Kommodat

Art 550 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 26 ta' Jannar 2017

Kawza Numru : 22
Rikors Guramentat Numru : 215/2015/LSO

HSBC Bank Malta p.l.c. [C 3177]

vs

Alex Aloisio [Kl Nru 766551M]

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' **Dr Ralph Agius Fernandez ghan-nom ta' HSBC Bank Malta p.l.c** datat 6 ta' Marzu 2015 fejn bil-gurament tieghu jikkonferma Dr Ralph Agius Fernandez karta tal-identita` 565688(M) is-segwenti fatti li bihom jaf personalment jew mill-files tal-Bank:

1. Illi fil-31 ta' Mejju 2007 l-garaxx numru 214 [gieli wkoll imsemmi li hu innumerat bin-numru 2014] minnghajr l-arja sovvrastanti, fuq l-'Upper Level' tal-kumpless ta' garaxxijiet bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, inkluz is-sehem indiviz tad-'driveway' komuni mal-propjetarji tal-garaxxijiet l-ohra fuq l-'Upper level' tal-kejl ta' tliet mija u erbghin metri kwadri ($340m^2$) konfinanti min-nofsinhar mal-imsemmija garaxxijiet, mill-punent in parti mal-istess garaxxijiet, u in parti mal-garaxxijiet ta' Vassallo Concrete Supplies Limited u s-servizzi kollha fuq l-'Upper Level' tal-kumpless tal-garaxxijiet, kif ukoll is-sehem pro rata tar-rampa u l-entratura komuni mal-proprjetarji tal-garaxxijiet l-ohra fil-kumpless tal-garaxxijiet li tizbokka f'Carmel Street, San Giljan, tal-kejl ta' circa tmienja u tmenin metri kwadri ($88m^2$), konfinanti mil-lvant ma' Carmel Street, mill-punent ma' garaxxijiet ta' Vassallo Concrete Supplies Limited u min-nofsinhar in parti mal-art sottostanti l-kumpless u in parti mal-istess 'driveway' komuni imsemmija, gie liberat a favur tas-socjeta' rikorrenti fil-bejgh bl-irkant mizmum taht l-awtorita' ta' din l-istess Qorti fl-istess jum imsemmi u fuq talba tal-istess socjeta' rikorrenti [*Nota ta' liberazzjoni annessa bhala "Dok A."].*

2. Illi t-titolu tas-socjeta' rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni gie debitament registrat fir-Registru Pubbliku permezz ta' Nota tal-Insinwa Numru 20124/07;

3. Illi sa minn dakinhar il-proprjeta' in kwistjoni kienet u baqghet okkupata u detenuta mill-intimat abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

4. Billi l-intimat gie interpellat kemm-il darba mis-socjeta' rikorrenti sabiex jizgumbra mill-proprjeta' in kwistjoni pero' dan baqa' inadempjenti;

5. Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi *ai termini* tal-Artikoli 167 sa 170 tal-Kodici ta' Procedura u Organizzazzjoni Civili (Kapitolu 12, Ligijiet ta' Malta) *stante* illi l-intimat qed jokkupa l-proprjeta' in kwistjoni abbuzivament u mingliajr ebda titolu validu fil-ligi u, fil-fehma tas-socjeta' rikorrenti, l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet xi jressaq kontra l-izgumbrament tal-imsemmi fond;

Ghaldaqstant, is-socjeta' rikorrenti umilment titlob li, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

(i) Tisma' u tiddeciedi din it-talba bid-dispensa tas-smigh tal-kawza *a tenur* tal-Artikoli 167 sa 170 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili [Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta];

(ii) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat qieghed jokkupa l-garaxx 214 [gieli wkoll imsemmi li hu innumerat bin-numru 2014] fuq l-'Upper Level' tal-kumpless ta' garaxxijiet bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, accessibbli mill-entratura komuni mal-proprjetarji tal-garaxxijiet l-ohra fil-

kumpless tal-garaxxijiet li tizbokka f'Carmel Street, San Giljan abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

(iii) Tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess proprjeta' u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilu minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez gudizzjarji u b' riserva ta' kwalsiasi azzjoni spettanti lis-socjeta' rikorrenti kontra l-intimat rizultanti minn tali okkupazzjoni abbuziva kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-26 ta' Marzu 2015.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Alex Aloisio (detentur tal-karta ta' l-identita` bin-numru: 766551 (M)); datata 15 ta' April 2015 (fol 25) fejn espona :-

It-talbiet tal-kumpannija attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda billi:

1. L-esponenti qieghed jokkupa l-fond mertu ta' dina l-kawza b'titolu ta' kommodat kuntrattat bejnu u bejn il-predecessur fit-titolu tal-kumpanija attrici;

2. Fi kwalunkwe kaz, anke jekk fil-pessima ipotezi dina l-Onorabbli Qorti ma taqbilx li l-esponenti jgawdi tali titolu, huwa ghandu, skont l-artikolu 550 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-jedd li jzomm f'idejh il-fond mertu ta' dina l-kawza sakemm jiehu l-ispejjez li ghamel, ghal-liema spejjez l-esponenti minn issa qieghed jaghmel talba espressa u

jirrizerva wkoll il-jedd tieghu li jiskriva ipoteka legali specjali fuq l-istess fond u fuq fondi ohra fejn huwa kien ghamel spejjez fuq inkarigu u bil-kunsens tal-predecessur fit-titolu tal-kumpanija attrici;

Rat il-verbali tas-seduti kollha inkluz dak tat-Tlieta, 8 ta' Novembru 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Franco Vassallo u ta' Dr William Cuschieri, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' Jannar 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija kawza ghall-izgumbrament tal-intimat li qieghed jokkupa l-garaxx numru 214, (gieli wkoll imsemmi li hu enumerat 2014), fuq l-'Upper Level' tal-kumpless ta' garaxxijiet , accessibli mill-entratura komuni mal-proprjetarji tal-garaxxijiet l-ohra fil-kumpless tal-garaxxijiet li tizbokka f'Carmel Street, San Giljan. Il-Bank attur qed jipprocedi b'dan il-kaz, in segwitu ghal aggudikazzjoni wara proceduri ghal bejgh b'subbasta fir-rigward tal-garaxx in kwistjoni.

L-intimat laqa' billi eccepixxa fl-ewwel lok, li hu qed jokkupa l-garaxx in kwistjoni b'titolu ta' kommodat. Fit-tieni lok, gie eccepit, li fi kwalunkwe kaz, skont l**-artikolu 550 tal-Kap 16**, hu ghandu l-jedd izomm f'idejh l-fond *de quo* sakemm jiehu l-ispejjez li ghamel fuq l-istess fond u fondi ohrajn.

Il-**fatti** fil-qosor huma s-segwenti. Jirrizulta li fl-1997, l-intimat ghamel konvenju biex jixtri garaxx go korp ta' garaxxijiet, izda l-kuntratt finali baqa' ma sarx fir-rigward tal-garaxx in kwistjoni. Illi l-intimat sostna fix-xhieda, li hu kellu l-permess biex jokkupa l-garaxx dak iz-zmien fl-1997 fejn qieghed oggetti bhal madum, ghal appartament tieghu vicin, liema appartament sussegwentement tlesta. Illi permezz ta' nota tal-insinwa fir-Registru Pubbliku datata 31 ta' Mejju 2007, **Dok A**, jirrizulta li l-garaxx mertu tal-vertenza odjerna gie liberat favur il-Bank rikorrent permezz ta' bejgh bl-irkant mizmum taht l-awtorita` ta' din il-Qorti. Illi minn dakinhar il-Bank rikorrent interpella lill-intimat diversi drabi biex jivvaka l-fond in kwistjoni, izda baqa' inadempjenti billi baqa' jiddetjeni l-fond.

PROVI:

Alex Aloisio xehed (fol 24-27)[1] li hu joqghod fl-appartament Numru 5 Bock 8, Cloisters Walk St. Julians, u fil-11 ta' Dicembru 1997 kien ghamel konvenju biex jixtri garaxx qrib l-appartament ukoll, izda semma li peress li ma kienx hemm qbil baqa' ma sarx kuntratt finali fir-rigward tal-garaxx. Qal ukoll li kien hemm ftehim verbali mad-Diretturi tal-kumpanija Cloisters Walk Limited biex juza garaxx iehor izghar minn dak li kien ser jakkwista permezz ta' dan il-konvenju biex iqieghed madum u oggetti ohrajn sakemm ilesti l-appartament tieghu. Esebixxa kopja tal-konvenju, u tal-estensjonijiet li saru, esebixxa dokumenti dwar tpacija li kellha ssir bejnu u s-socjeta` Cloisters Walk Limited billi hu kellu jhallas permezz ta' bibien, u fil-fatt, kien ghamillhom xi

[1] Seduta tal-5 ta' Ottubru 2015

bibien (fol 40). Esebixxa lista tal-ispejjez pretizi minnu (fol 53).

In **kontro-ezami** (fol 67-70)[2] qal li hu l-ewwel kien juza garaxx iehor li suppost kellu jakkwista permezz tal-konvenju u xi sena wara l-1997 kien beda juza l-garaxx in kwistjoni minflok ghax kienu nbarrawlu l-iehor, u bil-permess ta' Cloisters Walk Limited kien beda juza l-garaxx in kwistjoni u ma hallas xejn ghall-okkupazzjoni. Spjega li wara l-estensjonijiet tal-konvenju li kienu saru baqa' jiddetjeni l-garaxx billi baqa' jippretendi li jithallas kumpens talli kien spicca juza dan il-garaxx li kien izghar minn dak li kellu jakkwista permezz tal-konvenju. Hu qal li mhuwiex *squatter* u kkonferma li f'ghajnejn il-ligi mhuwiex proprjetarju.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' Dritt - Kommodat:</u>

Illi l-intimat qed jivvanta titolu ta' kommodat fuq l-imsemmi garaxx.

L-**artikolu 1824 tal-Kap 16** jipprovdi:

"Il-kommodat jew self ghall-uzu hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra, sabiex din tinqeda biha, bla hlas, ghal zmien jew ghal uzu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirciviha li jrodd il-haga nfisha."

Jigi determinat li rekwiziti ghal dan l-istitut huma tnejn:

- il-gratuwita` tal-prestazzjoni tal-haga, u

[2] Seduta tal-21 ta' Marzu 2016

- iz-zmien jew uzu determinat.

Hu pacifiku fil-gurisprudenza nostrana, li: *"ma jista' qatt ikun dubitat illi l-kommodat ghandu inerenti fih karattru fiducjarju. Dan ghaliex hu essenzjalment gratuwitu. Effettivament il-kawza tal-ftehim tikkwalifika l-kommodat bhala kuntratt ta' tgawdija bazat fuq il-gratuwita` tal-uzu tal-haga*." (Ara **Gaetano Sammut pro et noe vs Pauline Sammut et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Gunju 2005, u **Selcuk Kucukkaya vs Patricia Mousu et** P.A. 698/13 (JZM) deciza fl-14 ta' Lulju 2015).

Ukoll, fis-sentenza, **Maria Pace vs Anthony Pace et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2004, gie affermat li l-karattru essenjali tal-kommodat huwa gratuwita` tal-prestazzjoni tal-haga. (Ara ukoll f'dan is-sens **Robert Borg vs Francesco Abela**, Appell Kummercjali, deciz fis-16 ta' Dicembru 1949).

Hekk hu insenjat minn **Ricci** f'Corso Teorico Pratico di Diritto Civile" (Vol IX para 185) ighid:-

"Nel commodato si rende un favore per amicizia o per deferenza alla persona a cui e` reo. Non sia alcun idea o desiderio di lucru e si fatto di vera liberalita`. Tale e' l indole del commodato. Le parti possono ben patuire un corrispettivo per la cosa data ad usare ma in questo caso non possono pretendere che il contratto conserve l'indole di commodato."

Ghar-rigward tal-element taz-zmien jew uzu determinat, gie ribadit hekk fil-kaz **Mary Anderson vs Guza Jones et**

deciza mill-Qorti tal-Appell Inf. fis-7 ta' Dicembru 2005,dwar id-distinzjoni bejn detenzjoni ta' haga b'titolu ta' kommodat u disponibilita` tal-fond bil-bwona grazzja tal-proprjetarju:-

"A differenza tad-detenzjoni tal-haga b'titolu ta' kommodat, id-disponibbilita` tal-fond bil-bwona grazzja ossija bit-tolleranza tal-proprjetarju tal-fond hi karatterizzata mill-intenzjoni. Innegabilment, it-tolleranza jew il-prekarju sakemm jibqghu jezistu jiggustifikaw il-godiment fuq il-haga izda, una volta l-volonta` tal-koncediment li jtemm ir-rapport issir maghrufa, dan igib ic-cessazzjoni ta' dan l-istess dritt ta' tgawdija u mhux mistenni jew tollerat min, b'approfittar, jippretendi li jivvanta drittijiet proprji, li ma baqalux. L-unika obbligu tieghu jibqa' dak tar-restituzzjoni lura tal-haga lil koncedenti."

Skont il-kaz **Mercieca utrinque** deciza mill-istess Qorti fl-1 ta' Novembru 2000, "*iz-zewg modalitajiet possibbli tal-kuntratt tal-kommodat, kemm dik relatata maz-zmien u dik relatata mal-uzu, jistghu jezistu independentement minn xulxin u wahda ma hijiex necessarjament marbuta ma' l-ohra. Il-partijiet jistghu ghalhekk jiftehmu zmien li fih il-komodat kellu jipperdura, bla ma jiftehmu x'uzu determinat kellu jsir mill-haga kunsinnata b'self u vici versa."* (Ara wkoll **Mary Balzan vs David Jaccarini**, P.A. 196/11 (JA) deciza fit-30 ta' April 2012.

Fil-kaz diga supra citat **Gaetano Sammut et vs Pauline Sammut et,** l-attur ipproceda kontra l-mara ta' ibnu ghall-izgumbrament u din eccepiet li kellha titolu ta' kommodat. Il-Qorti tal-Appell irrevokat is-sentenza u laqghet it-talba

attrici. Illi gie konkjuz mill-Qorti tal-Appell, li l-kommodat jekk ezista, kien bejn l-attur u ibnu, u ftehim li permezz tieghu genitur jippermetti lil xi hadd minn uliedu biex imur jabita go fond proprjeta` tieghu biex ighix mas-sieheb jew siehba tieghu, issir appuntu bejn il-genitur u ibnu jew bintu u mhux mas-sieheb. Il-Qorti f'din l-istess sentenza insenjat hekk:

"…..fejn mhux possibli li jigu determinati z-zmien, lanqas permezz tal-uzu, allura hu ritenut li jissussisti kommodat bla determinazzjoni ta' terminu ta' zmien, ossija l-precarium illi ghalkemm ai fini tal-kommodat, jiddiferenzja ruhu minnu ghall-fatt li l-kommodanti hu fakoltizzat bil-ligi li jitlob u jirrikjama l-uzu tal-haga f'kull zmien."

Dawn l-istess principji gew ribaditi fis-sentenza citata mill-avukat difensur tal-Bank rikorrent fit-trattazzjoni li tinsab esebita fl-atti, "**Lorenzo Zahra proprio et noe vs Mary Zahra**", 427/2002/1, Appell deciz fis-6 ta' Ottubru 2004. Izda, dan il-kaz gie specifikat ulterjorment li *"……l-ezistenza taz-zmien hija mportanti ghad-distinzjoni bejn il-kommodat u l-prekarju. Ghax meta hemm iz-zmien il-kuntratt huwa ta' kommodat u l-kommodant ma jistax jiehu l-oggett lura hlief fil-kaz ta' bzonn urgenti u mprevist sakemm jghaddi dak iz-zmien; mentri jekk ma jkunx hemm zmien, il-kuntratt ikun ta' prekarju u sid l-oggett jista' jiehdu lura meta jrid. (**Kollez. Vol XXXI pII p29**). Li jfisser, ghalhekk, li min jislef jista' jirricedi 'ad nutum' mill-kuntratt f'kull kaz li ma jkunx stabbilit zmien ghar-restituzzjoni tal-haga jew dan iz-zmien mhux desumibbli mill-uzu li ghalih il-haga hi destinata*."

Kaz iehor li ddistingwa l-kommodat mill-prekarju hu **Martin Farrugia vs Joseph Gambin** 1100/2009/1, deciz mill-Qorti tal-Appell, fit-18 ta' Lulju 2014, fejn gie citat l-**artikolu 1839** tal-Kodici Civili li jiddisponi:

"il-prekarju huwa l-istess kuntratt ta' self ghall-uzu mfisser fl-artikolu 1824, izda b'din id-differenza biss, illi dak li jislef il-haga jibqa' fis-setgha li jehodha lura meta jrid."

