QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)
MAĠISTRAT
DR. RACHEL MONTEBELLO

Rikors Nru.: 264/2017 RM

Winex Holdings Limited (C21511)

-Vs-

Sohze Developments Limited (C66250)
u Maxent Limited ġia’ NRR Entertainment Limited li ġiet kjamata in kawża b’digriet tat-22 ta’ Mejju 2019

Illum, 22 ta’ Ġunju 2022.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors prezentat mis-socjeta’ Winex Holdings Limited fil-15 ta’ Settembru, 2017 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta Sohze Developments Limited thallasha s-somma komplessiva ta’ erbatax-il elf disa’ mija u disa’ u disghin Ewro u disa’ u disghin centezmu (€14,999.99) jew somma verjuri li ghandha tigi likwidata minn din il-Qorti, jekk hemm bzonn bl-ghajnuna ta’ periti nominandi, rapprezentanti kumpens li ghandu jithallas lis-socjeta’ rikorrenti ghal arrikkament indebitu illi ghamlet is-socjeta’ intimata a detriment ta’ dik rikorrenti, meta ghamlet uzu tal-fond numru 12, Tigne Place, Office 2/5, Triq Tigne’ Tas-Sliema, kif ukoll tas-servizzi li tgawdi minnhom fl-istess fond, minghajr ma hallset ebda kumpens ghal tali uzu.

Bl-imghax u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Frar, 2017 kif ukoll dawk tal-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment mal-prezenti kontra s-socjeta' intimata li minn issa tibqa' ngunta ghas-subizzjoni taghha.

Rat ir-Risposta tas-socjeta' konvenuta pprezentata fir-registru taq din il-Qorti nhar it-30 ta' Novembru 2017 fejn eccepiet is-segwenti:-

1. *Illi preliminarjament is-socjeta Sohze Developments limited mhiex il-legittiima kontraditrici fil-proceduri odjerni stante li s-socjeta` attrici kellha relazzjoni kuntrattwali mas-socjeta` NRR Entertainments Limited.*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talba tar-rikorrenti Winex Holdings limited, kif formulata hija infondata kemm fil-fatt kemm fid-dtitt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.*

B'rizerva shiha ghad dritt li ttihedet kwalsiasi azzjoni mehtiega kontra s-socjeta' Winex Holdings Limited.

Rat illi permezz ta' digriet ta' assenjazzjoni moghti mis-S.T.O. il-Prim'Imhallef, din il-kawza giet assenjata lill-Qorti kif preseduta b'effett mis-16 ta' Lulju 2018;

Rat is-sentenza tagħha mogħtija fis-6 ta' Marzu 2019 fejn ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta Sohze Developments Limited u ordnat il-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża fil-mertu;

Rat id-digriet tagħha tat-22 ta' Mejju 2019 li permezz tiegħu ġiet imsejħa fil-kawza is-soċjeta' Maxent Limited, ġia' NRR Entertainment Limited;

Rat ir-Risposta ppreżentata mis-soċjeta' imsejħa fil-kawża, Maxent Limited, fit-28 ta' Ġunju 2019, fejn ġie eċċepit:-

"1. Illi, preliminarjament, is-soċjeta' esponenti mhijiex il-leġittima kontradittriċi stante illi fiż-żmien indikat fl-Avviż promotur, ma kellha l-ebda relazzjoni kontrattwali jew ta' xort'oħra mas-soċjeta' attriċi;

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk kien hemm xi okkupazzjoni li s-soċjeta' esponenti kienet tagħmel tal-fond imsemmi fl-avviż promotur, kien isir strettament ai termini ta' arranġament li l-esponenti kellha mas-soċjeta' Sohze Developments Limited u s-soċjeta' attriċi ma kienetx parti għal dan l-arranġament;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni kif proposta mis-soċjeta' attriċi hija monka stante illi ma jeżistux fil-konfront tal-esponenti, l-elementi neċessarji sabiex tirnexxi;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tas-soċjeta' attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

Rat il-provi u d-dokumenti esebiti;

Semghet ix-xhieda u rat l-atti kollha;

Semgħet it-trattazzjoni orali tal-abbli avukati tal-partijiet kollha fis-seduta tal-5 ta' Mejju 2022;

Rat illi l-kawża ġiet imħollija għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Il-fatti fil-qosor kif jirrizultaw mill-atti processwali huma kif gej.

- Hemm qbil illi s-soċjeta` attrici Winex Holdings Limited kienet tikri uffiċċini u *car spaces* lis-soċjeta` NRR Entertainment Limited, illum imsejħa Maxent Limited, fil-kumpless magħruf bħala Tigne Place, ġewwa Tigne Street, Tas-Sliema, u dan permezz ta' ftehim formali ta' kiri b'effett mill-1 ta' Frar 2011. Meta din il-kirja skadiet fil-31 ta' Jannar 2014, intlaħaq ftehim bejn il-partijiet illi NRR Entertainment Limited tibqa' tuża l-fond tas-soċjeta` attriċi ghal perijodu ta' tliet snin oħra iżda baqa' ma giex iffirmat kuntratt ġdid ta' kiri.

