QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 28 ta' April 2022

Kawza Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 133/16 JVC

Maria Consiglia maghrufa bhala Miriam Paris, Joseph Portelli u Ivan Portelli

vs

Jokate Group of Companies Limited (C 3643) u b'digriet tas-27 ta' Lulju 2017 gie kjamat fil-kawza Aldo Portelli

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Maria Consiglia *sive* Miriam Paris et ikkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti, li huma ahwa, huma ko-proprjetarji flimkien ma' huhom l-iehor Aldo Portelli, ta' fond immobbli ossia garage bla numru, fi Clarence Street, Msida. Dan wara l-mewt tal-genituri taghhom Joseph u Maria Caterina maghrufa bhala Catherine Portelli. Qed jigu annessi c-certifikati tal-mewt (Dokumenti A u B), ir-ricerki testamentarji ta' Maria Caterina maghrufa bhala Catherine Portelli (Dokument C), u l-ahhar testmenti tal-genituri tar-rikorrenti (Dokumenti D u E). Qed jigi anness ukoll (Dokument F) li hu l-kuntratt ta' akkwist li permezz tieghu missier ir-rikorrenti kien akkwista dan il-garage (tul iz-zwieg tieghu ma' martu Catherine Portelli), datat 23 ta' Lulju 1973 in atti Nutar Joseph Brincat, minn fejn tirrizulta deskrizzjoni ahjar ta' dan il-garage. Dan il-garage baqa' sal-lum qatt ma gie trasferit.

2. Illi s-socjeta' intimata qed tokkupa dan il-garage bla ma ghandha ebda titolu jew jedd skond il-ligi.

3. Illi r-rikorrenti interpellaw lis-socjeta' intimati sabiex tizgombra u tivvaka minn dan il-garage u tirrilaxxja l-pussess tieghu favurihom (favur ir-rikorrenti), izda inutilment.

4. Illi s-socjeta' intimata, filwaqt li qatt ma ressqet xi prova dwar it-titolu li permezz tieghu qed tokkupa dan il-garage, xorta qed tirrifjuta li tizgombra minnu.

5. Illi ghaldaqstant is-socjeta' intimata qed tokkupa l-garage bla numru, fi Clarence Street, Msida imsemmi fil-kuntratt datat 23 ta' Lulju 1973 in atti Nutar Joseph Brincat, minghajr ebda titolu validu fil-ligi u bla dritt.

6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Tghid ghalhekk is-socjeta' intimata ghaliex ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

1. Tiddikjara illi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji, flimkien ma' huhom Aldo Portelli, tal-fond immobbli ossia garage bla numru, fi Clarence Street, Msida imsemmi fil-kuntratt datat 23 ta' Lulju 1973 in atti Nutar Joseph Brincat [Dokument F].

2. Tiddikjara illi s-socjeta' intimata qed tokkupa dan il-garage minghajr ebda titolu validu fil-ligi u bla dritt, u ghaldaqstant b'mod abusiv u illecitu.

3. Tordna minnufih l-izgumbrament tas-socjeta' intimata minn dan il-fond immobbli ossia garage, taht dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni, u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jiehdu kull mizura mehtiega biex is-socjeta' ntimata ma tkunx tista' taccedi aktar ghal dan il-garage.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata illi qieghda tigi ngunta ghas-subizzjoni, u b'riserva ghall-azzjoni tad-danni spettanti lir-rikorrenti kontra s-socjeta' intimata ghad-danni kagunati lilhom minhabba l-okkupazzjoni illecita ta' dan il-garage.'.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda ghaliex il-garage in kwistjoni jifforma parti minn kumpless li kien inkluz mal-patrimonju tas-socjeta' intimata meta inxtraw l-ishma tar-rikorrenti u ommhom fl-istess socjeta'.

2. Illi konsegwentement l-istess fond dejjem kien ikkunsidrat li huwa proprieta' tas-societa' esponenti u kien minn dejjem imniffed ma' proprieta' tas-societa' intimata, li f'kull kaz ghandha titqies ghalhekk li akkwistat titolu fir-rigward il-proprieta' in kwistjoni ai termini tal-artikoli 2140 tal-Kodici Civili.

3. Illi minghajr pregudizzju dan il-garage attualment ukoll huwa soggett ghall-uzu personalment tad-direttur tas-societa' intimata Aldo Portelli u f'kull kaz ghalhekk ghandu jigi kjamat fil-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ohra.'.

