MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2008

Avviz Numru. 453/2001/1

Francis Sultana

Vs

Martin Naudi

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-attur talab sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundannat li jizgombra mill-fond Flat 6, Block X, f'Triq il-Jum, Marsa kif ukoll mill-garaxx Numru 3, Block X, fi Triq Xemxija, Marsa, peress li qieghed jokkupa l-istess b'mera tolleranza.

Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-appartament u tal-garaxx komplessivament ma jeccedix is-somma ta' mija u tmenin lira Maltija (Lm180) fis-sena.

Bl-ispejjez, inkluzi ta’ l-ittra bonarja datat 11 ta’ Dicembru 2000, u tal-ittra ufficjali Mejju 2001 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenut (fol 8 tal-atti) u li biha eccepixxa bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament dina l-Onorabbli Qorti hija inkompetenti sabiex tisma’ din il-kawza *ratione materiae*;
2. Illi fil-meritu, il-konvenut qieghed jokkupa l-fond de quo b’titolu ta’ kommodat.

Bir-rizerva ta’ eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat kif ukoll id-dikjarazzjoni guramentata tal-istess konvenut annessa mal-imsemmija nota (fol 8 ibid) u li biha ddikjara illi preliminarjment dina l-Onorabbli Qorti hija kompetenti sabiex tisma’ din il-kawza *ratione materiae*;
Illi fil-meritu, l-konvenut qieghed jokkupa l-fond *de quo* b’titolu ta’ kommodat.

Rat l-atti kollha tal-kawza oltre n-nota ta’ referenzi tal-istess konvenut a fol 140 et seq ibid.

Semghet it-trattazzjoni.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi, kif jidher mill-verbal tas-seduta tas-17 ta’ Settembru 2001 a fol 10 tal-atti l-konvenut kien iddikjara li qed jokkupa l-post taht titolu ta’ <u>komodat</u> ossija bhala self gratwitu mill-attur ghal perjodu jsir ghal skop determinati (ara l-artikoli 1824 tal-Kodici Civili).

Illi <u>l-attur</u> spjega fix-xhieda tieghu, (fol 12 u fol 97 et seq ibid) il-post in kwistjoni hu appartament u garage appartenenti lill-Gvern ta’ Malta u difatti minn fol 14 sa fol 41 tal-istess atti jinsabu annessi l-ircevuti ta’ kera jew ‘ground rent’ imhallsin sal-5 ta’ Frar 2001 u lid-Dipartiment tal-Artijiet, dejjem mill-istess attur. F’April 1985 mart l-attur kienet abbandunat id-dar konjugali ossija l-istess appartament. Inoltre mill-istess zwieg kienu twieldu zewt

itfal, Tania Anne u Diane. Din tal-ahhar kienet marret tghix ghal rasha waqt li l-ewwel wahda kienet tgharrset u zzewget lill-istess konvenut. L-istess tifla kienet talbet lill-missierha, l-attur, sabiex hi w il-konvenut jghixu u jirrisjedu mieghu fl-istess post. Din it-talba giet accettata minnu u bintu w il-konvenut bdew, hekk, jirrisjedu mieghu. Madwar sentejn wara li kienu zzewgu ghar-raguni specifikata fl-istess xhieda, l-attur kien iddecieda li jmur jghix u jirrisjedi f'post iehor u kien kera ghal dan il-ghan post fil-Hamrun waqt li bintu w il-konvenut baqghu jirrisjedu fil-post in kwistjoni. Wara li ghadda certu zmien, pero', bintu w il-konvenut kienu sseparaw u waqt li marret tirrisjedi f'post iehor, il-konvenut kien baqa' jirrisjedi fl-istess post. Dwar dan il-punt l-attur jispecifika illi kien accetta illi dan jibqa' okkupat mill-konvenut <u>taht tolleranza</u> "… bil-kundizzjoni li meta nitolbu, huwa jivvaka l-post imsemmi". Difatti, hu kien talab lill-konvenut sabiex jivvaka l-istess post u dan kien accetta li jaghmel dan fi zmien tlett xhur u dan bi ftehim bejniethom". L-istess attur kien allega ukoll illi l-konvenut seta' kien biegh l-ghamara fl-istess post, liema ghamara kienet thalliet go fih mill-attur u kienet tappartjeni lil dan (ara ukoll ix-xhieda tal-istess <u>Tania Anne Naudi Sultana</u> a fol 45 u fol 46 ibid).

Illi gie prodott <u>Vincent Gilson</u> (fol 52 u fol 89 et seq ibid) in rappresentanza tad-dipartiment governattiv koncernat u dan ikkonferma li l-istess post hu registrat fuq l-attur bhala inkwilin residenti fl-istess post "… u l-ircevuti in rigward il-hlas tal-kera jinhargu fuq l-istess Francis Sultana" u dan sas "… sena kurrenti" (ara fol 55 sa fol 57 ibid). Inoltre, mill-"file" relattiv, jidher li kienet saret talba matul l-1990, mill-attur sabiex "… il-kera ddur fuq Tanya Naudi", bint l-attur (ara fol 91 u fol 92). Dwar l-istess talba, ir-risposta kienet skond kif hemm imnizzel fl-ittra a fol 94 u fol 95 ibid fis-sens illi l-attur, Francis Sultana, ghandu jaghti lura c-cwievet tal-post lid-Dipartiment u sussegwentement, il-post jigi allokat lir-ragel ta' bint l-attur wara li dan jimla l-applikazzjoni sabiex jinghata akkomodazzjoni alternattiva. Illi inoltre, giet xehdet bint l-attur u mart separata minnu, tal-konvenut <u>Tania nee' Naudi Sultana</u> u dan permezz ta' affidavit a fol 45 e seq ibid spjegat illi fil-post in esami, fuq talba taghha hi u zewgha, l-konvenut, bdew jirrisjedu fih

flimkien ma missierha l-attur mill-1987. Wara sentejn, pero’, l-attur kien mar jirrisedi f’post iehor izda l-kera tal-appartament in kwistjoni baqa’ jhallsu missierha. Eventwlament, pero’, ix-xhud u l-konvenut kienu ssepparaw fl-1996. Meta gara hekk, l-attur kien ta’ l-kunsens tieghu sabiex fl-istess appartment, il-konvenut jibqa’ go fih, wahdu “sakemm isib band’ohra”, waqt li l-attur jibqa’ jhallas il-kera hu stess, li l-konvenut jinghata “ftit xhur cans” f’kaz li l-attur xtaq jmur jirrisjedi mill-gdid, fl-istess apartment u li l-konvenut “ma jdahhalx nisa”. Din il-proposta, kif kondizzjonata, giet accettata mill-konvenut. Wara li skadew xi erba’ snin, jidher li l-konvenut kien biddel xi ghamara minghajr il-permess ta’ missierha. Inoltre, wara li ghadda xi ftit ta’ zmien iehor, l-attur kien informa lill-konvenut, li kellu bzonn jiehu lura l-istess appartament, bil-“garage” u jidher li fil-bidu l-konvenut accetta li johrog mill-istess post. Pero, sussegwentement, il-konvenut kien irrifjuta li jghamel dan (ara ukoll <u>il-kontroesami</u> a fol 117 et seq ibid).

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi <u>Joseph Zammit</u> prodott mill-konvenut in rapprezentanza tad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali (fol 108 et seq ibid) ikkonferma li l-istess post kien <u>inkera</u> mill-Gvern fl-17 ta’ Awissu 1983 lil Francis Sultana bil-kera ta’ Lm60. Difatti a fol 111 hawn il-ftehim relattiv ghall-istess kirja. In rigward dan il-ftehim, tigi notata l-klawsola numru sittax (16) fejn jinghad illi l-kerrej ma jistax jcedi l-kirja jew jissulloka l-fond, sew kollu kemm “in parte’ jew jidhol fi shubija dwar il-fond minghajr il-kunsens tal-Gvern. Sussegwentement, kienet saret talba mill-attur sabiex l-post in kwistjoni “jinqaleb fuq bintu Tanya N Naudi”. Dwar din it-talba, l-attur kien intalab sabiex jrodd lura c-cavetta “u dan sabiex il-kirja tkun tista’ tigi assenjata “by direct location” lill-imsemmija tifla tieghu. Pero wara kienet saret talba ohra fis-sens illi l-attur xtaq li l-kera tinqaleb fuq il-konvenut. Pero in rigward din it-talba li saret konguntivament bejn il-partijiet, it-twegiba tal-Gvern kienet “… li dan ma setax jsir …” ghall-istess raguni li nghatat wara l-ewwel talba. Difatti c-cavetta qatt ma kienet giet ritornata.