- Is-soċjeta' konvenuta Sohze Developments Limited tikkontendi li hija qatt ma ħadet l-ebda benefiċċju mill-fond tas-soċjeta' attriċi ghaliex il-fond in diżamina dejjem intuża u ġie okkupat esklussivament mis-soċjeta' NRR Entertainment Limited. Issostni wkoll li hija ġiet inkorporata biss fl-4 ta' Awwissu 2014 ċioe' wara li l-kuntratt tal-kiri bejn is-soċjeta' attriċi u s-soċjeta' NRR Entertainment Limited kien skada. Issostni li r-rwol tagħha f'dan kollu kien biss bħala kumpannija li kienet inkarigata minn NRR Entertainment Limited biex tipprestalha servizzi finanzjarji fosthom li tħallas għan-nom tagħha l-invoices dovuti minnha għall-użu tal-fond u spejjeż oħra konnessi ma' din l-okkupazzjoni u dan minħabba li s-soċjeta' attriċi kienet qiegħda titlob il-ħlas ta' VAT indebitament mingħand NRR Entertainment Limited.

- Dan gie spjegat minn Igor Samardziski[1], li f'xi żminijiet kien id-direttur kemm tas-socjeta` NRR Entertainment Limited/Maxent Limited kif ukoll tas-socjeta` konvenuta Sohze Developments Limited: hu ċaħad li f'xi waqt is-soċjeta' konvenuta Sohze Developments Limited qatt okkupat il-fond tas-soċjeta' attriċi jew iffirmat xi kuntratt magħha dwar l-użu tal-fond in kwistjoni. Hu xehed illi sakemm dam jokkupa l-kariga ta' direttur tas-soċjeta' NRR Entertainment Limited sakemm irriżenja f'Mejju 2018[2], kienet din l-istess kumpannija li

[1] Xhieda 7 ta' Marzu 2018.
[2] Mill-kopja tal-estratt mir-Reġistru tal-Kumpanniji – Dok. ME1, fol-, 164 – jirriżulta li Igor Samardziski irriżenja minn direttur u rappreżentant legali u ġudizzjarji tal-kumpannija NRR Entertainment Limited fl-20 ta' Ġunju

kienet tokkupa esklussivament il-fond tas-soċjeta' attriċi. Is-soċjeta' konvenuta ressqet ukoll tliet xhieda li kkonfermaw illi sa Jannar 2017 kienet is-soċjeta' NRR Entertainment Limited li kienet topera mill-fond tas-soċjeta' attriċi[3];

- Għall-habta ta' Novembru 2014[4], l-imsemmi Igor Samardziski – li dak iż-żmien kien irriżenja mill-kariga ta' direttur tas-soċjeta' NRR Entertainment Limited - talab lis-socjeta` attriċi sabiex tibda tohrog l-*invoices* ghall-kera u spejjeż dovuti ghall-uzu tal-fond in kwistjoni minn NRR Entertainment Limited, direttament f'isem is-socjeta` konvenuta Sohze Developments Limited. Anthony Parlato Trigona, rappreżentant tas-soċjeta` attrici, ikkonferma li dan l-arranġament sar effettivament u xehed ukoll illi s-soċjeta` attriċi bdiet toħroġ l-*invoices* direttament lil Sohze Developments Limited fuq in-numru tal-VAT tagħha, kif mitlub minn Igor Samardziski b'effett minn Awwissu 2014[5].

- Id-dokumenti esebiti fl-atti[6] juru li effettivament, il-ħlas tal-invoices maħruġin mis-soċjeta' attriċi kien isir mis-socjeta` konvenuta permezz ta' trasferiment fil-kont bankarju tas-socjeta` attrici u dan sal-aħħar ta' Settembru 2016[7]. Jirrizulta li s-socjeta` konvenuta, Sohze Developments Limited ħallset hija stess l-ammonti dovuti ghall-kera tal-fond[8], manutenzjoni, kera u konsum ta' dawl u ilma u għall-użu tal-parkeġġ, bejn Mejju 2015 u l-aħħar ta' Lulju 2016[9], abbażi tal-fatturi li kienu jinħarġu f'isimha, iżda hija ssostni illi dan il-ħlas

2014 u reġa' ġie appuntat f'din il-kariga f'Ġunju 2016. Imbagħad minn Dok. N1 fol. 116 jirriżulta li Igor Samardzsiki reġa' irriżenja fis-7 ta' Mejju 2018.

[3] Vide Affidavit ta' Daniel Saliba, Affidavit ta' Karl Von Brockdorff u Affidavit ta' Jorge Alberto Veloso Pinto, fol. 30 sa 32.

[4] Vide email esebit Dok. CSH2 a fol. 25.

[5] Ara xhieda in kontro-eżami ta' Anthony Parlato Trigona tal-29 ta' Jannar 2020, fol. 149 sa 151.

[6] Esebiti mal-Affidavit ta' Anthony Parlato Trigona a fol. 87 *et seq*.

[7] Vide Dok. APT7 u Dok. APT8, fol. 87 sa 92.

[8] L-invoice għall-perijodu 01.08.2014 sa 31.10.2014 intbagħat f'isem Sohze Developments Limited.

[9] Vide Dok. APT3 sa APT6.

dejjem sar biss għan-nom u fl-interess ta' NRR Entertainment Limited u mhux f'isimha u għall-benefiċċju tagħha nnifisha.

