allura kien hemm xi tip ta' promessa bejn il-partijiet li meta jinhareg il-permess sabiex il-fond ikun jista' jigi uzat ghal skop ta' masturadaxxa allura ssir il-kirja proprja bi skrittura. Jirrizulta izda mill-atti li ghalkemm saret applikazzjoni ta' zvilupp f'dan is-sens da parti tal-atturi, fil-pendenza taghha huma nghataw il-parir mill-Perit taghhom, il-Perit Ludovico Micallef, sabiex jirtiraw l-istess stante li kienet qed tigi rakkomandata ghar-rifjut. Minn dak il-punt il-Qorti tqis li allura ma kienx ghadha tissustisti l-possibilita' tal-kundizzjoni li l-lokazzjoni ssir bil-miktub mal-mument li jinhareg il-permess ta' zvilupp u dan stante li saret il-procedura u dan ma nghatax. Il-Qorti tqis li kien x'kien il-ftehim bejn il-partijiet jirrizulta li llum il-gurnata l-fond in kwistjoni qed jintuza ghal skop ta' masturdaxxa minghajr il-permessi ta' zvilupp mehtiega u ghalhekk anki li kieku verament kien hemm xi promessa ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, l-atturi ma jistghu qatt jigu obbligati li jikru l-fond in kwistjoni ghal skop li jrendi l-uzu tal-istess fond proprjeta' taghhom illegali u

jissuggetta lill-istess atturi ghal proceduri legali kontra taghhom u mposizzjoni ta' multi. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll is-seba' eccezzjoni.

**<u>Ir-Raba' eccezzjoni:</u>**

Illi permezz tar-raba' eccezzjoni l-konvenut jeccepixxi li l-azzjoni odjerna hija kolpita b'malizzja u mala fede da parti tal-atturi, u dan bi ksur lampanti tal-obbligi ta' korrettezza u bona fidi li ghandhom ikunu abbraccjali fi kwalsijasi vinkolu kuntrattwali. Ikompli jghid li kienu l-atturi li ddevjaw u zgwidaw ghal kollox lill-intimat waqt li kienu qed jinnegozjaw il-kundizzjonijiet tal-kirja tal-proprjeta' de quo.

Anki ai fini ta' din l-eccezzjoni jirrizulta lill-Qorti minn dak suespost li bejn il-partijiet ma kien jezisti l-ebda vinkolu kontrattwali. Mill-atti jirrizulta li l-konvenut kien qieghed ifittex garaxx sabiex minnu jkun jista' jopera ta' mastrudaxxa u dana peress li huwa kellu l-inkwiet fejn kien jahdem precedentement. Dan gie kkonfermat mix-xhud Ray Gauci fejn stqarr illi:

> '*Xhud :*
> Le kwistjonijiet ma kelli ma l-ebda wiehed minnhom. Jiena Aldo kellu garaxx il-Mellieha kien qed jahdem go fih u kellu problema ma' sid il-kera, riedu johrog, u qalli ghandi problema, qalli ma tafx lil xi hadd ghandu xi garage? **Ghedtlu naf lil xi hadd; ghadtlu ha nsaqsilek jekk ghandux. U cempilt lil Bertu u qalli iva ghandi. Ghedtlu ghandi mastrudaxxa jahdimli, ghedtlu jixtieq li jigi jahdem hawnhekk ghax ghandu l-problemi fejn qieghed u jrid johrog.** Ghedtlu jimporta intiegh in-numru tieghek?

Qalli le mhix problema. U tajtulu. Daqshekk jien kull ma ghamilt maghhom dawn.' (enfazi tal-Qorti)

Il-Qorti rat mill-atti li inizjalment, wara li l-partijiet gew imlaqqa minn Raymond Gauci, iz-zewg partijiet mill-evidenza jidhru li kienu in *buona fede* fis-sens li l-attur genwinament ried jikri lill-konvenut sabiex jahdem bhala mastradaxxa filwaqt li l-intimat kellu bzonn igorr l-attivita' tieghu minn fejn kien qabel kemm jista' jkun malajr u ghalhekk stante li qies il-fond bhala idonju ghalih allura wasal ghal ftehim mal-attur. Il-buona fede tal-attur tirrizulta wkoll mill-fatt li huwa pprovda l-'electrician' sabiex ikunu jista' jsir ix-xoghol ta' dawl neccessarju ghall-attivita' tal-konvenut filwaqt li mill-ewwel attenda ghand il-Perit sabiex jiehu parir dwar jekk il-fond jistax jinghata l-permess ghall-uzu ta' mastrudaxxa. Jirrizulta li f'dak il-mument, skont ix-xiehda tal-attur stess, huwa nghata l-parir li dan seta jsir u giet ntavolata l-applikazzjoni ta' zvilupp.

