Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 237/19: **CARMEL CILIA (K.I. 668855M) U GEROLAMA CILIA (K.I. 241057)** V. **GERALD ZAMMIT (K.I. 191157M) U MARIO SAID (K.I. 404757M)**

(DANNI GĦAL OKKUPAZZJONI TA' FOND MINGĦAJR TITOLU – META GĦANDU JITQIES LI OKKUPAZZJONI HIJA WAĦDA BLA TITOLU)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

4 ta' Ottubru 2021

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Carmel Cilia u Gerolama Cilia ("ir-rikorrenti") ippreżentat fis-16 ta' Ottubru 2019[1],

wara li rat ir-risposta ta' Gerald Zammit u Mario Said ("l-intimati") ippreżentata fl-20 ta' Novembru 2019[2],

wara li semgħet ix-xhiedha u reġgħet qrat it-traskrizzjoni tat-testimonjanza tagħhom,

wara li rat id-dokumenti l-oħra kollha li ġew esebiti fil-kors tal-kawża,

wara li semgħet it-trattazzjoni finali magħmula għan-nom

- tar-rikorrenti, mill-Avukat Dr. Marco Ciliberti,
- tal-intimati, mill-Avukat Dr. Simon Galea Testaferrata,

qed tagħti din is-

[1] Fol 1
[2] Fol 7

Sentenza

1. Il-kawża tittratta danni allegatament riżultanti minn okkupazzjoni tal-fond propjeta' tar-rikorrenti. Dawn talbu lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-intimati jħallsuhom is-somma ta' sitt elef tmien mija u sebgħin Euro (€6,870) jew dik is-somma oħra verjuri li tirriżulta minnhom dovuta u rappreżentanti danni subiti b'riżultat tal-okkupazzjoni minnhom mingħajr titolu tal-fond kummerċjali proprjetà tar-rikorrenti bin- numru sitta (6) fi Pjazza San Luqa, Gwardamangia, flimkien mal-imgħax dovuti skond il-liġi u bl-ispejjeż.

2. L-intimati fir-risposta tagħhom saħqu li l-partijiet kienu ftehmu għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni bil-kundizzjoni li jħallsu s-somma fissa ta' € 2,700 u li huma lesti jħallsu biss dan l-ammont. Qalu illi wara dan il-ftehim ir-rikorrenti talbu somma ulterjuri ta' € 1,410 mingħajr ġustifikazzjoni. Kien għalhekk illi l-intimati ddepożitaw permezz ta' ċedola fir-Reġistru tal-Qorti l-ammont totali ta' € 4,110, minn liema somma kif ġa ngħad huma qed jikkuntestaw li għandhom jagħtu l-ammont ta' € 1,410. Oltre minn dan, l-intimati saħqu illi permezz tal-kawża odjerna r-rikorrenti ttentaw ukoll jitolbu somma ulterjuri (€2,760), ċioe saħansitra 'l fuq mill-ammont ta' € 4,110, liema ammont ulterjuri huma naturalment ukoll qed jikkontestaw.

Provi

3. **<u>Ir-rikorrent Carmel Cilia</u>:**

    1. Dan xehed permezz tal- affidavit ippreżentat fil-17 ta' Diċembru 2019**,** li hu u martu huma l-propjetarji tal-fond numru sitta (6) fi Pjazza San Luqa, Gwardamanġa u li l-intimati għandhom negozju li għandu appoġġ minn naħa tal-lvant tal-proprjetà tagħhom. F' Novembru 2017, Mario Said, wieħed mill-intimati, kien ċempillu u wera l-intenzjoni li jikri l-fond *de quo* u r-rikorrent Cilia kien talbu kera ta' tletin ewro (€ 30) kuljum. F' Marzu 2018 l-intimat reġa' kkuntattjah biex jiltaqgħu fuq il-post. Fuq din il-laqgħa li kellu mal-intimati r-rikorrent Cilia jgħid:-

       "Fuq il-post kont iltqajt hemm ma' Mario Said u kif ukoll ma' Gerald Zammit. Said u Zammit kienu qablu li jikru l-post bir-rata ta' € 30 kuljum, u bil-kundizzjoni li jagħmlu a spejjeż tagħhom ċertu xogħolijiet, fosthom li jniffdu l-post proprjetà tiegħi ma dak li huma kienu ġa qeghdin jutilizzaw bħala

showroom. Konna ftehmna wkoll illi l-kera kellha tibda titħallas meta x-xogħolijiet jitlestew (sottolinear tal-Qorti). Ngħid li sabiex ikunu jistgħu jagħmlu dawn ix-xogħolijiet ta' refurbishment, jien kont anke tajthom ċavetta."[3]

Skond Cilia, il-partijiet ftehmu li jmorru għand in-Nutar Carmel Gafa' biex issir l-iskrittura tal-kirja u fil-fatt kienu marru għand in-nutar darbtejn, it-tieni darba fl-aħħar ġimgħa ta' Awwissu 2018 meta kienu diġa għaddew ħames xhur minn mindu kien tagħhom iċ-ċavetta tal-fond. L-abbozz kien fost affarijiet oħra jistipula illi l-kirja tibda mill-1 ta' Ottubru 2018 u dan wara li l-intimati ma' kienux qablu mal-proposta ta' Cilia illi din għandha tibda mill-1 ta' Settembru 2018. Madanakollu l-ftehim ma kienx ġie iffirmat għaliex l-intimat Zammit insista illi l-ewwel kellu juri l-abbozz lill-avukat tiegħu. Sadanittant l-intimati baqgħu jokkupaw il-fond u għamlu ukoll xi xogħolijiet fih. Għaddew ix-xhur u l-fond baqa' okkupat minnhom.