- Dan hu kontestat mis-soċjeta' attriċi li tikkontendi illi qatt ma ġie indikat lilha li l-ħlas tal-kera u l-ispejjeż għall-użu tas-servizzi konnessi mal-fond, kien qed isir minn Sohze Developments Limited għan-nom ta' xi ħaddieħor.

- Jirriżulta mix-xhieda ta' Anthony Parlato Trigona illi għalkemm sar abbozz ta' kuntratt lokatizzju li kellu jiġi konkluż bejn is-soċjeta' attriċi u dik konvenuta, Sohze Developments Limited, dan il-kuntratt baqa' qatt ma ġie formalizzat. Xehed ukoll li l-fond in diżamina inbiegħ lill-kumpannija Tigne Place Limited fid-29 ta' Settembru 2016[10] u l-ħlas li qed jintalab f'din il-kawża jirreferi għal perijodu li temm fid-data msemmija.

- Mill-atti jirriżulta wkoll li l-ħlas għall-okkupazzjoni tal-fond kien jiġi reklamat kull tliet xhur u l-pretensjoni tas-soċjeta' attriċi hija għall-ammont dovut għall-perijodu ta' tliet xhur bejn l-1 ta' Awwissu 2016 u l-31 ta' Ottubru 2016 in kwantu għal "*office rent*".

- Il-pożizzjoni tas-soċjeta' Maxent Limited, l-imsejħa fil-kawża, ġia' NRR Entertainment Limited, hi illi hija ma kienetx l-uniku okkupant tal-fond tas-soċjeta' attriċi fil-perijodu li għalih qed jintalab il-ħlas tal-kumpens, tant illi kienu erba' b'kollox il-kumpanniji l-oħra li wkoll kellhom l-indirizz reġistrat tagħhom fil-fond Office 2/5, Tigne Place, Tigne Street, Sliema, fosthom Sohze Developments Limited. Issostni wkoll illi Igor Samardziski huwa direttur fil-kumpanniji kollha reġistrati f'dan il-indirizz[11].

[10] Ara wkoll xhieda ta' Alison Mifsud, 7 ta' Mejju 2018.
[11] Vide Affidavit ta' Dr. Gregory Bennett u dokumenti annessi.

Ikkunsidrat;

Illi t-talba tas-soċjeta' attriċi f'din il-kawża hija għall-ħlas ta' somma rappreżentanti kumpens għall-arrikkiment indebitu li sar a skapitu tagħha bl-użu li sar mill-fond numru 12, Tigne Place, office 2/5, Tigne Street, Sliema u tas-servizzi istallati fl-istess fond.

Illi din it-talba, in segwitu għas-sejħa fil-kawża tas-soċjeta' Maxent Limited, hija diretta fil-konfront sija tas-soċjeta' konvenuta Sohze Developments Limited u kif ukoll fil-konfront tas-soċjeta' imsejħa fil-kawza. Il-Qorti diġa' qieset li s-soċjeta' konvenuta Sohze Developments Limited hija leġittima kontradittur tat-talba, in kwantu mill-provi jirriżulta fuq bażi *prima facie* illi kellha x'taqsam mal-fond tas-soċjeta' attriċi. Tqis ukoll li l-istess konsiderazzjoni tgħodd għas-soċjeta' imsejħa fil-kawża, Maxent Limited, qabel magħrufa bl-isem NRR Entertainment Limited: mhux kontestat illi din il-kumpannija kienet tikri hija stess il-fond tas-soċjeta' attriċi permezz ta' ftehim formali ta' kiri. Hemm qbil ukoll illi wara li din il-kirja skadiet fil-31 ta' Jannar 2014, intlahaq ftehim illi hija kellha tibqa' tuża l-fond ghal perijodu ta' tliet snin ohra iżda madanakollu, kuntratt gdid ta' kiri baqa' qatt ma ġie konkluż formalment.

Dawn il-fatti fihom infushom huma biżżejjed biex iwasslu lill-Qorti għall-konkluzjoni li d-deduzzjoni tas-soċjeta' imsejħa fil-kawża fil-ġudizzju hija radikata fl-eżistenza ta' rapport ġuridiku mas-soċjeta' attriċi, rapport li jnissel fl-istess soċjeta' leġittimazzjoni passiva biex twieġeb għat-talba għall-ħlas ta' kumpens għall-użu tal-fond tal-attriċi. Il-provi huma konkordanti fis-sens illi s-soċjeta' NRR Entertainment Limited, illum Maxent Limited, kienet qed tokkupa l-fond bil-konsapevolezza kif ukoll bl-aċċettazzjoni espressa tas-soċjeta' attriċi u l-provi juru li din l-okkupazzjoni baqgħet isseħħ mill-inqas sakemm is-soċjeta' attriċi biegħet il-fond lil terzi[12]. Kemm hu hekk,

[12] Ara xhieda tal-impjegati ta' NRR Entertainment Limited, Daniel Saliba, Jorge Alberto Veloso Pinto u Karl Von Brockdorff, fol 30 sa 32.

huwa ppruvat li NRR Entertainment Limited baqgħet tħallas l-ammont reklamat mis-soċjeta' attriċi għall-użu tal-fond u s-servizzi konnessi miegħu għal diversi xhur wara li tnemmet ir-relazzjoni lokatizzja formali bejniethom[13]: stat ta' fatt li baqa' jippersisti sakemm, kif rajna, is-soċjeta' attriċi intalbet tibda tibgħat l-invoices għall-ħlas lis-soċjeta' konvenuta Sohze Developments Limited, liema kumpannija kienet immexxija mill-istess direttur u kienet ukoll reġistrata uffiċjalment fl-indirizz tal-fond in diżamina. Mill-provi jirriżulta wkoll li s-soċjeta' Maxent Limited, li l-uffiċċju reġistrat tagħha jinsab fl-indirizz tal-fond tas-soċjeta' attriċi, kienet ukoll topera n-negozju tagħha minn ġewwa dan l-fond talanqas sa Jannar 2017[14].

Għaldaqstant, l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' Maxent Limited hija infondata għaliex teżisti relazzjoni ġuridika manifesta bejnha u bejn is-soċjeta' attriċi li tilleġittima d-deduzzjoni tagħha in ġudizzju biex twieġeb għat-talba attriċi.

Ikkunsidrat;

In kwantu għas-soċjeta konvenuta Sohze Developments Limited, wara li fliet l-atti u l-l-provi, il-Qorti fehmet illi meta fuq struzzjonijiet ta' Igor Samardziski, direttur tas-soċjeta' konvenuta, l-*invoices* għall-ħlas tal-kumpens u spejjeż konnessi mal-użu tal-fond in kwistjoni, bdew jinħarġu direttament f'isem u fuq in-numru tal-VAT ta' din il-kumpannija – li min-naħa tagħha bdiet u għamlet mill-inqas sentejn tħallas hija stess dawn l-*invoices* lis-socjeta` attrici - inħoloq rapport kontrattwali innegabbli bejn is-socjeta` attrici u dik konvenuta.

B'żieda ma' dan, għandu jingħad li mkien ma ġiet riskontrata xi prova li tissostanzja l-allegazzjoni ta' Igor Samardziski illi r-rapport ta' Sohze Developments Limited mas-soċjeta` attrici kienet purament f'kapaċita` rappreżentattiva ta' NRR Entertainment

[13] Ara fost oħrajn, pagament fol. 26.
[14] Ara xhieda ta' Karl Von Brockdorff u Jorge Alberto Veloso Pinto flimkien mal-Employment History rispettiv tagħhom (Dok. GB11 u GB12) fejn jirriżulta li fil-perijodu ta' żmien li għaliha qed jintalab il-ħlas, kienu jaħdmu mill-fond tas-soċjeta' attriċi u kienu impjegati ma' NRR Entertainment Limited.

Limited/Maxent Limited, u l-fatt wahdu li s-socjeta` konvenuta kienet talbet li l-*invoices* jinħarġu f'isimha minflok f'isem NRR Entertainment Limited, huwa biżżejjed fil-fehma tal-Qorti biex isawwar relazzjoni kontrattwali bejn iz-zewg partijiet. Jiġi osservat illi ma hemm ebda indikazzjoni kwalsiasi, la fuq l-*invoices* maħruġin mis-socjeta` attrici f'isem Sohze Developments Limited, u lanqas fuq ir-*records* tal-pagamenti relattivi li kienu jsiru mill-istess socjeta` konvenuta[15], illi Sohze Developments Limited kienet qed taġixxi, fir-relazzjoni tagħha ma' Winex Holdings Limited, għan-nom ta' NRR Entertainment Limited u kwindi f'kapaċita` rappreżentattiva. Fuq kollox, Anthony Parlato Trigona esebixxa fl-atti "*Purchase Ledger*" tas-soċjeta' konvenuta Sohze Developments Limited[16] li juri inkonfutabbilment li jinsabu reġistrati fil-kotba ta' din is-soċjeta' it-transazzjonijiet kollha li jirrigwardaw is-soċjeta' attriċi, l-ammonti imħallsin lilha u kif ukoll dawk reklamati minnha in konnessjoni mal-fond in diżamina.

Il-Qorti hi tal-fehma li l-ħruġ tal-*invoices* għall-okkupazzjoni tal-fond ġewwa 12/5, Tigne Place, Tigne Street, Sliema, u l-użu tas-servizzi anċillari, f'isem is-soċjeta' Sohze Developments Limited u l-fatt li s-soċjeta' konvenuta kienet baqgħet tħallas regolarment dawn l-*invoices*, inħoloq rapport kontrattwali bejn is-soċjeta' attriċi u dik konvenuta, liema rapport li jnissel obbligu għall-ħlas għall-okkupazzjoni tal-fond u l-użu tas-servizzi marbutin ma' dik l-okkupazzjoni.

Illi mhux qed jiġi allegat li s-soċjeta konvenuta jew dik li ġiet imsejħa fil-kawza, kienu qed jokkupaw il-fond tas-soċjeta' attriċi illegalment jew kontra l-volonta' tagħha. Inoltre, **ma jirriżulta bl-ebda mod mill-provi illi l-konċessjoni tal-użu tal-fond lis-soċjeta' Sohze Developments Limited saret minħabba li NRR Entertainment Limited ma baqgħetx tokkupa l-fond, għaliex rilaxxat il-pussess tal-fond favur is-soċjeta' konvenuta jew għaliex irrinunzjat għall-konċessjoni**

[15] Ara Dok. ATP7, fol. 87 sa 91.

[16] Dok. APT8, fol. 92. Ara xhieda ta' Anthony Parlato Trigona, fol. 58. Dan id-dokument ma ġiex kontestat mis-soċjeta' konvenuta.

informali li evidentement kellha mingħand is-soċjeta' attriċi biex tuża l-istess fond. Għall-kuntrarju, jirriżulta li NRR Entertainment Limited/Maxent Limited baqgħet tokkupa l-fond in segwitu għall-iskadenza tal-kuntratt ta' kiri u sa ferm wara d-data tal-bejgħ tal-fond lil terzi. Baqgħet ukoll tħallas hija stess lis-soċjeta' attriċi l-ammont minnha reklamat għal dan l-użu u okkupazzjoni, sa mill-inqas Awwissu 2014, bi ftehim mas-soċjeta' attriċi. In segwitu, meta għall-ħabta ta' Novembru 2014 fuq talba ta' Igor Samardziski – li dak iż-żmien kien direttur tas-soċjeta' konvenuta u mhux ta' NRR Entertainment Limited - is-soċjeta attriċi bdiet toħroġ il-fatturi għall-ħlas tal-ammont pretiż għall-okkupazzjoni tal-fond u l-użu tas-servizzi konnessi, lill-istess soċjeta' konvenuta, dawn il-ħlasijiet bdew jiġi effettwati minn Sohze Developments Limited filwaqt li NRR Entertainment Limited baqgħet tokkupa l-fond u topera n-negozju tagħha minn hemmhekk mingħajr ma jirriżulta mill-provi li għarrfet lis-soċjeta' attriċi li ma kienetx sejra tibqa' tokkupa l-fond tagħha u li mhijiex sejra tibqa' responsabbli tal-ħlas għall-użu tal-istess fond. Għalhekk ma jistax jingħad li din l-okkupazzjoni kienet illegali jew bla titolu: kienet okkupazzjoni u użu konċess mis-soċjeta' attriċi bil-kundizzjoni li hija titħallas għal din l-okkupazzjoni.

Il-Qorti fehmet illi fil-verita', ma kienet tagħmel l-ebda differenza għas-soċjeta' attriċi liema kumpannija minn dawk li kien direttur tagħhom Igor Samerdziski, kienet effettivament qiegħda tokkupa l-fond tagħha diment li baqa' jsir il-ħlas regolari tal-ammont li kienet qiegħda tippretendi għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond. Kemm hu hekk, is-soċjeta' attriċi ma kellha l-ebda diffikolta' taċċetta minnufih li tibda toħroġ l-*invoices* għall-ħlas lil kumpannija differenti fuq sempliċi talba tal-imsemmi direttur[17] anke **mingħajr ebda indikazzjoni li l-kumpannija l-oħra kienet ivvakat il-post**.

Ikkunsidrat;

Illi l-fatt li huwa stabbilit li ż-żewġ kumpanniji imħarrkin kellhom rapport kontrattwali mas-soċjeta' attriċi, konsistenti f'konċessjoni għall-okkupazzjoni tal-fond

---

[17] Vide email fol. 25.

u l-użu tas-servizzi relatati miegħu, ifisser li l-azzjoni għall-ħlas ta' kumpens, in kwantu dak il-kumpens qed jiġi pretiż għal arrikkiment indebitu, ma tistax tirnexxi. Dan qed jingħad għaliex l-azzjoni esperita abbażi tal-arrikkiment għad-dannu ta' ħaddieħor, hija waħda *in subsiduum* li tista' tigi proposta fejn l-attur m'ghandux rimedju u tippresupponi għalhekk, in-nuqqas ta' relazzjoni kontrattwali bejn il-partijiet. L-Artikolu 1028A(1) tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk dwar l-azzjoni *de in rem verso* li, skont it-termini li bihom ġiet imfassla l-azzjoni fir-Rikors promotur, hija effettivament l-azzjoni li qed tiġi eżerċitata mis-soċjeta' attriċi:-

Min, mingħajr kawża ġusta, jarrikkixxi ruħu għad-dannu ta' ħaddieħor għandu fil-limiti tal-arrikkiment iħallas lura u jikkumpensa għal kull tnaqqis patrimonjali li setgħet sofriet dik il-persuna.

L-Artikolu 1028B imbagħad, jipprovdi speċifikatament:

L-actio de in rem verso ma tistax tigi ezercitata meta min sofra t-telf jista' juza azzjoni ohra sabiex taghmel tajjeb ghad-dannu.

Minn dawn id-dispożizzjonijiet legali jirriżulta li l-elementi ta' din l-azzjoni huma:- (i) l-arrikkiment inġustifikat, (ii) id-dannu, (iii) ir-rabta bejn id-dannu u l-arrikkiment, (iv) in-nuqqas ta' ġusta kawza, u (v) il-mankanza ta' xi azzjoni ohra stabbilita mil-liġi[18].

Għalhekk, biex tirnexxi fil-pretensjoni tagħha dwar arrikkiment indebitu, is-soċjeta attriċi kellha turi illi l-imħarrkin okkupaw il-fond tagħha inġustament kontra l-volonta' u għad-dannu tagħha u li għamlu gwadann materjali minn din l-okkupazzjoni: elementi li huma esklużi fiċ-ċirkostanzi li joħorġu mill-provi proċesswali. Kellha turi wkoll li ma kellha l-ebda rimedju kontrattwali jew rimedju ieħor kontra l-istess soċjetajiet.