Fattispecje tal-kaz in ezami:

Illi qed jigi sottomess mill-avukat difensur tal-bank rikorrent fit-trattazzjoni, li dak li kien jezisti bejn l-intimat u l-kumpanija li kien ser jixtri l-garaxx minghandha kien proprju self *stante* li kien hemm self tal-garaxx ghal uzu specifiku, liema uzu llum spicca. Jirrizulta li meta l-intimat gie mistoqsi fil-kontro-ezami, ghaliex ghadu qed juza l-garaxx illum il-gurnata, hu wiegeb li hu baqa' jiddetjeni dan il-fond sakemm Willie Caruana, d-Direttur tal-kumpanija li minghandha kien ser jakkwista l-garaxx, ihallsu kumpens talli minn garaxx kbir spicca b'garaxx zghir hafna. Izda fl-istess hin, hu kkonferma li hu mhuwiex proprjetarju tal-ebda wiehed mill-garaxxijiet.

Min-naha l-ohra gie sottomess mill-avukat difensur tal-intimat fit-trattazzjoni, li kemm-il darba jkun hemm kommodat, dan ma jispiccax bil-proceduri tal-subbasta, *stante* li jkun inbidel is-sid. Fil-kaz in ezami, il-ftehim kien sar bejn l-intimat u Willie Caruana. Jirrizulta li Willie Caruana *qua* direttur tal-kumpanija ma baqax is-sid tal-garaxx peress li l-garaxx illum huwa proprjeta` tal-Bank attur permezz ta' bejgh b'subbasta. Jigi osservat li kien

x'kien il-ftehim li kien hemm bejn l-intimat u l-proprjetarju precedenti, mhux ippruvat sufficjentement a sodisfazzjon ta' din il-Qorti. Inoltre`, din il-Qorti hi tal-fehma li l-pretensjoni tal-intimat li jkompli jiddetjeni l-fond sakemm jithallas ta' kumpens talli hu spicca b'garaxx zghir u mhux b'garaxx akbar, hija fittizja u superficjali ghall-ahhar, meta l-intimat fil-fatt ma akkwista l-ebda wiehed mill-garaxxijiet, *stante* li l-konvenju skada u l-kuntratt finali qatt ma sar.

Minbarra hekk, applikati l-principji enuncjati aktar 'il fuq fil-gurisprudenza, dwar id-distinzjoni sottolineata bejn kommodat u prekarju, ghall-kaz in ezami, ma jirrizultax li t-terminu ta' zmien huwa dezumibbli mill-ftehim ta' self verbali fir-rigward tal-fond in kwistjoni. Kwindi, din il-Qorti taqbel li dan kien self ghal uzu specifiku, aktar u aktar meta jigi meqjus li l-intimat kien iffirma konvenju ghal garaxx li ma kienx dan il-garaxx in kwistjoni. Izda, *nonostante* l-fatt li l-garaxx li kien qed juza ma kienx l-istess ghal dak imnizzel fil-konvenju, xorta wahda kien hemm l-intenzjoni tal-intimat li jakkwista l-garaxx permezz ta' bejgh, liema bejgh baqa' ma sarx ghal ebda wiehed mill-garaxxijiet.

Jidher mill-argumenti migjuba fi-trattazzjoni finali, li dak ikkontestat mill-intimat huwa li l-garaxx *de quo* ma kienx okkupat mill-intimat limitatament biex jitqeghdu affarijiet u oggetti tal-bini sa ma jitlesta l-appartament tal-intimat. Ghalhekk l-intimat qed jikkontendi li l-uzu tal-garaxx in kwistjoni ma kienx ghal zmien temporanju. *Di piu`,* gie sottolineat fit-trattazzjoni, li *semmai,* kien imiss lill-Bank rikorrent iressaq din il-prova dwar ghal kemm zmien kien gie koncess l-imsemmi garaxx lill-intimat. F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li, hija regola generali li l-piz tal-prova hu fuq

min jafferma fatt, *onus probandi incubit ei qui dicit non ei qui negat*. (Ara **Joseph Zammit vs Joseph Hili** Vol XXXVII- I-578). Fil-kaz odjern, huwa proprju l-intimat li qed jivvanta titolu ta' kommodat, u ghalhekk kien jinkombi fuqu li jressaq tali prova ladarba din hi eccezzjoni mressqa minnu. Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-argument imressaq mill-intimat ma jregix.

Isegwi li din il-Qorti hi tal-fehma li l-intimat ma rnexxilux jipprova li ghandu titolu ta' kommodat, u jekk kien hemm koncessjoni da parti tas-sid precedenti biex juza l-garaxx in kwistjoni, dak kien jammonta ghall-prekarju. Illi zgur ma jistax jitqies li hemm kommodat li jkun marbut ma' pretensjoni ta' min jiddetjeni l-fond li jithallas ta' kumpens jew ta' benefikati. *In vista* ta' dak provdut fil-ligi fl-artikolu **1824 tal-Kodici Civili**, u fid-dawl tal-insenjament fil-gurisprudenza nostrana, l-istitut tal-kommodat mhuwiex intiz ghal dan il-ghan.

Ghaldaqstant **l-ewwel eccezzjoni** qed tigi michuda.

It-Tieni Eccezzjoni

Referibbilment ghat-tieni eccezzjoni tal-intimat, gie sostnut li ghandu japplika l-**artikolu 550 tal-Kodici Civili**, billi l-intimat ikollu l-jedd izomm f'idejh l-imsemmi fond sakemm jithallas tal-ispejjez u benefikati li ghamel. Fit-trattazzjoni l-avukat difensur tar-rikorrent qed jikkontendi li m'ghandux japplika dan l-artikolu tal-ligi. Izda ghandu japplika **l-artikolu 1833 tal-Kap 16**, li jipprovdi li jekk sabiex jinqeda bil-haga l-kommodatarju jkun ghamel xi spiza hu m'ghandux jedd ghall-hlas lura ta' dik l-ispiza.

Min-naha l-ohra, l-avukat difensur tal-intimat issottometta li jekk qed jigi sostnut mill-kontro-parti li m'hemmx kommodat, l-**artikolu 1833** li japplika ghall-kommodat mhuwiex l-artikolu relevanti f'din il-materja.

Illi minn qari tar-risposta guramentata jidher li din it-tieni eccezzjoni qed tigi imressqa f'kaz li l-Qorti ma tilqax l-ewwel eccezzjoni u ghaldaqsant l-intimat mhuwiex qed jistrieh fuq il-jedd spettanti lill-kommodatarju.

Madanakollu din il-Qorti trid tabilfors tinnota li ghalkemm imressqa f'kaz li l-ewwel eccezzjoni ma tigix milqugha, din it-tieni eccezzjoni hija konfliggenti mal-ewwel eccezzjoni. Jew kien hemm l-intenzjoni li l-fond jinghata b'kommodat jew ma kienx hemm tali intenzjoni. B'hekk l-intimat qed iwaqqa' t-tezi tieghu stess.

Illi dan premess jinghad mill-aspett fattwali l-intimat esebixxa notament tieghu stess, Dok AA8 (fol 53) dwar il-benefikati u l-ispejjez pretizi minnu. Ma gew ipprezentati l-ebda *invoices* jew ricevuti dwar dawn l-ispejjez u lanqas gew prodotti xhieda tal-persuni li minghandhom xtara l-materjal jew li ghamlulu xoghlijiet. Fid-dawl tal-unika prova mressqa dwar l-ispejjez u l-benefikati, din il-Qorti hi tal-fehma li din ma tikkostitwix prova sufficjenti a sodisfazzjon tal-Qorti sabiex hu jkun jista' jigi kkumpensat ghal dak pretiz minnu ghar-ragunijiet spjegati.

Talbiet:

Ikkunsidrat li l-fond mertu tal-vertenza odjerna gie definittivament liberat favur il-Bank rikorrent, hekk kif jirrizulta minn Dok A (fol 6 *et seq*), fejn it-titolu tal-Bank rikorrent gie debitament registrat fir-Registru Pubbliku permezz ta’ Nota tal-Insinwa Numru 20124/2007.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti hi sodisfatta li t-talbiet tal-Bank rikorrent huma gustifikati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu milqugha.

III KONKLUZJONI

Ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta’ u tiddeciedi** billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat kif spjegat, u tilqa’ t-talbiet tar-rikorrent kif gej:

1. Tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat qieghed jokkupa l-garaxx 214 [gieli wkoll imsemmi li hu innumerat bin-numru 2014] fuq l-'Upper Level' tal-kumpless ta' garaxxijiet bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, accessibbli mill-entratura komuni mal-proprjetarji tal-garaxxijiet l-ohra fil-kumpless tal-garaxxijiet li tizbokka f'Carmel Street, San Giljan abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Tilqa’ t-tielet talba attrici u tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien xahar mil-lum, liema perjodu qed jigi ffissat perentorjament, jizgombra u jhalli liberu u vojt il-fond imsemmi hawn fuq favur il-Bank rikorrent.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
26 ta' Jannar 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
26 ta' Jannar 2017