"Minkejja li Gerald Zammit kien qalli fil-presenza tan-Nutar Ii ma kienx ser jiffirma sabiex juri l-kuntratt li kien ħejja lill-avukat tieghu, ngħid Ii jiena għamilt xhur sħaħ mingħajr risposta. Il-kuntratt Said u Zammit la ffirmawh u lanqas ħallsuni xejn. Jiena kont ċempiltilhom diversi drabi sabiex niffirmaw il-ftehim tal-kera u sabiex iħallsuni, però dawn kienu laqawni b' diversi skużi. Niftakar li darba kienu qaluli li kienu għadhom iridu jikkonsultaw mal-avukat taghhom, u darba oħra kienu qaluli li riedu l-permess tal-qraba tal-mara ta' Gerald Zammit, li huma s-sidien tal-proprjetà adjaċenti u li Said u Zammit kienu qegħdin u għadhom jutilizzaw bħala showroom. Darba oħra kienu qaluli li kien hemm ħtieġa li jitneħħa l-arloġġ tad-dawl mill-fond tiegħi għaliex ma kienx permissibbli, ġialadarba jitniffdu l-fondi, li jkun hemm żewġ arloġġi tad-dawl."

2. Ir-rikorrent Cilia spjega ukoll illi l-intimati ma' nfurmawhx li l-fond ma' rieduhx aktar u lanqas ma' rritornawlu ċ-ċwievet lura. Sadanittant però laħħqu nifdu bejn iż-żewġ fondi u fetħu bieb ta' erba' piedi u nofs. Fuq talba tal-intimati Cilia kien anke iltaqa' mal-Perit Franco Montesin (ingaġġat mill-

[3] Fol. 17

intimati) fis-*showroom* mikrija lilhom u kien għaddilu pjanta tal-fond mhux biss tiegħu iżda anke tas-*showroom* innifisha.

3. Wara xi żmien l-intimat Zammit kien għarrfu bit-telefon li xtaq li jġib permess mill-awtoritajiet sabiex jkun jista' jopera l-fond bħala stabbiliment għal take-away u jissulloka l-kirja. L-intimat Zammit qallu illi kien kapaċi jsib min joffrilu kera b'saħansitra €60 kuljum. Ir-rikorrent ma aċċettax illi l-fond jgħadduh lil ħaddieħor. Jidher illi l-intimati ppersistu tant illi kienu waħħlu tabella bin-numru tal-intimat Zammit sabiex jirreklamaw il-fond għall-kiri. Din it-tabella baqgħet imwaħħla sat-8 ta' Mejju 2019 meta imbagħad Damien Cilia, it-tifel tar-rikorrenti Cilia, biddel it-tabella u waħħal minflok in-numru tat-telefon tar-rikorrenti.

4. Sussegwentement il-kuntatt bit-telefon bejn ir-rikorrent Cilia u l-intimati waqaf tant illi r-rikorrent kellu jibda jikkorrispondi bil-messaġġi. Minn dawn il-messaġġi, li kopji tagħhom ġew esebiti mal-affidavit tiegħu stess, joħroġ skond l-istess rikorrent illi għall-ħabta ta' Marzu 2019 l-intimati urew li ma' kienx għad kellhom l-intenzjoni illi jużaw il-fond fil-pjanijiet tagħhom iżda minflok kienu bdew jippruvaw jsibu lil min jista' jikrih.

5. Cilia jgħid ukoll illi l-intimati qalgħu xi madum u għaddew katusi tal-ilma minn taħt l-art ġejjin mill-proprjeta' sovrastanti b'dan illi aggravaw il-proprjeta' tiegħu b'servitu' mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti. Ir-rikorrent esebixxa permezz ta' nota ppreżentata fit-30 ta' Jannar 2020 sett ta' ritratti li juru x-xogħolijiet li saru fil-post. [4]

6. Eventwalment r-rikorrent Cilia informa lill-intimat Zammit illi huwa kien dispost jagħlaq il-vertenza ta' bejniethom kemm il-darba l-intimati ituħ iċ-ċavetta sal-aħħar ta' Marzu u jħallsuh kumpens bir-rata ta' €30 kuljum għax-xhur ta' Jannar, Frar u Marzu 2019. Ir-rikorrent jgħid illi "*Said u Zammit ma accettawx il-proposta tieghi, għaliex iċ-ċavetta ghandi ma wasslietx sal-aħħar ta' Marzu 2019*". Ir-rikorrent jgħid ukoll fl-affidavit li fi kwalunkwe każ fl-aħħar ta' Marzu 2019 huwa ma' setgħax jieħu lura l-pussess tal-fond peress illi l-bieb bejn iż-żewġ proprjetajiet kien għadu ma' ngħalaqx mill-intimati.