Rat l-affidavits, xiehda, certifikati tal-mewt, ricerki testamentarji, testment, kuntratti, ricerki, skrittura, permessi tal-bini, memorandum and articles of association, dikjarazzjoni *causa mortis*, ritratti, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-26 ta' April, 2016 il-Qorti kif diversament preseduta ordnat l-inverzjoni tal-provi b'dan li ordnat li jibdew bil-provi taghhom l-intimati;

Rat illi fil-verbal tal-31 ta' Jannar, 2017 fuq talba ta' Dr Anthony Farrugia b'referenza għall-kawża 974/2011 fl-ismijiet inversi fejn talab li jkun jista' jipprezenta xhieda relevanti minn dawk il-proceduri billi huma rilevanti wkoll għall-proceduri odjerni u l-Qorti, wara li rat li t-talba ma gietx opposta, laqghet it-talba;

Rat ir-rikors intavolat nhar il-11 ta' Lulju, 2017 mis-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited (C 3643) fejn stante t-talbiet ivvantati mir-rikorrenti talbet li jkun hemm il-kjamat fil-kawza ta' Aldo Portelli, rat ir-risposta tar-rikorrenti ntavolata nhar is-17 ta' Lulju, 2017 u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 27 ta' Lulju, 2017 fejn il-Qorti laqghet it-talba ghall-kjamata fil-kawza ta' Aldo Portelli u ordnat li jsiru l-annotazzjonijiet appoziti kull fejn ikun mehtieg;

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamat fil-kawza Aldo Portelli li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-garage 'de quo' kien dejjem uzat bhala parti tan-negozju tas-societa' intimata sa miz-zmien meta il-genituri tal-esponent u ir-rikorrenti kienu ghadhom hajjin.

2. Illi sa fejn kien jaf l-esponent u hutu, dan il-garage kien jappartjeni lis-societa' intimata u dan kien it-twemmin mhux biss tal-esponent izda ukoll tar-rikorrenti hutu kif huwa evidenti kemm mill-ingieba taghhom kif jigi ppruvat.

3. Illi in kwantu jikkoncerna lill-esponent, jekk talvolta jirrisulta li s-societa' intimata m'ghandhiex titolu reali favur taghha, din certament ghandha titqies li tgawdi titolu ta'

'commodatum' perpetwu u gratuitu, in linea mar-rapport originali li kien jesisti favur is-societa intimata mill-aventi kawza tal-ahwa Portelli hawn kontendenti.

4. Illi f'kull kaz l-esponent ghalhekk jopponi ghat-talbiet rikorrenti, ukoll ghaliex huwa car li s-societa' intimata tokkupa il-garage 'de quo' bil-kunsens ossia anke bl-operat kontinwat tieghu stess.

Salvi eccezzjonijiet ohra.'.

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Marzu, 2018 a fol. 81 tal-process il-Qorti kif diversament preseduta gibdet l-attenzjoni tar-rikorrenti li l-proprjeta' mertu tal-kawza mhijiex iddenunzjata u ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom jirregolaw ruhhom dwar dan il-punt;

Rat illi fil-verbal tal-25 ta' Novembru, 2021 il-kawza thalliet ghall-lum ghad-decizjoni u dan in segwitu ghad-digriet tal-11 ta' Novembru, 2021 fejn il-Qorti, wara r-rikors tar-rikorrenti laqghet it-talba u mponiet terminu fuq il-partijiet sabiex jipprezentaw in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi;

Rat ir-rikors hekk indikat bhala 'tal-intimati' u rat id-digriet ta' din il-Qorti datat 16 ta' Marzu, 2022 fejn il-Qorti estendiet it-terminu tal-intimati ghall-prezentata tan-nota ta' sottomissjonijiet sal-ahhar ta' Marzu, 2022 u cahdet it-talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi r-rikorrenti Maria Consiglia sive Miriam Paris et isostnu li huma koproprjetarji flimkien ma' l-intimat Aldo Portelli tal-garaxx bla numru li jinsab fi Clarence Street, Msida. Ir-rikorrenti jsostnu li s-socjeta' intimata qieghda tokkupa l-garaxx minghajr ebda titolu validu fil-ligi u bla dritt. Talbu ghalhekk sabiex jigi dikjarat li huma flimkien mal-intimat huhom Aldo Portelli huma komproprjetarji tal-fond in kwistjoni, kif ukoll li jigi dikjarat li s-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited qieghda tokkupa l-garaxx minghajr ebda titolu validu fil-ligi u bla dritt u ghaldaqstant b'mod abbuziv u illecitu. Finalment talbu li l-Qorti tordna l-izgumbrament minnufih tas-socjeta' intimata mill-fond ossia garaxx u tawtorizza lir-rikorrenti jiehdu kull mizura necessarja sabiex is-socjeta' intimata ma tkunx tista' taccedi aktar ghall-garaxx.

Da parti taghha s-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited eccepiet illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li l-garaxx in kwistjoni jifforma parti minn kumpless li kien inkluz mal-patrimonju taghha meta nxtraw l-ishma tar-rikorrenti u ommhom. Is-socjeta' intimata ssostni li konsegwentement dejjem kien ikkunsidrat li l-fond jifforma parti mill-proprjeta' taghha u l-fond kien minn dejjem imniffed mal-proprjeta' taghha li f'kull kaz ghandha titqies li akkwistat titolu ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Finalment eccepiet ukoll li attwalment il-garaxx huwa

soggett ghall-uzu personali tad-direttur tas-socjeta' intimata Aldo Portelli b'dan li ghandu jigi kjamat fil-kawza.

Illi infatti wara rikors tas-socjeta' intimata tal-11 ta' Lulju, 2017, permezz ta' digriet tas-27 ta' Lulju, 2017 a fol. 73 et seq il-Qorti laqghet it-talbiet ghall-kjamat in kawza ta' Aldo Portelli u ordnat li jsiru l-annotazzjonijiet appoziti kull fejn ikun mehtieg.

Illi l-intimat Aldo Portelli ntavola r-risposta guramentata tieghu nhar l-24 ta' Novembru, 2017 fejn eccepixxa li l-garaxx 'de quo' kien dejjem uzat bhala parti minn negozju tas-socjeta' intimata sa miz-zmien meta l-genituri u r-rikorrenti kienu ghadhom hajjin. Jeccepixxi li l-garaxx kien jappartjeni lis-socjeta' intimata u dan kien it-twemmin mhux biss tieghu pero' anke tar-rikorrenti hutu kif huwa evidenti mill-imgieba taghhom u kif ser jigi ppruvat. Eccepixxa ulterjoment li jekk talvolta jirrizulta li s-socjeta' intimata m'ghandiex titolu reali favur taghha, certament ghandha titqies li tgawdi titolu ta' kommodat perpetwu u gratuwitu in linea mar-rapport originali li kien jezisti favur is-socjeta' intimata mill-aventi kawza tal-ahwa Portelli.

<u>Kunsiderazzjonijiet Fattwali u Legali:</u>

Illi l-kawza hija dwar garaxx bla numru u bla isem fi Triq Clarence, Msida, Malta li skont ir-rikorrenti, is-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited qieghda tokkupa bla ebda titolu validu fil-ligi u bla dritt. Ir-rikorrenti Maria Consiglia maghrufa bhala Miriam Paris flimkien mal-affidavit taghha esebiet ritratt mehud mill-faccata tal-garaxx mertu tal-kawza, fejn gie ndikat bl-ittra 'X' sabiex jigi distint minn garaxx iehor indikat

bl-ittra 'Y' li huwa proprjeta' tas-socjeta' intimata u li fuqu m'hemmx kwistjoni (a fol. 153 tal-process).

L-intimata u l-kjamat fil-kawza jsostnu li l-garaxx mertu tal-kawza odjerna ma jappartjenix lir-rikorrenti eredi pero' huwa proprjeta' tas-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited billi dan kien jifforma parti mill-patrimonju tas-socjeta' tant li kien imniffed mal-proprjeta' taghha. Is-socjeta' intimata ssostni li f'kull kaz hija akkwistat titolu ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). L-intimat Aldo Portelli jsostni wkoll li talvolta jirrizulta li s-socjeta' intimata m'ghandiex titolu reali, certament ghandha titolu ta' kommodat perpetwu u gratuwitu.

<u>It-Tielet eccezzjoni tas-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Ltd:</u>

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni taghha s-socjeta intimata eccepiet li l-garaxx mertu tal-kawza huwa wkoll soggett ghall-uzu personali tad-Direttur tas-socjeta' intimata Aldo Portelli u ghalhekk eccepiet li ghandu jigi kjamat in kawza.

Illi wara rikors intavolat nhar il-11 ta' Lulju, 2017 mis-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited (C 3643) fejn talbet li jkun hemm il-kjamat fil-kawza ta' Aldo Portelli, il-Qorti kif diversament preseduta fis-27 ta' Lulju, 2017 iddekretat billi laqghet it-talba ghall-kjamata fil-kawza ta' Aldo Portelli u ordnat li jsiru l-annotazzjonijiet appoziti kull fejn ikun mehtieg. Ghaldaqstant in vista li Aldo Portelli gie kjamat in kawza din l-eccezzjoni giet sorvolata.

<u>L-Ewwel u t-tieni eccezzjoni tas-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Ltd u l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Aldo Portelli:</u>

Illi bazikament l-intimati jiddefendu ruhhom billi jargumentaw li l-garaxx mertu tal-kawza odjerna ndikat fuq ir-ritratt bl-ittra 'X' a fol. 153 tal-process jifforma parti mill-kumpless li kien inkluz mal-patrimonju tas-socjeta' intimata meta gew akkwistati l-ishma tar-rikorrenti u l-mejta ommhom Maria Caterina maghrufa bhala Catherine Portelli permezz ta' ftehim tad-9 ta' Frar, 1988 (ara ftehim a fol. 194 et seq tal-process). Ikomplu jsostnu li dan huwa kkollaborat mill-fatt li l-fond minn dejjem kien ikkunsidrat li huwa proprjeta' taghha peress li minn dejjem kien imniffed ma' proprjeta' taghha u minn dejjem kien uzat bhala parti minn negozju. Is-socjeta' intimata teccepixxi wkoll li f'kull kaz ghandha titqies li akkwistat titolu ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi minn harsa lejn il-ftehim tad-9 ta' Frar, 1988 a fol. 194 et seq tal-process jirrizulta li permezz tieghu l-kjamat in kawza Aldo Portelli xtara u akkwista l-ishma fis-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited minghand ir-rikorrenti u ommhom il-mejta Maria Caterina maghrufa bhala Catherine Portelli. Fil-ftehim issir referenza li l-intimat Aldo Portelli qieghed jixtri u jakkwista '*…their above mentioned shares at the price of (Lm75) seventy-five pounds per share;*', kif ukoll ghal fatt li x-xerrej Aldo Portelli kien jaf bil-'liabilities' kollha li kellha s-socjeta' intimata, madanakollu ma ssir l-ebda referenza specifika x'assi kellha s-socjeta' intimata.

Illi l-intimat Aldo Portelli fl-affidavit tieghu a fol. 37 et seq tal-process jiddeskrivi kif waslu ghal valur tal-ishma kif isegwi:

'…Gie deciz li is-socjeta' kellha tigi stmata b'kulma kienet tipposjedi kif ukoll inkluz il-"good-will" taghha. Inkarigajna lill-accountants tal-kumpanija, li ukoll bl-assistenza tan-Nutar Anthony Abela waslu ghall-prezz tal-ishma ossia shares tal-kumpanija, tenut kont il-valur tal-patrimonju kollu tal-kumpanija kif semmejt. Jiena imbaghad ukoll bl-assistenza tal-Avukat tieghi wasalt ghal ftehim ma' ommi u ma' huti sabiex jien nixtri l-ishma rispettivi taghhom. Dan il-ftehim gie iffirmat fid-9 ta' Frar 1988 u jinsab anness u mmarkat DOK AFF.

Meta jiena iffirmajt dak il-ftehim kien intiz bejnietna li fil-prezz u ghalhekk fil-patrimonju tal-kumpanija, kellu jkun inkluz dak kollhu li kien hemm fil-kumpanija u f'dan ghalhekk ukoll l-ambjenti li dejjem intuzaw mill-genituri taghna fin-negozju taghhom u li effettivament kien ikkontribwew lejn is-societa'.

Jiena hallast kemm lill-ommi kif ukoll lil huti ta' sehmhom fil-kumpanija.'