[18] **Christopher Delia vs Gasan Enterprises Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell (Inf.) fis-26 ta' Frar 2010

F'dan il-kuntest issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **Rocco Bugeja vs George Micallef** deċiża fis-16 ta' Marzu 1950 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili[19], fejn il-Qorti għamlet referenza għall-insenjament tal-ġuristi Aubry et Rau:-

"*L'actio de in rem verso e' un mezzo speciale particolare, sussidiario, che si accorda in mancanza di altra tutela, quando al danneggiato non compete altro rimedio dipendente dal contratto o quasi contratto.*"

Applikat dan il-prinċipju, il-Qorti ddeċidiet illi:-

"*... l-attur kien imqabbad minn sid id-dar, sija pure bhala assocjat ta' Pisani (il-konvenut); u ghalhekk ghax-xoghol li ghamel l-attur ghandu azzjoni 'ex contractu' kontra s-sid. ... Illi gialadarba u sakemm l-attur ghandu azzjoni ex contractu kontra sid il-post li inkarikah bix-xoghol, ghalhekk ma tikkompetix lilu l-azzjoni de in rem verso.*"

Fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit v. Farrugia** deċiża fl-10 ta' Dicembru 1955[20], il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ikkonfermat li qabel tigi proposta l-*actio de in rem verso* l-attur irid fl-ewwel lok "*... jezawrixxi d-drittijiet tieghu derivanti mill-kuntratt jew kwazi-kuntratt; u jekk jirrizulta li jkun esperihom inutilment, allura jkun il-kaz li wiehed jikkunsidra jekk hemmx jew le lok ghall-azzjoni de in rem verso. Sakemm dawn ir-rimedji ma jkunx gew ezawriti mill-kreditur ghas-sodisfazzjon tal-Qorti, l-azzjoni utili ssir intempestiva.*"

Iżda fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, huwa stabbilit li s-soċjeta' attriċi aċċettat l-okkupazzjoni tal-fond minn dawn iż-żewġ kumpanniji mingħajr distinzjoni, liema okkupazzjoni fil-fehma tal-Qorti nisslet rapport li baqa' jeżisti kontinwament fuq

[19] Volum XXXIV.i.784.
[20] Vol. XXXIX.ii.593.

diversi snin, tant illi, evidentement, kien hemm qbil dwar l-ammonti li kellhom jitħallsu in linea ta' kumpens għal din l-okkupazzjoni. Dan il-qbil isib il-bażi tiegħu fl-abbozz ta' ftehim ta' lokazzjoni esebit minn Igor Samardziski[21], liema abbozz għalkemm baqa' qatt ma ġie formalizzat, kien qed jiġi implementat u attwat bl-aċċettazzjoni tal-partijiet kollha. Dan kollu jfisser li ż-żewġ kumpanniji imħarrkin kellhom rapport kuntrattwali mas-soċjeta' attriċi fil-perijodu li għalih qed jiġi reklamat il-ħlas, in kwantu għas-soċjeta' NRR Entertainment Limited għaliex evidentement din kienet qed tokkupa b'mod fiżiku il-fond u tiġġestixxi l-operat tagħha minnu bl-akkwijexxenza tas-soċjeta' attriċi, anke fil-perijodu in kontestazzjoni, u in kwantu għas-soċjeta' Sohze Developments Limited abbażi tal-assunzjoni da parti tagħha tal-obbligu li tagħmel tajjeb għall-ammonti reklamati għall-użu u okkupazzjoni ta' dan il-fond.

Minn dan jikkonsegwi illi s-soċjeta' attriċi għandha rimedju fil-konfront tal-kumpanniji li kkonċediet lilhom l-użu u l-okkupazzjoni tal-fond tagħha, għall-ħlas tal-kumpens ta' din l-okkupazzjoni u tal-ispejjeż oħrajn li l-użu tal-fond iġib miegħu, u dan billi tiddeduċi fil-ġudizzju l-pretensjoni tagħha għall-ħlas tal-ammonti dovuti abbażi tal-ftehim taċitament konkluż bejniethom. Il-korollarju ta' dan hu li mhux apert lis-soċjeta' attriċi tipproċedi bl-azzjoni *de in rem verso* fil-konfront tal-imħarkin.

Għaldaqstant, is-soċjeta' attriċi għandha rimedju kontrattwali kontra dawn iż-żewġ kumpanniji, imħarrkin f'din il-kawża, u abbażi tal-istess rapport kuntrattwali tista' titlob mingħandhom il-ħlas tal-kumpens miftiehem għall-użu u okkupazzjoni tal-fond. Konsegwentement, l-azzjoni *de in rem verso* għall-ħlas ta' kumpens minħabba arrikkiment indebitu, kif esperita mis-soċjeta' attriċi f'din il-kawża, ma tistax tirnexxi.

Ikkunsidrat;

[21] Dok. CSH1, Dok. WHL – Anthony Parlato Trigona kkonferma wkoll li żamm kopja ta' dan l-abbozz fil-files tiegħu.

