



PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMHALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 586/2018 MS

**L-Avukat Dottor Alexander Schembri għan-nom u in rappreżentanza
tal-assenti Tommy Kent Linders**

Vs.

Austin Psaila¹ u Jeanette Linders Bonnici

Illum, 4 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru: 5

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attur fis-6 ta' Ġunju 2018 li bih wara li ppremetta hekk:

¹ Il-konvenut Austin Psaila miet fid-29 ta' Lulju 2023 (fol.248), iżda s-sentenza tista' tingħata b'applikazzjoni tal-artikolu 810B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

ILLI l-attur Tommy Kent Linders huwa proprjetarju tal-fond ossija 1409, Centre Court, Court One, Triq il-Qasam, Swieqi, u tal-*garage* internament immarkat bin-numru ghaxra (10), formanti parti mill-kumpless ta' *garages* accessibbli minn Triq it-Tiben, Swieqi;

ILLI l-konvenuti okkupaw il-proprjeta' tal-attur, minghajr ebda titolu validu fil-ligi, bejn is-26 ta' Mejju 2017 u s-7 ta' Marzu 2018;

ILLI, addirittura, matul l-imsemmi perjodu ta' okkupazzjoni, il-konvenuti naqsu milli jhallsu l-kera u l-konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma, naqsu milli jhallsu l-*Owner's Association Fee*, u kkagunaw diversi hsarat fil-proprjeta' tal-attur, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

ILLI, minkejja li l-konvenuti gew interpellati sabiex ihallsu, lill-attur, kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni minghajr titolu validu fil-ligi tal-proprjeta' tal-istess attur, flimkien mal-kera u l-konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma u l-*Owner's Association Fee*, u sabiex jaghmlu tajjeb ghall-hsarat li huma kkagunaw fil-proprjeta' tal-attur, huma naqsu milli jersqu ghal dan il-hlas minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

ILLI ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

l-istess attur ipproċeda biex jitlob lil din il-Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna, jogħgħobha:

- I. TIDDIKJARA li l-konvenuti okkupaw il-proprjeta' tal-attur, ossija 1409, Centre Court, Court One, Triq il-Qasam, Swieqi, u l-*garage* internament immarkat bin-numru ghaxra (10), formanti parti mill-kumpless ta' *garages* accessibbli minn Triq it-Tiben, Swieqi, bejn is-26 ta' Mejju 2017 u s-7 ta' Marzu 2018, u dan minghajr ebda titolu validu fil-ligi;
- II. TILLIKWIDA l-ammont ta' kumpens dovut lill-attur mill-konvenuti ghall-okkupazzjoni minghajr titolu validu fil-ligi tal-proprjeta' tal-attur ghall-perjodu ta' bejn is-26 ta' Mejju 2017 u s-7 ta' Marzu 2018;
- III. TILLIKWIDA l-ammont dovut mill-konvenuti lill-attur rapprezentanti kiri u konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma, flimkien mal-*Owner's Association Fee*, ghall-perjodu ta' bejn is-26 ta' Mejju 2017 u s-7 ta' Marzu 2018;

- IV. TIDDIKJARA li l-konvenuti huma responsabbli għad-danni kollha li gew ikkagunati lill-propjeta' tal-attur bejn is-26 ta' Mejju 2017 u s-7 ta' Marzu 2018;
- V. TILLIWKIDA l-ammont ta' danni kkagunati;
- VI. TIKKUNDANNA lill-konvenuti, flimkien u solidalment bejniethom, sabiex iħallsu, lill-attur, l-ammonti kollha hekk likwidati.

Bl-ispejjeż u bl-imghaxijiet kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti għas-subizzjoni.

- 2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuti fis-27 ta' Diċembru 2018², li permezz tagħha huma eċċepew hekk:

Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu michuda bl-ispejjes u dana għar-ragunijiet segwenti:

- 1. Illi fl-ewwel lok din l-Onorabbli Qorti mhiex kompetenti biex tisma u finalment tiddeciedi din il-vertenza w dana abbazi tal-fatt illi qed jigi allegat illi kien hemm ftehim ta' kera bejn il-partijiet;
- 2. Illi *in subsidum* u minghajr pregudizzju għas-suespost għal dak illi jirrigwarda l-intimat esponenti Austin Psaila dan mhuwiex il-legittimu kontradittur u dana għaliex qatt ma kien hemm ebda tip ta' ftehim jew arrangement bejnu u r-rikorrenti Tommy Kent Linders rigward l-okkupazzjoni tal-fond mertu tal-kawza;
- 3. Illi minghajr pregudizzju għall-ewwel eccezzjoni dwar il-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti, qabel xejn r-rikorrenti għandu jintalab jipprezenta prospett ta' dak illi qieghed jippretendi bhala kumpens;
- 4. Illi l-fatti li taw lok għall-vertenza odjerna kienu s-segwenti:
 - a) Illi l-fond mertu tal-kawza kien jappartjeni lill-genituri tar-rikorrenti w tal-intimata esponenti Jeanette Bonnici Linders, u għadda għand r-rikorrenti b'legat in segwitu għall-mewt ta' ommhom lejn l-aħhar ta' Mejju 2017;

² A fol.21.

- b) Illi f'Jannar tas-sena 2017 miet il-missier u billi minn tlett itfal l-intimata Bonnici Linders biss kienet tirisjedi Malta, u billi l-omm ma kienitx fi stat illi tghix wahidha kien intlahaq ftehim illi l-esponenti tmur tirisjedi ma ommhom biex tiehu hsiebha;
 - c) Illi l-intimata kellha ghalhekk thalli l-fond fejn kienet tirisjedi billi tittermina l-kirja illi kellha, kif ukoll tieqaf tahdem biex tkun tista' tiehu hsieb lill-omm;
 - d) Illi l-intimat Psaila jigi l-partner tal-intimata Bonnici Linders u in vista tal-ftehim illi kien intlahaq huwa kellu ta' bil-fors imur jghix mal-partner tieghu fid-dar ta' ommha;
 - e) Illi gia la darba l-intimata kellha tirrinunzja ghal-kirja illi kellha, li kienet wahda bi prezz vantagguz, u minhabba l-fatt illi kellha thalli x-xoghol taghha, kien hemm ftehim bejn l-ahwa illi wara l-mewt tal-omm, l-intimata jkollha d-dritt illi tibqa' tghix fid-dar tal-genituri minghajr hlas ghall-erba' xhur u dana biex tinghata c-cans illi ssib impieg iehor, u li wara illi jkun skada l-imsemmi perjodu hija tkun trid thallas s-somma mensili ta' €800 sakemm issib post alternattiv, ammont li kien vicin hafna ta' dak illi hija kienet thallas bhala kera qabel ma kellha tirrinunzja ghall-istess minhabba l-bzonn illi tmur tghix ma ommha;
 - f) Illi wara l-mewt ta' l-omm, li sehhet fis-26 ta' Mejju 2017, l-intimata baqghet tghix fil-fond u immedjatament bdiet tfittex post alternattiv biex tmur tghix fih;
 - g) Illi bhala fatt l-intimata spiccat biex sabet post alternattiv u vakat il-fond fl-ahhar ta' Frar 2018;
 - 5. Illi ghalhekk l-kera li jista jkun dovut lir-rikorrenti m'ghandux jeccedi s-somma ta' €4,000 apparti l-kont tat-dawl u ilma, li minnhom izda l-intimata kienet gia hallset s-somma ta' €1,783 akkont tal-kontijiet;
 - 6. Illi dak illi jirrigwarda l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi saru xi danni fil-fond mill-intimati, dan qed jigi kkontestat;
 - 7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.
3. Rat il-provi u d-dokumenti migbura, flimkien mal-atti processwali fl-intier taghhom;
4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

5. Rat li l-kawża tħalliet għal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

6. Illi b'din il-kawża l-attur qed jitlob lill-Qorti ssib li l-konvenuti okkupaw hwejġu matul perijodu speċifiku, u li konsegwenza ta' dik l-okkupazzjoni l-konvenuti huma obbligati jikkumpensawh, kif ukoll li jagħmlu tajjeb għal spejjeż oħrajn u danni li huwa jgħid li garrab fl-istess proprjetà tiegħu matul l-istess perijodu.
7. Mill-provi jemerġu dawn il-fatti li l-Qorti tqis rilevanti:
- i. l-attur u l-konvenuta huma aħwa, u fost l-ulied ta' Carlo Hansen u Gurli Hansen. Carlo Hansen miet fl-10 ta' Jannar 2017 u Gurli Hansen mietet fis-26 ta' Mejju 2017³. Qabel mietu, il-konjuġi Hansen kienu joqgħodu fil-*penthouse* formanti parti mill-korp ta' bini magħruf bħala "Centre Court, Court 1", fi Triq il-Qasam fi Swieqi (minn issa 'l quddiem imsejjaħ «l-Appartement»), u mal-Appartement kien hemm ukoll garaxx fil-livelli sottostanti fl-istess korp ta' bini;
 - ii. il-konvenut huwa sieħeb il-konvenuta;
 - iii. l-akkwist tal-garaxx u tal-Appartement sar f'isem il-ġenituri tal-attur, għalkemm l-attur jgħid li l-ġenituri kisbu l-proprjetà bħala mandatarji *prestanome* tiegħu⁴. Kemm hu hekk, jgħid l-attur, il-prezz tħallas kollu minnu. Kien għalhekk li, fit-testament tagħhom, il-ġenituri ħallew din il-proprjetà lilu b'legat⁵;
 - iv. jirrizulta li l-ġenituri tal-attur kienu jħallsuh is-somma ta' €1,300 fix-xahar bħala "kera"⁶, liema somma baqgħet tithallas sakemm mietet l-omm;

³ Ara x-xieħda tal-konvenuta, a fol.76.

⁴ Ara x-xieħda bl-affidavit tal-attur, a fol.85.

⁵ Ara fol.92.

⁶ Ara x-xieħda tal-konvenuta, a fol.76. L-attur jaqbel, għalkemm jgħid li l-ammont kien €1,335 (fol.86).

- v. il-konvenuti, flimkien ma' binhom, marru jgħixu fl-Appartement wara li miet missier il-konvenuta u l-attur. Dan seħħ għaliex l-omm kienet marida b'mod terminali, u ġie deċiż li l-konvenuta u l-familja tagħha jmorru fl-Appartement minflok l-omm tmur tgħix għand il-konvenuti sabiex l-omm tibqa' fl-ambjent tagħha u anki minhabba t-taraġ li kien hemm fil-proprjetà tal-konvenuti. Dan kollu, tgħid il-konvenuta, sar bi qbil mal-attur u oħthom l-oħra;
- vi. biex dan sar, il-konvenuti abbandunaw il-proprjetà li kellhom bil-kera⁷. L-attur però jgħid li l-konvenuti kellhom diffikultajiet b'din il-proprjetà tant li kienu waqgħu lura mill-kera u kien hemm anki xi kawża mas-sidien⁸;
- vii. wara li mietet ommhom, il-konvenuta tgħid li ftehmiet mal-attur li hija tħallsu kera fl-ammont ta' €800 fix-xahar, b'dan li l-ewwel tlieta jew erba' xhur ikunu bla ħlas, sakemm hi ssib xogħol⁹. Il-konvenuta xehdet li hija kienet aċċettat li tħallas dan l-ammont wara pressjoni tal-attur, għaliex hi dehrilha li ma kellha tħallas xejn la darba kienet ħadet ħsieb lill-ommhom. Min-naħa tiegħu, l-attur jgħid li l-ftehim bejn l-aħwa kollha kien li l-konvenuta tiegħu l-flus kollha li jkollhom fil-kont il-ġenituri tagħhom, kif ukoll li jinħafer dejn li hija kellha mal-ġenituri, u dan bi ħlas ta' dak li tkun għamlet mal-omm. L-attur jikkonferma li kien hemm ftehim li l-konvenuta tħallsu s-somma ta' €800 fix-xahar sabiex jużaw l-Appartement u l-garaxx minn Ġunju sa Novembru 2017. Minn dan l-ammont però tħallset biss is-somma ta' €1,783, u l-konvenuti telqu mill-Appartement fis-7 ta' Marzu 2018. Għal din id-diskussjoni kienet preżenti l-oħt l-oħra, li jisimha Jeanie Elizabeth Brock;
- viii. Jeanie Elizabeth Brock xehdet li kien hemm qbil li l-konvenuti jibqgħu jgħixu fl-Appartement u jibdew iħallsu s-somma ta' €800 fix-xahar lill-

⁷ Ara x-xieħda tal-konvenuta, a fol.77.

⁸ Ara x-xieħda bl-affidavit tal-attur, a fol.86.

⁹ Ara x-xieħda tal-konvenuta, a fol.77.

attur wara tliet xhur mill-mewt tal-omm¹⁰. Fil-kontro-eżami mbagħad uriet ruħha nċerta dwar jekk l-attur qabilx li jkun hemm dan il-perijodu ta' tliet xhur qabel jibda jithallas – ikkonfermat biss li ma kienx kuntent però ma ftakritx jekk aċċettax. Aċċetta biss li toqgħod hemm sakemm issib post ieħor¹¹;

- ix. kien biss wara li għadda Novembru 2017 u l-konvenuti baqgħu fil-proprjetà li l-attur beda jinsisti li l-konvenuti jhallsuh b'rata li skont hu kienet tas-suq minflok is-somma ta' €800 fix-xahar¹²;
- x. meta l-attur żar il-proprjetà tiegħu wara li telqu l-konvenuti, sab ħsarat fil-proprjetà u fil-mobbli fl-istess proprjetà¹³. It-tiswija ta' din il-ħsara tiswa €6,344, skont l-attur¹⁴. Il-konvenuti però jsostnu li hallew l-Appartement fi stat tajjeb¹⁵;
- xi. matul il-perijodu in kwistjoni, il-miżata kondominali annwali fil-kumpless ta' bini li minnu l-Appartement jiffirma parti kienet ta' €420 fis-sena¹⁶. Irriżulta li l-pagament fis-sena 2017 sar minn Carlo Hansen, filwaqt li l-attur għamel pagament doppju għas-sena 2018;
- xii. waqt l-istess perijodu, il-konsum u s-servizz tal-elettriku u tal-ilma kien jammonta bejn wiehed u ieħor għas-somma ta' €1,231.02¹⁷, filwaqt li l-ħlas li sar kien jammonta għal €482.67¹⁸;
- xiii. skont aġent tal-proprjetà mitkellem mill-attur, l-Appartement flimkien mal-garaxx kellhom valur lokatizju ta' €2,000 fix-xahar matul is-sena 2017, li żdied għal €2,200 fix-xahar matul is-sena ta' wara¹⁹. Għalkemm

¹⁰ Ara x-xiehda bl-affidavit tagħha, a fol.210.

¹¹ Ara x-xiehda in kontro-eżami ta' Jeanie Elizabeth Brock, a fol.223.

¹² Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-attur, a fol.202.

¹³ Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.87, u r-ritratti eżebiti minn fol.121-125.

¹⁴ Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.88.

¹⁵ Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenut, a fol.192, u x-xiehda bl-affidavit ta' Janick Bonnici, a fol.198.

¹⁶ Ara x-xiehda ta' David Ganado, a fol.30-31.

¹⁷ Ara l-kontijiet eżebiti minn fol.47-95.

¹⁸ Ara fol.63.

¹⁹ Ara x-xiehda ta' Raphael Degabriele a fol.71.

dan l-aġent kien mitkellem mill-attur bl-iskop li l-proprjetà tinbiegħ, ma jirriżultax li ġie mitkellem sabiex din tinkera.

8. Hekk esposti l-fatti saljenti tal-każ, il-Qorti sejra tgħaddi biex tqis l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u t-talbiet tal-attur.

Ikkunsidrat:

9. Illi l-ewwel eċċezzjoni li għandha tiġi epurata hija dik li tirrigwarda n-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti, minhabba li, skont il-konvenuti, kien hemm ftehim ta' kera bejn il-kontendenti.
10. Huwa prinċipju stabbilit dak li l-kompetenza għandha tiġi determinata skont it-talba u l-kawżali tat-talba kif ġew dedotti fl-att promotur. Kif osservat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-deċiżjoni ***Ghajn Construction Limited vs. Carmelo Sciberras*** (14/12/2011): «*Kif ġà ssemma, l-kompetenza ta' Qorti jew Tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li s-soċjeta attriċi qed tallega li l-konvenut m'għandu ebda titolu; għalhekk skond l-istess soċjeta' attriċi ma teżisti ebda relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Għalhekk hija din il-Qorti li hija kompetenti biex tiddeċiedi l-kawża; naturalment sta għall-konvenut jipprova li hu għandu t-titolu li huwa qed jallega li għandu*». Fl-istess sens huma d-deċiżjonijiet ***Annunziata Farrugia et vs. Crocefisso Gauci et*** (Prim'Awla, 11/7/2011) u ***Tourist Services Limited vs. Arali Enterprises Limited et*** (Prim'Awla, 4/11/2011). Huwa biss eċċezzjonalment li l-kompetenza tiġi determinata anki b'riferenza għall-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut (ara f'dan is-sens ***Maresco (Trading) Limited vs. San Lawrenz Leisure Resort Limited***, Appell Inferjuri, 22/3/2006).
11. Issa fil-każ odjern, il-premessa ewlenija tal-attur hija li l-konvenuti kienu qed jokkupaw il-proprjetà tiegħu bejn is-26 ta' Mejju 2017 sas-7 ta' Marzu 2018 «mingħajr ebda titolu validu fil-liġi». Azzjoni bi premessa bħal dik m'hijiex riservata għall-kompetenza jew ġurisdizzjoni ta' xi tribunal jew bord speċjali. Kif intqal tajjeb hafna fid-deċiżjoni ***Edmund Mifsud vs. Doris Micallef*** (Appell Superjuri, 12/2/2016):

Biex tiċhad eċċezzjoni li l-Qorti ma għandhiex kompetenza għax il-konvenuta tallega titolu ta' kiri ma hux meħtieġ illi tgħid ukoll illi l-konvenuta ma għandhiex dak it-titolu, kif tidher li trid tgħid il-konvenuta, għax il-fatt li ssir allegazzjoni li hemm titolu ta' kiri ma jwassalx għall-konklużjoni li l-Prim' Awla ma għandhiex kompetenza. Ma hemm ebda deċiżjoni li l-konvenuta ma għandhiex titolu u għalhekk ma kien ikun hemm ebda kontradizzjoni li kieku finalment il-Qorti kellha ssib – issa li sabet li għandha kompetenza tagħmel dik l-indaġni – li l-konvenuta għandha dak it-titolu. F'dak il-każ il-konklużjoni ma tkunx illi l-Qorti tilqa' l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza iżda illi tiċhad it-talbiet tal-attur għax tkun falliet il-premessa li l-konvenuta ma għandhiex titolu.

...

Il-kompetenza hija determinata mit-talba. Fil-każ tallum it-talba hija għall-iżgumbrament tal-konvenuta għax intemm it-titolu ta' kiri li bih kienet qiegħda żżomm il-fond. Il-kawża tallum għalhekk, kif definita mill-attur stess, hija “dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja” u għalhekk taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Li kieku l-attur talab biss l-iżgumbrament tal-konvenuta għax qiegħda żżomm il-fond bla titolu, u l-konvenuta ressqet l-eċċezzjoni li kellha titolu ta' kiri għalkemm intemm, il-Qorti, għar-raġunijiet mogħtija fit-trattazzjoni tal-ewwel tliet aggravji, kien ikollha kompetenza tara jekk huwiex minnu li l-konvenuta kellha dak it-titolu, għalkemm issa ntemm. Ladarba iżda t-talba hija għall-iżgumbrament tal-konvenuta għax intemmilha t-titolu ta' kiri, it-talba stess tiddedmina illi l-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dan kellu jkun ovvj u mill-bidu nett.

12. Għalhekk biss din l-eċċezzjoni għandha tiġi miċhuda.

13. Però ma jkunx inopportun li jiġi wkoll osservat kif, la darba żgur li ebda kirja bil-miktub ma saret bejn il-partijiet, mela ebda kirja valida ma tista' tissussisti biex tiġi radikata l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera²⁰.

14. Konsegwentement l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti qed tiġi miċhuda.

²⁰ Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili.

Ikkunsidrat:

15. Bit-tieni eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti jargumentaw li l-konvenut Psaila m'huwiex il-leġittimu kontradittur billi «*qatt ma kien hemm ebda tip ta' ftehim jew arrangement bejnu u r-rikorrenti Tommy Kent Linders rigward l-okkupazzjoni tal-fond mertu tal-kawża*».
16. Intqal li kull min jiġi citat bħala konvenut f'kawża għandu jkollu wkoll l-interess biex jikkontradixxi t-talbiet tal-attur, konsistenti minn «*la utilita' finale della opposizione contro quella domanda*»²¹. L-istess kittieb kompli jispjega li «... *il convenuto deve essere il contraddittore legittimo alla domanda dell'attore; cioè colui dal quale, volontariamente o non, proviene l'impedimento ossia "lo stato di violazione" del diritto dell'attore...*»²². Fid-deċiżjoni **Frankie Refalo noe vs. Jason Azzopardi et** (Appell Superjuri, 5/10/2001) ġie miżmum li: «*Biex jiġi stabbilit jekk parti in kawża kienetx jew le leġittimu kontradittriċi tal-parti l-oħra, l-Qorti trid bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-ġudizzju, kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti*».
17. Fi kliem ieħor, parti konvenuta titqies li hija leġittimu kontradittur meta t-talbiet tal-attur ikun rivolti fil-konfront tagħha b'rabta ma' xi negozju ġuridiku li fiha dik l-istess parti konvenuta kienet parti, u dan irrispettivament minn jekk dik it-talba hijiex fondata jew le. Hekk, per eżempju, fid-deċiżjoni **Alfred Spiteri et vs. Awtorità dwar it-Trasport ta' Malta et** (Appell Superjuri, 30/5/2014) giet imħassra deċiżjoni fl-ewwel istanza li biha ġie meħlus il-konvenut għax mhux leġittimu kontradittur għaliex il-Qorti tal-Appell qieset li fir-rikors ġuramentat, l-atturi kienu qed jitolbu danni mingħandu minhabba fatti li kienu qed jattribwixxu lilu. Issa jekk daww il-fatti ma sarux mill-konvenut in kwistjoni, it-talba titqies infondata fil-meritu tagħha, imma l-konvenut jibqa' dejjem leġittimu kontradittur, billi huwa tenut iwieġeb għax-xiljiet li qed isirulu.
18. Dan kollu jgħodd ukoll fil-każ odjern.

²¹ *Mortara*, loc cit.

²² Op cit, §473.

19. Il-fatt li l-konvenuti ma kellhom ebda ftehim jew arrangament mal-attur dwar l-okkupazzjoni tal-fond hija proprju il-*causa petendi* tal-azzjoni tal-attur – altru allura li ma tistax tkun ir-raġuni li minhabba fiha l-konvenut Psaila jinheles mill-kawża! La darba l-attur jixli lill-konvenuti entrambi li okkupaw hwejġu mingħajr jedd, isegwi li l-konvenuti huma t-tnejn li huma legittimi kontradditturi. Issa jekk ix-xilja tal-attur ma tirriżultax minnha, ma jfissirx li l-konvenuti m'humieq legittimi kontradditturi, imma jfisser biss li t-talbiet tal-attur huma infondati fil-meritu.

20. Għalhekk anki din l-eċċezzjoni hija miċhuda.

Ikkunsidrat:

21. Niġu għall-meritu.

22. Diġà rajna li l-premessa ewlenija tal-azzjoni tal-attur hija li l-konvenuti okkupaw hwejġu mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Din il-kawża li giet ikkunsidrata bosta drabi fil-ġurisprudenza tagħna. Għe fil-fatt ritenut li: *«Il-frazi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett tagħha, ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittiehdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalità tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża»* (**Emmanuel A. Bonello noe vs. Francis Fenech**, Prim'Awla, 20/5/2004). Hekk ukoll fid-deċiżjoni **Carmelina sive Lina Camilleri et vs. Paul Mifsud et** (Appell Inferjuri, 12/8/1994²³) għe osservat:

Saru komunissimi l-kawżi li jimpustaw fuq il-kawżali “bla titolu” talbiet għar-ripreża ta’ pussess ta’ fond jew żgumbrament. Però, kif intqal f’diversi okkażjonijiet minn din il-Qorti – bla titolu – ġuridikament timporta okkupazzjoni ta’ fond li sa mill-bidu nett ma kinitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret mingħajr kunsens, abbużivament bi vjolenza, b’arbitriju jew klandestinament, - liema illegalità pperdurat sal-mument li tkun għe proposta l-kawża. “Bla titolu” ma tfissirx – bħala kawżali – xi kwalità ta’ titolu li seta’ kien hemm, imma issa, waħda mill-partijiet tirritjeni li m’għadux jissussisti, u għalhekk ikun hemm bżonn dikjarazzjoni ġudizzjarja li t-titolu li kien

²³ Kollez. Vol.LXXVIII.ii.306.

hemm intilef, spiċċa jew b'xi mod ieħor m'għadux validu, minhabba raġunijiet ta' żmien, morożità, non-osservanza tal-kondizzjonijiet tat-titolu u simili.

23. L-istess fehma ġiet murija fid-deċiżjoni **Joseph Pace et vs. Salvatore Attard et** (Appell Inferjuri, 28/4/2004). Il-prinċipju li sabiex tirriżulta l-premessa ta' «okkupazzjoni bla titolu» trid tirriżulta okkupazzjoni li sa mill-bidu nett kienet abbużiva u kontra r-rieda tas-sid ġie temperat f'ġurisprudenza aktar riċenti. Fid-deċiżjoni **Philip Agius vs. Emanuel Agius** (Appell Superjuri, 30/5/2014) intqal:

Kif ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament tat-28 ta' Marzu 2014 fl-ismijiet **L-Universita' ta' Malta v Richard Bezzina et.**:

“Bil-frazi “bla titolu” wieħed ma jridx jifhem dejjem u f'kull każ, okkupazzjoni li millbidu nett kienet irregolari, jekk il-konċessjoni oriġinali tispicċa, kif ġara fil-każ surriferit, l-okkupazzjoni ssir abbużiva u “bla ebda titolu validu fil-liġi”. Eżempji oħra fejn dan ġie aċċettat hemm il-każ **Vella v Hamed** deċiża minn din il-Qorti fit-27 ta' Ġunju 2003. F'dik il-kawża il-konvenut kien jokkupa l-fond b'titolu ta' subinkwilinat li k ellu mingħand l-inkwilin; darba li t-titolu tal-inkwilin ġie terminat, il-konvenut safa' “bla titolu” u kellu johroġ mill-fond. Fil-kawża **Pace v Tabone**, deċiża minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fis-16 ta' Settembru 2009, kawżali għallizgumbrament fuq bażi ta' okkupazzjoni “bla titolu” ġiet aċċettata għal każ ta' inkwilin li baqa' in okkupazzjoni tal-fond wara kongedo – kif qalet il-Qorti, “una volta jiġi aċċertat illi jeżisti dan il-kongedo jikkonsegwi illi l-premessa ta' okkupazzjoni bla titolu preambulari għat-talba tal-izgumbrament hi sew konċepita mill-attur”.

24. Diġà rajna li bejn l-attur u l-konvenuti ċertament ma jistax jingħad li kien hemm ftehim ta' lokazzjoni, billi ebda kitba ma saret bejniethom u għalhekk hteġa li l-liġi timponi *ad validatem* wara l-Att X tal-2009 ma ġietx rispettata.

25. Però ma jistax jingħad żgur li ebda ftehim ma kien jeżisti bejn l-attur u l-konvenuta dwar l-okkupazzjoni li kienet qed issir minnha u mill-konvenut tal-Appartament u tal-garaxx. Ftehim illi, għalkemm ma jirrivestix il-karatteristiċi soliti ta' xi wieħed mid-diversi kuntratti nominati elenkati fil-Kodiċi Ċivili, huwa komunkwe ftehim validu,

veljanti u vinkolanti²⁴. Kif jispjega **Baudry Lacantinerie**²⁵: «Vi hanno alcuni contratti che il legislatore, a cagione della loro importanza e della loro frequenza, ha previsto e regolato, per risparmiare alle parti la cura d'entrare nei particolari, di indicarne, ad esempio, gli effetti. Questi contratti hanno un nome: vendita, permuta, locazione, società, mandato...; essi sono contratti nominati. Ve ne sono altri che sono rimasti estranei alle previsioni del legislatore, perchè di uso meno frequente; ai quali dunque non è stato dato un nome, e si chiamino perciò con la denominazione generica di contratti innominati. Essi restano autorizzati in virtù del gran principio della libertà delle convenzioni ed alla sola condizione di non recare alcun pregiudizio alle disposizioni legislative d'ordine pubblico».

26. Hekk ukoll, kif ritenut mill-Qorti ta' Kassazzjoni ta' Turin fil-kawża **Chiesa di S. Maria del Carmine di Pavia contro Botto Adorino e Cersani** (6/12/1867)²⁶: «La convenzione che nulla racchiude in se d'immorale e di contrario alla legge, è valida, tuttochè la legge stessa non la contempli nelle sue disposizioni; in questo caso il silenzio non vale proibizione». Hekk ukoll, l-istess Qorti estera fil-kawża **Sormani contro Luzzatto** (24/3/1881) irriteriet: «Quando i contraenti non abbiano in alcun modo qualificata la convenzione tra loro stipulata, il magistrato deve desumerne il carattere giuridico dall'apparente intenzione delle parti, dai rapporti che esse abbiano voluto stabilire tra di loro, dai principii riguardanti i contratti in genere, ed occorrendo dalle regole particolari di quei contratti coi quali abbia maggiore analogia quello in contestazione»²⁷.

27. Illi l-ġurisprudenza tal-Qrati lokali ma qagħditx lura milli tapplika u taċċetta l-eżistenza, l-applikazzjoni u l-karattru ġuridiku tal-kuntratti innominati, u dan anke fir-rigward ta' fattispeċi li jikkonċernaw okkupazzjoni u pussess ta' beni immobbli. Fil-kawża **Baron Francis Chapelle et vs. David Arrigo**²⁸, ġie ritenut kif ġej:

Dan premiss, għal finijiet ta' l-eżami u deċiżjoni tal-kaz preżenti, din il-Qorti hi tal-fehma fuq il-provi ottenuti illi, filwaqt li ma jistax jingħad illi *stricto jure* l-konvenut

²⁴ Artikolu 965 tal-Kodiċi Ċivili.

²⁵ Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Delle Obbligazioni, Vol.I, para.20.

²⁶ Riportata fir-Raccolta della Giurisprudenza, ta' Fadda u oħrajn, fil-para.5 taħt l-Art.1103.

²⁷ Op cit, para.12.

²⁸ Prim'Awla, 28/1/2004.

igawdi xi titolu ta' lokazzjoni, eppure jeżisti forma ta' ftehim dwar l-okkupazzjoni tiegħu tal-fond;

Din il-Qorti dan tiddeżumieh mill-fatt illi l-konvenut daħal fl-okkupazzjoni tal-fond preċiżament wara l-ewwel kuntratt ta' l-1976 u thalla f' din l-okkupazzjoni għal bosta snin sakemm inqalghu divergenzi bejn il-membri tas-soċjeta' li fl-1979 akkwistat il-fond.

Jirriżulta wkoll illi fil-kors ta' l-okkupazzjoni tiegħu l-konvenut hallas parti mill-kapital u interessi relattivi għall-prezz li bih inxtara l-istess fond;

Fis-sitwazzjoni u l-fattezzi ta' dan il-każ kif preżentati quddiemha, din il-Qorti tirravviża, fuq l-insenjament tar-Ricci (Diritto Civile, Vol. VIII No. 72), “un contratto sui generis innominato, per il quale la legge non dà disposizioni speciali, e deve quindi farsi ricorso ai principi generali di diritto”;

F'dan l-istess sens esprimiet ruħha il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tat-8 ta' Jannar 1908 fil-kawza fl-ismijiet “Sac. A. M. Lanzon –vs- Angelo Camilleri et” (Vol. XX P I p 96);

Kif preċiżat fl-Artikolu 992 (2) tal-Kapitolu 16 ir-rapport bejn il-kontendenti ma jistax jiġi mħassar “flief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mill-igi”. Inter alia, ir-riżoluzzjoni minhabba l-inadempjenza ta' waħda mill-partijiet fil-każ ta' kuntratt bilaterali (Artikoli 1068 u 1069 tal-Kodici Civili);

Il-Qorti tara illi fil-każ in diskussjoni l-ftehim jew rapport bejn il-kontendenti hu wieħed ta' indoli *sui generis* regolat bil-prinċipji appena aċċennati. Konsegwentement l-istanza tas-soċjeta' attriċi kif proposta, ma tistax titqies sostenibbli.

28. Illi fil-kawża **Dolores Brincat vs. Mario Debono** (Appell Superjuri, 29/5/1985)²⁹, ġie wkoll deċiż li l-konvenut kellu titolu biex jokkupa l-proprietà abbażi ta' kuntratt innominat.

29. Fil-każ odjern, irriżulta bla dubju li kien hemm ftehim li l-konvenuti jidhlu jgħixu fl-Appartament sabiex jieħdu hsieb lill-omm l-attur u l-konvenuta. Dan jirrifera għaż-żmien anteedenti għall-perijodu li dwaru saret din il-kawża, u li għalhekk dwaru din il-Qorti mhux se tippronunzja ruħha, anki għaliex hemm tilwima dedotta b'kawża oħra

²⁹ Kollezz. Vol.LXIX.ii.207.

bejn il-kontendenti dwar jekk l-Appartement u l-garaxx kienux tal-ġenituri jew tal-attur. Għar-raġunijiet imfissrin fid-dikriet mogħti minn din il-Qorti fis-26 ta' Frar 2024³⁰, ir-risoluzzjoni ta' dik it-tilwima mhux neċessarja għad-determinazzjoni ta' din il-kawża, għaliex ma jidhirx li hemm kontestazzjoni li mis-26 ta' Mejju 2017 l-Appartement u l-garaxx kienu tal-attur.

30. Kif mietet l-omm, jidher li kien hemm ftehim bejn il-partijiet li l-konvenuti jkomplu jgħixu fl-Appartement sakemm isibu residenza oħra, u kien hemm anki qbil li l-konvenuti jhallsu ammont bħala kumpens lill-attur. Hemm nuqqas ta' qbil dwar jekk l-obbligu ta' hlas bediex minnufih jew wara xi xhur, però huwa ċert li l-konvenuti baqgħu fil-proprjetà in kwistjoni, imqar għall-ewwel xhur, bl-approvazzjoni tal-attur, u dan ixejjen għal kollox il-premessa tiegħu li l-konvenuti ma kellhom ebda titolu validu fil-liġi għaž-żmien kollu speċifikat fir-rikors ġuramentat.
31. Minn dak li setgħet tapprezza l-Qorti, kien hemm ftehim li l-konvenuti jitolqu mill-Appartement u mill-garaxx sa Novembru 2017, u għalhekk kien wara li ddekorra dan iż-żmien li l-konvenuti ġew tassew «bla titolu», għaliex iż-żmien tal-ftehim skada. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk mhux neċessarju li l-Qorti tistharreġ dwar jekk hux minnu li kien hemm ftehim li għall-ewwel ftit xhur tal-okkupazzjoni tagħhom il-konvenuti ma kellhomx iħallsu. Għal dawk ix-xhur, l-okkupazzjoni tal-konvenuti kienet bi ftehim mal-attur u għalhekk ma kinitx «bla ebda titolu validu», bil-konsegwenza li t-talba tal-attur għall-hlas għal dak l-istess perjodu ta' xhur ma hijiex sorretta mill-kawżali dedotta minnu. Kif inhu magħruf, fi proċeduri quddiem il-Qrati Superjuri l-Qorti għandha toqgħod rigorożament għall-kawżali u għat-talbiet li jkunu dedotti quddiemha, u ma tistax tippronunzja ruħha fuq jeddijiet li jeżulaw dawk l-istess parametri li wara kollox ikun ġew magħżula liberament mill-attur.
32. B'effett mill-1 ta' Diċembru 2017, l-okkupazzjoni tal-konvenuti però tassew saret bla titolu u għalhekk l-attur jixraqqu l-kumpens. Ġie riċentement imtenni l-prinċipju li bil-fatt waħdu tal-okkupazzjoni illegali hemm obbligu ta' kumpens favur is-sid (ara, f'dan is-sens *Gloria Beacom et vs. Alfred Camenzuli et*, Appell Superjuri, 15/2/2024). B'danakollu l-Qorti għandha f'kull każ iżżomm quddiem għajnejha li s-sid ma kellu

³⁰ A fol.278.

ebda garanzija li l-proprjetà tiegħu kienet se tinkera għaż-żmien kollu in kwistjoni, u provi li juru li l-proprjetà kienet aktarx tinkera għandhom jingħataw il-piż tagħhom (ara, per eżempju, *Mary Balzan vs. David Jaccarini*³¹, u *Salvatore Coppola et vs. Gerolama Busutti*³²).

33. Il-Qorti tqis li l-provi juru li wara li l-attur kiseb lura l-pussess tal-proprjetà huwa ma ppruvax jikriha, u kien interessat biss li jbiegħha. Fil-fehma tagħha, dan il-fattur jimmilita kontra l-pretensjoni tiegħu għall-kumpens ta' ħsara li huwa garrab minhabba l-okkupazzjoni tal-konvenuti, għalkemm ma jwassalx għar-rigett totali tagħha. Dwar ir-rata li biha l-konvenuti huma obbligati li jikkumpensawh, l-attur ressaq biss prova permezz tax-xiehda ta' agent ta' proprjetà, li però fil-kontro-eżami ddikjara li huwa qatt ma gie mistoqsi biex ifittex il-kera tal-Appartement u ma setax jiftakar eżatt b'kemm inkriet proprjetà oħra fil-vicinanzi.
34. Kollox ma' kollox il-Qorti m'hijiex sodisfatta mill-provi mressqa mill-attur sabiex isostni dan l-aspett tat-talbiet tiegħu, u jidhrilha li minflok għandha tqis il-kumpens pagabbli skont il-medja bejn is-somma li l-attur ftiehem m'oħtu, ċjoè €800 fix-xahar, u dik li tirriżulta kienet miftehma mal-ġenituri tiegħu, ċjoè €1,300 fix-xahar. Dan għalhekk iġib €1,050 fix-xahar, li applikata b'effett mill-1 ta' Diċembru 2017, ikun ifisser li l-kumpens dovut ikun ta' €3,387. Peress li l-attur ma kellux garanzija li l-Appartement u l-garaxx kienu se jinkrew għaż-żmien kollu in kwistjoni, huwa xieraq li l-ammont jiġi ridott b'20% (ara *Beacom vs. Camenzuli*, fuq citata), li jġib €2,710.
35. Minn dan l-ammont mhux se jitnaqqas l-ammont li l-attur jgħid li rċieva akkont, għaliex dan jirreferi għall-perijodu preċedenti li matulu l-okkupazzjoni tal-konvenuti kienet għadha ma saritx bla titolu, u għalhekk imur lil'hinn mill-meritu tal-azzjoni odjerna.
36. Dan huwa l-ammont li għalhekk imiss lill-attur għall-okkupazzjoni bla titolu ta' hwejġu matul il-perijodu bejn is-26 ta' Mejju 2017 u s-7 ta' Marzu 2018.

Ikkunsidrat:

³¹ Prim'Awla, 19/12/2014.

³² Appell Superjuri, 27/3/2015.

37. Illi l-attur ressaq talbiet ukoll dwar l-ispejjeż kondominjali, li però huwa irtira fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Il-Qorti għalhekk mhux se tiegħu konjizzjoni ulterjuri ta' din il-parti mit-talbiet tiegħu.

38. L-attur jitlob ukoll li l-konvenuti jhallsu l-ispejjeż tal-kera u tal-konsum tal-elettriku u tal-ilma. Dawn it-talbiet huma ġustifikati. Minn eżami tal-kontijiet relattivi għall-perijodu in kwistjoni, jirriżulta li l-ammont kumplessivament dovut kien ta' €1,231.02³³, filwaqt li matul l-istess perijodu sar hla ta' €482.67³⁴. Dan ifisser li l-konvenuti għandhom iħallsu l-bilanċ li jammonta għal €748.

Ikkunsidrat:

39. Jonqos biss it-talbiet tal-attur għar-riżarċiment tad-danni.

40. Huwa prinċipju kardinali dak li min jallega jrid jipprova, u *actor non probante, reus absolvitur*.

41. L-attur ressaq numru ta' ritratti biex juri l-ħsarat li qed jilmenta minnhom, imbagħad fix-xieħda tiegħu ta l-ammonti li skontu huma neċessarji sabiex issir it-tiswija. L-attur la għab stimi tax-xogħol rimedjali, la nkariga perit *ex parte* biex jagħti l-fehmiet tiegħu u lanqas ma talab haħra ta' perit tekniku. Lanqas ma eżebixxa kopji ta' riċevuti, fiskali jew mhux, li juru x'nefaq effettivament biex saru t-tiswijiet neċessarji.

42. Kif ritenut fid-deċiżjoni ***Triton Logistics Limited vs. Il-Kontrollur tad-Dwana*** (Appell Superjuri, 12/7/2023):

L-Artikolu 559 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, jipprovdi li quddiem il-Qorti għandha dejjem tingieb l-aħjar prova. F'dan is-sens mhuwiex dmir tal-Qorti li tistaqsi hija lill-parti attriċi biex tressqilha l-aħjar provi u lanqas ma huwa xogħolha li, fejn il-provi mressqa ma jkunux tajbin, tipprova tfittex hi minn rajha hwejjeġ li l-parti nnifisha tkun naqset li tressaq quddiemha (ara ***Myriam***

³³ Ara l-kontijiet eżebiti minn fol.47-95.

³⁴ Ara fol.63.

Fenech v. Anna Gatt et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022 u **Kristinu Grech v. Anthony Bartolo** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju, 1998).

43. Barra minn hekk, fil-fehma tal-Qorti ma jirriżultax biżżejjed ċar li n-nuqqasijiet li minnhom qed jilmenta l-attur sehhew fiż-żmien li matulu l-Appartament kien okkupat mill-konvenuti biss. Wieħed ma jridx jinsa li fiż-żmien anteedenti għall-perijodu meritu tal-kawża, l-Appartament kien abitat mill-ġenituri tal-attur għal numru ta' snin, u huwa aktar verosimili li f'dawk is-snin sehhew in-nuqqasijiet indikati mill-attur li huma lkoll nuqqasijiet sintomatiċi mal-użu kwotidjan ta' proprjetà residenzjali.
44. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti ma tqisx li tista' takkorda lill-attur id-danni, u ċertament mhux fl-ammonti reklamati minnu.
45. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:
- (i) tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti dwar nuqqas ta' kompetenza;
 - (ii) tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuti;
 - (iii) tilqa' l-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti biss sa fejn dawn huma konsistenti ma' dak ikkunsidrat f'din is-sentenza;
 - (iv) tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li l-konvenuti okkupaw l-Appartament numru 1409, Centre Court, Court One, Triq il-Qasam, Swieqi, u l-garage internament immarkat bin-numru għaxra (10), mill-1 ta' Diċembru 2017 sas-7 ta' Marzu 2018 mingħajr titolu validu fil-liġi;
 - (v) tilqa' t-tieni talba u tillikwida l-kumpens dovut mill-konvenuti lill-attur għal din l-okkupazzjoni bla titolu fl-ammont ta' elfejn u seba' mija u għaxar Ewro (€2,710);
 - (vi) tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-ammont dovut mill-konvenuti lill-attur għall-kiri u l-konsum tas-servizzi tal-elettriku u tal-ilma fl-ammont ta' seba' mija

tmienja u erbghin Ewro (€748), u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplament ta' din it-talba billi giet rinunzjata mill-attur;

(vii) tiċhad ir-raba' u l-hames talbiet tal-attur;

(viii) tilqa' s-sitt talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex solidalment bejniethom iħallsu lill-attur is-somma kumplessiva ta' tliet elef erba' mija tmienja u ħamsin Ewro (€3,458), bl-imghax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(ix) tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-kontendenti.

Onor. Mark Simiana, LL.D

Imħallef

Lydia Ellul

Deputat Registratur