



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT
DR. RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 243/2018 RM

Carmel Spiteri

-Vs-

**Adrian Gauci Borda u b'digriet tat-2 ta' Novembru 2020 giet imsejha fil-
kawża s-soċjeta' Property Services Limited**

Illum 12 ta' Ġunju 2023.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat minn Carmel Spiteri fir-Registru tal-Qorti fl-24 ta' Ottubru 2018 fejn l-konvenut gie ordnat iħallas is-somma ta' ta' ħdax-il elf u sebgħa mitt Euro (€11,700) dovuti għall-okkupazzjoni ta' spazju u kiri ta' spazju u garaxx propjeta tal-attur da parti tiegħek għal perjodu bejn Lulju 2017 u Marzu 2018.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' mandat ta' sekwestru pprezentat kontestwalment u bl-ingħax mid-data u kull skadenza sad-data tal-hlas effettiv

Rat ir-Risposta ppreżentata fis-27 ta' Novembru 2023 mill-konvenut Adrian Gauci Borda li permezz tagħha gie eċċepit:-

- “1. Illi in linea prelimiari ir-rikorrenti rrid jipprova u juri bic-car x'garaxx hu u x'titulu ghandu fuq l-garaxx li qieghed jippretendi l-kirja fuqu minghand l-esponenti;*
- 2. Illi in linea prelimiari u dan dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponensti ma kellu ebda relazzjoni guridika mar-rikorreneti.*
- 3. Illi in liena preliminarj ukoll u dan dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti mhuwiex il-legittimu kontraddittur tat-talbiet tal-esponenti u dan kif ser jirrizulta fil-mori tas-smiegh tal-kawza;*
- 4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti ma ghandu jaghti ebda ammont lir-rikorrenti;*

Salv ragunijiet ohra u b'riserva għall-azzjonijiet ohra relattivi mad-danni sofferti mill-esponenti u s-socjetajiet kummercjali tieghu”

Rat id-digriet tagħha mogħti fil-15 ta' Ottubru 2019 li permezz tiegħu laqgħet it-talba tal-attur sabiex il-konvenut jigbor il-merkanzija kollha li huwa ħalla fil-fond tal-attur u u ffixsat id-data tat-Tnejn 11 ta' Novembru 2019 fid-9.00 a.m. għal dan l-iskop u ordnat ukoll lill-attur biex ikun preżenti sabiex jagħti aċċess shiħ għat-tneħħija ta' din il-merkanzija.

Rat ukoll illi permezz tal-istess digriet tal-15 ta' Ottubru 2019, il-konvenut gie meqjus li fl-imsemmija data tal-11 ta' Novembru 2019 ikun ħa l-merkanzija kollha li hi tiegħu mill-fond tal-attur.

Rat id-digriet tagħha mogħti fit-2 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu laqgħet it-talba tal-konvenut għas-sejha fil-kawza tas-soċjeta' Property Services Limited;

Rat ir-Risposta ppreżentata mill-imsejha fil-kawza Property Services Limited fl-10 ta' Marzu 2021 li permezz tagħha gie eċċepit:-

- “ 1. *Illi fl-ewwel lok in linea preliminari r-rikorrenti jrid jipprova li l-garaxx oggett ta' din il-kawza u li issa qiegħed jippretendi l-kirja fuqu kien tieghu personali meta kera l-imsemmi garaxx u juri bic-car x'titolu kellu fuq l-istess garaxx;*
2. *Illi fit-tieni lok u dejjem in linea preliminari u dan minghajr pregudizzju għas-suespost l-esponenti ma għandu jagħti ebda ammont lir-rikorrenti;*
3. *Illi dejjem in linea preliminari u dan dejjem minghajr pregudizzju għas-suespost l-esponenti ma kellu ebda relazzjoni guridika mar-rikorrenti;*
4. *Illi minghajr pregudizzju għal dak li diga gie eċċepiet irid jigi ppruvat li r-rikorrenti ma naqasx milli joneru l-obbligi tieghu u ostakola lil min kera l-garaxx milli jgawdi d-drittijiet tieghu u anke għalhekk ebda ammont ma huwa dovut.*

Salv ragunijiet ohra u b'riserva għall-azzjonijiet ohra relattivi mad-danni sofferti mill-esponenti u s-socjetajiet kummercajli tieghu”

Rat id-dokumenti kollha eżebiti u l-provi kollha prodotti mill-partijiet;

Semgħet is-sottomissjonijiet orali tal-abbli avukati tal-partijiet fl-udjenza tat-3 ta' Mejju 2023;

Rat l-atti kollha;

Rat illi l-kawza kienet imħollija għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi t-talba tal-attur fir-Rikors promotur hi għall-ħlas ta' somma dovuta lilu bħala kumpens għall-okkupazzjoni ta' spaju u kiri ta' spazju u garaxx di proprjeta' tiegħu, għall-perijodu bejn Lulju 2017 u Marzu 2018.