Iżda l-Qorti tfakkar li fil-ġurisdizzjoni inferjuri tagħha, anke jekk it-talba mfissra fir-Rikors promotur ma tiġix ippruvata, hija tista' tiddeċiedi fuq jedd ieħor li jiġi ppruvat għalkemm dan il-jedd l-ieħor ma jkunx jidħol sewwa fit-talba oriġinali kif imfisser fl-att promotur tal-azzjoni[22]. Tqis għaldaqstant illi anke jekk l-azzjoni *de in rem verso* ma tistax tirnexxi fil-konfront taż-żewġ imħarrkin, xejn ma josta li l-Qorti tiddeċiedi fuq jedd ieħor li jista' talvolta jiġi ppruvat mill-provi mressqin quddiemha, anke jekk dan il-jedd l-ieħor huwa ta' indoli jew għandu bażi ġuridika differenti minn dak imfisser espressament fl-att li jipproponi jew li jfisser aħjar l-azzjoni.

Il-pretensjoni tas-soċjeta' attriċi hija għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-istess fond tagħha u għall-użu tal-istess servizzi għall-perijodu li temm fis-27 ta' Settembru 2016, u dan wara li xi ammonti reklamati minnha bħas-soltu mingħand is-soċjeta' Sohze Develpoments Limited, baqgħu ma tħallsux u fadal ammont bilanċjali.

Il-Qorti tqis illi ż-żewġ kumpanniji konvenuti għandhom iwieġbu għall-obbligu ta' ħlas tal-kumpens għall-okkupazzjoni u użu tal-fond tas-soċjeta' attriċi fil-perijodu li għalih qed jintalab ħlas, peress li hu ppruvat li in kwantu għal NRR Entertainment Limited, din kienet għadha tokkupa l-fond tas-soċjeta' attriċi fil-perijodu in diżamina u in kwantu għas-soċjeta' Sohze Developments Limited, din kienet talbet biex tibda tħallas hi stess għall-użu tal-fond mingħajr indikazzjoni li NRR Entertainment Limited ma kienetx sejra tibqa' responsabbli hija wkoll, u minghajr qatt ma indikat bl-ebda mod li l-ħlas ma kellux jibqa' jsir minnha wara l-perijodu li temm fil-31 ta' Lulju 2016.

Hija wkoll il-fehma tal-Qorti li s-soċjeta' attriċi għandha jedd għall-ħlas, in linea ta' kumpens, ta' dik is-somma li jirriżulta li kienet aċċettata mill-partijiet kollha involuti u kienet qiegħda titħallas b'mod regolari għal diversi snin, l-ewwel mis-soċjeta' NRR Entertainment Limited u sussegwentement, mis-soċjeta' Sohze Developments

[22] Artikolu 213 tal-Kap. 12.

Limited. **Somma li jirriżulta li hija l-istess waħda stipolata fl-abbozz ta' ftehim lokatizzju għal dak li għandu x'jaqsam mal-kera li kellha tkun dovuta mill-inkwilin**[23]. Mill-provi jirriżulta li dan l-ammont kien qed jiġi reklamat mis-soċjeta' attriċi kull tliet xhur u l-ammont li kien jitħallas fir-rigward, kien ta' €7,256.56 kull tliet xhur.

Anthony Parlato Trigona, fix-xhieda tiegħu, qal li l-ħlas pretiz in linea ta' "*office rent*" huwa dovut għall-aħħar perijodu ta' tliet xhur. Il-Qorti wara li rat id-dokumenti esebiti fl-atti, fehmet li l-perijodu ta' tliet xhur li għalih is-soċjeta' attriċi qed tirreklama dan il-ħlas huwa bejn il-1 ta' Awwissu 2016 u l-31 ta' Ottubru 2016. Iżda kif diġa' ġie stabbilit, hija biegħet dan il-fond lil terzi fis-27 ta' Settembru 2016 u konsegwentement, għandha jedd għall-ħlas limitatament għall-perijodu bejn l-1 ta' Awwissu 2016 u s-27 ta' Settembru 2016[24]. Kemm hu hekk, jirriżulta li s-soċjeta' attriċi ħarġet *credit note* għas-somma ta' €2,783.34 rappreżentanti dik il-parti mill-ammont li mhux dovut[25], kif ukoll *credit note* ieħor kontra l-fattura tat-22 ta' Awwissu 2016 għall-ħlas ta' *porterage fees*[26]. Dan iħalli bilanċ fis-somma ta' €4,473.21 in kwantu kumpens għall-okkupazzjoni u bilanċ fis-somma ta' €174.18 in kwantu għall-*porterage fees*, għall-perijodu bejn 1 ta' Awwissu 2016 u s-27 ta' Settembru 2016.

Anthony Parlato Trigona xehed ukoll li s-soċjeta' attriċi hija dovuta wkoll ħlas ta' ammont rappreżentanti l-konsum tad-dawl u ilma fil-fond, kif ukoll ħlas għall-użu ta' tmien spazji tal-parkeġġ abbinati mal-fond tas-soċjeta' attriċi.

Minn eżami tal-*istatement of account* Dok. APT2[27] jirriżulta illi l-ammont dovut għall-użu tal-*car spaces* fis-somma ta' €1,982.40 għall-perijodu 1 ta' April 2016 u 30

---

[23] Ara abbozz tal-ftehim ta' lokazzjoni, paragrafu 1.01(c) – Dok. CSH1 fol 17 *et seq*.
[24] Il-pagament li sar mis-soċjeta' konvenuta fis-27 ta' Settembru 2016 fis-somma ta' €7,256.56 sar għall-perijodu 1.5.2016 sa 31.7.2016 – fol. 90 Dok. ATP 7/4 (ref. invoice Dok. APT3/5, fol. 66.
[25] Għall-perijodu 27.9.2016 sa 31.10.2016.
[26] Il-fattura tat-22 ta' Awwissu 2016 kienet oriġinarjament għall-ammont totali ta' €279 porterage fees għall-perijodu 1.8.2016 sa 31.10.2016.
[27] Fol. 60.

ta' Ġunju 2016, u f'somma oħra ta' €1,982.40 għall-perijodu bejn l-1 ta' Lulju 2016 u t-30 ta' Settembru 2016 baqa' ma tħallasx. Kif rajna kwalunkwe ammont dovut fir-rigward, huwa dovut lis-soċjeta' attriċi biss sas-27 ta' Settembru 2016 u għalhekk mill-aħħar somma ta' €1,982.40 hija dovuta biss *pro rata* is-somma ta' €1,917.76[28].

In kwantu għall-ammont dovut għall-konsum ta' dawl u ilma fil-fond, minn Dok. APT2[29] jirriżulta li l-bilanċ dovut għall-perijodu 1 ta' Jannar 2016 sa 26 ta' Settembru 2016 huwa ta' €4,888.62.

Huwa minnu li ma tressqux provi dokumentarji jew xort'oħra in sostenn tal-ammonti reklamati għas-servizzi konnessi mal-użu tal-fond iżda kif ingħad, l-ebda waħda mill-konvenuti ma kkontestat il-*quantum* tal-ammonti reklamati mis-soċjeta' attriċi fl-i*statement of account* Dok. APT2 u l-*invoices* relattivi. Fuq kollox, jirriżulta li s-soċjeta' konvenuta rikonoxxiet dawn l-ammonti meta reġistrathom fil-"*Purchase Ledger Transactions*" fil-kotba tagħha filwaqt li Anthony Parlato Trigona kkonferma fix-xhieda tiegħu illi s-soċjeta' attriċi ħallset hija stess l-ammont dovut lill-fornitur tas-servizz tad-dawl u ilma u qiegħda titlob mingħand il-konvenuti ir-rifużjoni ta' dan l-ammont.

Għaldaqstant, l-ammont komplessiv li huwa dovut lis-soċjeta' attriċi għall-okkupazzjoni tal-fond tagħha u għall-użu tas-servizzi tal-istess fond, huwa ta' €13,436.17 u l-Qorti hija tal-fehma illi ż-żewġ kumpanniji imħarrkin huma obbligati għall-ħlas tal-ammonti reklamati in solidum bejniethom.

Ikkunsidrat finalment;

Għalkemm hu minnu li, kif jirriżulta mix-xhieda ta' Dr. Gregory Bennett, kien hemm diversi kumpanniji oħrajn li jidher li kienu qed jagħmlu użu mill-fond tas-soċjeta'

[28] €21.55 kuljum.
[29] Fol. 60.

attriċi kontemporanjament, ma jirriżultax sodisfaċjentement ippruvat li dawn il-kumpanniji kellhom relazzjoni kontrattwali mas-soċjeta' attriċi permezz tal-għoti ta' xi konċessjoni għall-okkupazzjoni u użu tal-fond jew li kienu qed jokkupaw il-fond bil-volonta' tas-soċjeta' attriċi. Fuq kollox m'hemmx prova li dawn il-kumpanniji kienu jokkupaw il-fond fil-perijodu speċifiku li għalih qed jiġi reklamat il-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni. Għalhekk mhuwiex sodisfaċjentement ippruvat li dawn il-kumpanniji ibenefikaw mill-użu tal-fond tas-soċjeta' attriċi jew is-servizzi konnessi mal-fond. F'kull każ, is-soċjeta' attriċi mhijiex qiegħda tippretendi l-ħlas ta' ebda pagament mingħand xi kumpanniji oħra u l-ebda kumpannija oħra minn dawk imsemmija ma ġiet imsejħa sabiex twieġeb hi wkoll għall-pretensjoni tas-soċjeta' attriċi.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta' kovenuta Sohze Developments Limited u tiċħad ukoll l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta' Maxent Limited biss safejn mhux kompatibbli ma' dak hawn deċiż, tilqa' t-talba tas-soċjeta' WINEX HOLDINGS LIMITED u tikkundanna lil SOHZE DEVELOPMENTS LIMITED u lil MAXENT LIMITED iħallsu lill-istess soċjeta' attriċi *in solidum* is-somma ta' tlettax-il elf, erba' mija u sitta u tletin Euro u sbatax-il ċenteżmu (€13,436.17), bl-imgħax mid-data tan-notifika tas-soċjeta' imsejħa fil-kawża bir-Rikors promotur, 10 ta' Ġunju 2019 u bl-ispejjeż jitħallsu wkoll *in solidum* miż-żewġ imħarrkin.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAĠISTRAT.