BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 27/2022 LC

JOSEPH SCHEMBRI
DETENTUR TAL-KARTA TAL-IDENTITÀ
006968M BĦALA MANDATARJU SPEĊJALI
TA' WILFRED WOUTER
(PASSAPORT OLANDIŻ NUMRU NRCJJ1BB5)

vs

EAST GATE DEVELOPMENTS LIMITED
(C 51140)

Illum, 11 ta' Jannar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Schembri noe. fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord jogħġbu:

1. Jiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli għad-danni sofferti ai termini ta Artikolu 1561 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta; u

2. Jordna l-ħlas tal-ammont ta’ tlett elef, tlett mija u sebgħa u għoxrin Ewro u ħames ċenteżmi (€3,327.05) lill-attur, rappreżentanti ammont dovut lill-attur għat-tiswijiet u manutenzjoni, spejjeż ta’ vjaġġar u anke għall-ammont rimanenti ta’ kera li għadha dovuta.

Bl-ispejjeż;

Ra r-risposta tas-soċjetà konvenuta fejn qajmet diversi eċċezzjonijiet fil-mertu kif ukoll żewġ eċċezzjonijiet preliminari, li qed jiġu eżaminati permezz ta’ dan il-provediment. Illi għall-aħjar intendiment, l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mis-soċjetà konvenuta huma (i) li r-rikorrenti Wilfred Wouter m’għandux l-interess meħtieġ sabiex jippromwovi l-azzjoni odjerna stante li m’huwiex is-sid tal-kera tal-fond *de quo*; u (ii) li m’hemm ebda rapport ġuridiku bejn is-soċjetà konvenuta u r-rikorrenti Wilfred Wouter, u b’hekk l-azzjoni odjerna ma tistax tirnexxi.

Ra d-dokumenti ppreżentati in atti;

Sema’ x-xhieda;

Sema t-trattazzjoni tal-partijiet rigward l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari;

Ra illi l-kawża tħalliet għal-lum għall-provediment rigward l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari;

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjara illi Joseph Schembri huwa l-mandatarju ta' Wilfred Wouter u li l-istess Wouter ta' b'titolu ta' kera lis-soċjetà konvenuta l-fond Flat 2, Montarosa, Triq il-Kapuċċini, San Ġwann, liema fond kien sussegwentement sullokat mis-soċjetà konvenuta lil ċerta Josephine Vella. Jgħid li matul dan il-perjodu, l-fond kien fi stat ta' abbandun u l-inkwilina kienet qed tikkawża diversi inkonvenjenti lill-ġirien. Jgħid li Wouter kien kellimha diversi drabi iżda kollu għal xejn u b'hekk bagħat ittra bonarja lis-soċjetà konvenuta fejn għarrafha li huwa kien ser itemm il-kirja fit-30 ta' Ġunju 2020 u talabha tersaq tħallas kumpens għad-danni subiti minnu. Is-soċjetà konvenuta rrispondiet billi kkonfermat id-data tat-terminazzjoni u kkonfermat li jekk hemm xi kumpens x'jitħallas għad-danni jew oġġetti neqsin, hija ser tħallas tali kumpens. Fir-rikors, hu jkompli jispjega l-verżjoni tiegħu rigward il-mertu tal-vertenza, liema mertu m'huwiex l-iskop tal-preżenti.

Illi da parti tagħha, is-soċjetà konvenuta tibbaża l-eċċezzjonijiet tagħha fuq il-kuntratt lokatizzju *de quo* datat it-30 ta' Ġunju 2018. Tgħid li minn dan il-kuntratt jirriżulta li r-rikorrenti m'huwiex is-sid tal-kera de quo.

Illi filfatt, minn qari *icto oculi* tal-kuntratt lokatizzju[1] jirriżulta ċar li sid il-kera hu indikat bħala "Wilfred Wouter O.b.O. Joseph Schembri" filwaqt li l-kawża odjerna saret fl-invers, ċioè Joseph Schembri għan-nom u in rappreżentanza ta' Wilfred Wouter.

Illi mix-xhieda mogħtija minn Joseph Schembri fis-07 ta' Ottubru 2022,[2] madanakollu, jirriżulta li għalkemm hu l-propjetarju tal-fond *de quo*, hu kkonċeda dan l-istess fond lil Wilfred Wouter fl-2009 b'titolu ta' lokazzjoni. Jgħid li qatt ma kellu problemi ma Wouter fuq dan il-fond. Jgħid li darba mar fil-fond, madwar sena u nofs jew sentejn ilu u sab diżastru. Qal li Wouter għandu l-permess li jissulloka lil

[1] Ara Dok "B" a fol. 11 tal-atti proċesswali.
[2] A fol. 29 tal-atti proċesswali.

terzi. Jikkonferma li hu jaf lil Wouter u ma jaf lil ħadd ieħor, fis-sens li kwalunkwe problema li jista' għandu Wouter ma terzi m'hijiex kwistjoni tiegħu.

Illi filfatt, ġie ppreżentat ukoll il-kuntratt lokatizzju ffirmat bejn Joseph Schembri u Herman Wilfred.[3] Hemm indikat ukoll l-istess numru tal-passaport bħal dak indikat fl-okkju tal-kawża ta' Wilfred Wouter.

Illi Wilfred Wouter xehed quddiem dan il-Bord fis-07 ta' Ottubru 2022[4] u kkonferma li hu ilu jikri dan il-fond minn Joseph Schembri sa mill-2009. Jgħid li meta ma baqgħax jużah, hu krieħ lis-soċjetà konvenuta. Jgħid li hu jħallas il-kera lil Schembri. Jgħid li meta ffirma l-kuntratt mas-soċjetà konvenuta, hu kien qed jiffirma għan-nom tiegħu personali u mhux bħala mandatarju ta' ħadd. Jgħid li s-soċjetà konvenuta kienet tħallas kera lilu u li hu kien jitkellem mar-rappreżentant tagħha Michael Galea dwar id-diffikultajiet li kien ikollu. Filfatt jgħid li darba minnhom ltaqa' miegħu f'Lukanda ewlenija u Galea qallu li ma kellux għalfejn jinkwieta għax is-soċjetà konvenuta kienet se tieħu ħsieb kollox. Jikkonferma in kontro-eżami li hu ffirma l-kuntratt lokatizzju tal-2018 f'ismu u mhux f'isem ħaddieħor. Jgħid li ma kienx hu li abbozza l-kuntratt iżda kienet l-aġenzija tal-propjetà li tatulu biex jiffirmah. Jgħid li pprova jikkomunika mal-aġenzija dwar xi diffikultajiet li kellu fil-kuntratt iżda dawn ma bdewx jagħtu kasu.

Ilil fix-xhieda tiegħu, hu ppreżenta wkoll diversi messaġġi telefoniċi li għaddew bejnu u bejn is-soċjetà konvenuta għall-perjodu ta' bejn 3 ta' Diċembru 2019 u s-7 ta' Ġunju 2021.[5] Minn dawn jirriżulta li Wouter kien ta' spiss ifakkar lis-soċjetà konvenuta sabiex tħallas il-kera. Filfatt, jirriżulta li fit-3 ta' Diċembru 2019; fl-20 ta' Diċembru 2019; fis-6 ta' Marzu 2020; fit-18 ta' Marzu 2020; fil-11 ta' Mejju 2020 u fit-23 ta' Mejju 2020, Wouter talab il-ħlas tal-kera. Illi fl-ebda mument ma jirriżulta mill-messaġġi li s-soċjetà konvenuta kwerelat dawn il-messaġġi jew it-talbiet għall-ħlas tal-kera, anzi, jirriżulta li fis-27 ta' Diċembru 2019 l-istess soċjetà konvenuta kkonfermat b'messaġġ li wettqet pagament. Wouter ippreżenta wkoll provi ta' trasferiment bankarju ta' kera mis-soċjetà konvenuta lilu stess, datati t-23 ta' Marzu

[3] Ara Dok WW11 a fol. 74 tal-atti proċesswali.
[4] A fol. 33 tal-atti proċesswali.
[5] Ara Dok WW2 a fol. 48 tal-atti proċesswali.

2020[6], t-18 ta' Marzu 2019,[7] Ġunju 2019[8] u d-9 ta' Settembru 2019[9] fejn is-soċjetà konvenuta ħallset il-kera lill-istess Wouter. Hu ppreżenta wkoll ittra datata l-15 ta' Jannar 2020 fejn is-soċjetà konvenuta qed tikkonferma illi (i) il-fond ser ikun vakat fit-30 ta' Ġunju 2020 u (ii) Jekk ikun il-każ, il-klijent ser ikun ikkumpensat għal kwalunkwe oġġetti danneġġati jew nieqsin mill-flat.[10] Din l-ittra hija b'rispons għall-ittra bonarja preċedenti datata s-6 ta' Jannar 2020[11] fejn Wilfred Wouter qed jinforma lis-soċjetà konvenuta li ma kienx ser iġedded il-kuntratt wara t-terminazjoni tiegħu fit-30 ta' Ġunju 2020 u jitlobha tħallas kumpens għall-oġġetti danneġġjati jew nieqsa mill-appartament.

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà konvenuta tgħid li Wilfred Wouter huwa karenti mill-interess ġuridiku sabiex jippromwovi l-kawża odjerna stante li m'huwiex sid il-kera.

Illi kif ġie ritenut fis-sentenza **Cecil Pace pro et noe vs. Emanuel A. Bonello pro et noe**:[12]

> *"Huwa risaput li sabiex persuna tirradika d-dritt li tistitwixxi procedura gudizzjarji kontra terz trid qabel xejn turi l-interess guridiku biex tistitwixxi dik l-azzjoni liema interess irid ikun dirett, legittimu u kif ukoll attwali u jrid johrog minn stat attwali ta' ksur ta' jedd, liema ksur ikun jikkonsisti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen jew tipprova ggib fix-xejn dritt li jappartjeni lid-detentur jew li lilu jkun misthoqq. (ara* ***Anna Attard et nomine vs. Rev. Patri Serafin Abela nomine et****, Prim' Awla, 12 ta' Dicembru, 2011). Fl-assenza ta' dan ir-rekwizit ma jistax jinghad li l-attur ikollu interess li jistitwixxi dik l-azzjoni u bhala konsegwenza l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju in kwantu jigi ritenut bhala mhux il-legittimu kontradittur";*

[6] Ara Dok "WW4" a fol. 64 tal-atti proċesswali.
[7] Ara Dok "WW12" a fol. 77 et seq tal-atti proċesswali.
[8] Ara fol. 79 tal-atti proċesswali.
[9] Ara fol. 80 tal-atti proċesswali.
[10] Ara Dok "WW3" a fol. 63 tal-atti proċesswali
[11] Ara Dok "C" a fol. 15 tal-atti proċesswali.
[12] **Cecil Pace proprio et nomine vs. Emanuel A. Bonello proprio et nomine**, Qorti tal-Appell, 24 ta' Settembru, 2004 (Appl Ċiv Nru 828/1988/1).

Illi b'hekk, l-elementi li dan il-Bord irid jistħarreġ huma jekk Wilfred Wouter għandux interess dirett; leġittimu u attwali. Finalment dan l-interess irid joħroġ ukoll minn stat attwali ta' ksur ta' jedd.

Interess dirett:

Huwa hawnhekk fejn is-soċjetà konvenuta qed tattakka. Hi qed tissottometti li s-sid tal-kera skont il-kuntratt lokatizzju tat-30 ta' Ġunju 2018 huwa Joseph Schembri, peress li l-indikazzjoni ta' "Lessor" hija "*Mr. Wilfred Wouter O.b.O. Joseph Schembri*".

Illi għalkemm huwa veru li l-kuntratt testwalment jitkellem hekk, il-Bord hu tal-fehma li mill-provi prodotti sa dan l-istadju, irid imur lilhinn mis-sempliċi formaliżmu ta' kif inkitbet l-intestatura tal-kuntratt. Irriżulta mill-provi prodotti li f'ebda mument Wilfred Wouter ma kien qiegħed jiffirma għan-nom ta' terzi. Di più irriżulta wkoll li l-istess Joseph Schembri f'ebda mument ta' awtorizza jew ried li jidħol f'relazzjoni lokatizzja mas-soċjetà konvenuta. Anzi, hu jgħid li kien kuntent jibqa' bir-relazzjoni ma Wouter u li kwalunkwe relazzjoni lokatizzja oħra kienet responsabilità ta' Wouter u mhux tiegħu.

Illi di più ġie pprovat ukoll mid-diversi korrispondenza ppreżentata sa dan l-istadju, illi s-soċjetà konvenuta mhux talli qatt, sa dan l-istadju, ma kwerelat il-kapaċità li fiha kien qed jikkomunika magħha Wouter, talli hi stess għaddiet xi pagamenti ta' kera lilu u saħansitra kkonfermat id-data tat-30 ta' Ġunju 2020 bħala d-data tat-terminazzjoni tal-kuntratt lokatizzju. Illi s-soċjetà konvenuta ma ressqet ebda prova sabiex tikkontradiċi dawn il-provi.

