QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
SEDE CIVILI

MAGISTRAT: DR DENNIS MONTEBELLO B.A. LL.D.

SEDUTA TA' NHAR IL-GIMGHA 18 TA' JANNAR 2002

Avviz Nru:- 291/00DM

John Zammit
vs

Nicholas u Marlene, u b'digriet tal-5 t'Ottubru 2001 l-isem tal-konvenuta Marlene gie mibdul fl-isem Michelina, konjugi Vella

Il-Qorti,

Rat l-avviz tal-attur ghall-kundanna tal-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombraw mill-fond garage numru 17, St. Catherine Street, Qormi li l-konvenuti qed jokkupaw minghajr titolu legali billi t-titolu ta' kommodat gie determinat.

Ghal fini ta' kompetenza gie dikjarat illi l-valur lokatizju tal-fond de quo ma jeccedix Lm500 fis-sena.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tad-9 ta' Dicembru 1999 u tal-ittra ufficjali tad-29 ta' Dicembru 1999 kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccipew illi:

1 Preliminarjament l-isem tal-konventa mhuwiex Marlene Vella kif giet indikata fl-avviz prezentat mill-attur;

2 Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal dak li digia' intqal, l-attur irid jipprova jekk huwiex l-proprjetarju assolut tal-fond imsemmi fl-avviz;

3 Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-fond okkupat mill-konvenuti huwa taht titolu ta' donazzjoni ghall-uzu liema fond kien inghata minn mart l-attur illum mejta lill-bintha u r-ragel taghha, l-konvenuti;

4 Fir-raba lok u dejjem minghajr pregudizzju ghal dak li digia inghad aktar il-fuq, l-fond in kwistjoni ilu jintuza taht dan it-titolu u ghal skopijiet kummercjali ghal aktar minn tlettin sena u ghalhekk it-talba attrici hija preskritta u tgawdi l-protezzjoni tal-ligi;

5 Fil-hames lok u dejjem minghajr pregudizzju mhuwiex minnu li l-kommodat gie determinat;

6 Dejjem minghajr pregudizzju ghal dak li intqal aktar il-fuq l-attur rried jipprova l-esigenza tieghu ghall-fond in kwistjoni;

7 B'riserva ghall- eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda prodotti;

Rat id-dokumenti esebiti;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Illi l-kontendenti jaqblu illi t-titolu li tahtu gie koncess il-fond 17, St Catherine Street, Qormi mill-attur John Zammit lill-konvenuti kien titolu ta' kommodat.

Infatti dan it-titolu jippremettuh l-atturi stess fl-avviz taghhom u dan huwa it-titolu illi qieghed **jivvanta** li ghandhu l-konvenut fid-deposizzjoni tieghu tal-5 t'Ottubru 2000.

Ghaldaqstant, accettat li l-pusses tal-konvenuti qieghed taht titolu ta kommodat ma tista tirrizulta ebda preskrizzjoni akwisittiva kif huma eccipew fir-raba' (4) eccezzjoni taghhom. Lanqas ma jirrizulta dak li qedghin jeccepixxu l-istess konvenuti fit-(3) tielet eccezzjoni taghhom illi l-okkupazzjoni tal-fond qieghda taht titolu ta' donazzjoni ghall-uzu.

Ghalhekk, wara li anke gie accettat illi l-attur huwa proprjetarju tan-nofs indiviz tal-fond in kwistjoni u uzufrutwarju tan-nofs l-iehor u wara li saret ukoll id-debita korrezzjoni fl-isem tal-konvenuta, il-Qorti qieghda tirrespingi l-ewwel erba' eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti u tiddikjara illi t-titolu li tahtu l-fond in kwistjoni gie moghti mill-attur John Zammit lill-konvenuti kien titolu ta' kommodat.

Billi l-Artikolu 1824 tal-Kodici Civili jipprovdi illi l-kommodat huwa kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lil l-parti l-ohra sabiex din tinqeda biha bla hlas ghal zmien jew ghal uzu determinat, il-Qorti trid tistabbilixxi x'kien iz-zmien jew l-uzu determinat u pattwit bejn il-kontendenti fiz-zmien ta' koncessjoni; dan sabiex tkun tista tiddettermina jekk dan il-kommodat illum spiccax jew le.

Mill-provi prodotti mill-kontendenti jirrizulta illi t-trattativi bejn il-konvenuti u l-propretarji tal-fond in kwistjoni, biex dan setgha jinghata b'kommodat, saru iktar ma' mart l-attur milli mal-attur personalment. Izda billi wiehed ghandhu jipprezummi illi l-attur bhala l-kap tal-komunjoni tal-akkwisti, kien jaf bil-koncessjoni tal-pussess tal-garage lill-konvenuti, stante ukoll il-medda tas-snin

wiehed ghandhu ghalhekk jipprezumi illi huwa, l-attur, kien jaf u kien approva dak kollhu li kienet ftehmet il-mara tieghu mal-konvenuti.

Infatti fid-deposizzjoni tieghu tal-25 ta' Jannar 2001, l-attur John Zammit jirrikonnoxxi illi huwa kien approva l-koncessjoni tal-garage b'kommodat lill-konvenuti u jallega illi l-iskop jew uzu determinat specifikat ta' dan il-garage kien sabiex dan il-garage jintuza ghan-negozju tal-konvenut Nicholas Vella.

Il-kontendenti jaqblu illi qatt ma gie specifikat terminu preciz u filwaqt illi l-konvenuti issostnu illi dan it-terminu kien wiehed marbut maz-zmien illi l-konvenut kien ser jibqa mizzewweg mal-konvenuta, l-attur issostni illi t-terminu kien stabbilit ghad-diskrezzjoni tieghu fis-sens illi setgha jittermina dan l-kommodat u jiehu l-pussess tal-garage lura meta huwa kien jigi bzonnu.

Din il-verzjoni tal-attur izda m'hix attendibbli. Dan peress illi filwaqt li fl-avviz l-attur jippremetti illi l-koncessjoni lill-konvenut saret taht titolu ta' kommodat, il-kondizzjoni li jallega li huwa impona bhala wiehed mir-rekwiziti tal-kommodat infatti tirrendi il-ftehim ta' bejnithom bhala wiehed ta' prekarju u teskludi ghalhekk il-kommodat li jippremetti fl-avviz.

Ghaldaqstant il-Qorti issib illi l-verzjoni l-iktar verosimili hija dik moghtija mill-konvenuti u x-xhieda minnhom prodotti, senjatament dik ta' Josephine Micallef; dik illi ssostni li l-kommodat kien inghata biex jsir uzu specifiku mill-fond bhala stamperija ghan-negozju tal-konvenuti u illi dan il-kommodat kellhu jispicca jew meta tavvera ruhha l-ewwel jew separazzjoni personali bejn il-konjugi konvenuti jew meta l-konvenut jilhaq l-eta pensjonabbli u jitlaq in-negozju.

Billi mill-provi jirrizulta illi l-ebda wahda minn dawn il-kundizzjonijiet ghada ma avverat ruhha, jirrizulta illi l-konvenuti ghad ghandhom titolu ta' kommodat fuq il-fond imsemmi u ghad ghandhomid-dritt li jirretjenu l-pussess tal-fond..

Ghalkemm l-attur fid-deposizzjoni tieghu isemmi bzonn partikolari illi gieghlu jitlob lura l-pussess tal-fond in kwistjoni, ma saret ebda talba fl-avviz a tenur tal-

Artikolu 1835 (2) tal-Kodici Civili. Infatti gie premess fl-avviz biss illi l-kommodat gia’ esistenti kien gie itterminat qabel il-prezentata tal-istess avviz.

Fi kwalunkwe kaz ma gewx prodotti provi dwar dan il-bzonn allegat;

Ghaldaqstant il-Qorti tichad it-talba attrici.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

……………………………..

Magt. Dr D Montebello B.A. LL.D.

S. Farrugia
Dep/Reg
Civ21