Illi l-konvenut (fol 127 et seq ibid) jsostni li kien hu li kien qed jhallas il-kera billi din tinghata minnu lill-attur sabiex tithallas minn dan lill-Gvern. Inoltre kien sar ftehim bejnu w il-attur sabiex il-kirja tinqaleb fuq ismu, pero' "… tista' tghid li l-Gvern qatt ma accettani". Inoltre matul l-2000, l-attur kien informah illi "…kellu bzonn il-flat" u "… li kelli tlett xhur sabiex nohrog minnu". Inoltre minn meta dahal fl-istess post, kien hu li kien jhallas il-kontijiet kollha tas-servizzi. Inoltre l-konvenut cahad illi kien hemm ftehim mal-attur illi hu kellu johrog mill-post meta l-attur kien jghidlu illi kellu bzonnu kif ukoll illi kien talab somma flus sabiex johrog mill-post.

Ikkunsidrat

In sintesi dawn huma l-provi in esami u minnhom fil-fehma ta' din il-Qorti jirrisultaw is-segwenti fatti:-

a) Irrisulta illi hu minnu illi l-attur kien ftiehem mal-konvenut illi l-kirja f'isem l-attur tinqaleb originarjament fuq isem it-tifla ta' attur , mizzewga lill-istess konvenut u sussegwetment, direttament fuq isem il-konvenut. Pero' jidher car ukoll illi dan il-ftehim ma giex attwat in vista tal-fatt illi ma kienx inghata il-kunsens mehtieg mill-Gvern ta' Malta. Difatti l-Qorti tara li hu applikabbli, f'dan l-kaz l-artikolu 1063 tal-Kodici Civili in rigward obbligazzjoni li tiddependi minn "… a future and uncertain event". Ghalhekk fin-nuqqas ta' tali kunsens da parti tal-Gvern, il-Qorti tqis illi dak li seta' gie mifthiehem bejn il-partijiet bhala obbligazzjoni li qatt ma sehhet.
b) Cjononostanti, il-Qorti rat x'seta kien il-ftehim bejn l-istess partijiet cjoe jekk kienx kommodat, kif jikkontendi l-konvenut jew self taht titoli prekarji regolati rispettivament mill-artikolu 1824 et seq u l-artikolu 1842 et seq tal-istess Kodici Civili. Wara li qieset il-provi kif esposti mill-partijiet, jidher fuq bazi ta' probabta', illi l-attur ta' il-kunsens tieghu sabiex, il-konvenut jkun jista' juza l-post in kwistjoni bil-patt u l-kondizzjoni illi meta l-istess attur jkollu bzonnu, il-konvenut kien obbigat li jaghtih lura lill-attur. Dan jammonta ghal komodat b'titolu prekarju u ghalhekk l-attur kien gustifikat, kif xehed l-istess konvenut, illi dan

kellu jivvaka l-istess post fiz-zmien tlett xhur. Konsegwentement, dak mitlub u premess fl-avviz in esami ghandu jkun accettat minn din il-Qorti.

Ikkunsidrat

Illi ma ngieb xejn a konjizzjoni taghha sabiex Hi tiddikjara ruhha inkompetenti “ratione materiae” a bazi tal-artikoli 47 u 48 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa’ t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-fond Flat 6, Block “X”, fi Triq il-Jum, fil-Marsa kif ukoll mill-garaxx numru 3, Block “X”, fi Triq Xemxija, Marsa u dan sat-30 ta’ Settembru 2008. In rigward l-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra bonarja tal-11 ta’ Dicembru 2000 u tal-ittra ufficjali presentata matul Mejju 2001, dawn jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------