L-attur, Carmel Spiteri, xehed illi fl-1 ta' Frar 2016 huwa kera lil-konvenut biha u garaxx għewwa l-Iklin, limiti tax-Xwieki, bil-kera ta' €833 fix-xahar, għall-użu bħala store biex jinżamm fih madum u aċċessorji tal-kmamar tal-banju. Skont l-attur, il-kera dejjem giet imħallsa regolament sakemm fis-6 ta' April 2017, sar ftehim biex il-kera togħla għas-somma ta' €1,300 fix-xahar. Čaħad li naqqas id-daqs tal-art mikri lill-konvenut u sostna illi kuntrarjament għal dan, huwa kabbar l-ispazju li jintuża mill-konvenut biex ikun jista' jidhol u jimmanuvra bit-trailer u l-inġenji. Qal illi għall-bidu, il-konvenut ma kienx kuntent li jhallas din il-kera u kien mar l-għassa biex jagħmel rapport. Skont l-attur, l-aħħar li l-konvenut ħallas il-kera kien fit-13 ta' Ġunju 2017, liema pagament kien ikopri x-xahar ta' Ġunju 2017. Il-konvenut imbagħad għamel erba' xhur ma jhallasx u meta kien imur jitolbu l-ħlas, il-konvenut kien jgħidlu li m'għandux flus biex iħallsu. Kemm hu hekk, huwa kien spičča xtara materjal mingħand il-konvenut b'valur ta' €1,500 u ftiehm li dan l-ammont kellu jinqata' minn dak li kellu jieħu mingħand il-konvenut.

L-attur xehed illi huwa kien ftiehem mal-konvenut personalment dwar il-kiri tal-fond u qatt ma tkellem ma' hadd iktar ħlief mal-konvenut. Spjega wkoll li l-konvenut kien ukoll għablu skuża li ma kienx qed iħallas il-kera għaliex ma kellux aċċess iktar għall-biha u għall-garaxx mikrijin lilu u kien anke għamel rapport lill-Pulizija li l-attur ma kienx qed iħallih jaċċedi fil-post biex ineħhi l-madam u merkanzija li kellu stivati hemmhekk. Kienu ftiehm li l-konvenut kellu jmur ineħhi l-merkanzija u l-affarijiet l-oħra tiegħu minn fuq il-post fit-23 ta' April 2018 u għalkemm kien neħha l-merkanzija tajba mill-post fuq medda ta' ġimgħa, l-attur sostna li l-konvenut kien gie l-ewwel jumejn biss u ħalla ħafna madum imkisser.

L-attur jiċċhad illi huwa qatt għamel xejn biex jostakola l-aċċess tal-konvenut għall-entraturi tal-maħżen u l-bitħa u ċaħad speċifikatament li kien għamel katnazz biex il-konvenut ma jkunx jista' jidhol mix-xatba fil-garaxx u fil-bitħa. Izda stqarr li lill-konvenut kien qallu li sakemm iħallas l-arretrati tal-kera, ma jdaħħalx iktar materjal għewwa l-fond bil-kontejners. Fil-fatt, iċ-ċwieviet tal-fond baqgħu għand il-konvenut sakemm il-fond dam mikri għandu u kien baqa' diehel u ħiereg mill-entraturi kollha, liberament. L-attur xehed ukoll illi l-konvenut kien ħalla l-bitħa mimlija merkanzija tiegħu, fosthom madum u xkejjer kif ukoll vann abbandunat li ma kellux liċenza mħallsa, liema vann jidher fir-ritratt Dok. Q¹.

Il-verżjoni tal-konvenut, Adrian Gauci Borda, hi li kienet il-kumpannija Property Services Company Limited li tagħha huwa d-direttur, li kienet kriet il-maħżen u l-bitħa mingħand l-attur Carmel Spiteri u jikkontendi li personalment m'għandu l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attur u mhuwiex għaldaqstant, il-legittimu kontradittur tat-talba għall-ħlas tal-ammont pretiż mill-attur.

Xehed illi huwa xtaq jikri dan il-maħżen, flimkien ma' biċċa art biswitu, għaliex kien viċin ix-showroom tiegħu. Hu ried jiffirma kuntratt tal-kiri u għalkemm dan kien ġie abbozzat, l-attur ma riedx jiffirmah u baqa' qatt ma ġie finalizzat. Beda jikri l-maħżen u l-art fl-1 ta' Jannar 2016 u jsostni li l-ftehim li kellu mal-attur kien li jikri garaxx ta' 200 metri kwadri u art biswit ta' 300 metri, bil-kera ta' €833 fix-xahar, iżda fil-fatt, il-garaxx kellu kejl superfiċjali ta' 120 metri kwadri u wara xi xahar, l-attur kien talbu jnaqqas l-art u spiċċa jikri biss 100 metri kwadri ta' art.

Il-konvenut xehed illi f'April 2017, l-attur iddeċieda li jgħolli l-kera għal €1,300 minn €833 u hu ma kellux għażla ħlief jaċċetta għaliex l-attur kien sakkarlu l-garaxx fejn kien hemm stivat il-merkanzija kollha tiegħu u ma setax ikompli jopera n-negozju. Fir-rigward, kien għamel rapport mal-Pulizija. Minn hemmhekk iddeċieda li jibda jfittex biex jikri post alternattiv u f'Ottubru 2017 kien sab post ieħor. Izda kif għarraf

¹ Paġna 110 tal-atti tal-kawza.

lill-attur li kien qed jitermina l-kirja u li kien sejjer joħroġ il-merkanzija mill-post, l-attur biddel is-serraturi tal-entraturi bir-rizultat li ma setax jidħol iktar fil-post biex joħroġ il-merkanzija u l-materjal, tant illi kellu vann fil-biħa u ma setax joħroġu għaliex l-attur kien sakkar il-biħa. Jafferma illi f'April 2018 gie ffissat appuntament mal-attur u l-avukat tiegħu, biex imur ineħħi l-merkanzija u l-vetturi minn fuq il-post iżda għalkemm huwa kien mar għal dan l-appuntament, ma setax ineħħi l-affarijiet kollha għaliex il-fork lifter, billi kien għamel ħafna żmien wieqaf fil-post, ma kienx hadem. Din is-sitwazzjoni baqgħet hekk sa Jannar 2020.

Il-konvenut ikkonferma illi minn Lulju 2017 'il quddiem, huwa ma kienx ħallas kera għaliex l-attur kien talbu jieħu xi materjal bħal kmamar tal-banju u bi ftehim bejniethom kienu kkumpensaw il-kera dovut lill-attur mal-prezz tal-merkanzija. Il-prezz tal-merkanzija li kien ħa l-attur kien jammonta għal xaharejn kera u għalhekk l-uniku xahar li ma ħallasx kera kien Settembru 2017. Madanakollu, huwa kien ħallas il-kera għax-xhur ta' Settembru u Ottubru 2017, f'Novembru 2017, meta kienet dovuta.

Il-konvenut xehed ukoll illi l-kera dejjem kienet tithallas mill-kumpannija Property Services Company Limited u dan regolarment kull xaharejn, permezz ta' *cheque*. Dawn ic-cheques huwa kien jiktibhom f'isem diversi persuni skont kif kien jitlob l-attur, fosthom lil mart l-attur stess, Alexandra Spiteri.

Xehed ukoll li huwa kien jidħol fil-fond tal-attur permezz ta' fork lifter, b'vann Isuzu bin-numru ta' registrazzjoni LAE-369 jew Toyota Elf, kif ukoll bil-vettura personali tiegħu li hi Toyota Prius. Ikkonferma li għall-fini ta' aċċess għall-fond huwa kien ingħata żewġ ċwieviet, waħda li tiftaħ il-maħżen u l-oħra li tiftaħ ix-xatba.

Ikkunsidrat;

Qabel xejn, għandha tiġi trattata u deciża l-eċċezzjoni tal-konvenut Adrian Gauci Borda li huwa nieqes rapport ġuridiku bejnu u bejn l-attur u li għaldaqstant, mhuwiex

il-legittimu kontradittur tat-talba tal-attur. Għandha tiġi determinata wkoll it-tielet eċċezzjoni tas-soċjeta' imsejha 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-soċjeta' Property Services Company Limited giet imsejha 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 imsejha 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' legittimazzjoni passiva tistrieħ essenzjalment fuq il-karenza ta' kull xorta ta' relazzjoni ġuridika, l-aċċertament dwar il-legittimazzjoni passiva irid isir b'referenza biss għall-formulazzjoni tad-domanda dedotta in ġudizzju, u għar-rapport bejn il-konvenut u l-fattispeċje tal-*causa pretendi* tal-azzjoni proposta mill-attur. Dan minghajr ma jsir ebda aċċertament fil-mertu u minghajr għalhekk, ma tiġi takkolta jew respinta d-domanda attriċi.

Fil-każ **Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et²** deċiża fit-28 ta' Settembru 2016, il-Qorti qalet hekk:

“Il-kriterji li jirrendu parti f'kawza bħala legittimu kontradittur jirrizultaw ben cari mill-gurisprudenza:

Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited deċiża fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell:

² Rik Gur Nru 700/14

“In linea ta’ principju generali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta’ konvenut f’gudizzju trid, neccessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta’ dritt minn intervent delittwuz jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f’kondominju jew il-krejazżjoni 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** deciza fil-5 ta’ Ottubru 2001 mill-Qorti tal-Appell, kien gie ritenut ukoll illi:-

“Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setghu iwasslu għall-kundanna mitluba f’kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x’jopponi għaliha. Dan, naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi li l-konvenut kien gie sewwa citat inkwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu neccessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attrici kif proposti, kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta’ jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawża.”

Il-Qorti għalhekk trid tistharreg l-eżistenza o meno ta’ prova li turi li l-imħarrek jew wiehed minnhom, kien materjalment u effettivament parti fin-negozju li ta lok għall-kawżali li fuqha tinsab mibnija d-domanda attrici, ċioe’ l-okkupazzjoni tal-fond tal-attur. Jekk jigi 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* legittimu kontradittur sabiex iwiegeb għat-talba attrici.

Mhux kontestat li l-konvenut Adrian Gauci Borda innegozja mal-attur għall-kiri tal-art u l-maħžen u l-attur ikkonferma li huwa dejjem tkellem mal-konvenut u ma' hadd iktar fuq dan in-negozju tiegħu. Għalkemm il-konvenut isostni li huwa kien qed jaġixxi għan-nom tal-kumpanija li fiha huwa direttur, ma ressaq l-ebda prova li turi li dan hu 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 haga minn lewn id-dinja li normalment bniedem jikkontratta għalih innifsu, sakemm ma jindikax li qiegħed jikkontratta f’isem haddiehor, jew jekk dan ma jindikax espressament, il-kontraent l-iehor ikun ragonevolment jaf illi jkun qiegħed jikkontratta f’isem haddiehor.” [enfasi ta' din il-Qorti]

Naturalment, il-piż tal-prova li min ikkontratta għamel hekk f’isem haddiehor, tinkombi fuq min jagħmel din l-allegazzjoni. Izda 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 izda kien qed jaġixxi f’isem u għan-nom ta’ xi haddiehor.

In kwantu għas-soċjeta’ imsejha fil-kawża, Property Services Limited, il-konvenut ressaq prova illi l-keru għall-użu tal-proprjeta’ tal-attur, kienet tiġħallas permezz ta’ *cheques* ta’ din il-kumpanija stess u fil-fatt jirrizulta illi l-ħlasijiet li nġiebet prova tagħhom, ilkoll saru mill-kont bankarju ta’ din il-kumpanija.

Dawn il-fatti fihom infushom huma biżżejjed biex iwasslu lill-Qorti għall-konkluzjoni li d-deduzzjoni fil-ġudizzju sija tal-konvenut u sija wkoll tas-soċjeta’ imsejha fil-kawża, hija radikata fl-eżistenza ta’ xejra ta’ rapport ġuridiku mal-attur, rapport li jnissel fiż-żewġ imħarrkin legittimazzjoni passiva biex iwieġbu għat-talba għall-ħlas ta’ kumpens għall-użu tal-fond tal-attur. Għaldaqstant, ma jistax jingħad li xi

minnhom ġie mħarrekk ħażin jew li mhux legittimu kontradittur tat-talba attriċi u żewġ eċċezzjonijiet fir-Risposti relattivi taż-żewġ imħarrkin, għandhom jiġu respinti.

Il-Qorti trid tagħmilha ċar illi d-dikjarazzjoni tagħha li l-konvenut kif ukoll il-kumpannija imsejha fil-kawża ġew imħarrkin legittimament, ma tfisser bl-ebda mod li l-Qorti ma tistax, fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-eċċezzjonijiet fil-mertu, tasal għall-konkluzzjoni li wieħed mill-imħarrkin huwa estraneju għall-obbligu invokat mill-attur s-socjeta` 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 għandhom impregudikati l-eċċezzjonijiet l-oħrajn sollevati mill-konvenut u l-imsejha fil-kawża.

Ikkunsidrat;

B'referenza għall-ewwel eċċezzjoni fir-Risposta tal-konvenut Adrian Gauci Borda, il-Qorti hi sodisfatta li l-garaxx u l-biċċa biswitu huma di proprjeta' 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 għaladarba 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 il-perijodu rispettiv tal-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 jishaq illi f'Ottubru 2017 huwa għarraf lill-attur li kien sab post alternattiv u ma kien ser jibda jneħhi l-merkanzija mill-post, l-attur ma jgħid assolutament xejn dwar dan u fir-Rikors promotur, 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 arginata għall-perijodu mill-21 ta' Ottubru 2017 sa April 2018 filwaqt li t-talba għall-ħlas ta' kera tal-garaxx u spazju sejra titqies bħala arginata għall-perijodu Lulju 2017 sa Ottubru 2017.

Iżda qabel tistħarreg 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-dispozizzjoni tal-ligi 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 Civili li, fl-żmien meta giet istitwita l-kawża odjerna³ 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") mahtur 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' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' ”.

Imbagħad, l-Att XXVIII tal-2019⁴ emenda l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili billi estenda espressament il-kompetenza tal-Borg li Jirregola l-Kera biex jieħu konjizzjoni wkoll, *inter alia*, ta' “... kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni...” B'hekk, illum, il-ligi 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' spajzu u garaxx”, il-Qorti tosserva li t-talba fiha nnifisha

³ 24 ta' Ottubru 2018.

⁴ Reg. 37.

hi marbuta mal-kiri ta' fond, cioè' 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 li 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' haġa 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' wiehed jew aktar minn dawn ir-rekwizitiessenzjali, 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 mażen għaž-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-ligi tipprovdi li fl-assenza ta' wiehed mir-rekwiziti elenkati fl-Artikolu 1531A tal-Kap. 16, li fosthom hija kitba, il-kuntratt ta' kiri huwa null. Il-Qorti tqis illi għaladarba l-partijiet fil-kawza tal-lum għažlu illi l-ftehim ta' bejniethom jibqa' bil-fomm, dan ma setax inissel “kirja” jew relazzjoni lokatizzja 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 prekluz milli jfittex għall-ħlas ta' kumpens għal xi użu li l-konvenut seta' għamel tal-proprjeta' 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 gie dikjarat li hu null⁵:-

*“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 ingust, sekolarment elaborat mid-dottrina u l-ġurisprudenza estera u lokali u magħruf mil-legislatur permezz tal-artikli 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**⁶ kiteb li “wiehed mill-modi kif jista' jsir dan arrikkiment huwa dak li jitnissel minn negozju ġuridiku ntervenut bejn id-danneġġjat u l-arrikkit, li skond il-liġi huwa null, u, kwindi, ma titwiedex 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-Artiklu 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-ekwita` - bażi tal-azzjoni sussidjarja tal-arrikkiment ingust – titlob li l-attur jiġi kkumpensat tagħhom, għaladarba gawdihom il-konvenut.”*

⁵ **Epifanio Azzopardi v. Alberto Decelis**, deċiża 9 ta' April 2019.

⁶ 30.11.1955 Prim'Awla, Kollez. XXXIX.ii.764.

Għalhekk, dak li jrid jiġi stabbilit fir-rigward tal-kumpens pretiż mill-attur għall-“kiri” tal-proprjeta’ tiegħu, huwa l-pussess u użu da parti tal-imħarrkin, jew wieħed minnhom, tal-fond di proprjeta’ 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 abbondantement li l-konvenut kien juża l-garaxx u l-art biswitu, di proprjeta’ tal-attur, biex iżomm fihom il-merkanzija tan-negozju tiegħu u kien aċċetta wkoll li jhallas 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 jithallsu in linea ta’ kumpens għal din l-okkupazzjoni u l-fatt li l-konvenut jew il-kumpanija msejja fil-kawża baqgħu ihallsu regolarment il-kumpens għall-okkupazzjoni u użu tal-proprjeta’ tal-attur, ifisser li nħoloq rapport kontrattwali bejn il-partijiet, liema rapport inissel obbligu għall-ħlas għall-okkupazzjoni u użu tal-fond.

L-attur jikkontendi li l-konvenut ma kienx hallsu l-ammont miftiehem għal erba’ xhur shaħ u l-aħħar li rċieva l-kera kien f’Ġunju 2017. Il-konvenut jirribatti billi jishaq li huwa kien partat mal-ammont dovut minnu, merkanzija b’valur ekwivalenti għal xaharejn kera. L-attur min-naħa tiegħu, filwaqt li jaqbel illi huwa kien thallas parti mill-arretrati tal-kera, billi ha 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 iktar minn xahar kera u mhux xaharejn kera kif sostna l-konvenut. Il-Qorti tqis li l-konvenut ma setax 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 xaharejn kera, u dan għaliex il-Qorti fehmet mill-kumpless tal-provi li din il-merkanzija kien 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 jikkontradixxu l-asserzjoni tal-attur li b'hekk gie mhallas 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 giet saldata biss il-kera għax-xahar ta' Lulju 2017, filwaqt li għadu dovut il-kumpens għall-użu għax-xahar ta' Awwissu 2017 in kwantu għal bilanċ ta' €1,100.

Il-konvenut jishaq 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' November 2017. Il-Qorti rat il-kopji tac-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 għal xahrejn. Billi għalhekk il-konvenut, li allega li ħallas il-kumpens għax-xaharejn imsemmija, naqas milli jressaq il-prova biex jissostanzja l-pagament allegat, il-Qorti tqis li dan il-ħlas fil-fatt ma sarx.

S'issa gie ppruvat li l-konvenut għandu jhallas lill-attur kumpens għall-użu tal-proprjeta' fix-xhur ta' Settembru 2017 u Ottubru 2017 pju' l-bilanċ fis-somma ta' €1,100 għax-xahar ta' Awwissu 2017.