Illi finalment, ġie pprovat ukoll mix-xhieda ta' Wouter illi l-kuntratt *de quo* ġie preparat mill-aġenzija tal-propjetà u mgħoddija lill-partijiet. Illi sfortunatament, din qed issir prassi fejn aġenzija tal-propjetà, sabiex tassigura li ma jintilifx negozju, tippreżenta lill-partijiet kuntratt lokatizzju li mhux dejjem ikun jirrifletti l-istat attwali tal-partijiet u/jew tal-kera. Jidher li f'dan il-każ hekk ġara u għal xi raġuni, il-kapaċità ta' Wilfred Wouter ġiet indikata bħala "O.b.O Joseph Schembri" meta dan ma kienx il-każ. Filfatt, fix-xhieda tiegħu Wouter jistqarr li pprova kemm-il darba javviċina lill-aġenzija sabiex jikkoreġi l-kuntratt lokatizzju iżda dawn irrifjutaw li jirranġawħ.

Illi b'hekk, hija l-fehma tal-Bord li r-rikorrenti Wilfred Wouter, rappreżentat f'dawn il-proċeduri minn Joseph Schembri, għandu interess dirett f'dawn il-proċeduri.

Interess leġittimu:

Illi mill-provi prodotti f'dan l-istadju jirriżulta wkoll li Wilfred Wouter m'huwiex il-propjetarju tal-fond *de quo* iżda huwa l-inkwilin abbażi tal-kuntratt lokatizzju ffirmat bejnu u bejn Joseph Schembri fit-28 ta' Settembru 2009, liema kuntratt jidher li baqa' jiġġedded minn sena għal sena. Illi ma jirriżultax, madanakollu, li l-kuntratt lokatizzju tal-2009 ġie tterminat bejn il-partijiet. Anzi, entrambi Wouter u Schembri jikkonfermaw bil-ġurament tagħhom li r-relazzjoni lokatizzja għadha viġenti, tant li Schembri jgħid li hu jaf biss lil Wouter u li, semmai, huwa Wouter jaf lit-terzi. Di più, Schembri stess jikkonferma illi Wouter għandu d-dritt li jissulloka l-fond de quo lil terzi u saħansitra fetaħ dawn il-proċeduri għan-nom ta Wilfred Wouter sabiex jirkupra allegati danni mis-soċjetà konvenuta.

Illi minn dak espost s'issa f'dan il-provediment jirrżulta li l-kapaċità li biha ffirma l-kuntratt tal-2018 Wilfred Wouter hija dik ta' sullokatur. Filfatt, il-kuntratt *de quo* għandu jitqies bħala wieħed ta' sullokazzjoni u mhux ta' lokazzjoni, peress li r-relazzjoni lokatizzja oriġinali tinstab bejn Wouter u Schembri kif fuq deskritt.

Illi b'hekk, ġie pprovat quddiem dan il-Bord li l-interess li għandu Wouter f'din il-kawża huwa wieħed leġittimu.

Interess attwali u li joħroġ ukoll minn stat ta' ksur ta' jedd:

Illi stabbilita r-relazzjoni bejn Wouter u s-soċjetà konvenuta, jirriżulta li kwalsijasi allegati ħsarat jew danni li wettqet l-inkwilina tas-soċjetà konvenuta huma danni li, finalment, Wouter irid jirrispondi għalihom mal-propjetarju tal-fond. B'hekk, Wouter għandu interess attwali li jittitula l-interessi tiegħu sabiex jmantni r-relazzjoni li għandu ma Joseph Schembri bħala propjetarju tal-fond. Di più, permezz tal-preżenti azzjoni, Wouter qiegħed jitlob kumpens għal allegat ksur tal-obbligu tas-soċjetà konvenuta li tottempora ruħha mal-kondizzjonijiet tas-sullokazzjoni.

Ikkonsidra;

Illi t-tieni eċċezzjoni hi fis-sens li s-soċjetà konvenuta m'għandha ebda rapport ġuridiku mar-rikorrenti Wilfred Wouter. Illi kif diġà espost hawn fuq, is-soċjetà konvenuta kellha diversi komunikazzjoni ma Wouter u saħansitra ħallset xi kera lilu stess mingħajr qatt ma kwerelat għal-liema raġuni kien qiegħed jitlobha l-kera hu stess.

B'hekk, fil-fehma tal-Bord, ir-relazzjoni legali bejn is-soċjetà konvenuta u r-rikorrenti Wouter ġiet stabbilita kemm fattwalment kif ukoll formalment kif hawn fuq deskritt.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari sollevati mis-soċjetà konvenuta billi jiċħadhom u filwaqt li qiegħed isib li r-rikorrenti Wilfred Wouter għandu l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex jippromwovi din il-kawża, qiegħed jordna l-prosegwiment tal-istess.

Spejjeż ta' din l-istanza riżervati għas-sentenza finali.

Ft.Dr Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur