MALTA

# QORTI TAL-APPELL
**(Sede Inferjuri)**

## ONOR. IMĦALLEF
## LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2025

Appell Inferjuri Numru 243/2018 LM

**Carmelo Spiteri (K.I. nru. 46150M)**
*('l-appellant')*

***vs.***

**Adrian Gauci Borda (K.I. nru. 580575M) u permezz ta' digriet tat-2 ta' Novembru, 2020 ġiet imsejħa fil-kawża s-soċjetà Property Services Limited (C 11970)**
*('l-appellati')*

**Il-Qorti,**

**<u>Preliminari</u>**

1. Dan huwa appell magħmul mill-attur **Carmelo Spiteri (K.I. nru. 46150M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'] mis-sentenza mogħtija fit-12 ta' Ġunju, 2023, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) [minn issa 'l quddiem 'l-Ewwel Qorti'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċiediet it-

talbiet tal-attur kontra **Adrian Gauci Borda (K.I. nru. 580575M)** u **Property Services Limited (C 11970) li ġiet imsejħa fil-kawża permezz ta' digriet tat-2 ta' Novembru, 2020** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'], kif ġej:

> *"Għal dawn il-motivi, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Adrian Gauci Borda u tal-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà Property Services Limited, u filwaqt li tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet fir-risposta tal-konvenut kif ukoll tiċħad it-tielet eċċezzjoni tas-soċjetà msejħa fil-kawża, tilqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti biss safejn huma kompatibbli ma' dak hawn deċiż u konsegwentement tilqa' biss parzjalment it-talba ta' CARMEL SPITERI billi tikkundanna lil ADRIAN GAUCI BORDA u PROPERTY SERVICES LIMITED* in solidum *iħallsu lill-istess attur is-somma ta' elfejn tmien mija u ħamsa u tletin euro (€2,835) rappreżentanti kumpens għall-okkupazzjoni tal-art u maħżen di proprjetà tiegħu, bl-imgħax mid-data tal-preżentata tar-rikors promutur, 24 ta' Ottubru, 2018 u bl-ispejjeż jitħallsu in kwantu għal nofs mill-attur, u n-nofs l-ieħor mill-imħarrkin* in solidum*."*

## <u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw pretensjoni ta' ħlas mill-attur fis-somma ta' ħdax-il elf u seba' mitt Euro (€11,700), li huwa jgħid li huma dovuti lilu għall-okkupazzjoni ta' spazju u l-kiri ta' garaxx proprjetà tiegħu min-naħa tal-konvenut fil-perijodu bejn Lulju tal-2017 u Marzu tal-2018.

## <u>Mertu</u>

3. L-attur spjega li fl-1 ta' Frar, 2016 huwa kera bitħa u garaxx lill-konvenut sabiex dan jużahom bħala maħżen għall-madum u għal aċċessorji tal-kmamar tal-banju [minn issa 'il quddiem 'il-fond']. L-attur qal li l-kera dejjem tħallset b'mod regolari, sakemm fis-6 ta' April, 2017 il-partijiet ftiehmu li din kellha togħla għal €1,300 fix-xahar. L-aħħar ħlas ta' kera min-naħa tal-konvenut sar f'Ġunju tal-2017. Eventwalment bejn il-partijiet intlaħaq ftehim li l-konvenut kellu jneħħi l-

effetti personali kollha tiegħu mill-fond, imma l-attur qal li għalkemm il-merkanzija tajba ttieħdet minn fuq il-post, il-konvenut ħallielu bosta madum imkisser fil-fond, kif ukoll xkejjer u vann abbandunat mingħajr liċenzja mħallsa.

4. Il-konvenut laqa' għall-pretensjoni tal-attur billi eċċepixxa, li in linea preliminari l-attur għandu jipprova u juri biċ-ċar għal liema garaxx huwa qed jagħmel riferiment, u x'titolu għandu fuqu, ladarba qiegħed jippretendi għalih il-ħlas ta' kera mingħandu. Jgħid ukoll li in linea preliminari, huwa ma kellu l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attur, u għalhekk huwa mhuwiex leġittimu kontradittur tat-talbiet tal-attur. Il-konvenut qal li huwa m'għandu jagħti l-ebda ammont lill-attur.

5. Waqt is-smigħ tal-provi mill-Ewwel Qorti, il-konvenut ħa l-pożizzjoni li ma kienx hu personalment li kera l-maħżen, imma l-kumpannija Property Services Company Limited li huwa direttur tagħha, li kriet il-proprjetà tal-attur. Il-konvenut qal li qatt ma kien hemm ftehim ta' kiri bejn il-partijiet, u meta f'April tal-2017, l-attur qabad u għolla l-kera, huwa ma kellu l-ebda għażla ħlief li jaċċetta, għaliex inkella ma kienx ser ikollu aċċess għall-merkanzija maħżuna fil-garaxx. Il-konvenut qal li f'Ottubru tal-2017 huwa informa lill-attur li xtaq jittermina l-kirja u joħroġ mill-fond, iżda meta sar jaf b'dan, l-attur impedieh milli jkollu aċċess għall-fond. Il-konvenut ikkonferma li wara Lulju tal-2017, huwa ma ħallasx aktar kera fuq il-fond, imma l-attur kien talbu parti mill-merkanzija li kien hemm fil-garaxx, u għalhekk huwa kien ikkumpensa lill-attur b'dan il-mod. Qal li f'Novembru tal-2017 huwa ħallas il-kera għax-xhur ta' Settembru u Ottubru tal-2017.

## Is-Sentenza Appellata

6. L-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-attur limitatament fis-somma ta' elfejn, tmien mija u ħamsa u tletin Euro (€2,835), filwaqt li ċaħdet il-kumplament tal-pretensjonijiet tal-attur, u dan wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidrat:***

*Qabel xejn, għandha tiġi trattata u deċiża l-eċċezzjoni tal-konvenut Adrian Gauci Borda li huwa nieqes rapport ġuridiku bejnu u bejn l-attur u li għaldaqstant, mhuwiex il-leġittimu kontradittur tat-talba tal-attur. Għandha tiġi determinata wkoll it-tielet eċċezzjoni tas-soċjetà imsejħa fil-kawża, Property Services Limited li wkoll tikkontendi li ma kellha ebda relazzjoni ġuridika mal-attur.*

*Il-Qorti tibda biex tosserva li hija ftit perplessa bil-fatt illi filwaqt illi s-soċjetà Property Services Company Limited ġiet imsejħa fil-kawża in segwitu u abbażi tax-xhieda tal-konvenut fis-seduta tal-10 ta' Marzu, 2020 fejn sostna illi huwa kien kera l-fond tal-attur bħala direttur għan-nom ta' din il-kumpannija, fir-risposta tagħha l-istess imsejħa fil-kawża teċċepixxi li m'għandhiex rapport ġuridiku mal-attur bħalma jikkontendi wkoll il-konvenut fir-Risposta tiegħu.*

*Ġaladarba, kif inhuwa risaput, l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' leġittimazzjoni passiva tistrieħ essenzjalment fuq il-karenza ta' kull xorta ta' relazzjoni ġuridika, l-aċċertament dwar il-leġittimazzjoni passiva irid isir b'referenza biss għall-formulazzjoni tad-domanda dedotta in ġudizzju, u għar-rapport bejn il-konvenut u l-fattispeċie tal-*causa petendi *tal-azzjoni proposta mill-attur. Dan mingħajr ma jsir ebda aċċertament fil-mertu u mingħajr għalhekk, ma tiġi akkolta jew respinta d-domanda attriċi.*

*Fil-każ **Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et** (fn. 2: Rik. Ġur. Nru. 700/14) deċiża fit-28 ta' Settembru, 2016, il-Qorti qalet hekk:*

Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza:

**<u>Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited</u>** deċiża fid-9 t'April, 2008 mill-Qorti tal-Appell:

"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani

minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-kreazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika."

*Fis-sentenza fl-ismijiet* ***Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et*** *deċiża fil-5 ta' Ottubru, 2001 mill-Qorti tal-Appell, kien ġie ritenut ukoll illi:-*

"Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attriċi, inkwantu dawn kienu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan in kwantu l-premessi għaliha, jekk provati, setgħu jwasslu għall-kundanna mitluba f'każ li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-liġi x'jagħti għaliha. Dan, naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeċiedi li l-konvenut kien ġie sewwa ċitat in kwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu neċessarjament ikun finalment tenut bħala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attriċi kif proposti, kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attriċi kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddieħor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jiġi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża."

*Il-Qorti għalhekk trid tistħarreġ l-eżistenza o meno ta' provi li turi li l-imħarrkin jew wieħed minnhom, kien materjalment u effettivament parti fin-negozju li ta lok għall-kawżali li fuqha tinsab mibnija d-domanda attriċi, ċioe l-okkupazzjoni tal-fond tal-attur. Jekk jiġi identifikat dan in-ness, ikun biżżejjed biex jinstawra relazzjoni ġuridika li abbażi tagħha l-imħarrek jew it-tnejn li huma skont il-każ, jista' jitqies li huwa* prima facie *leġittimu kontradittur sabiex iwieġeb għat-talba attriċi.*

*Mhux kontestat li l-konvenut Adrian Gauci Borda innegozja mal-attur għall-kiri tal-art u l-maħżen u l-attur ikkonferma li huwa dejjem tkellem mal-konvenut u ma' ħadd iktar fuq dan in-negozju tiegħu. Għalkemm il-konvenut isostni li huwa kien qed jaġixxi għan-nom tal-kumpannija li fiha huwa direttur, ma ressaq l-ebda prova li turi li dan huwa minnu.*

*Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Kummerċ fis-sentenza fl-ismijiet* ***Avukat Dottor Keith Bonnici noe vs Mark Grima*** *deċiża fit-30 ta' April, 1992:-*

"Illi hija ħaġa minn lewn id-dinja li normalment bniedem jikkontratta għalih innifsu, **sakemm ma jindikax li qiegħed jikkontratta f'isem ħaddieħor, jew jekk dan ma jindikahx espressament, il-kontraent l-ieħor ikun raġonevolment jaf illi jkun qiegħed jikkontratta f'isem ħaddieħor."** *[enfasi ta' din il-Qorti]*

*Naturalment, il-piż tal-prova li min ikkontratta għamel hekk f'isem ħaddieħor, tinkombi fuq min jagħmel din l-allegazzjoni. Iżda fil-każ li għandha quddiemha, il-Qorti ma tqisx li huwa ppruvat li Adrian Gauci Borda ta x'jifhem li ma kienx qed jaġixxi personalment fin-negozjati mal-attur għall-kiri tal-fond iżda kien qed jaġixxi f'isem u għan-nom ta' xi ħaddieħor.*

*In kwantu għas-soċjetà imsejħa fil-kawża, Property Services Limited, il-konvenut ressaq prova illi l-kera għall-użu tal-proprjetà tal-attur, kienet titħallas permezz ta'* cheques *ta' din il-kumpannija stess u fil-fatt jirriżulta illi l-ħlasijiet li nġiebet prova tagħhom, ilkoll saru mill-kont bankarju ta' din il-kumpannija.*

*Dawn il-fatti fihom infushom huma biżżejjed biex iwasslu lill-Qorti għall-konklużjoni li d-deduzzjoni fil-ġudizzju sija tal-konvenut u sija wkoll tas-soċjetà imsejħa fil-kawża, hija radikata fl-eżistenza ta' xejra ta' rapport ġuridiku mal-attur, rapport li jnissel fiż-żewġ imħarrkin leġittimazzjoni passiva biex iwieġbu għat-talba għall-ħlas ta' kumpens għall-użu tal-fond tal-attur. Għaldaqstant, ma jistax jingħad li xi minnhom ġie mħarrek ħażin jew li mhux leġittimu kontradittur tat-talba attriċi u ż-żewġ eċċezzjonijiet fir-Risposti relattivi taż-żewġ imħarrkin, għandhom jiġu respinti.*

*Il-Qorti trid tagħmilha ċara illi d-dikjarazzjoni tagħha li l-konvenut kif ukoll il-kumpannija imsejħa fil-kawża ġew imħarrkin leġittimament, ma tfisser bl-ebda mod li l-Qorti ma tistax, fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-eċċezzjonijiet fil-mertu, tasal għall-konklużjoni li wieħed mill-imħarrkin huwa estraneu għall-obbligu invokat mill-attur is-soċjetà attriċi fl-azzjoni minnu propost. Għalhekk, kull aspett relattiv għall-mertu tal-pretensjoni tal-attur sejjer jiġi epurat fit-trattazzjoni dwar il-mertu tal-kawża, kif del resto għadhom impreġudikati l-eċċezzjonijiet l-oħrajn sollevati mill-konvenut u l-imsejħa fil-kawża.*

*Ikkunsidrat;*

*B'referenza għall-ewwel eċċezzjoni fir-Risposta tal-konvenut Adrian Gauci Borda, il-Qorti hi sodisfatta li l-garaxx u l-bitħa biswitu huma di proprjetà tal-attur, Carmel Spiteri. Dan jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius fis-6 ta' Lulju, 2004, fejn l-attur xtara biċċa art tal-kejl ta' 4,492 metri kwadri fil-kontrada tax-Xwieki, limiti tal-Għargħur. Il-konvenut baqa' ma kkontestax din il-prova u għaldaqstant il-Qorti tqis li l-eċċezzjoni tiegħu ġiet b'hekk sorvolata, anke jekk, effettivament, hija immaterjali l-kwistjoni dwar it-titolu tal-attur fuq l-art mertu tal-ftehim jekk ġaladarba jiġi ppruvat li kien hemm ftehim bejn il-partijiet għall-ħlas ta' kumpens għall-użu ta' din l-art.*

*Ikkunsidrat;*

*Fir-rikors l-attur jiddistingwi espressament bejn il-ħlas għall-"kiri" ta' spazju u garaxx – li jippresupponi ftehim – u l-ħlas ta' okkupazzjoni ta' spazju – li jippresupponi nuqqas ta' ftehim – mingħajr iżda ma jispeċifika li l-perijodu rispettiv ta' ħlas ta' kera u dak tal-ħlas għall-okkupazzjoni ta' spazju.*

*Fil-fatt, it-talba tal-attur kif promossa fir-Rikors jidher li hija msejsa fuq żewġ binarji differenti:-*

- *Talba għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta' spazju, u*
- *Talba għall-ħlas ta' kiri ta' spazju u garaxx.*

*Minn eżami tax-xhieda tal-partijiet, il-Qorti fehmet illi l-partijiet kienu ftiehmu, għall-ħabta ta' Jannar jew Frar 2016, li l-konvenut jingħata l-użu tal-garaxx u l-art biswitu versu ħlas ta' kumpens ("kera") fis-somma ta' €833 fix-xahar u illi in segwitu, f'April 2017, dan il-kumpens żdied għal €1,300 fix-xahar. Filwaqt li l-konvenut jisħaq illi f'Ottubru 2017 huwa għarraf lill-attur li kien sab post alternattiv u ma kien ser jibda jneħħi l-merkanzija mill-post, l-attur ma jgħid assolutament xejn dwar dan u fir-Rikors promutur, jitlob il-ħlas ta' dak allegatament dovut lilu sa April 2018 mingħajr ma jispeċifika l-perijodu li għalih huwa dovut kumpens għall-okkupazzjoni u l-perijodu li għalih huwa dovut ħlas ta' kera. Madankollu, il-konvenut jikkontendi wkoll illi huwa kien impedit milli joħroġ il-merkanzija u l-vettura tiegħu mill-post għaliex f'Ottubru 2017, l-attur kien ostakola l-aċċess tiegħu billi biddel is-serraturi tal-entraturi kollha għall-maħżen u l-art, u rnexxielu joħroġ kollox biss fil-mori ta' dawn il-proċeduri.*

*Il-Qorti filwaqt li fehmet illi l-attur, bit-talba għall-ħlas ta' ammont dovut għall-okkupazzjoni ta' spazju, jirrikonoxxi li ma kienx hemm ftehim mal-konvenut dwar l-okkupazzjoni tiegħu tal-fond wara ċertu data bejn Lulju 2017 u April 2018, sejra tistrieħ fuq l-indikazzjoni mogħtija mill-konvenut fix-xhieda tal-konvenut in kwantu d-data tat-terminazzjoni tal-ftehim għall-użu tal-fond tal-attur, ċioe Ottubru 2017. Kemm hu hekk, il-konvenut kien irrapporta lill-Pulizija fis-27 ta' Ottubru, 2017 illi l-attur ostakola l-aċċess tiegħu għall-bitħa u l-maħżen, fl-10 ta' Ottubru, 2017. Dan ifisser li t-talba tal-attur għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-art tiegħu, diversament mit-talba għall-ħlas ta' kera, sejra tkun arġinata għall-perijodu mill-21 ta' Ottubru, 2017 sa April, 2018 filwaqt li t-talba għall-ħlas tal-garaxx u spazju sejra titqies bħala arġinata għall-perijodu Lulju 2017 sa Ottubru 2017.*

*Iżda qabel tistħarreġ il-fondatezza tat-talba għall-ħlas fil-mertu, hu opportun li jsiru s-segwenti konsiderazzjonijiet dwar it-talba tal-attur għall-ħlas dovut għall-kiri tal-fond tiegħu.*

*Id-dispożizzjoni tal-liġi li tirregola l-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u tal-Bord li Jirregola l-Kera f'materji ta' kiri huwa l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili li, fl-istess*

*żmien meta ġiet istitwita l-kawża odjerna (fn. 3: 24 ta' Ottubru, 2018) u għalhekk qabel l-emendi li seħħew bl-Att XXVIII.2019, kien jipprovdi:*

"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'."

*Imbagħad l-Att XXVIII tal-2019 (fn. 4: reg. 37) emenda l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili billi estenda espressament il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-kera biex jieħu konjizzjoni wkoll,* inter alia, *ta' "...* kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet kienu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perijodu ta' okkupazzjoni". *B'hekk, illum, il-liġi fl-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 ma tillimita bl-ebda mod il-kwistjonijiet – marbuta ma' kuntratti ta' kiri – li jaqgħu fil-ġurisdizzjoni tal-Bord: għall-kuntrarju, huwa stipolat illi l-materji* ***kollha*** *li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani għandhom jiġu deċiżi mill-Bord.*

*Applikat dan l-insenjament għat-talba tal-attur f'din il-kawża, in kwantu għall-ħlas ta' somma dovuta "*għall-kiri ta' spazju u garaxx" *il-Qorti tosserva li t-talba fiha nnifisha hi marbuta mal-kiri ta' fond, ċioe talba biex jiġi onorat obbligu provenjenti minn ftehim ta' kiri ta' fond urban għall-użu kummerċjali. Il-partijiet jaqblu illi bejniethom kien sar ftehim ta' kiri u jaqblu wkoll illi dan il-ftehim baqa' qatt ma sar bil-kitba iżda biss bi ftehim verbali, inkluż dwar l-ammont dovut in linea ta' kera.*

*L-artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:-*

"Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba."

*L-Artikolu 1531A (1) tal-Kodiċi Ċivili jistipola ulterjorment:-*

"Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub ...
(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null."

*Fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, hu ovvju li l-fond mhux biss ġie mikri wara l-1 ta' Jannar, 2010 iżda huwa wkoll fond kummerċjali entro t-tifsira tas-subartikolu (3) tal-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili, għaliex kien jintuża bħala maħżen għaż-żamma tal-*

*materjal u l-merkanzija tan-negozju tal-konvenut. Dan jirriżulta mix-xhieda tal-konvenut, mhux kontestata f'dan ir-rigward, kif ukoll mir-ritratti esebiti mill-attur innifsu li fihom tidher din il-merkanzija.*

*Kif rajna, il-liġi tipprovdi li fl-assenza ta' wieħed mir-rekwiżiti elenkati fl-Artikolu 1531A tal-Kap. 16, li fosthom hija kitba, il-kuntratt ta' kiri huwa null. Il-Qorti tqis illi ġaladarba l-partijiet fil-kawża tal-lum għażlu illi l-ftehim ta' bejniethom jibqa' bil-fomm, dan ma setax inissel "kirja" jew relazzjoni lokatizja li tiffigura fit-termini tal-Artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili, u konsegwentement, il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera hi eskluża. Iżda l-fatt li m'hemmx kirja bejn il-partijiet ma jfissirx illi l-attur huwa prekluż milli jfittex għall-ħlas ta' kumpens għal xi użu li l-konvenut seta' għamel tal-proprjetà tiegħu.*

*Il-Qorti Ċivili Prim'Awla qalet hekk f'każ fejn l-attur fittex għall-ħlas ta' pendenzi konnessi mal-użu tal-fond li kien mikri lill-konvenut iżda l-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet ġie dikjarat li hu null (fn. 5:* ***Epifanio Azzopardi v. Alberto Decelis****, deċiża 9 ta' April, 2019):-*

"Għalkemm il-kirja kienet nulla, ma hemm xejn fil-liġi li jżomm lir-rikorrent milli jitlob il-ħlas ta' dawn il-flus, anke abbażi tal-prinċipju tal-arrikkiment inġust, sekolarment elaborat mid-dottrina u l-ġurisprudenza estera u lokali u magħruf mil-leġislatur permezz tal-artikoli 1028A u 1028B tal-Kodiċi Ċivili miżjudin b'Att VIII tas-sena 2007. Azzjoni disponibbli meta min sofra t-telf ma jistax juża azzjoni oħra sabiex jagħmel tajjeb għad-dannu (Art. 1028B). L-Imħallef A. V. Camilleri, sedenti f'din il-Qorti in re: **Vincent Parnis v Av. Dr. Giuseppe Vella** (fn. 6: 30.11.1955 – Prim'Awla Kollez. XXXIX.ii.764) kiteb li "wieħed mill-modi kif jista' jsir dan arrikkiment huwa dak li jitnissel minn negozju ġuridiku intervenut bejn id-danneġġjat u l-arrikit, li skont il-liġi huwa null, u kwindi, ma titwieledx azzjoni" u jagħti għadd ta' eżempji, fosthom l-Artikolu 1197 (illum 1154) tal-Kodiċi Ċivili: - "Ma jiswiex il-ħlas magħmul lill-kreditur jekk dan ma kienx kapaċi li jirċevih, ħlief jekk id-debitur jipprova illi l-ħaġa mħallsa marret għall-vantaġġ tal-kreditur" u l-Artikolu 1265 (illum 1221): "Meta l-minuri jew l-interdetti jistgħu jitolbu r-rexissjoni tal-obbligazzjonijiet tagħhom minħabba li mhumiex persuni kapaċi, ma jistax jintalab lura dak li jkun tħallas lilhom ... ħlief għas-somma li dak il-ħlas ikun safa ta' vantaġġ lilhom". Fil-każ preżenti, għalkemm l-obbligazzjoni tar-rimborż tal-kontijiet tad-dawl u ilma tiskatta minn kuntratt ta' kera null, xorta waħda l-ekwità – bażi tal-azzjoni sussidjarja tal-arrikiment inġust – titlob li l-attur jiġi kkumpensat tagħhom, ġaladarba gawdihom il-konvenut".

*Għalhekk, dak li jrid jiġi stabbilit fir-rigward tal-kumpens pretiż mill-attur għall-"kiri" tal-proprjetà tiegħu, huwa l-pussess u użu da parti tal-imħarrkin, jew wieħed minnhom tal-fond di proprjetà tal-attur fil-perijodu msemmi fir-Rikors promotur u*

*jekk din l-okkupazzjoni saritx bi ftehim bejn il-partijiet u, jekk ikun il-każ, it-termini konvenzjonalment pattwiti.*

*Effettivament, jirriżulta abbundantement li l-konvenut kien juża l-garaxx u l-art biswitu, di proprjetà tal-attur, biex iżomm fihom il-merkanzija tan-negozju tiegħu u kien aċċetta wkoll li jħallas lill-attur is-somma ta' €1,300 minn April 2017 'il quddiem bħala "kera" ossia kumpens għal dan l-użu. Għalhekk ma jistax jingħad li din l-okkupazzjoni kienet illegali jew bla titolu: għall-kuntrarju, kienet okkupazzjoni u użu konċess mill-attur bil-kundizzjoni li huwa jirċievi kumpens għal din l-okkupazzjoni. Il-fatt illi kien hemm qbil dwar l-ammonti li kellhom jitħallsu in linea ta' kumpens baqgħu jħallsu regolarment il-kumpens għall-okkupazzjoni u użu tal-proprjetà tal-attur, ifisser li nħoloq rapport kontrattwali bejn il-partijiet, liema rapport inissel obbligu għall-ħlas għall-okupazzjoni u użu tal-fond.*

*L-attur jikkontendi li l-konvenut ma kienx ħallsu l-ammont miftiehem għal erba' xhur sħaħ u l-aħħar li rċieva l-kera kien f'Ġunju 2017. Il-konvenut jirribatti billi jisħaq li huwa kien partat mal-ammont dovut minnu, merkanzija b'valur ekwivalenti għal xahrejn kera. L-attur min-naħa tiegħu, filwaqt li jaqbel illi huwa kien tħallas parti mill-arretrati tal-kera, billi ħa xi merkanzija bi tpartit mingħand il-konvenut, isostni li din il-merkanzija kellha valur ta' €1,500. Dan ifisser li skont l-attur, il-valur kien ekwivalenti għal ftit aktar minn xahar kera u mhux xahrejn kera kif sostna l-konvenut. Il-Qorti tqis li l-konvenut stess ma kienx f'pożizzjoni li jressaq prova li l-merkanzija li huwa assenja lill-attur b'kompensazzjoni għall-ħlas tal-kera, kellha valur ogħla, ekwivalenti għal xahrejn kera, u dan għaliex il-Qorti fehmet mill-kumpless tal-provi li din il-merkanzija kienet għandu għall-fini tan-negozju tiegħu. Madanakollu, il-konvenut naqas milli juri x'kien il-valur ta' din il-merkanzija u ma ressaqx provi biex jikkontradixxi l-asserzjoni tal-attur li b'hekk ġie mħallas biss parti mill-kera ta' xahrejn.*

*Skont l-attur, l-aħħar darba li l-konvenut ħallas kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond, kien għax-xahar ta' Ġunju 2017. Stabbilit li l-attur aċċetta l-ħlas tas-somma ta' €1,500 f'materjal, jikkonsegwi illi ġiet saldata biss il-kera għax-xahar ta' Lulju 2017, filwaqt li għadu dovut il-kumpens għall-użu għax-xahar ta' Awwissu 2017 in kwantu għall-bilanċ ta' €1,100.*

*Il-konvenut jisħaq illi huwa ħallas il-kumpens dovut lill-attur għax-xhur ta' Settembru 2017 u Ottubru 2017 permezz ta'* cheque *li huwa għadda lill-attur fix-xahar ta' Novembru 2017. Il-Qorti rat il-kopji taċ-*cheques *esebiti mill-konvenut fuq talba tal-attur u ma riskontrat ebda ħlas li sar fix-xahar ta' Novembru 2017, wisq inqas il-ħlas ta' ammont rappreżentanti l-kera ta' xahrejn. Billi għalhekk il-konvenut, li allega li ħallas il-kumpens għax-xahrejn imsemmija, naqas milli jressaq il-prova biex jissostanzja l-pagament allegat, il-Qorti tqis li dan il-ħlas fil-fatt ma sarx.*

*S'issa ġie ppruvat li l-konvenut għandu jħallas lill-attur kumpens għall-użu tal-proprjetà fix-xhur ta' Settembru 2017 u Ottubru 2017 più bilanċ fis-somma ta' €1,100 għax-xahar ta' Awwissu 2017.*

*Ikkunsidrat;*

*In kwantu l-kumpens pretiż għall-użu mill-konvenut tal-proprjetà tiegħu mill-aħħar ta' Ottubru sa April 2018, l-attur sostna illi peress li l-konvenut kien moruż fil-ħlas tal-"kera", huwa kien għarrfu li sakemm iħallsu l-arretrati tal-kera ma jistax idaħħal iktar materjal ġewwa l-fond bil-kontejners.*

*L-attur jitlob għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond da parti tal-konvenut sa April 2018. Isostni illi l-konvenut baqa' qatt ma neħħa l-merkanzija u l-ħwejjeġ l-oħra tiegħu minn ġol-bitħa u minn ġewwa l-garaxx, u kien ħalla wkoll madum imkisser, xkejjer kif ukoll vann abbandunat. L-attur isostni wkoll illi kien biss fit-23 ta' April, 2018, bi ftehim bejniethom, li l-konvenut għamel jumejn ineħħi l-affarijiet mill-post, għalkemm kien ħalla ħafna imbarazz warajh.*

*Da parti tiegħu, il-konvenut xehed illi meta f'Ottubru 2017 huwa kien għarraf lill-attur li ma kienx ser jibqa' jikri l-post, l-attur bidel is-serraturi tal-entraturi bir-riżultat li ma setax jidħol aktar fil-post biex joħroġ il-merkanzija u l-materjal, sakemm f'April 2018 ġie ffissat appuntament mal-attur biex ineħħi l-materjal inkluż* fork lifter *u vann, iżda l-*fork lifter *li kien hemm fil-garaxx ma ħadimx. Imbagħad, kollox inġarr f'Jannar 2020.*

*L-attur ċaħad speċifikament li kien sakkar xi entratura għall-proprjetà tiegħu jew impedixxa l-aċċess għall-konvenut. Insista wkoll li ċ-ċwievet tal-fond baqgħu għand il-konvenut li seta' jibqa' dieħel u ħiereġ mill-entraturi kollha, liberament.*

*F'dawn iċ-ċirkostanzi, hu evidenti li ma kienx hemm fis-seħħ ftehim bejn il-partijiet għall-ħlas ta' xi kumpens għall-użu tal-proprjetà tal-attur wara Ottubru 2017. Għalhekk, billi m'hemmx ftehim bejn il-partijiet, ma jistax isib riskontru għall-perijodu wara Ottubru 2017, l-istess konsiderazzjonijiet saru b'rabta mal-okkupazzjoni tal-proprjetà tal-attur qabel dik id-data.*

*Din l-osservazzjoni hija sinjifikanti għaliex fin-nuqqas ta' relazzjoni kontrattwali bejn il-partijiet, ma jfissirx illi l-attur, għalkemm huwa prekluż milli jaġixxi abbażi tal-prinċipju tal-liġi kontrattwali* pacta sunt servanda, *jibqa' mingħajr ebda rimedju. L-istitut tal-kważi kuntratt jagħti rimedju* in subsiduum *fis-sura ta' azzjoni għall-arrikkiment għad-dannu ta' ħaddieħor, li tista' tiġi proposta fejn l-attur m'għandux rimedju kontrattwali għaliex tippresupponi tabilħaqq, in-nuqqas ta' relazzjoni kontrattwali bejn il-partijiet.*

*F'dan il-kuntest issir referenza għall-kawża fl-ismijiet* ***Rocco Bugeja vs George Micallef*** *deċiża fis-16 ta' Marzu, 1950 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (fn. 7: Volum XXXIV.i.784), fejn il-Qorti għamlet referenza għall-insenjament tal-ġuristi Aubry et Rau:-*

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

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

"... l-attur kien imqabbad minn sid id-dar, sija pure bħala assoċjat ta' Pisani (il-konvenut), u għalhekk għax-xogħol li għamel l-attur għandu azzjoni 'ex contractu' kontra s-sid ... illi ġialdarba u sakemm l-attur għandu azzjoni ex contractu kontra sid il-post li inkarikah bix-xogħol, għalkemm ma tikkompetix lilu l-azzjoni de in rem verso."

*Fis-sentenza fl-ismijiet* ***Zammit v. Farrugia*** *deċiża fl-10 ta' Diċembru, 1955 (fn. 8: Vol. XXXIX.ii.593), il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ikkonfermat li qabel tiġi proposta l-*actio de in rem verso *l-attur irid fl-ewwel lok "...* jeżawrixxi d-drittijiet tiegħu derivanti mill-kuntratt jew kważi-kuntratt; u jekk jirriżulta li jkun esperihom inutilment, allura jkun il-każ li wieħed jikkunsidra jekk hemmx jew le lok għall-azzjoni de in rem verso. Sakemm dawn ir-rimedji ma jkunux ġew eżawriti mill-kreditur għas-sodisfazzjon tal-Qorti, l-azzjoni utili ssir intempestiva."

*L-artikolu 1028A (1) tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk dwar l-azzjoni* de in rem verso:-

Min, mingħajr kawża ġusta, jarrikkixxi ruħhu 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 speċifikament:*

L-actio de in rem verso ma tistax tiġi eżerċitata meta min sofra t-telf jista' juża azzjoni oħra sabiex tagħmel tajjeb għad-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' kawża ġusta, u (v) il-mankanza ta' xi azzjoni oħra stabbilita mil-liġi. (fn. 9:* ***Christopher Delia vs Gasan Enterprises Limited*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inf) fis-26 ta' Frar, 2010).*

*Għalhekk, biex jirnexxi fil-pretensjoni tiegħu għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-proprjetà tiegħu mill-imħarrkin jew xi ħadd minnhom, l-attur*

*jeħtieġlu juri illi huma okkupaw il-fond tiegħu inġustament kontra l-volontà u għad-dannu tiegħu u li għamlu gwadann materjali ossia arrikiment, mingħajr kawża ġusta.*

*Ikkunsidrat;*

*Il-Qorti rat il-provi. Ma jirriżultax li l-attur interpella lill-konvenut biex b'xi mod jiżgombra mill-fond wara Ottubru 2017, u mill-kumpless tal-provi u x-xhieda, il-Qorti tqis li l-verżjoni tal-konvenut illi l-attur xekkel l-aċċess tiegħu għall-fond f'tentattiv biex iġiegħlu jħallas l-arretrati pretiżi minnu, bir-riżultat li kien prekluż milli jneħħu l-merkanzija tiegħu mill-proprjetà tal-attur, bħala iktar verosimili mill-verżjoni tal-attur. Il-Qorti fir-rigward temmen il-verżjoni tal-konvenut illi l-attur kien sakkar il-bieb u ostakolalu l-aċċess għall-bitħa f'Ottubru 2017 u kien tabilħaqq għal din ir-raġuni li l-merkanzija u l-inġenji tiegħu baqgħu fil-post.*

*Kemm hu hekk, jirriżulta mix-xhieda tal-Ispettur Roderick Spiteri u l-*current incident report *minnu esebit, illi fis-27 ta' Ottubru, 2017 il-konvenut mar jirrapporta fl-Għassa tal-Pulizija ġewwa Naxxar illi fl-10 ta' Ottubru, 2017 meta kien mar biex jidħol fil-maħżen sab li dan kien magħluq għaliex is-sid kien biddel il-katnazz u li s-sid kien infurmah illi kien għamel hekk għaliex ma kienx ħallsu l-kera. Minn eżami tar-rapport, jirriżulta wkoll li l-konvenut kien irrapporta li mill-10 ta' Ottubru, 2017 sakemm għamel ir-rapport, kien mar kuljum iżda dejjem sab il-maħżen magħluq u ma kellux aċċess biex joħroġ il-merkanzija minn hemmhekk.*

***Iżda fuq kollox, jirriżulta minn dan l-istess rapport illi meta sar kuntatt miegħu dwar dak li ġie rapportat minn Adrian Gauci Borda, l-attur Carmel Spiteri stqarr lill-Pulizija illi* "jekk Adrian ma kienx ser iħallsu tal-kera b'lura huwa ma kienx ser jiftaħlu l-maħżen". *Imbagħad f'aġġornament li sar minn WPC 383 Deborah Mifsud, jirriżulta illi fis-7 ta' Novembru, 2017 kien irrikorra ġewwa l-Għassa l-attur fejn wara li ngħata d-drittijiet legali tiegħu, Carmel Spiteri "*ikkonferma li kien biddel katnazz iżda tal-gate il-kbir u Adrian dejjem kellu aċċess li jidħol u joħroġ mill-garaxx u anke fil-bitħa" *iżda ma kellux iktar aċċess biex idaħħal* containers *b'iktar materjal. Sostna wkoll li l-konvenut xorta waħda seta' joħroġ il-materjal b'idejh.***

***Il-Qorti tiddeplora l-fatt li Carmel Spiteri, l-attur, ma qalx il-verità meta xehed quddiemha fejn insista li huwa qatt ma sakkar ebda entratura għall-post u l-konvenut seta' jibqa' dieħel u ħiereġ mill-entraturi kollha mingħajr xkiel.*** *(fn. 10: ara* inter alia*, xhieda tal-attur 22 ta' Ġunju, 2022)* ***Din id-dikjarazzjoni ġuramentata tikkozza ma' dak li ġie mistqarr mill-istess attur lill-Pulizija mhux biss f'okkażjoni waħda iżda darbtejn, ċioe li huwa kien biddel il-katnazz tax-xatba l-kbira u l-konvenut ma setax jidħol iktar b'inġenji fil-bitħa.***

*Għall-Qorti, il-fatt li l-konvenut ġie mċaħħad milli jdaħħal merkanzija permezz ta' vetturi u inġenji, ifisser li bl-istess mod, huwa ma setax joħroġ il-vetturi – vann u* forklifter *– mill-post, u lanqas seta' joħroġ materjal u merkanzija permezz ta' vetturi iżda biss bl-idejn mill-bieb ossia x-xatba ż-żgħira (fn. 11: ara xhieda tal-attur 22 ta' Ġunju, 2022) kif del resto ġie mistqarr mill-attur lill-Pulizija. Fil-fatt, proprju hekk jidher li għamel il-konvenut fir-ritratti li ġew esebiti fl-atti proċesswali mill-attur. Billi jirriżulta li l-aċċess tal-konvenut max-xatba tal-bitħa kien ostakolat, il-Qorti sejra tagħti affidabilità lill-verżjoni tal-konvenut li huwa ma kellux għażla ħlief li jħalli l-vann u l-*forklifter *tiegħu fil-proprjetà tal-attur.*

***Għall-Qorti hu evidenti li din l-okkupazzjoni inoltrata tal-proprjetà tal-attur da parti tal-konvenut kienet konsegwenza inevitabbli u diretta tal-azzjonijiet tal-attur innifsu meta llimita drastikament l-aċċess tal-konvenut għall-proprjetà fejn kien qed iżomm merkanzija u ħwejjeġ oħrajn, fiż-żmien meta l-istess konvenut ried tabilħaqq ineħħi dawn il-ħwejjeġ mill-proprjetà u mhux jibqa' jżommhom hemm.*** *Kemm hu hekk, hemm qbil illi l-parti l-kbira tal-merkanzija u affarijiet oħrajn inħarġu mill-proprjetà fit-23 ta' April, 2018 meta ġie ffissat appuntament bi qbil bejn il-partijiet sewwasew biex il-konvenut ikun jista' jneħħi dawn l-oġġetti. Barra minn hekk, il-Qorti tistenna illi li kieku l-konvenut kellu aċċess idoneu biex joħroġ il-materjal u l-mobbli l-oħra mill-proprjetà tal-attur, ma kienx ikun hemm ħtieġa li jiġi ffissat appuntament proprju biex il-konvenut imur ineħħi dawn il-ħwejjeġ mill-maħżen u mill-bitħa.*

*L-attur qajla seta' jistenna li l-konvenut joħroġ il-merkanzija u l-vetturi tiegħu meta* ex admissis*, ċaħħadlu l-aċċess biex jidħol u joħroġ mill-bitħa tax-xatba l-kbira u konsegwentement, hija wkoll bla bażi l-asserzjoni tiegħu illi l-konvenut abbanduna l-oġġetti tiegħu ġewwa l-proprjetà tiegħu kif ukoll il-pretensjoni tiegħu li jitħallas xi kumpens għall-okkupazzjoni tal-proprjetà tiegħu.*

*Miżmum ferm dan kollu, il-Qorti mhijiex sodisfatta illi l-attur seħħlu jressaq prova tajba tal-elementi kollha meħtieġa għas-suċċess tal-azzjoni* de in rem verso. *B'mod partikolari, ma weriex b'mod konvinċenti illi huwa sofra xi telf patrimonjali bħala konsegwenza ta' xi att inġust tal-konvenut li permezz tiegħu, il-konvenut arrikkixxa ruħhu. Għall-kuntrarju, hija fehmet illi jekk l-attur sofra xi telf patrimonjali minħabba l-okkupazzjoni kontinwata tal-fond tiegħu mill-konvenut, dan kien b'riżultat ta' xejn għajr l-azzjoni inġusta tal-attur innifsu.*

*Iżda mhux hekk biss: - Il-Qorti ma rriskontrat l-ebda arrikkiment indebitu da parti tal-konvenut bl-okkupazzjoni sforzata tal-fond tal-attur. Wara kollox, il-konvenut ġie mċaħħad mhux biss mill-użu sħiħ u liberu tal-ħwejjeġ u merkanzija tiegħu, iżda wkoll mill-possibilità li joħroġhom komodament u mingħajr dewmien mill-fond tal-attur u*

*b'hekk ibattal il-fond. F'dawn iċ-ċirkostanzi, il-Qorti fehmet illi l-konvenut ma seta' silet l-ebda benefiċċju mill-fatt li l-merkanzija u l-vetturi tiegħu baqgħu msakkrin ġewwa l-proprjetà tal-attur u ma setgħux jinħarġu jew jintużaw sakemm iddeċieda mod ieħor l-attur.*

*Konsegwentement, il-Qorti ma taqbilx li l-konvenut jista' jkun obbligat għall-ħlas ta' xi kumpens għall-okkupazzjoni tal-proprjetà tal-attur bl-applikazzjoni tal-prinċipji tal-kważi kuntratt tal-arrikkiment inġust. Kif stabbilit, din l-okkupazzjoni jidher li kienet waħda sforzata, xprunata minn intransiġenza u abritrarjetà tal-istess attur. Il-Qorti tqis li jekk l-attur kien daqshekk intiż li jiżgombra lill-konvenut mill-proprjetà tiegħu ma kien hemm xejn x'iżommu milli jagħtih aċċess sħiħ ferm qabel April 2018 biex ineħħi l-ħwejjeġ tiegħu mill-post – iktar u iktar meta jirriżulta li l-morożità tal-konvenut fil-ħlas tal-kera li wasslet lill-attur ixekkel il-godiment u aċċess tiegħu għall-fond, baqgħet tippersisti tant illi l-attur kellu jiftaħ din il-kawża – jew inkella jieħu azzjoni legali biex tabilħaqq jiżgombrawh.*

*Ikkunsidrat;*

*Illi stabbilit dan kollu, u stabbilit speċifikatament illi l-attur għandu jedd għall-ħlas għall-kumpens miftiehem bejn il-partijiet għall-użu u okkupazzjoni tal-proprjetà tiegħu għax-xhur ta' Settembru u Ottubru 2017 kif ukoll għas-somma ta' €1,100 rappreżentanti bilanċ dovut mill-kumpens dovut għax-xahar ta' Awwissu 2017, jonqos li jiġi likwidat l-ammont dovut kif ukoll jiġi deċiż min mill-imħarrkin huwa d-debitur ta' din l-obbligazzjoni għall-ħlas.*

*Mill-provi jirriżulta illi l-aċċess tal-konvenut għall-proprjetà tal-attur ġie serjament imfixkel fl-10 ta' Ottubru, 2017. Din id-data tirriżulta mir-rapport tal-okkorrenza esebita mill-Ispettur Roderick Spiteri u ma ġietx kontestata mill-attur. Għaldaqstant, il-Qorti hi tal-fehma li l-kumpens miftiehem għandu jitħallas* pro rata *għax-xahar ta' Ottubru 2017 fis-somma ta' €435. Magħdud dan il-kumpens fis-somma ta' €1,300 għax-xahar ta' Settembru 2017 u l-bilanċ ta' €1,100 dovut għax-xahar ta' Awwissu 2017 kif diġà stabbilit. B'kollox is-somma ta' €2,835.*

*Kif rajna diġà il-konvenut Adrian Gauci Borda jikkontendi li huwa ma għandu jagħti xejn lill-attur. L-istess issostni s-soċjetà imsejħa fil-kawża Property Services Company Limited. Il-Qorti tqis li ma hemm ebda prova fl-atti li juri li l-ftehim għall-okkupazzjoni tal-art tal-attur u għall-ħlas tal-kumpens, sar mas-soċjetà Property Services Limited. Huwa minnu li l-provi proċesswali juru li l-ħlas tal-kumpens dejjem sar minn din il-kumpannija u mhux mill-konvenut personalment, u l-attur naqas milli jressaq prova illi l-konvenut personalment ukoll ħallas xi kumpens. Iżda waħdu l-fatt* ut sic *li l-ħlas tal-kumpens seta' sar minn terza persuna, ma jfissirx illi din it-terza persuna għandha*

*b'daqshekk titqies li hija d-debitriċi tal-obbligazzjoni. Wara kollox, id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1146* et sequitur *tal-Kodiċi Ċivili jipprospettaw espressament l-ipotesi li terza persuna tista', mingħajr ma titqies bħala d-debitur tal-obbligazzjoni, tħallas id-dejn ta' ħaddieħor u li l-obbligazzjoni tista' tiġi mitmuma bil-ħlas magħmul minn kull persuna. Tant hu hekk, il-kreditur ma jistax jirrifjuta ħlas li toffri lilu terza persuna, jekk il-ħlas ikun ta' vantaġġ għad-debitur.*

*L-attur ma ressaqx provi li huwa kkuntratta ma' kumpannija u insista li huwa dejjem tkellem mal-konvenut personalment u ma' ħadd iktar u eskluda li kien hemm kumpannija involuta fin-negozju ġuridiku in diżamina. Ċaħad ukoll li l-konvenut ta x'jifhem li kien qed jaġixxi għan-nom ta' kumpannija.*

*Min-naħa tal-konvenut, filwaqt li huwa ddikjara li l-ftehim tal-kiri sar mal-kumpannija li tagħha huwa direttur, dan ma jirriżultax mill-atti u mill-provi u speċifikatament, il-konvenut naqas milli jressaq fl-atti kopja tal-abbozz tal-ftehim tal-kiri li huwa xehed li ġie negozjat mal-attur iżda qatt ma ġie finalizzat. Barra minn hekk, imkien fix-xhieda tiegħu ma ddikjara li hija l-kumpannija Property Services Company Limited li topera n-negozju li minħabba fih kien jeħtieġ jikri l-maħżen tal-attur.*

*Mill-provi jirriżulta mhux kontestat il-fatt illi l-art u l-maħżen tal-attur intużaw biex jinżamm fihom il-merkanzija tan-negozju ġestit mill-konvenut, konsistenti f'madum u aċċessorji tal-kmamar tal-banju. Iżda n-ness bejn din il-merkanzija u l-kumpannija Property Services Limited mhux daqshekk ċar. Il-Qorti stenniet li tara fl-atti prova, bħal* invoices *tax-xiri tal-merkanzija tax-xorta li kienet tinżamm fil-proprjetà tal-attur, li turi illi hija l-kumpannija Property Services Limited u mhux kumpannija oħra, li tiġġestixxi dan in-negozju tal-madum u aċċessorji tal-kmamar tal-banju u li kellha bżonn tikri l-fond tal-attur. Iżda minn dan ma hemm xejn, lanqas l-istatut tal-kumpannija Property Services Company Limited li juri li wieħed mill-oġġetti tal-kumpannija huwa fil-qasam tal-bejgħ ta' oġġetti taċ-ċeramika u għalhekk il-Qorti ma tqisx li huwa konklussivament ippruvat li din il-kumpannija hija d-debitriċi tal-obbligazzjoni tal-ħlas tal-kumpens ad esklużjoni tal-konvenut* de proprio.

*Fl-istess waqt, il-Qorti ma tistax tinjora d-dikjarazzjoni tal-konvenut illi huwa kkuntratta mal-attur bħala direttur tal-kumpannija Property Services Company Limited u l-fatt illi kienet din il-kumpannija li dejjem jew tal-anqas regolarment ħallset il-kumpens miftiehem u għaldaqstant, sejra tqis il-konvenut u s-soċjetà kjamata fil-kawża għandhom iwieġbu solidalment għall-obbligazzjoni tal-ħlas tal-ammont li ġie stabbilit li hu dovut lill-attur in bażi għall-ftehim għall-okkupazzjoni tal-art u l-maħżen tiegħu."*

## L-Appell

7. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-12 ta' Lulju, 2023, fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

> *"...tirriforma s-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Maġistrati fl-ismijiet premessi datata 12 ta' Ġunju, 2023 billi:*
>
> 1. *Tikkonfermaha f'dik il-parti fejn l-Ewwel Qorti astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Adrian Gauci Borda u tal-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà Property Services Limited;*
> 2. *Tikkonfermaha f'dik il-parti fejn ċaħdet l-ewwel u it-tieni eċċezzjonijiet fir-risposta ta' Adrian Gauci Borda kif ukoll f'dik il-parti fejn ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà Property Services Limited;*
> 3. *Tħassarha u tirrevokaha f'dik il-parti fejn laqgħet biss parzjalment it-talba ta' Carmel Spiteri billi kkundannat lil Adrian Gauci Borda u Property Services Limited* in solidum *iħallsu lill-istess appellant Carmel Spiteri s-somma ta' elfejn, tmien mija u ħamsa u tmenin Euro (€2,835) rappreżentanti kumpens għall-okkupazzjoni tal-art u maħżen di proprjetà tal-appellant bl-imgħax mid-data tal-preżentata tar-rikors promutur l-24 ta' Ottubru, 2018 u bl-ispejjeż jitħallsu in kwantu għan-nofs mill-appellant u n-nofs l-ieħor minn Adrian Gauci Borda u s-soċjetà Property Services Limited* in solidum *u minflok tilqa' t-talbiet tal-appellant u tikkundanna lil Adrian Gauci Borda u Property Services Limited* in solidum *iħallsu lill-istess appellant is-somma ta' ħdax-il elf u seba' mitt euro (€11,700) rappreżentanti kumpens għall-okkupazzjoni tal-art u maħżen di proprjetà tal-appellant bl-imgħax mid-data tal-preżentata tar-rikors promutur l-24 ta' Ottubru, 2018 u bl-ispejjeż jitħallsu* in solidum *bejn Adrian Gauci Borda u Property Services Limited.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."*

8. L-appellant jgħid li huwa jħossu aggravat bis-sentenza tal-Ewwel Qorti, għaliex fil-fehma tiegħu din għamlet interpretazzjoni ħażina tal-fatti tal-kawża, u dan rigward l-aċċess tal-appellat għall-proprjetà tal-appellant, u dan wassal għall-konsegwenza li l-Ewwel Qorti laqgħet biss *in parte* t-talbiet tal-appellant u dan il-

fatt wassal biex kien affettwat konsiderevolment il-kumpens likwidat favur tiegħu.

**Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

9. L-appellant qal li huwa jaqbel mas-sentenza tal-Ewwel Qorti safejn din astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-appellat Adrian Gauci Borda u tal-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà appellata Property Services Limited. Qal li r-relazzjoni bejn il-partijiet hija waħda ċara, jiġifieri dik ta' okkupazzjoni ta' spazju fi proprjetà tiegħu għal skopijiet ta' magazzinaġġ. Qal li r-relazzjoni ilha li bdiet mill-2016 u bejn il-partijiet ma kien hemm l-ebda ftehim bil-miktub. Kompla jgħid li l-ewwel kera miftiehma bejn il-partijiet kienet ta' €833 fix-xahar, filwaqt li f'April tal-2017 il-kera żdiedet għal €1,300. Qal li l-appellat kien aċċetta li jħallas l-ammont dovut lill-appellant minn rajh u kien qiegħed iħallas kull xahrejn, sakemm imbagħad iddeċieda li jieqaf iħallas f'Lulju tal-2017 mingħajr ebda raġuni, u f'Ottubru tal-2017 iddeċieda li jitlaq mill-fond li kien qiegħed jokkupa. L-appellant qal li l-fatt li l-appellat aċċetta li jħallas ir-rata l-ġdida tal-kera ħareġ ukoll waqt il-kontro-eżami tiegħu. L-appellant qal li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkunsidrat li l-aċċess tal-appellat għall-fond ġie mfixkel fl-10 ta' Ottubru, 2017, u żied jgħid li huwa ġie lliberat mill-akkużi kriminali miġjuba kontra tiegħu f'dan ir-rigward għaliex il-Qorti tal-Maġistrati bħala Qorti Kriminali ma sabitx evidenza ta' ħtija fih. Qal li minkejja dan, l-Ewwel Qorti ddeċidiet li tillimita t-talba tiegħu għall-ħlas ta' kumpens mill-21 ta' Ottubru, 2017 sa April, 2018, filwaqt li llimitat il-kumpens għall-użu tal-garaxx u spazju ieħor għall-perijodu bejn Lulju

2017 sa Ottubru 2017. Qal li dan wassal biex huwa ġie ppreġudikat bis-sentenza tal-Ewwel Qorti.

10. L-appellant għamel riferiment għax-xhieda tiegħu fejn qal li fit-23 ta' April, 2018 huwa ftiehem mal-appellat sabiex jibda jneħħi l-affarijiet u l-materjal li kien qiegħed iżomm fil-fond in kwistjoni, imma l-appellat naqas milli jagħmel dan, u konsegwentement baqa' jokkupa l-ispazju fil-fond tal-appellant. L-appellant qal li sa April tal-2018, l-appellat kien għadu jokkupa dan l-ispazju kif ikkonfermat mill-affidavit tal-appellat stess, fejn dan jallega li f'April tal-2018, l-appellant qabad u ħadlu l-vann li kien hemm fil-proprjetà tiegħu u pparkjah fit-triq. L-appellant qal li mhux minnu li huwa ċaħħad l-aċċess għall-bitħa lill-appellat kif juru videos u ritratti esebiti minnu. L-appellant irrefera għax-xhieda tal-appellat fejn qal li minkejja li huwa ngħata l-opportunità li jneħħi l-merkanzija mill-fond f'April tal-2018, huwa naqas milli jagħmel dan għaliex il-*forklifter* ma ħadimlux. L-appellant qal li l-Ewwel Qorti ma ħadet l-ebda konjizzjoni ta' din ix-xhieda, u qieset li l-aċċess tal-appellat ġie ostakolat f'Ottubru tal-2017. L-appellant qal li huwa kellu jiġi kkumpensat għall-okkupazzjoni tal-fond tiegħu għall-perijodu kollu li din il-merkanzija tħalliet fil-fond. Qal li xhur wara April tal-2018, il-merkanzija in kwistjoni kienet għadha fil-fond tiegħu, u dan minkejja li l-appellat kien għadu jista' jaċċedi għal dan il-fond mingħajr xkiel. Qal ukoll li huwa ressaq provi permezz ta' immaġni li ttieħdu mis-sistema tas-CCTV li juru kif fis-26 ta' Lulju, 2019 l-appellat kien aċċeda fil-fond permezz ta' vettura. L-appellant qal li mill-provi esebiti għandu jirriżulta li l-appellat seta' jaċċedi għall-fond tiegħu minn tliet bnadi differenti, jiġifieri minn bieb li jagħti għall-bitħa, mill-bieb tal-garaxx li jagħti għat-triq u minn entratura oħra għall-garaxx mill-bitħa stess. Qal li l-fond in kwistjoni huwa *boat yard* użata minn bosta persuni, u għalhekk ma

jagħmilx sens li l-appellant ifixkel l-aċċess għall-fond bil-mod kif allegat mill-appellat, għaliex jekk jagħmel hekk ikun qiegħed imur kontra l-interessi tiegħu stess.

11. L-appellat ħa l-pożizzjoni li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija korretta u għandha tiġi kkonfermata. Qal li huwa kien jikri maħżen u parti minn bitħa biswitu bil-kera fissa ta' €833 fix-xahar, u minkejja li saru diversi tentattivi sabiex il-ftehim tal-kiri jsir bil-miktub, dan baqa' ma sarx. Qal li l-appellant kien insista li jkun hemm awment jew żieda sostanzjali fil-kera, u huwa kellu jaċċetta dan għaliex kienet ser tasallu l-merkanzija, u ma kellux fejn ipoġġiha. L-appellat qal li kien hemm perijodu partikolari meta bejn il-partijiet kien hemm qbil li l-appellant jieħu xi materjal mingħand l-appellat in kontro-kambju tal-ħlas tal-kera, filwaqt li l-appellat informa lill-appellant li kien ser joħroġ mill-fond. Qal li minkejja dan, l-appellant insista li jitħallas ta' kollox u mingħajr ebda pre-avviż f'Ottubru tal-2017 bidel il-katnazz tal-fond b'tali mod li impedixxa l-aċċess tal-appellat.

12. L-appellat qal li minn qari tas-sentenza tal-Ewwel Qorti, għandu jirriżulta li din eżaminat il-fatti b'mod metikoluż, u bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq prinċipji legali sodi li ma jħallu l-ebda dubju li s-sentenza tagħha għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha. Qal li din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li sar mill-Ewwel Qorti, għaliex ma jeżistux l-elementi rikjesti sabiex din il-Qorti tkun ġustifikata tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamlet l-Ewwel Qorti. L-appellat qal li fir-rikors tal-appell tiegħu, l-appellant ma ċċitax b'mod leali x-xhieda mogħtija, jew iċċitaha barra mill-kuntest, u anki biddel il-verżjoni mogħtija minnu oriġinarjament, hekk kif quddiem l-Ewwel Qorti huwa dejjem ċaħad li b'xi mod kien impedixxa l-aċċess tal-appellat għall-fond, filwaqt li

quddiem il-Pulizija l-appellant stqarr għal aktar minn darba li huwa kien bidel il-katnazz tax-xatba l-kbira, u l-appellat ma setax jidħol aktar fil-bitħa bl-inġenji. Qal ukoll li minn imkien ma jirriżulta li l-appellant ġie liberat minn xi akkuża kriminali li saret fil-konfront tiegħu. L-appellat qal li apparti li l-verżjonijiet tax-xhieda mogħtija mill-partijiet ma jaqblux ma' xulxin, għandu jirriżulta wkoll li l-appellant kien retiċenti waqt ix-xhieda tiegħu, u ta verżjonijiet kontrastanti dwar il-kwistjoni li huwa kien impedixxa l-aċċess għall-appellat. L-appellat qal ukoll li l-Ewwel Qorti kienet korretta meta qalet li l-okkupazzjoni inoltrata tal-fond tal-appellant, kienet konsegwenza diretta u inevitabbli tal-azzjonijiet tal-appellant innifsu meta dan unilateralment illimita l-aċċess tal-appellat għall-fond mikri lilu. L-appellat qal li tant huwa ma kellux aċċess għall-fond, li l-partijiet saħansitra kellhom jiftiehmu dwar data, it-23 ta' April, 2018, sabiex l-appellat seta' jneħħi ħwejġu mill-fond in kwistjoni.

13. Il-Qorti tqis li l-aggravju mressaq mill-appellant huwa bbażat fuq apprezzament fattwali ta' dak li seħħ, u l-fatti huma kkontestati mill-partijiet. Permezz tal-aggravju tiegħu, l-appellant qal li l-Ewwel Qorti għamlet interpretazzjoni ħażina tal-fatti tal-kawża, b'riferiment speċifiku għal jekk l-appellat kienx għad għandu aċċess għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, bir-riżultat li l-ammont likwidat favur l-appellant bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-appellat huwa wieħed żbaljat. L-Ewwel Qorti qieset li l-appellat għandu jħallas kumpens ekwivalenti għall-kera miftiehma bejn il-partijiet fl-ammont ta' €2,835, wara li qieset li l-merkanzija li ngħatat mill-appellat lill-appellant bi tpaċija għal dak dovut minnu, kienet meqjusa li tiswa madwar €1,500, u b'hekk kien hemm tpaċija ma' dak dovut mill-appellat għax-xahar ta' Lulju 2017 u €200 għax-xahar t'Awwissu 2017, filwaqt li kellu jitħallas dak dovut mill-appellat għall-

okkupazzjoni tul ix-xahar ta' Settembru 2017, u ħlas *pro rata* għall-ewwel għaxart ijiem tax-xahar ta' Ottubru 2017. Dan wara li l-Ewwel Qorti qablet mal-appellat li l-aċċess tiegħu safa mfixkel wara l-10 ta' Ottubru, 2017.

14. L-appellant jinsisti li huwa hawnhekk fejn l-Ewwel Qorti ma kinitx korretta fl-interpretazzjoni tal-fatti li għamlet sabiex waslet għad-deċiżjoni finali tagħha. Jgħid li minn imkien ma jirriżulta li b'xi mod huwa fixkel jew ostakola l-aċċess tal-appellat għall-fond, u l-appellat baqa' juża l-garaxx u l-art biswitu saħansitra anki wara April tal-2018, għaliex ħalla bosta materjal fil-garaxx, u ma riedx ineħħih minn hemm. Iżda L-appellant ammetta, anki quddiem l-Ewwel Qorti, li huwa kien informa lill-appellat li ladarba kien moruż fil-ħlas tal-kera, l-appellat ma setax idaħħal aktar materjal fil-fond bil-kontejners. L-appellant jikkontendi li minkejja li l-partijiet ftiehmu li fit-23 ta' April, 2018 l-appellat kellu jmur fil-fond sabiex ineħħi minn hemm il-materjal kollu, il-materjal tħalla fil-post, bir-riżultat li l-appellat għalhekk baqa' jokkupa l-fond anki wara April tal-2018, u kien biss f'Jannar tal-2020 li l-imsemmi materjal tneħħa.

15. Il-Qorti kkunsidrat li l-Ewwel Qorti kienet iffaċċjata bi prova fil-forma ta' rapport li sar lill-Pulizija, fejn l-appellat qal li wara l-10 ta' Ottubru, 2017 kien tneħħielu l-aċċess għall-fond hekk kif inbidlet is-serratura tal-bieb li jagħti għall-bitħa, u minkejja li huwa mar fejn il-fond kuljum, huwa dejjem sabu magħluq u ma setax jaċċedi għalih. L-appellant laqa' għal dan billi filwaqt li ammetta li huwa kien bidel is-serratura tax-xatba l-kbira, bir-riżultat li l-appellat ma setax idaħħal aktar materjal fil-fond permezz tal-inġenji, qal ukoll li tali materjal seta' jitneħħa mill-fond bl-idejn. Għal din il-Qorti, din id-dikjarazzjoni waħedha kienet suffiċjenti biex taċċetta dak li qal l-appellat li lilu tneħħielu l-aċċess effettiv għall-fond

f'Ottubru tal-2017. Li kieku dan ma kienx il-każ, la kien isir rapport lill-Pulizija dwar dan, u lanqas ma kien ikun hemm il-ħtieġa li l-partijiet jiftiehmu dwar data li fiha kellhom jaċċedu fuq il-fond sabiex l-appellat ibattal il-garaxx mill-materjal li kien hemm fih. L-appellant jgħid li l-appellat kellu aċċess għall-fond minn tliet bandi differenti, iżda jonqos milli jgħid jekk dan l-aċċess kienx wieħed effettiv u li minnu l-appellat seta' joħroġ u jdaħħal il-merkanzija tiegħu. Il-Qorti tqis li l-fatt waħdu li l-partijiet kellhom jiffissaw appuntament sabiex l-appellat ikun jista' jaċċedi għall-fond ħalli minnu jbattal l-effetti kollha personali tiegħu, jindika li ma kienx hemm aċċess effettiv għalih. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, u tqis li l-aggravju tal-appellant mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

**<u>Decide</u>**

**Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.**

**L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellant.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**