[4] Fol. 34-40, (Dokumenti CCA 1 sa CCA 12 ezebiti permezz ta' nota tat-30 ta' Jannar 2020

7. Fis-17 ta' Mejju 2019, skond ir-rikorrent Cilia kien ċempillu l-intimat Said biex jinfurmah illi l-bieb in kwistjoni kien ingħalaq bil-ġebel u li seta' jmur jiġbor iċ-ċavetta. Ir-rikorrent jgħid li dakinhar ma' setax imur u meta mar l-għada huwa sab is-*showroom* magħluqa. Ftit jiem wara, preċiżament fit-22 ta'' Mejju 2019 imbagħad ir-rikorrent Cilia ġie infurmat mill-intimat Zammit li peress illi l-intimati kienu għamlu diversi spejjeż fil-fond huma riedu jsibu lil xi ħadd sabiex jikri l-fond tiegħu u filfatt Zammit kien anke ħejja ċekk għall-perjodu ta' bejn Jannar u Marzu 2019 bir-rata miftehma. Ir-rikorrent però m'aċċettax għaliex dik l-offerta kienet bil-kundizzjoni illi l-intimati jirritornawlu l-pussess tal-fond sal-aħħar ta' Marzu 2019, xi ħaġa li evidentement l-intimati ma' għamlux. L-intimat Zammit qal lir-rikorrent illi hu kien ingħata parir legali illi ġaladarba ma' kienx ġie ffirmat ftehim bejniethom, ma' kien hemm l-ebda ammonti dovuti lilu.

8. Kien għalhekk li imbagħad fis-16 ta' Awwissu 2019 ir-rikorrenti bagħtu ittra legali lill-intimati[5] sabiex iħallsu s-somma ta' € 2,700 rappreżentanti kumpens għall-perjodu ta' bejn Jannar u Marzu 2019 kif ukoll € 1,410 għall-perjodu ta' bejn l-1 ta' April 2019 u s-17 ta' Mejju 2019, ċioe l-aħħar data li fiha l-intimati riedu jagħtu ċ-ċavetta lir-rikorrenti. L-ittra kienet tistipula ukoll illi fin-nuqqas ta' ħlas ir-rikorrenti kienu ser jiftħu kawża kontra l-intimati sabiex dawn iħallsu kumpens għall-okkupazzjoni tal-post bir-rata ta' €60 kuljum, rata li allegatament l-intimat Zammit kien qal illi kien kapaċi jġib mingħand terzi sabiex jikru l-post huma.

9. L-intimati imbagħad kif diġa ingħad iddepożitaw s-somma ta' € 2,700 (li fuqha kien hemm qbil) u dik ta' € 1,410 (li fuqha ma' kienx hemm qbil) permezz ta' ċedola fil-Qorti. Din is-somma ma' ġietx żbankata mir-rikorrenti peress illi ma' kienx hemm qbil fuq is-somma msemmija ta' € 1,410.

10. Rigward l-ammont mitlub fil-kawża, ċioe dak ta' € 6,870 (li huwa allura € 2,760 iżjed mill-ammont mitlub fl-ittra legali msemmija), ir-rikorrent Cilia jippreċiża li dan jippreżenta kumpens bir-rata ta' € 30 kuljum mhux biss għall-perjodu 1 Jannar 2019 sa' 17 ta' Mejju 2019, kif kien ġie indikat fl-ittra

---

[5] Dok CC3 mal-affidavit tar-rikorrent

legali fuq imsemmija, iżda inoltre għall-perjodu ta' bejn l-1 ta' Ottubru 2018 (id-data ta' kellha tibda l-kirja skond l-iskrittura li però baqgħet ma' ġietx iffirmata) u l-31 ta' Diċembru 2018. Ir-rikorrent jisħaq li kieku ried huwa seta' anke jitlob kumpens għall-perjodu kollu li matulu l-intimati kellhom il-pussess tal-fond (ċioe minn Marzu 2018) kif ukoll seta japplika r-rata ta' € 60 kuljum peress illi l-intimati "*huma tal-fehma li dan il-fond jista' jinkera b'din ir-rata*".

11. Flimkien mal-affidavit tiegħu ir-rikorrent Cilia ippreżenta sett ta' dokumenti li jikkonsistu f'kopja tal-abbozz tal-ftehim ta' kera [6] (Dokument CC1); *text messages* bejn l-intimat Gerald Zammit u r-rikorrent Carmelo Cilia[7] (Dokument CC2); ittra legali datata 6 ta' Awwissu 2019[8] (Dokument CC3); ċedola ta' depożitu numru 1847/19 fl-ismijiet "Gerald Zammit u Mario Said eżerċenti l-kummerċ taħt l-isem MG Wheels Scooters & Motorcycles vs Carmel Cilia u Gerolama Cilia"[9] (Dokument CC4).

4. **<u>L-intimat Gerald Zammit</u>**:

1. Dan xehed fis-seduta tat-22 ta' Frar 2021. Huwa kkonferma illi l-fond in kwistjoni xtaquh sabiex ikunu jistgħu jinfdu mis-*showroom* li tmiss miegħu, mikrija lill-intimati, u b'hekk joħolqu *showroom* waħda ikbar. Skond Zammit: *"... l- verita' hu originarjament qalilna isma' lestu l- post, meta l- post ikun lest imbaghad ir-renta tibda ... Il- propjeta' tas- Sur Cilia had to be gutted out completely jigifieri u xtrajna l- madum u kollox, ahna konna lesti biex naghmluha ... ahna naddafnih kollu. Gibnih jigifieri lesti biex nibdew naghmlu x- xoghol."*

2. L-intimat spjega illi imbagħad ir-rikorrent Cilia ssugerixxa li jagħmlu skrittura u li kien sar abbozz ta' dan il-ftehim. Dan il-ftehim pero baqa' ma' ġiex iffirmat. Imbagħad l-intimat xehed fuq dak li huwa ddeskriva bħala t-tieni fażi tal-proġett li kellhom f'moħħom l-intimati. Jidher illi nqala intopp

---

[6] Fol. 22-25
[7] Fol. 26-28
[8] Fol. 29
[9] Fol. 30-31

għaliex sid il-kera tas-*showroom* qalilhom illi sabiex jinfdu l-postijiet kellhom iġibu perit u japplikaw mal-Awtorita' tal-Ippjanar.