Illi wkoll a fol. 14 et seq tal-process il-konvenut stess esebixxa abbozz ta' ftehim ta' lokazzjoni li pprovdielu l-attur sabiex jigi ffirmat. Ghalkemm hemm qbil li dan ma giex iffirmat il-Qorti fi kwalunkwe kaz ma taqbilx mal-interpretazzjoni li jaghti l-konvenut li t-tielet artikolu tal-istess fejn isostni li dan l-artikolu jevidenzja li s-sidien kienu qed jikru ghal skop industrijali/kummercjali allura dan wasslu sabiex jifhem li kien hemm permess ghal uzu ta' mastrudaxxa. Il-Qorti tammetti li din il-klawzola xejn ma hi redatta b'mod felici stante li tkompli billi ssostni li min qed jikri jista' jaghmel hekk biss ghal uzu ta' storage u ghalhekk tikkontradixxi l-ewwel parti taghha. Pero' l-istess kwazola taghmilha wkoll cara u tissuggetta uzi ohra (ghajr dak ta' storage) ghal permess ta' zvilupp neccessarju u l-kunsens tas-

sidien. Il-Qorti, abbazi biss ta' dan l-abbozz, li fuq kollox ma giex iffirmat bejn il-partijiet, ma tistax tasal ghall-konkuzjoni li l-atturi kienu qed jagixxu in *mala fede* kif isostni l-intimat. Illi kieku l-Qorti kellha timxi mal-kontenut ta' dan l-abbozz jirrizulta wkoll li l-kirja kellha tkun ghal perjodu ta' sentejn li ilhom li skadew pero' l-Qorti terga tenfasizza li ma tistax tiddeciedi fuq semplici abbozz li ma giex iffirmat.

Illi da parti tieghu l-konvenut jinsisti li huwa sar jaf sena u nofs wara li dahal fil-fond li l-fond ma kellux il-permess sabiex jintuza ghal skop ta' mastrudaxxa. Din il-Qorti mhijiex konvinta minn din il-verzjoni tal-konvenut partikolarment minhabba l-incident fejn kellha tinqala' t-tabella tal-konvenut li kienet tindika x-xoghol tieghu cioe' dak ta' mastrudaxxa. Difficilment wiehed jista' jemmen lill-konvenut li almenu mal-mument li din inqalghet, bil-konoxxenza tieghu jew le u sabha barra l-garraxx, li l-konvenut ma jmurx mill-ewwel fuq is-sid u jistaqsih ir-raguni ghalfejn din inqalghet. Certament sa minn dan il-mument, il-Qorti hija konvinta li l-konvenut ukoll kien ben konoxxenti li l-fond ma kienx munit bil-permess ta' zvilupp neccessarju.

Jirrizulta wkoll lill-Qorti li mat-trapass taz-zmien deher aktar car lill-attur li permess ta' zvilupp ghall-uzu li kien qed jaghmel mill-fond il-konvenut ma kienx ser jinhareg u ghalhekk intbaghtet l-ewwel ittra legali (fol. 5) datata 2 ta' Awwissu 2017 sabiex jizgombra mill-fond ghar-raguni li kien qed jokkupah bla titolu u l-uzu illegali tal-fond. L-istess sar permezz tal-ittra ufficcjali datata 5 ta' Settembru, 2017. M'hemmx dubju li mill-ewwel ittra l-quddiem ir-relazzjoni bejn il-partijiet iddeterjorat kif jirrizulta wkoll mir-rapport tal-pulizija esebit a fol. 86 et seq tal-process. Pero' l-Qorti tqis li l-fatt li r-relazzjoni bejn il-partijiet iddeterjorat

sentejn wara li bdiet dan ma jfissirx li l-atturi *ab inizio* ma kienux in *buona fede*. Ma jistax lanqas jitqies li l-atturi gew in *mala fede* fil-mument li fittxew il-parir tal-avukat taghhom u bdew il-proceduri skont il-ligi sabiex il-konvenut jintalab jizgombra mill-fond la darba skonthom kien qed jigi okkupat bla titolu u minghajr il-permessi neccessarji.

Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll ir-raba' eccezzjoni mqajjma mill-konvenut.

**<u>Il-Hames eccezzjoni:</u>**

Illi l-hames eccezzjoni tista tghid li tkompli mar-raba' wahda ghal dak li huwa l-uzu suppost miftiehem bejn il-partijiet tal-garaxx in kwistjoni.

Jirrizulta illi Oliver Magro (Rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar) xehed fis-seduta ta' nhar it-8 ta' Mejju, 2018 fejn spjega li dahlet applikazzjoni biex jinbidel minn 'change of use form parking to industrial warehousing class 5A.' Skont id-dokument a fol. 35 tal-process din giet intavolata nhar it-18 ta' Frar, 2018 u cioe' madwar hames xhur wara li l-intimat kien inghata l-pussess tal-fond in kwistjoni. Kif inghad din l-applikazzjoni giet irtirata mill-attur fuq parir tal-Perit stante li gie nfurmat li ser tigi michuda u b'hekk jevita precedent ta' rifjut fuq is-sit. Sussegwentement dahlet applikazzjoni ohra bir-referenza PA 6725/2017 sabiex il-permess ta' zvilupp ezistenti jinbidel minn 'change of use from parking to warehousing Class 6A, parking at ground floor level and formation of ancillary store warehouse in Class 6A at intermediate level.' (deposizzjoni a fol. 50 sa fol. 53 tal-process) u din l-applikazzjoni jirrizulta li giet milqguha. Kif gia`

suespost rizultat ta' dan kollu s-sitwazzjoni llum hija li l-operat tal-konvenut m'huwiex bil-permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar bil-konsegwenza li jirrendi l-attivita' tal-konvenut bhala wahda ta' uzu llecitu. Irrilevantament minn dak li ftehmu l-partijiet originarjament lura fis-sena 2015, jirrizulta li l-attur ghamel li seta' sabiex igib il-permess ta' zvilupp neccessarju izda ma rnexxilux. Kif gia suespost ma jistax legalment jigi pretiz mill-atturi li jigu mgieghla jzommu proprjeta' taghhom fi stat ta' illegalita`. Ghaldaqstant ghal din ir-raguni din il-hames eccezzjoni ser tigi wkoll tigi michuda.

**Is-Sitt eccezzjoni:**

Fir-rigward tas-sitt eccezzjoni jinghad li l-ebda kontro-talba ma giet intavolata mill-konvenut ghal hlas ta' kumpens tal-benefikati maghmula fil-garaxx GCE16. Ghaldaqstant, din il-Qorti, **filwaqt li tqis tali pretensjonijiet da parti tal-intimat fil-konfront tal-atturi bhala impregudikati,** ai fini ta' din il-kawza m'hijiex ser tinoltra ruhha oltre f'din l-eccezzjoni u ser tichadha biss f'dan is-sens.

**Decizjoni**

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut sakemm dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn fuq deciz u tghaddi sabiex:

1. Tiddikjara l-ewwel talba bhala ezawrita;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-konvenut qieghed jokkupa l-garaxx GCE16, Midland Industrial Park, Triq Burmarrad, Naxxar

minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u qed jaghmel uzu illecitu minnu u tordna li fi zmien xahrejn mid-data ta' din id-decizjoni l-konvenut jizgombra mill-istess fond GCE16, Midland Industrial Park, fi Triq Burmarrad, Naxxar.

**Il-Qorti qed tirriserva izda favur l-intimat kwalunkwe drittijiet spettanti lilu fil-ligi fir-rigward ta' benefikati li setghu saru minnu fil-fond in kwistjoni.**

Bl-ispejjez kollha a kariku tal-konvenut.

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri**
**B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.**
**5 ta' Gunju, 2020**

**Karen Falzon**
**Deputat Registratur**
**5 ta' Gunju, 2020**