Ikkunsidrat;

In kwantu l-kumpens pretiż għall-użu mill-konvenut tal-proprjeta' tiegħu mill-aħħar ta' Ottubru 2017 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 idahħal 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-biħħa 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 ineħhi 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 biddel is-serraturi tal-entraturi bir-riżultat li ma setax jidhol iktar fil-post biex johroġ il-merkanzija u l-materjal, sakemm f'April 2018 gie ffissat appuntament mal-attur biex ineħhi l-materjal inkluz fork lifter u vann, iżda l-fork lifter li kien hemm fil-garaxx ma ħadimx. Imbagħad, kollox ingarr f'Jannar 2020.

L-attur ċaħad speċifikatament li kien sakkar xi entratura għall-proprjeta' tiegħu jew impedixxa l-aċċess għall-konvenut. Insista wkoll illi ċ-ċwieviet tal-fond baqgħu għand il-konvenut li seta' jibqa' diehel 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-proprjeta' tal-attur wara Ottubru 2017. Għalhekk, billi m'hemmx ftehim bejn il-partijiet, ma jistgħux isibu riskontru għall-perijodu wara Ottubru 2017, l-istess konsiderazzjonijiet saru b'rabta mal-okkupazzjoni tal-proprjeta' tal-attur qabel dik id-data.

Din l-osservazzjoni hija sinifikanti għaliex fin-nuqqas ta' relazzjoni kontrattwali bejn il-partijiet, ma jfissirx illi l-attur, għalkemm huwa prekluz 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' tigi proposta fejn l-attur m'għandux rimedju kontrattwali għaliex tippresupponi tabilhaqq, in-nuqqas ta' relazzjoni kontrattwali bejn il-partijiet.

F'dan il-kuntest issir riferenza għall-kawza fl-ismijiet **Rocco Bugeja vs George Micallef** deċiża fis-16 ta' Marzu 1950 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili⁷, fejn il-Qorti għamlet referenza għall-insenjament tal-ġuristi Aubry et Rau:-

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

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

“... l-attur kien imqabba minn sid id-dar, sija pure bhala assocjat ta’ Pisani (il-konvenut); u għalhekk għax-xogħol li għamel l-attur għandu azzjoni ‘ex contractu’ kontra s-sid. ... Illi għaladarba u sakemm l-attur għandu azzjoni ex contractu kontra sid il-post li inkarika bix-xogħol, għalhekk ma tikkompetix lilu l-azzjoni de in rem verso.”

Fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit v. Farrugia** deċiża fl-10 ta' Dicembru 1955⁸, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ikkonfermat li qabel tigi proposta l-actio de in rem verso l-attur irid fl-ewwel lok “... jezawrixxi d-drittijiet tiegħu derivanti mill-kuntratt jew kwazi-kuntratt; u jekk jirrizulta li jkun esperihom inutilment, allura jkun il-kaz li wiehed jikkunsidra jekk hemmx jew le lok għall-azzjoni de in rem verso. Sakemm dawn ir-rimedji ma jkunx gew ezawriti 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 kawza ġusta, jarrikkixxi ruħu għad-dannu ta’ haddiehor għandu fil-limiti tal-arrikkiment iħallas lura u jikkumpensa għal kull tnaqqis patrimonjali li setgħet sofriet dik il-persuna.

⁷ Volum XXXIV.i.784.

⁸ Vol. XXXIX.ii.593.

L-Artikolu 1028B imbagħad, jipprovdi speċifikatament:

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

Minn dawn id-dispożizzjonijiet legali jirriżulta li l-elementi ta' din l-azzjoni huma:- (i) l-arrikkiment ingustifikat, (ii) id-dannu, (iii) ir-rabta bejn id-dannu u l-arrikkiment, (iv) in-nuqqas ta' ġusta kawża, u (v) il-mankanza ta' xi azzjoni ohra stabbilita mill-⁹liġi.

Għalhekk, biex jirnexxi fil-pretensjoni tiegħu għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-proprjeta' tiegħu mill-imħarrkin jew xi ħadd minnhom, l-attur jeħtieġu juri illi huma okkupaw il-fond tiegħu ingustament kontra l-volonta' u għad-dannu tiegħu u li għamlu gwadann materjali ossia arrikkiment, mingħajr 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 iġieghlu jhallas l-arretrati pretiżi minnu, bir-riżultat li kien prekluz milli jneħħu l-merkanzija tiegħu mill-proprjeta' 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-biċċa f'Ottubru 2017 u kien tabilhaqq 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

⁹ **Christopher Delia vs Gasan Enterprises Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell (Inf.) fis-26 ta' Frar 2010

tal-Pulizija ġewwa Naxxar illi fl-10 ta' Ottubru 2017 meta kien mar jidhol fil-maħžen 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, jirrizulta wkoll li l-konvenut kien irrapporta li mill-10 ta' Ottubru 2017 sakemm għamel ir-rapport, kien mar kuljum iżda dejjem sab il-maħžen magħluq u ma kellux aċċess biex johroġ il-merkanzija minn hemmhekk.

Iżda fuq kollox, jirrizulta 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-maħžen”*. Imbagħad f'aġġornament li sar minn WPC 383 Deborah Mifsud, jirrizulta illi fis-7 ta' Novembru 2017 kien irkorra ġewwa l-Għassa l-attur fejn wara li ngħata d-drittijiet legali tiegħu, Carmel Spiteri *“ikkonferma li kien biddel karnazz iżda tal-gate il-kbir u Adrian dejjem kellu aċċess li jidhol u johroġ mill-garaxx u anke fil-bitha”* iżda ma kellux iktar aċċess biex idahħal containers b'iktar materjal. Sostna wkoll li l-konvenut xorta wahda seta' johroġ il-materjal b'idejh.

Il-Qorti tiddeplora l-fatt li Carmel Spiteri, l-attur, ma qalx il-verita' meta xehed quddiemha fejn insista li huwa qatt ma sakkar l-ebda entratura għall-post u l-konvenut seta' jibqa' diehel u hiereġ mill-entraturi kollha mingħajr xkiel¹⁰. Din id-dikjarazzjoni ġuramentata tikkozza ma' dak li ġie mistqarr mill-istess attur lill-Pulizija mhux biss f'okkażjoni wahda iżda darbtejn, ċioe' li huwa kien biddel il-katnazz tax-xatba l-kbira u l-konvenut ma setax jidhol iktar b'ingenji fil-bitha.

Għall-Qorti, il-fatt li l-konvenut ġie mcaħħad milli jdaħħal merkanzija permezz ta' vetturi u ingenji, ifisser li bl-istess mod, huwa ma setax johroġ il-vetturi - vann u *forklifter* - mill-post, u lanqas seta' johroġ materjal u merkanzija permezz ta' vetturi

¹⁰ Ara inter alia, xhieda tal-attur 22 ta' Ġunju 2022.

iżda biss bl-idejn mill-bieb ossia xatba ż-żgħira¹¹, kif del resto ġie mistqarr mill-attur lill-Pulizija. Fil-fatt, proprju hekk jidher jagħmel il-konvenut fir-ritratti li ġew esebiti fl-atti proċesswali mill-attur. Bill jirriżulta li l-aċċess tal-konvenut mix-xatba tal-biċċa kien ostakolat, il-Qorti sejra tagħti affidabbilita' lill-verżjoni tal-konvenut li huwa kellux għażla ħlief li jhalli l-vann u l-*forklifter* tiegħu fil-proprjeta' tal-attur.

Għall-Qorti hu evidenti li din l-okkupazzjoni inoltrata tal-proprjeta' tal-attur da parti tal-konvenut kienet konsegwenza inevitabli u diretta tal-azzjonijiet tal-attur innifsu meta llimita drastikament l-aċċess tal-konvenut għall-proprjeta' fejn kien qed iżomm merkanzija u hwejjeġ oħrajn, fiż-żmien meta l-istess konvenut ried tabilhaqq ineħhi dawn il-hwejjeġ mill-proprjeta' u mhux jibqa' jżommhom hemm. Kemm hu hekk, hemm qbil illi l-parti l-kbira tal-merkanzija u affarijiet oħrajn inħargu mill-proprjeta' fit-23 ta' April 2018 meta ġie ffissat appuntament bi qbil bejn il-partijiet sewwasew biex il-konvenut ikun jista' jneħhi dawn l-oġġetti. Barra minn hekk, il-Qorti tistenna illi kieku l-konvenut kellu aċċess idoneu biex johroġ il-materjal u l-mobbli l-oħra mill-proprjeta' tal-attur, ma kienx ikun hemm hteieġa li jiġi ffissat appuntament proprju biex il-konvenut imur ineħhi dawn il-hwejjeġ mill-maħżen u mill-biċċa. ħ

L-attur qajla seta' jistenna li l-konvenut johroġ il-merkanzija u l-vetturi tiegħu meta *ex admissis*, ċaħħadlu l-aċċess biex jidhol u johroġ mill-biċċa mix-xatba l-kbira u konsegwentement, hija wkoll bla bażi l-asserzjoni tiegħu illi l-konvenut abbanduna l-oġġetti tiegħu ġewwa l-proprjeta' tiegħu kif ukoll il-pretensjoni tiegħu li jithallas xi kumpens għall-okkupazzjoni tal-proprjeta' tiegħu.

Miżmum ferm dan kollu, il-Qorti m'hijiex sodisfatta illi l-attur seħhlu jressaq prova tajba tal-elementi kollha meħtieġa għas-suċċess tal-azzjoni *de in rem verso*. B'mod partikolari, ma wriex b'mod konvinċenti illi huwa sofra xi telf patrimonjali bħala konsegwenza ta' xi att ingust tal-konvenut li permezz tiegħu, il-konvenut arrikkixxa

¹¹ Ara xhieda tal-attur 22 ta' Ġunju 2022.

ruħu. 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 ingusta tal-attur innifsu.

Iżda mhux hekk biss: il-Qorti ma riskontrat l-ebda arrikkiment indebitu da parti tal-konvenut bl-okkupazzjoni sforzata tal-fond tal-attur. Wara kollox, il-konvenut gie mcaħhad mhux biss mill-użu sħiħ u liberu tal-ħwejjeg u merkanzija tiegħu, iżda wkoll mill-possibbilta' li johroghom komodament u mingħajr dewmien mill-fond tal-attur u b'hekk ibattal il-fond. F'dawn ic-cirkostanzi, il-Qorti fehmet illi l-konvenut ma seta' silet l-ebda beneficiċju mill-fatt li l-merkanzija u l-vetturi tiegħu baqgħu msakkrin għewwa l-proprjeta' tal-attur u ma setgħux jinħargu jew jintużaw sakemm iddeċieda mod ieħor l-attur.

Konsegwentement, il-Qorti ma taqbilx li l-konvenut jista' jkun obligat għall-ħlas ta' xi kumpens għall-okkupazzjoni tal-proprjeta' tal-attur bl-applikazzjoni tal-principji tal-kważi kuntratt tal-arrikkiment ingust. Kif stabbilit, din l-okkupazzjoni jidher li kienet waħda sforzata, xprunata minn intrasingenza u arbitrarjeta' tal-istess attur. Il-Qorti tqis illi jekk l-attur kien daqshekkk intiż li jiżgombra lill-konvenut mill-proprjeta' tiegħu ma kien hemm xejn x'izommu milli jagħtih aċċess sħiħ ferm qabel April 2018 biex ineħhi l-ħwejjeg tiegħu mill-post - iktar u iktar meta jirriżulta li l-morożita' tal-konvenut fil-ħlas tal-kera li wasslet lill-attur jxekkel il-godiment u aċċess tiegħu għall-fond, baqgħet tippersisti tant illi l-attur kellu jiftaħ din il-kawża – jew inkella jieħu azzjoni legali biex tabilhaqq jiżgombrah.

Ikkunsidrat;

Illi stabbilit dan kollu, u stabbilit speċifikament illi l-attur għandu jedd għall-ħlas għall-kumpens miftiehem bejn il-partijiet għall-użu u okkupazzjoni tal-proprjeta' tiegħu għax-xhur ta' Settembru u Ottubru 2017 kif ukoll tas-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 jirrizulta illi l-aċċess tal-konvenut għall-proprjeta' tal-attur ġie serjament imfixkel fl-10 ta' Ottubru 2017. Din id-data tirrizulta 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 jiġihallas *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 diġa' stabbilit. B'kollox is-somma ta' €2,835.

Kif rajna diġa' il-konvenut Adrian Gauci Borda jikkontendi li huwa ma għandu jagħti xejn lill-attur. L-istess issostni s-soċjeta' imsejha 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-soċjeta' 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. Izda waħdu il-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' haddiehor u li l-obbligazzjoni tista' tiġi mitmuma bil-ħlas magħmul minn kull persuna. Tant hu hekk, il-kreditur ma jstax 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 jagixxi 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 jirrizultax mill-atti u mill-provi u speċifikament, il-konvenut naqas milli jressaq fl-atti kopja tal-abbozz tal-ftehim tal-kiri li huwa xehed 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 jirrizulta mhux kontestat il-fatt illi l-art u l-maħżen tal-attur intużaw biex jinzamm fihom il-merkanzija tan-negozju ġesit 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 tinzamm fil-proprjeta' tal-attur, li turi illi hija l-kumpannija Property Services Limited u mhux kumpannija oħra, li tiġġestixxi dan in-negozju tal-madam 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 hija 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 talanqas regolarment ħallset il-kumpens miftiehem u għaldaqstant, sejra tqis li l-konvenut u s-soċjeta' kjamata fil-kawża għandhom iwieġbu solidament 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.

Għal dawn il-motivi, fil-waqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Adrian Gauci Borda u tal-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' Property Services Limited, u filwaqt li tiċhad it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet fir-

Risposta tal-konvenut kif ukoll tiċhad it-tielet eċċezzjoni tas-soċjeta' imsejha fil-kawża, tilqa' l-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* ihallsu lill-istess attur is-somma ta' elfejn tmien mija u hamsa u tletin Euro (€2,835) rappreżentanti kumpens għall-okkupazzjoni tal-art u maħżen di proprjeta' tiegħu, bl-imghax mid-data tal-preżentata tar-Rikors promotur, 24 ta' Ottubru 2018 u bl-ispejjeż jiġihallsu in kwantu għal nofs mill-attur, u n-nofs l-iehor mill-imharrkin *in solidum*.

**DR. RACHEL MONTEBELLO
MAGISTRAT.**