3. Fi kliem l-intimat Zammit: *"The matter dragged out. Ahna l- permessi ma gibnihomx, is- Sur Cilia beda jippressana ovvja biex niffirmaw il- kuntratt u ahna ddecidejna mhux se nkomplu. Ftehmt mas- Sur Cilia li nhallsuh is- somma li kien qalilna originarjament minn Ottubru minghalija sa Marzu, ma nafx ezatt il- perjodu, ftehmna c-cifra, gie ghandi ghidtlu ha ntik ic- cekk issa. Qalli le c- cekk ittihulix qalli ghax l- ewwel tridu ttuni c- cwievet lura."*

4. Jikkonferma illi huma kien qablu fuq is-somma oriġinali ta' € 2,700 kumpens għall-perjodu ta' bejn Jannar u Marzu 2019. Madanakollu d-diżgwid beda meta r-rikorrent Cilia ried iċ-ċavetta sabiex jaċċetta ċ-ċekk. Għalhekk l-istess intimat qallu li ser jagħlqu l-ħajt u jagħtuh ċekk wara. Meta imbagħad ġew biex ituh iċ-ċekk ir-rikorrent beda jitlob iżjed flus u l-intimati ma' qablux miegħu.

5. In kontroeżami l-intimat qal illi l-intimati riedu jagħtu ċ-ċavetta lura lir-rikorrent <u>meta ftehmu fuq iċ-ċifra</u> (sottolinear tal-Qorti), iżda dan m'aċċettahix. Qal ukoll illi *"ahna kellna nżommu ċ- ċwievet. Inkella kif jiena nista' naghlaq il-ħajt? ... Zammejthom bi skop li hu ma ridhomx u ahna ma stajnix intellghu l-hajt minghajr naccessaw in- naha tieghu. Stajna li kieku ried tajnih ic- cwievet u meta gejna biex naghmlu l- hajt nghidulu isma' tista' tifthilna ha ntellghu l- hajt. Stajna ghamilna hekk ukoll iva."*

6. Meta mitlub jikkonferma illi r-rikorrent irrifjuta ċ-ċavetta proprju għaliex ix-xogħolijiet ma' kienux lesti, l-istess intimat imbagħad qal: *"Le. Hu ddecieda li jirrifjuta li jiehu c- cekk u ddecieda li jirrifjuta c-cwievet. Daqshekk ... Ma kien hemmx diskussjonijiet meta naghtu c- cavetta lura. Id-diskussjoni kienet semplici. Ahna ha naghlquh il- hajt, ha nsibu lil xi hadd biex jaghmilulna u ntuk ic- cwievet lura mhix problema. Stajna tajnihomlu mal- ewwel ic-cwievet. Ma kellna l- ebda raguni biex inzommuhom ahna"*

7. Qal illi l-ċavetta tawa lura lir-rikorrent meta lestew ix-xogħolijiet iżda ma' setax jiftakar eżattament meta kien ġara dan. Iżjed tard qal li dan seta' kien xi xahar jew xahrejn wara li skond hu r-rikorrent kien irrifjuta li jieħu ċ-ċavetta lura.

8. L-intimat Zammit kompja jgħid li x-xogħol li sar fil-fond tar-rikorrenti kien jikkonsisti billi jiftħu ħajt halli jidħlu għall-istess fond u jirranġaw il-post inkluż li isir tqeghid tal-madum. Huwa xehed li naddfu l-post, nifdu l-ħajt u kienu lesti biex jibdew ix-xogholijiet. Applikazzjoni lill-Awtorita' tal-Ippjanar ma saritx. Fuq it-trinka li saret fl-art huwa jgħid li din ma' saritx minnhom iżda mill-ġirien tal-fond sovrastanti u dan bil-permess tar-rikorrenti: *"Mela, hemm persuna owner ta' din il- blokka. U kelli problema bid-drenagg. Ok? Dan il- persuna ġie fuq il- propjeta' tieghu, iva ahna ftahnilu imma s- Sur Cilia kien hemmhekk. U s- Sur Cilia ftiehem mieghu l- arranġamenti. Għall- ewwel is- Sur Cilia ma riedx. Ma riedx, assolutament ma riedx imma mbaghad gew f' xi arranġament. Jien ma dhaltx fiha d- diskursata. Kien hemm hu u t- tifel tieghu* (li wara ġie ppreċiżat li dan kien iben il-ġar u mhux iben ir-rikorrent). *Li kieku kont naf li hemm problema fuq din konna ntellghu lilu xhud allura li ltaqa' mieghu. Ok? Mhux ahna. Ahna ma ddecidejnix fuq it- trinka. Hu ddecieda fuq it- trinka mieghu mhux ahna."*[10]

9. Finalment l-intimat Zammit ikkonferma li t-*text messages* li jinstabu fol. 26 sa 28[11] tal-proċess ġew verament skambjati bejnu u bejn r-rikorrent Cilia.

5. L-intimat l-iehor **Mario Said:**

1. Dan xehed *viva voce* fis-seduta tat-22 ta' Frar 2021[12]. Huwa kkonferma dak li qal l-intimat l-iehor u żied fuq il-kwistjoni tal-katusi tad-drenaġġ. Spjega li l-bitha ta' wara kienet mgħarrqa bid-dranaġġ u li l-propjetarju tal-appartament ta' fuq kien talab biex isir katusa ġdida. Huma qalulu li ma' setgħux jieħdu deċiżjoni huma u li imbagħad dan l-istess ġar kien kellem lir- rikorrent Carmel Cilia fil-presenza tiegħu stess. Wara ħafna argumenti r-rikorrent u l-ġar kienu ftehmu bejniethom li t-trinka ssir a spejjez tal-ġar. Kienu l-ġar u t-tifel tiegħu li għamlu t-trinka tal-konkos, lestewha u qabbduha mad-drenaġġ ta' barra.

2. Meta ġie mistoqsi kemm kien għadda żmien mill-ġurnata li allegatament r-rikorrent Cilia rrifjuta ċ-ċavetta sal-ġurnata li tawh iċ-ċavetta lura, huwa qal

---

[10] Fol. 67G
[11] Dokument CC2 ezebit mal-affidavit tar-rikorrent
[12] Fol. 67 j – 67p

hekk: *"No. Inkun qed nigdeb jekk nghidlek. Jiena naf fic- ċert illi dawn l-affarijiet kuljum iz- żmien itir, filli ahna we depended on people li jiġu jaghmlulna x- xoghol. At the end of the day mhux xi haġa li ahna gost u pjaċir taghna illi żammejna c-ċavetta. Infatti bhalma qal Gerald ridna naghtuhielu mbaghad jekk jiġi l- haddiem dan jumejn xoghol, jiġi, jiftahlu u dak. Le, ma ried xejn. U nfatti qalli tkellimnix iktar bit- telefon, kellimni bl-Avukat."*

6. **Damien Cilia**, iben ir-rikorrenti:

    1. Dan xehed *viva voce* fis-seduta tad-9 ta' Marzu 2020[13] li fit-8 ta' Mejju 2019 kien mar ma missieru fejn il-post u kien waħħal tabella 'To Let' fuq il-fond. Meta marru biex iwaħħlu t-tabella sabu tabella ohra 'To Let' b' telephone number li ma kienx tagħhom.

7. **Il- Perit Franco Montesin:**

    1. Dan xehed *viva voce* fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2020[14]. Huwa qal li kien ġie inkarigat minn wieħed mill-intimati, Mario Said, sabiex jagħti parir fuq xogħolijiet strutturali li kienu qed isiru fuq il-post. Fuq il-ħajt divizorju li infetah mir-rikorrenti qal illi *"Kien hemm ħajt li kien diga parti minnu mnehhi u gejt mistoqsi jekk kienx hemm xi problema strutturali jekk dan jibqa' jitnehha. Jiena fl- opinjoni tiegħi espremejt illi seta' jitnehha pero' bħala professjonist esigejt li jkolli koppja tal- pjanta."*[15]

    2. Qali li huwa kien ordna xi pjanti mill-Awtorita' tal-Ippjanar pero' ma sar xejn. Huwa ma ppreżenta ebda' applikazzjoni għan-nom tal-intimati. Fuq jekk kienx hemm permess biex jinfetah il-ħajt jgħid:- "*Jien ma nafx il- ħajt li kien hemm telax bil- permess. Jekk ma telax bil-permess, tela' bla permess jista' jitnizzel bla permess ukoll."* Xehed li mid-dehra tal-istruttura kien jidher li l-ħajt kien fond wieħed fil-passat. Jgħid ukoll li l-intimati ma kienux kellmuh fuq servizzi li jservu l-fond.

8. **In- Nutar Carmel Gafa':**

---

[13] Fol. 41A-41B
[14] Fol. 54 et seq
[15] Fol. 54

1. Dan xehed *viva voce* fis-seduta tas-7 ta' Dicembru 2020[16]. Huwa kkonferma li d-*draft agreement* immarkat Dok CC1 a fol. 22 tal-process kien irrediġieh hu. Xehed li kien ġie avvicinat minn sid il-kera u l-partijiet kienu ltaqgħu l-uffiċju tiegħu sabiex jiddiskutu x' kellu jinkludi l-ftehim. Jgħid ukoll li kien bagħat kopja tad-draft permezz ta' email lil partijiet kollha koncernati. Mistoqsi jekk kienx hemm qbil bejn il-partijiet fuq l-abbozz huwa wieġeb hekk: *"Ovvjament kien hemm qbil fl- ufficcju tiegħi meta hadt il- punti biex niddraftjah. Kien cempilli s- Sur Cilia, isma' dawk ikkonfermawlek x' se naghmlu? Imbaghad kont cempilt, sa fejn naf jien lis- Sur Gerald Zammit u kien qalli issa nghidulek ahna meta se niffirmaw."*[17]

2. Ikkonferma finalment li dan il-ftehim qatt ma ġie iffirmat quddiemu minkejja li l-ftehim kien li kellu jsir hekk."[18]

Kunsiderazzjonijiet

9. Mit-*text messages* esebiti bejn l-intimat Gerald Zammit u r-rikorrent Carmelo Cilia[19] (Dokument CC2), ikkonfermati bil-ġurament mill-istess intimat, jirriżulta *inter alia* illi:

1. Mill-messaġġ li bagħat l-intimat Zammit fit-23 ta' Marzu 2019 joħroġ illi l-intimati kienu qatgħu qalbhom mill-proġett li kellhom f'moħħom minħabba dak li fi kliemhom kien nuqqas ta' progress min-naħa tal-Perit tagħhom. Huma għalhekk iddeċidew li peress li kienu diġa ħolqu biżżejjed dewmien u inkonvenjenza kienu ser jirritornaw l-pussess tal-fond sal-aħħar ta' Marzu 2019. Bħala kumpens l-intimat Zammit kiteb is-segwenti: *"To compensate you on the time lost I have spoken to my contacts in the real estate business, so that I try to rent it for you at a much better price than what you have offered us. His additional money you will make will be our compensation for you time lost. If you agree I will pursue..."*. M'huwiex ċar jekk ir-rikorrenti qablux ma' din il-proposta.

2. Fit-8 ta' April 2019 l-intimat Zammit bagħat messaġġ ieħor fejn din id-darba qallu li l-intimati kienu qablu li jħallsuh tlett xhur "kera" pero talab żmien

[16] Fol. 61-63
[17] Fol. 61-62
[18] Fol. 62-63
[19] Fol. 26-28

lir-rikorrenti sabiex itihom ċans isibu klijent tajjeb li jkun lest iħallas sa' anke bir-rata ta' €60 kuljum sabiex b'hekk huma jkunu jistgħu jirkupraw l-ammont li kienu ser iħallsu lir-rikorrent (sottolinear tal-Qorti).

10. Ma' ġiex ikkuntestat mill-intimati illi huma kienu ħadu l-pussess tal-fond mir-rikorrenti f'Marzu 2018. Fir-rigward tad-data ta' meta taw iċ-ċavetta lura l-ebda parti ma' offriet data preċiża fix-xhieda rispettiva. Madanakollu mill-ittra legali esebita a fol 29 tal-proċess jirriżulta illi kien fis-17 ta' Mejju 2019 illi ċ-ċavetta ingħatat lura lir-rikorrenti. Il-Qorti m'għandiex għalfejn tiddubita li effettivament din kienet il-ġurnata li l-pussess tal-fond ġie mgħoddi lura lir-rikorrenti.

11. Ir-rikorrenti fetħu l-kawża odjerna għall-ammont ta' sitt elef tmien mija u sebgħin ewro (€ 6870), jew somma ohra verjuri, rappreżentanti danni subiti minnhom riżultanti l-okkupazzjoni "*mingħajr titolu*" mill-intimati tal-fond in kwistjoni.

12. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza fl-ismijiet: "**Saviour Zammit v. Joseph Galea et.**" (30/03/2001, Appell Nru. 273/1994/1):

"Saru komunissimi l-kawzi li jimpostaw fuq il-kawzali "bla titolu" talbiet ghar-ripreza ta' pussess ta' fond jewghal zgumbrament. Pero', kif intqal f'diversi okkazzjonijiet - bla titolu - guridikament timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kienetx konsentita. Okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abbuzivament, bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament, - liema illegalita' pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza. "Bla titolu" ma tfissirx - bhala kawzali - xi kwalita'ta' titolu li seta' kien hemm, imma issa, wahda mill-partijiet tirritjeni li m'ghadux jissussisti, u ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, spicca, jew b'xi mod iehor m'ghadux validu, minhabba ragunijiet ta' zmien, morozita', non-osservanza tal-kondizzjonijiet tat-titolu u simili. Anki l-prekarju huwa titolu - artikoli 1839 - 1841, Kap 16 - proprjughaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun legittima ghaliex bil-kunsens tas-sid. U meta dan jittermina t-titolu billi jirtira l-kunsens, xorta wahda dik is-sitwazzjoni ma tistax tigi deskritta bhala "bla titolu" - dejjem fil-perspettiva guridika li nholqot minhabba l-ligijiet specjali li, wara l-1919, inholqu biex biddlu sensibbilment ir-regoli tradizzjonali tal-kuntratti ta' lokazzjoni, komodat u ohrajn - li jolqtu l-uzu tal-fondi immobbiljari."

13. Mill-provi jirriżulta illi l-fond ġie mgħoddi lill-intimati mir-rikorrent Cilia b'mod volontarju u kkonsentita u għalhekk ma' jistax jingħad illi l-okkupazzjoni tal-fond kienet waħda "bla titolu".

14. Jirriżulta ukoll illi skrittura ta' kirja bejn il-kontendenti baqgħet qatt ma' ġiet iffirmata. Wara l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009 fil-liġijiet tagħna, l-Artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 beda jagħmilha tassattiva illi *"kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba"*. Il-Qrati tagħhna interpretaw dan l-artikolu tal-liġi bħala illi fin-nuqqas ta' ftehim bil-miktub, kwalunkwe ftehim ta' kirja ma' jkunx validu. Il-ħtieġa tal-kitba għall-fini tal-Art.1525(1) fuq ċitat mhix waħda ta' prova ("*ad probationem tantum*") iżda ta` sustanza fis-sens illi hija meħtiega għall-validita' tal-ftehim ("*ad validitatem*"). Mingħajr il-kitba ma hemmx kunsens. Il-kunsens huwa element essenzjali għall-kuntratti u l-kunsens irid ikun manifestat kif trid il-liġi.

15. Għalhekk huwa ċar illi r-rapport kuntrattwali bejn il-kontendenti ma' kienx u ma' setax ikun dak ta' kirja. B'daqshekk ma' jfissirx pero illi ma' kienx hemm xi forma ta' ftehim ieħor bejn il-partijiet. Kif inhuwa magħruf, sakemm il-liġi ma' tgħidx mod ieħor (bħal per eżempju meta l-liġi teżiġi li kuntratt ikun bil-miktub *ad validatem*), ftehim ossia kuntratt jissusisti kemm meta dan ikun intlaħaq bil-miktub u daqstant ieħor meta dan ikun intlaħaq bil-fomm. Il-liġi (Kodiċi Ċivili) nnifisha tipprovdi hekk f'dan ir-rigward:

"1232. (1) Meta mhux meħtieġ mil-liġi li l-obbligazzjoni jew it-tmiem tagħha jidhru minn att pubbliku jew minn kitba privata, il-prova tal-obbligazzjoni jew tat-tmiem tagħha tista' ssir b'xhieda jew f 'mezzi oħra magħrufin mill-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili."

16. Naturalment, f'każ ta' diżgwid, meta ftehim ikun intlaħaq b'mod verbali, ikun iżjed diffiċli għal min jirrikorri għall-protezzjoni tal-Qorti sabiex jipprova b'mod preċiż x'kienu l-obbligazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

17. Il-Qorti tara illi f'din il-kawża ma' hemmx xi dubbji serji dwar dak li effettivament kienu ftehmu fuqu verbalment il-partijiet. Skond ir-rikorrent l-arranġament kien illi huwa jgħaddilhom ċ-ċavetta tal-fond immedjatament u li l-"kera" ta' € 30 kuljum tibda titħallas meta x-xogħolijiet jitlestew. Dawn ix-xogħolijiet kienu jikkonsistu fit-

tindif totali tal-fond (fi kliem l-intimat Zammit *"gutted out completely"*) u fil-ftuħ ta' bieb bejn il-fond in kwistjoni u l-fond li kien diġa mikri lill-intimati. Ma' kien hemm l-ebda ftehim fis-sens illi l-kera tibda titħallas meta l-intimati jġibu xi permessi li setgħu jkunu meħtieġa u wisq anqas xi ftehim illi din tibda titħallas meta l-intimati jibdew effettivament jużaw il-fond għall-iskopijiet tagħhom.

18. Fil-ġurisprudenza tagħna ntqal kemm il-darba illi meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bhala danni soltu li jiġu kkalkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew abbażi tar-rata ta' kera miftiehma. Huwa veru illi f'dan il-każ ma' hemm l-ebda kuntratt ta' kera validu u lanqas ma' hemm "danni għal okkupazzjoni bla titolu" iżda l-Qorti tħoss illi jkun *a contario sensu* illi hija tikkwantifika l-kumpens dovut lir-rikorrenti billi tuża xi metodu ieħor ġaladarba huwa ċar illi l-partijiet kienu ftehmu tal-inqas fuq ir-rata li għandha titħallas kuljum.

19. L-abbozz mhux iffirmat jistipula illi l-kirja tibda titħallas mill-1 ta' Ottubru 2018 u skond ir-rikorrent din id-data kienet konċessa minnu lill-intimati għaliex dawn ma' riedux jaċċettaw il-proposta tiegħu illi jitniżżel fil-kuntratt illi l-kirja tibda titħallas mill-1 ta' Settembru 2018. Skond l-intimat Zammit, meta r-rikorrent tagħhom iċ-ċavetta dan kien qallhom illi r-renta għandha tibda meta "*l-post ikun lest*".

20. Issa għalkemm ħadd mill-partijiet ma' kien ċar dwar meta x-xogħolijiet kienu effettivament tlestew, il-Qorti hija konvinta illi dawn kienu diġa lesti meta l-partijiet marru quddiem in-Nutar Gafa fl-aħħar ġimgħa ta' Awwissu 2018 tant illi l-abbozz ma' jsemmi xejn dwar il-fatt li għad iridu jsiru xi xogħolijiet. Inoltre l-intimati ma' kkuntestawx dak li qal ir-rikorrent Cilia fis-sens illi kien intlaħaq qbil illi fl-abbozz idaħħlu li l-kera tibda titħallas mill-1 ta' Ottubru 2018.

21. Kif ingħad, l-abbozz baqa' biss abbozz u ma' ġiex finalizzat bil-firem tal-partijiet. Sussegentement ir-rikorrent Cilia ippropona illi huwa jitħallas kumpens bir-rata miftehma għall-perjodu ta' bejn l-1 ta' Jannar 2019 u l-31 ta' Marzu 2019 bil-kundizzjoni illi l-pussess jingħatalu lura fil-31 ta' Marzu 2019. Għalkemm l-intimati aċċettaw din il-proposta, madanakollu huma baqgħu ma' tawx lura ċ-ċavetta lir-rikorrent qabel is-17 ta' Mejju 2019.
22. L-intimat Zammit inizjalment xehed illi r-rikorrent ried iċ-ċavetta qabel ma' jaċċetta ċ-ċekk għall-ammont li kienu qablu fuqu (ossia' l-ammont ta' € 2,700 għall-perjodu li jkopri bejn Jannar u Marzu 2019) u għalhekk Zammit stess qallu illi **l-ewwel jagħlqu l-ħajt li kienu fetħu bejn iż-żewġ fondi u mbagħad jtih iċ-ċavetta lura**.

Iktar tard Zammit imbagħad xehed illi l-intimati riedu jagħtu ċ-ċavetta lura iżda r-rikorrent ma' ridiex lura qabel ma' jtellgħu lura l-ħajt. Jammetti pero illi wara kollox huma xorta waħda setgħu tawh iċ-ċavetta lura u jitolbuhilu biss meta jkunu jridu jdaħħlu l-ħaddiema sabiex jirripristinaw il-ħajt. L-intimat l-ieħor xehed illi huma riedu jagħtuh lura ċ-ċavetta u jeħduha lura biss sabiex jiftħu lil ħaddiema iżda r-rikorrent kien irrifjuta.

23. Il-Qorti m'għandiex dubju, u dan joħroġ ukoll mix-xhieda dokumentarja esebita, illi -intimati ttratjenew milli jagħtu ċ-ċavetta tal-fond lura lir-rikorrent **<u>mhux għaliex dan b'mod kapriċċjuż irrifjuta l-istess ċavetta</u>** iżda biss għaliex il-pussess ma' kienx ikun ġie mogħti lura b'mod effettiv qabel ma' l-intimati jergħu jirripristinaw il-fond b'mod illi dan jerġa jkun magħluq u mingħajr aċċess għall-fond kontigwu. Kien ġustifikat għalhekk l-intimat li ma' jaċċettax iċ-ċavetta qabel ma' l-fond jingħatalu lura fl-istat oriġinali tiegħu. Jirriżulta ċar ukoll illi l-intimati ttrattjenu milli jikkumpensaw lir-rikorrenti għaliex huma xtaqu jsibu kerrej prospettiv ħalli l-kumpens illi kien propost mir-rikorrent ma' joħorġuhx mill-but tagħhom.

24. F'dawn iċ-ċirkustanzi l-Qorti tħoss illi l-offerta ossia' proposta tar-rikorrent Cilia lill-intimati illi huwa jitħallas kumpens għall-perjodu ta' bejn l-1 ta' Jannar 2019 u l-31 ta' Marzu 2019 m'għandhiex titqies bħala li ġiet aċċettata mill-intimati ġaladarba dawn ma' ssodisfawx ukoll il-kundizzjoni proposta mir-rikorrent illi jagħtuh lura l-pussess tal-fond fil-31 ta' Marzu 2019. Din l-offerta għalhekk ma' għandhiex torbot lir-rikorrenti u m'huwiex il-każ illi kif qalu l-intimati fir-risposta tagħhom illi kien intlaħaq xi ftehim f'dan is-sens. Din l-offerta, jew aħjar verżjoni aġġornata tagħha, imbagħad reġgħet ingħatat il-ħajja fl-ittra legali datata 6 ta' Awwissu 2019 mibgħuta mir-rikorrenti lill-intimati meta *per via di transazione* ġie propost illi jitħallas tali kumpens għall-perjodu ta' bejn l-1 ta' Jannar 2019 u l-31 ta' Marzu 2019 **<u>flimkien ma' kumpens bl-istess rata għall-perjodu ta' bejn l-1 ta' April 2019 u s-17 ta' Mejju 2019</u>**[20] Din il-proposta ma' ġietx aċċettata għaliex l-intimati ma' aċċettawx li kellhom iħallsu iktar. Għalhekk għal darb' oħra l-Qorti tenfasizza illi qatt ma' ntlaħaq xi ftehim illi l-kumpens jibda jiddekorri mill-1 ta' Jannar 2019.

25. Għaldaqstant il-Qorti tara illi fiċ-ċirkustanzi ikun ġust illi tillikwida *arbitrio boni viri* l-kumpens dovut mill-intimati lir-rikorrenti bir-rata ta' €30 kuljum għall-perjodu ta'

---

[20] Fol 29

bejn l-1 ta' Ottubru 2018 u s-17 ta' Mejju 2019 u ċioe s-somma totali ta' € 6,870. Dan ifisser illi l-**ammont** mitlub mir-rikorrenti qed jiġi aċċettat mill-Qorti bħala dovut lilhom mill-intimati mhux bħala danni għal okkupazzjoni illegali jew bla titolu iżda bħala kumpens jew korrispettiv għal okkupazzjoni li ġiet akkonsentita mir-rikorrenti. Dan il-Qorti tista' tagħmlu ai termini tal-Art. 213 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta:

"213. Fl-ewwel grad, fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) u fil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-ġurisdizzjoni tagħha inferjuri, jekk ma tiġix ippruvata t-talba kif imfissra fir-rikors, iżda jiġi ppruvat jedd ieħor għad li dan il-jedd l-ieħor ma jkunx jidħol sewwa fit-talba oriġinali, il-qorti tista' tiddeċiedi fuq dan il-jedd l-ieħor kif ikun ġie hekk ippruvat, fuq l-istess rikors:

Iżda l-qorti tista', meta mitluba jew jidhrilha meħtieġ li jsir hekk, tagħti żmien qasir biex il-konvenut ikun jista' jlesti d-difiża tiegħu biex jopponi dak il-jedd l-ieħor:

Iżda l-qorti ma tista' f'ebda każ tagħti ammont akbar minn dak mitlub bit-talba oriġinali."

Deċiżjoni

26. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi minn din il-kawża billi:**

1. **Tiddikjara illi l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont totali ta' sitt elef tmien mija u sebgħin euro (€ 6,870) rappreżentanti kumpens ta' €30 kuljum għall-perjodu li matulu huma okkupaw il-fond kummerċjali proprjeta' tar-rikorrenti bin-numru sitta (6) fi Pjazza San Luqa, Gwardamangia u ċioe għall-perjodu ta' bejn l-1 ta' Ottubru 2018 u s-17 ta' Mejju 2019,**

2. **Tikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti din is-somma flimkien mal-imgħaxijiet mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjeż.**

V.G. Axiak	Y.M. Pace
Maġistrat	Dep. Reġistratur