QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 30 ta' Ġunju 2025

Numru 15

Rikors Numru 1001/2023

Emanuel Borg K.I. 770551 (M)
vs
Charles sive Carmel Borg K.I. 474558 (M) u b'digriet ta' l-14 ta' Novembru 2023 ġiet kjamata fil-kawża l-Awtorita tad-Djar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Emanuel Borg (l-Attur) tal-1 ta' Settembru 2023 li permezz tiegħu premetta u talab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huwa l-inkwilin tal-fond bl-indirizz Block 2, Flat 8, Triq il-Merkanti, Valletta, liema fond huwa jikri minghand l-Awtorita tad-Djar (Dok FSA1);

2. Illi l-intimat kien inghata permess sabiex ghal ftit zmien jirrispjedi fil-fond imsemmi bl-indirizz Block 2, Flat 8, Triq il-Merkanti, Valletta;

3. Illi r-rikorrenti ma` kkonceda l-ebda dritt fuq dan il-fond lill-intimat;

4. Illi l-intimat mhux talli ma harigx mill-imsemmi fond izda spicca biex keeca lir-rikorrenti minn gewwa daru u baqa jokkupa il-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

5. Illi minhabba l-agir tal-intimat, ir-rikorrenti spicca jghix fit-triq;

6. Ili minkejja li l-intimat gie interpellat sabiex jizgombra mill-istess fond u dan anke permezz ta` ittra ufficjali, huwa baqa inadempjenti;

7. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha fil-ligi a tenur tal-Artikolu 167 et seq tal-Kap XII tal-Ligijiet ta` Malta stante li l-intimat m` ghandu l-ebda titotolu validu fuq il-fond hawn fuq deskritt u fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimat m` ghandu l-ebda eccezzjoni x` jissilleva kontra t-talbiet tal-istress rikorrenti;

8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant in vista tal-premess, ir-rikorrenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha;

1. Tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai terminu tal-Artikolu 167 et seq tal-Kap XII tal-Ligijiet ta` Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat qieghed jokkupa l-fond bl-indirizz Block 2, Flat 8, Triq il-Merkanti, Valletta minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-pusses tal-fond bl-indirizz Block 2, Flat 8, Triq il-Merkanti, Valleta, u tordna lil-intimat sabiex jizgombra mill-fond u jrodd il-pusses tal-fond lir-rikorrent, u dan fi zmien qasir u perentorju prefiss minn din l-Onorabbli Qorti;

4. Tiddikjara lill-intimat responsabbli ghal hlas tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma tal-fond bl-indirizz Block 2, Flat 8 Triq il-Merkanti, Valletta, u tordna u tikkundanna lill-intimat ihallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma kollha sad-data li rirkorrenti jinghata lura l-pusses effettiv tal-fond.

5. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jekk ikun mehtieg, minghajr il-htiega ta` l-ebda intervent da parti tal-intimat, jittrasferixxi l-meters tad-dawl u l-ilma tal-fond bl-indirizz Block 2 flat 8, Triq il-Merkanti, Valletta fuq ismu b` effett mid-data li jerga jinghata l-pussess effetiv tal-istess fond;

   Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-intimat inkluz tal-ittra ufficjali, li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

B` riserva u minghajr pregudizzju ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-ligi.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Carmel Borg (il-konvenut) tal-24 ta' Novembru 2023 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

1. In linea preliminari, l-esponenti Charles sive Carmel Borg jirrileva illi jinkombi fuq l-attur Emanuel Borg sabiex jipprova illi huwa għadu filfatt rikonoxxut mal-Awtorita tad-Djar bħala inkwilin gewwa l-fond Block 2, Flat 8, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta.

2. Fl-ewwel lok, l-esponenti jiddikjara illi t-talbiet tal-attur ma jistgħux jintlaqgħu u dan stante illi l-esponenti Charles sive Carmel Borg qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni bi tkomplija ta` ftehim li hemm bejnu u bejn l-attur ħuh Emanuel Borg, b` dan għalhekk , huwa qiegħed jokkupa l-istess fond taħt titlu validu u rikonoxxut mil-Ligi, u b` hekk ukoll, ma hemmx raguni valida għall-iżgubrament, dan tant illi l-istess esponenti ilu għal dawn l-aħħar erba` snin.

3. Fit-tieni lok l-esponenti jeċepixxi illi r-raba u l-ħames talbiet tal-attur Emanuel Borg ma jistgħux jintlaqgħu minn din l-Onorabbli Qorti u dan tenut kont tal -fatt illi l-kontijiet tal-imsemmija utilitajiet ta` dawl u ilma ikoll jgħatu lill-esponenti li dejjem koen puntwali fil-ħlas tal-istess kontijiet, u għaldaqstant m` hemm l-ebda pendenzi li huma dovuti.

4. Fit-tielet lok, u dan ukoll riferibbilment għar-raba` u l-ħames talbiet tal-attur , l-esponenti jikkontendi illi dawn huma inakkljibbli stante illi ħija biss-is-soċjeta Automated Revenue Management Services Limited, u mhux ir-rikorrenti, illi għandha l-interess guridiku titlob il-kundanna ta` kwalunkwe pendenza magħha.

5. Fir-raba` lok, it-talbiet tal-attur huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt.

   Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif premessi mil-Ligi.

   Bl-ispejjez kontra l-attur, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 4155/2020

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Awtorita' tad-djar (il-kjamata Awtorita') li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

1. Illi jigi relivat li l-Awtorita esponenti ma irċeviet ebda indikazzjoni tad-digriiet li bih hija giet kjamata in kawza u l-anqas ma giet notifikata bl-istess digriet. Rat dak id-digriet biss meta ħasret fuq il-website u rat l-aħħar verbal. Għalhekk ma kien hemm ebda indikazzjoni li issa kienet imsejħa fil-kawza bid-dritt li tipprezenta risposta. Fil-fatt l-anqas fl-atti li irċeviet ma kien hemm indikazzjoni tal-kjamata fil-kawza;

2. Illi l-Awtorita tad-Djar mħux legittimu kontradittur f` din kawza. L-Awtorita tad-Djar hija biss sid jew amministratur tal-propjeta mertu tal-kawza liema propjeta issa hija mikrija lill-attur;

3. Illi l-ebda waħda mit-talbiet ma ħija rivolta jew tista tigi rivolta kontra l-Awtorita tad-Djar u għalhekk giet kjamata in kawza inutilment;

4. Illi din mħijiex kawza fejn tigi attakkata xi deċizjoni amministrattiva li setgħet hadet l-Awtorita tad-Djar u għalhekk, anke fuq dan il-binajru, il-kjamata in kawza tal-Awtorita tad-Djar ma kienitx neċessajra;

5. Illi huma minnu li l-Awtorita tad-Djar tikri il-fond lill-attur kif indikat fil-kuntratt anness mar-rikors gurmanentat;

6. Illi l-esponenti ma tidħolx fuq l-arragamenti li setgħu kellhom bejnitehom il-partijiet l-oħra f`din kawza. Imma huwa evidenti li il-partijiet kienu miggieldin sewwa bejniethom;

7. Illi f`kull kaz, l-esponenti ma għandha tbati ebda spejjez konnessi ma` din il-kawza li iddaħlet fiha intortament.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Qrat u semgħet ix-xhieda tal-persuni mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

Semgħet lill-abbli difensuri jitrattaw.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

L-attur huwa l-inkwilin tal-fond Block 2 Flat 8, Triq il-Merkanti, Valletta li huwa jikri mingħand l-Awtorita' Tad-Djar (a' fol 9).

Kien hemm xi żmien qabel l-2022 li l-kontendenti t-tnejn kienu joqgħodu f'dan il-fond wara li kienu mietu l-ġenituri tagħhom lil min dan il-fond kien oriġinarjament mikri.

Għal xi raġuni qabel l-2022 l-Attur ma setax jaqbel mal-konvenut u għalhekk ħareġ 'l barra u issa qiegħed jitlob li jiżgombra lill-konvenut.

Punti ta' Liġi

Din hija azzjoni ta' żgumbrament ibbażata fuq it-titolu li għandu l-Attur ta' inkwilinat.

Konsiderazzjonijiet

Jibda biex jingħad mill-ewwel li l-Attur għandu titolu tal-kera għall-fond mertu tal-Kawża. Din il-kirja temerġi b'mod mill-aktar ċar mid-dokument datat 14 ta' Jannar 2022 (a' fol 9). Fir-risposta ġuramentata tagħha l-Awtorita' tikkonferma li tikri lill-Attur. Dan ikkonfermah ukoll Andrew Xuereb, rappresentant tal-Awtorita' kjamata in kawża. Daħal flok ommu. (a' fol 41 tergo).

Il-konvenut f'ebda ħin ma eċċepixxa jew qal li l-Attur ma setax imexxi b'din il-Kawża. Di fatti dawn il-Qrati kemm -il darba ennunċjaw il-prinċipju li persuna li għandha titolu ta' kera tista tinizzja proċeduri għal żgumbrament mill-post soġġett għall-kirja meta dan ikun okkupat minn persuna li ma għandha ebda titolu għall-okkupazzjoni.

Il-konvenut jeċċepixxi b'titolu bis-saħħa tal-fteħim bejnu u bejn l-Attur u jsostni li għalhekk li ma jistax ikun żgumbrat. Iżda l-konvenut ma jispeċifikax fl-eċċezzjoni tiegħu f'hiex preċiżament jikkonsisti dan it-titolu għalkemm l-

Attur jgħid li kien ħallih jidħol biex jgħinu għax ma jafx fejn kien joqgħod, iżda ma qablux (a' fol 58). Minflok talbu joħroġ, ħareġ hu.

Rappresentant tal-ARMS Ltd jikkonferma li sal-2020 il-kont kien jidher fuq l-Attur u minn dik is-sena 'l quddiem beda jidher fuq Carmel Borg. Minkejja li l-kont qiegħed fuqu, il-konvenut talab li jibda jirċevihom fl-indirizz 27, Flat 2, St. Margerita Street, Sliema (a' fol 85 tergo). Di fatti huwa paċifiku bejn il-partijiet li jekk qatt kien hemm xi xorta ta' qbil dan seħħ qabel ma l-kirja ġiet akkwistata mill-Attur fl-2022.

Il-konvenut jipprova jagħti x'jifhem li l-Attur kien ippermettilu li joqgħod fil-post għal għomru u għalhekk jidher li qed jivvanta t-titolu ta' kommodat. Dan anke jirrikonoxxih l-abbli avukat ta' l-Attur fis-sottomissjoni tiegħu. L-ermenawtika sentenzjali tagħna tirrikonoxxi li dan huwa biss preżunzjoni *iuris tantum* u allura għandha titqies illi l-ftehim ta' bejn il-partijiet kien x'aktarx wieħed ta' prekarju milli dak ta' kommodat aktar u aktar meta jkun wieħed verbali (ara **Sentenza fl-ismijiet Helen Zammit -vs- Joseph Muscat mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024)**. Dan il-prinċipju jakkwista aktar saħħa, meta l-ftehim ikun wieħed li jsir bejn familjari, li fihom infushom jimplikaw preżunzjoni qawwija ta' tolleranza (ara **Sentenza fl-ismijiet Pawlu Bezzina et v. Charles Vassallo mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Mejju, 2015**).

Għalhekk kull min jallega li qiegħed iżomm fond b'titlu ta' kommodat, għandu jressaq provi konvinċenti u b'saħħithom biżżejjed sabiex isostni dak it-titlu. Ifisser għalhekk li minkejja l-eżistenza ta' titlu ta' kommodat tista'

tiġi ppruvata anke fin-nuqqas ta' ftehim bil-kitba, mill-banda l-oħra, wieħed ma jistax jistrieħ fuq sempliċi allegazzjonijiet jew konġetturi.

Minn hawn jitnissel ukoll il-prinċipju, li f'każ ta' dubju, il-Qorti għandha xxaqleb aktar lejn il-fehma li l-okkupazzjoni tkun waħda ta' sura prekarja u mhux imnissla minn ftehim ta' kommodat (ara **Sentenza fl-ismijiet Chris Zammit -vs- Jacqueline Saliba mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Settembru, 2024**).

Dan il-prinċipju bażiku li jsibu sostenn f'Artikolu 1009 tal-Kodiċi Ċivili, li jiddisponi li kif f'każ ta' dubju, il-ftehim għandu jingħata interpretazzjoni lanqas preġudizzjali għal min qed jobbliga ruħu, f'dan il-każ l-Attur (ara **Sentenza fl-ismijiet Jude Thaddeus sive Teddy Rapa noe -vs- Francesco sive Frank Rapa noe mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2006**).

Il-konvenut iressaq kwantita' ta' provi fattwali ta' ħbieb u familjari dwar il-karattru diffiċli ta' l-Attur u dwaru kemm huwa bniedem ta' karattru tajjeb. Ressaq ħafna provi oħrajn bħal kontijiet tad-dawl u ilma u li l-Attur għandu wkoll fejn imedd rasu. Iżda din il-Qorti jiddispjaċiha tgħid li dan kollu ma jinċidi xejn fuq il-kwistjoni legali li għandha quddiemha. Il-kwistjoni hija waħda jekk l-Attur għandux titolu biex jitlob l-iżgumbrament u jekk il-konvenut għandux xi titolu derivabbli mil-liġi biex ikompli jokkupa l-fond mertu tal-Kawża.

It-tweġiba hija ċara li l-Attur għandu titolu biex jippromwovi din il-Kawża u l-konvenut ma għandu ebda titolu biex ikompli fl-okkupazzjoni tal-fond.

Kwantu l-kontijiet pendenti tal-konsum tad-dawl u ilma, din il-Qorti jidhrilha li talba bħal din hija għal kollox intempestiva għaliex ma rrisultax li l-Attur ħallas dawn il-kontijiet meta l-konsum sar mill-konvenut. Anzi, pjuttost jirrisulta li ma hemmx xi kontijiet pendenti serji u li l-konvenut dejjem ħallashom. Għaldaqstant din it-talba ser tkun miċħuda.

Deċide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tastjeni milli tipprovdi għall-ewwel talba peress li hija eżawrita.

Tilqa' it-tieni talba Attriċi u tiddikjara li l-konvenut qiegħed jokkupa l-fond Block 2, Flat 8, Triq il-Merkanti, Valletta mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Tilqa' it-tielet talba Attriċi u tawtorizza lill-Attur jirriprendi l-pussess tal-fond imsemmi u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien xahar mil-lum jiżgombra mill-imsemmi fond.

Tiċħad ir-raba' talba Attriċi.

Tilqa' il-ħames talba Attriċi li jdawwar fuq ismu l-meters tad-dawl u tal-ilma mal-Awtorita' kompetenti tal-fond Block 2, Flat 8, Triq il-Merkanti Valletta u dan mingħajr il-ħtieġa ta' intervent tal-konvenut mal-Awtorita' kompetenti.

Tillibera lill-Awtorita' intimata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Bl-ispejjes għall-konvenut.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**