Illi in kontro-ezami l-intimat Aldo Portelli gie mitlub sabiex jipprezenta l-valutazzjonijiet tal-ishma u pprezenthom fis-seduta tal-24 ta' Jannar, 2019. Huwa pprezenta d-dokumenti segwenti a fol. 113 et seq:

i. ittra datata 22 ta' Settembru, 1987 fejn permezz taghha gie ndikat il-valur ta' kull sehem ordinarju u t-total tal-ishma ordinarji flimkien fl-ammont ta' Lm 142,519.50.

ii. ittra datata 24 ta' Settembru, 1987 mibghuta minn R.S. Attard lill-Onor. A.A. Abela M.P fejn permezz taghha, fost affarijiet ohra, gie ndikat li l-valur tal-proprjeta' mmobbli appartenenti lis-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited jammontaw fl-ammont ta' Lm 100,000.

iii. ittra datata 30 ta' Marzu, 1989 mibghuta minn Onor. Anthony A. Abela MP lil Catherine Portelli fejn ghamel lista tal-proprjetajiet u assi ta' Joseph Portelli li gew dikjarati fil-*causa mortis* tieghu.

Illi minn harsa kemm lejn il-ftehim tad-9 ta' Frar, 1988, kif ukoll lejn l-ewwel zewg ittri appena ndikati jirrizulta li effettivament m'hemm l-ebda indikazzjoni ta' xi proprjeta' mmobbli tifforma parti mill-proprjeta' tas-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited. Mill-banda l-ohra huwa minnu wkoll li fl-ittra tat-31 ta' Marzu, 1989 (fol. 115) il-garaxx mertu tal-kawza odjerna ma giex indikat bhala wiehed mill-proprjetajiet tal-mejjet Joseph Portelli. Madanakollu fil-fehma tal-Qorti b'daqshekk ma jfissirx li l-garaxx jifforma parti mill-proprjeta' tas-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited. Ghalhekk l-investigazzjoni tal-Qorti dwar jekk il-garaxx mertu tal-kawza jiffurmax parti mill-immobbli proprjeta' tas-socjeta' intimata jew le ghandha tmur oltre dawn id-dokumenti.

Illi r-rikorrenti fl-atti esebew ir-ricerki tal-mejjet Joseph Portelli – missier ir-rikorrenti u l-intimat Aldo Portelli. Joseph Portelli kien il-fundatur ta' Jokate Group of Companies Limited. Mir-ricerki tieghu a fol. 205 et seq tal-process jirrizulta li l-mejjet Joseph Portelli kien ghamel diversi kuntratti fosthom kuntratt datat 23 ta' Frar, 1973 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat li permezz tieghu kien f'ismu proprju xtara u akkwista l-garaxx, bla numru (li llum igib

in-numru 42) fi Clarence Street, Msida. Dan il-garaxx kien proprju l-garaxx mertu tal-kawza odjerna (ara l-kuntratt a fol. 150 et seq tal-process).

Illi r-rikorrenti pprezentaw ukoll kopja tar-ricerki tas-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Ltd a fol. 156 et seq tal-process. Mir-ricerki li saru tal-perijodu mill-1 ta' Jannar, 1976 sal-31 ta' Dicembru, 1987 il-Qorti setghet tinnota li Joseph Portelli a nom u in rapprezentanza tas-socjeta' intimata b'kuntratt tal-11 ta' Awwissu, 1980 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius, xtara u akkwista l-garaxx bla numru (u li llum igib in-numru 38) fi Triq Clarence, Msida. Dan il-garaxx akkwistat mis-socjeta' intimata mmarkat bl-ittra 'Y' fuq ir-ritratt a fol. 153 tal-process mhux dak mertu tal-kawza odjerna (ara kuntratt a fol. 154 et seq tal-process). Mill-kumplament minn dawn ir-ricerki ma saret l-ebda referenza ghall-garaxx l-iehor li gie akkwistat bil-kuntratt tal-1973.

Fl-atti gew esebiti wkoll kopja tal-Memorandum and Articles of Association tas-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Ltd minn fejn jirrizulta li s-socjeta' giet registrata fil-15 ta' Marzu, 1977 (a fol. 171 et seq tal-process).

Minn harsa lejn ir-ricerki ta' Joseph Portelli u ta' Jokate Group of Companies Limited, minn mkien ma jirrizulta li sar xi trasferiment minn fuq isem Joseph Portelli personalment ghal fuq isem is-socjeta' intimata tal-garaxx li gie akkwistat minn Joseph Portelli personalment (meta gia kien mizzewweg) bil-kuntratt tat-23 ta' Frar, 1973. Jirrizulta wkoll li meta gie akkwistat dan il-garaxx minn Joseph Portelli personalment fit-23 ta' Frar, 1973 is-socjeta' intimata kienet ghadha lanqas giet iffurmata. Kien biss erba' (4) snin wara li s-socjeta' intimata giet registrata, ghalhekk jsegwi li l-

garaxx mertu tal-kawza odjerna baqa' fuq isem Joseph Portelli personalment u qatt ma gie b'xi mod trasferit jew assenjat la matul hajtu, u lanqas wara, lis-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Limited. Il-fatt li l-fond ma giex iddenunzjat mill-eredi ta' Joseph Portelli ma jfissirx li l-garaxx ghadda ghand is-socjeta' intimata.

<u>Preskrizzjoni:</u>

Dan premess, is-socjeta' intimata mbaghad tkompli teccepixxi li l-garaxx dejjem kien meqjus proprjeta' taghha billi anke kien mniffed mal-proprjeta' taghha. L-intimati jallegaw li l-garaxx mertu tal-kawza bin-numru 42 (akkwistat bil-kuntratt tat-23 ta' Frar, 1973) kien imniffed mal-garaxx bin-numru 38 (akkwistat bil-kuntratt tal-11 ta' Awwissu, 1980) fuq il-parti ta' wara u s-socjeta' intimata ssostni li f'kull kaz ghadda favur taghha l-perijodu tal-preskrizzjoni akkwizittiva ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Illi l-Artikolu 2140 jipprovdi illi:

> '(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.
>
> (2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att'.

Minn qari ta' dan l-artikolu jinsorgi li sabiex il-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin tissussisti s-socjeta' intimata trid tkun

(i) tippossjedi l-garaxx ghal perijodu ta' ghaxar snin, (ii) b'titolu tajjeb u (iii) b'bona fidi. Mad-daqqa t'ghajn il-Qorti tinnota li l-Artikolu 2140 ma jistax jirnexxi u dan peress li t-titolu nnifsu, kif gja msemmi fil-paragrafi precedenti, huwa difettuz ghaliex ma jirrizultax mill-kuntratti li s-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Ltd qatt b'xi mod akkwistat l-garaxx mertu tal-kawza. Gjaladarba m'hemmx titolu tajjeb il-preskrizzjoni akkwizittiva ma tistax tirnexxi.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ma thossx li s-socjeta' intimata setghet akkwistat il-proprjeta' ai termini tal-Artikolu 2140 u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha.

<u>It-Tielet eccezzjoni tal-intimat Aldo Portelli:</u>

Illi l-intimat Aldo Portelli eccepixxa li talvolta s-socjeta' intimata Jokate Group of Companies Ltd ma jirrizultax li tgawdi minn titolu reali favur taghha din certament ghandha titqies li tgawdi titolu ta' kommodat perpetwu u gratuwitu.

Illi l-kuntratt tal-kommodat, jew kif ukoll maghruf self ghall-uzu, huwa regolat bl-Artikolu 1824 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). L-Artikolu 1824 jiddefinixxi x'inhu l-kuntratt tal-kommodat u 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.'

Minn dan l-artikolu jirrizulta li l-kommodat huwa kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra sabiex din tinqeda' biha bla hlas, ghall-zmien jew uzu determinat, bl-obbligu fuq dak li rceviha li jrodd il-haga nnifisha.

A propozitu l-kuntratt tal-kommodat, il-Qorti tal-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Maria armla ta' Paul Pace -vs- Anthony u Rita mizzewgin Pace** deciza nhar it-28 ta' April, 2014 qalet illi:

> 'B'ligi espressa l-kommodat hu definit fl-Artikolu 1824 bhala dak il-kuntratt "li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra, sabiex din tinqeda biha, bla hlas, ghal zmien jew ghall-uzu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirceviha li jrodd il-haga nfisha".
>
> Minn din it-tifsira, bl-ghajnuna tal-gurisprudenza in materja, din il-Qorti tirravvisa dawn l-aspetti:-
>
> 1. "Il-karattru essenzjali tal-kommodat huwa l-gratuwita tal-prestazzjoni tal-haga" – Kollez. Vol XXXIII pI p774.
> 2. Tali kuntratt, meta verament jezisti, jimponi fuq il-kommodant "l'obbligo di fare godere la cosa per tutto il tempo convenuto; e come il conduttore verso il locatore, cosi il comodatario verso il comodante, ha il diritto di servirsi della cosa purche` la impieghi per l'uso determinato nel contratto" – "Kollez. Vol. XVIII pIII p69.
> 3. "L-ezistenza taz-zmien hija mportanti, ghaliex bejn il-'comodatum' u l-'precarium' id-differenza tikkonsisti precizament fiz-zmien iffissat. Meta hemm konvenut iz-zmien, il-kuntratt jissejjah 'comodatum'; meta ma hemmx iz-zmien jissejjah 'precarium'" – Kollez. Vol. XXXI pII p29.

4. Anke pero` minghajr il-fattur zmien il-kommodat ma jiznaturax ruhu f'prekarju ghaliex il-ligi tikkontempla l-ezistenza tal-kommodat "ghall-uzu determinat" u dan ma jispiccax skond l-Art. 1835 "sakemm il-haga tibqa' sservi ghall-uzu li ghalih giet mislufa" – "Grazio Portelli –vs- Geralda Portelli", Appell Civili, 5 ta' Frar 1971.'

Illi l-kuntratt tal-kommodat ghandu inerenti fih karattru fiducjarju dan ghaliex huwa essenzjalment gratuwitu. Fir-rigward l-element tal-gratuwita' tal-uzu tal-haga fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Gaetano Sammut pro et noe et -vs- Pauline Sammut et** deciza nhar it-8 ta' Gunju, 2005 inghad illi:

'In kwantu l-kuntratt hu wiehed gratuwitu dan jikkomporta sagrificcju ekonomiku ghall-kommodant u allura l-partijiet jistghu jiftehmu pattijiet accidentali tieghu, ad ezempju, il-fissazzjoni ta' terminu finali jew xi kondizzjoni rizoluttiva. Li jfisser li l-haga trid tigi restitwita lura fl-iskadenza taz-zmien pattwit jew meta tavvera ruhha l-kondizzjoni rizoluttiva, kif imfissra fl-Artikolu 1066 tal-Kodici Civili;'.

Illi din il-Qorti tosserva li din l-eccezzjoni hija kontradittorja u dan ghaliex filli jigi eccepit mis-socjeta' intimata titolu ta' akkwist tal-garaxx ai termini tal-ftehim tad-9 ta' Frar, 1988 u filli jigi eccepit mill-intimat Aldo Portelli titolu ta' kommodat li ghandu inerenti fih l-element tal-gratuwita. Illi din il-kontradittorjeta' tirrizulta wkoll mix-xiehda tal-intimat Aldo Portelli fejn fl-affidavit tieghu a fol. 37 et seq jghid li:

'**Meta gew stmati l-azzjonijiet tal-kumpanija, dan il-garaxx ukoll kien ikkunsidrat fil-valur flimkien ma' assi ohra**.

Illi dan il-garage minn dejjem intuza bhala mahzen ghall-merkanzija l-ewwel tal-genituri imbaghad tal-kumpanija meta huma ghaddew l-operat taghhom a favur din is-socjeta'. (enfazi tal-Qorti).

Illi dan rega' gie kkonfermat minnu stess meta xehed fis-seduta tat-8 ta' Marzu, 2018 a fol. 82 et seq fejn qal illi:

'*Xhud :*
Fil-fatt xtrajt il-kumpanija. Gibna ovvjament l-awdituri, in-nutara etc., jigifieri ghamilna valuation tal-kumpanija x'tiswa u ma tiswiex lock stock and barrel u ftehmna fuq l-ammonti li kien hemm u xtrajt il-kumpanija, bl-imhazen, bil-merkanzija, bid-dejn, kollox li kien fiha.

Dr Anthony Farrugia :
Din il-valuation meta inti allura fil-kwalita' tieghek personali xtrajt l-ishma – is-shares tal-kumpanija, tista' tghidilna ghal dak li jirrigwarda l-garaxx in kwistjoni kif kien jiffigura?

Xhud :
Dan il-garaxx kien jinfed ma' garaxx iehor illi dawn kienu t-tnejn miftuhin. Minn dejjem ta' dejjem sakemm niftakar jien jigifieri anke waqt li kien hemm il-papa', qed nitkellmu fuq 40 sena ilu dejjem kienet mimlija merkanzija. Infatti dawn jinfdu ma' gewx garaxxijiet u minn wara. 'Il quddiem taghhom huwa imbarrat. U dejjem kienu tal-kumpanija. Bil-merkanzija tal-kumpanija, jinfdu min-naha biss ta' fejn hemm il-kumpanija etc etc.' (enfazi tal-Qorti).

Illi izda l-Qorti tirrileva li jekk kien hemm ftehim ta' kommodat dan seta' sar biss bejn is-sid originali Joseph Portelli u l-kumpanija ntimata dak iz-zmien mmexxija minnu stess u mhux mill-kjamat fil-kawza Aldo Portelli. *Dato ma non concesso* li seta' kien hemm ftehim ta' kommodat originarjament meta giet iffurmata l-kumpanija, sabiex dan il-garaxx jintuza bhala parti ntegrali mill-operazzjoni tal-kumpanija bhala 'store' kif jixhed ukoll il-kjamat fil-kawza ghal 'white-goods' zghar (fol. 328 et seq), jirrizulta mill-ahhar xiehda tieghu li dan l-uzu llum spicca. Fil-fatt jirrizulta mill-atti li llum il-gurnata dan il-garaxx huwa vojt u qed jistenna li tinqata' din il-kawza sabiex jitwaqqa' jekk ikun il-kaz. L-istess kjamat fil-kawza kkonferma fl-ahhar xiehda tieghu li l-operat tal-kumpanija llum-il gurnata gie trasferit ghal post iehor u zgur ma jsirx mill-garaxx in kwistjoni. Ghalhekk anki jekk wiehed kellu jasal ghal konkluzjoni li kien hemm kommodat, certament l-ghan tal-kommodat kien sabiex il-kumpanija ntimata tuza dan il-garaxx bhala 'store' ghall-operat taghha tal-merkanzija kif fil-fatt ghamlet ghal diversi snin. Hu car li, jekk kien hemm kommodat, dan ma kienx intiz li jibqa' ghaddej fil-mument li l-fond ma jibqax jintuza ghall-iskop intiz tal-kumpanija kif originarjament mahsub mill-fundatur taghha Joseph Portelli u sid il-garaxx – liema skop kien dak ta' bejgh ta' merkanzija u mhux l-izilupp tal-proprjeta' mmobbli. Ghalhekk anki jekk wiehed kellu ghall-grazzja tal-argument jaccetta li kien hemm kommodat bejn is-sid originali tal-garaxx u l-kumpanija ntimata, l-iskop tal-istess llum huwa ezawrit b'dan li l-kommodat llum huwa terminat.

Gjaladarba rrizulta li l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati f'dawn il-proceduri fallew, isegwi ghalhekk li l-intimati qed jokkupaw il-fond ossia garaxx minghajr titolu validu fil-ligi u mhux bi dritt u ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Illi finalment il-Qorti tirrileva li ghalkemm gie kjamat fil-kawza Aldo Portelli, stante li huma l-istess rikorrenti li jammettu li huwa wkoll ko-proprjetarju tal-garaxx in kwistjoni, din il-Qorti ma tistax tilqa' t-talba ghall-izgumbrament tieghu mill-fond stante li bhala ko-proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jaghmel uzu mill-proprjeta' daqs is-sidien l-ohra.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tiddikjara t-tielet eccezzjoni tas-socjeta' intimata bhala sorvolata;

2. Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni fit-termini tal-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimata u tal-kjamat fil-kawza salv dak li jinghad dwar il-koproprjeta tal-kjamat fil-kawza;

4. Tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

(i) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji, flimkien ma' huhom Aldo Portelli, tal-fond immobbli ossia garaxx bla numru, fi Clarence Street, Msida imsemmi fil-kuntratt datat 23 ta' Lulju 1973 in atti Nutar Joseph Brincat;

(ii) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi s-socjeta' intimata qed tokkupa dan il-garaxx minghajr ebda titolu validu fil-ligi u bla dritt, u ghaldaqstant b'mod abbuziv u illecitu;

(iii) Tilqa' t-tielet talbat u tordna l-izgumbrament tas-socjeta' intimata minn dan il-fond immobbli ossia garaxx, fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni tghaddi in gudikat u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jiehdu kull mizura mehtiega biex is-socjeta' ntimata ma tkunx tista' taccedi aktar ghal dan il-garaxx.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimata u kjamat fil-kawza.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' April, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
28 ta' April, 2022