



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA**

Seduta tat-28 ta' April, 2011

Avviz Numru. 238/2009

Anton Delicata ghan-nom ta' A D Properties Ltd. (C-2894)

Vs

Maurice Pisani

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' l-attur nomine permezz ta' liema jitlob li l-konvenut jigi ikkundannat ihallas lis-socjetà A D Properties Ltd. is-somma ta' disat elef tmien mija tnejn u erbghin Euro u hamsa u sittin centezmu (€9,842.65) konsistenti fis-somma ta' sitt mija sitt u sittin Euro u wiehed u tletin centezmu (€666.31) rapprezentanti konsum ta' dawl u ilma u fis-somma ta' sitta u sebghin Euro u erbgha u tletin centezmu (€76.34) rapprezentanti konsum ta' *telephone* u fis-somma ta' disat elef u mitt Euro (€9,100) rapprezentanti danni ghall-okkupazzjoni da parte tal-konvenut u ta' martu Josette Pisani, liema okkupazzjoni bla titolu bdiet mill-15 ta' Frar 2008 sal-15 ta'

Marzu 2009; bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Sekwestru datat 23 ta' Gunju 2009, u bl-imghax dekoribbli mid-data tan-notifika tar-Rikors sad-data ta' l-effettiv pagament kontra l-konvenut;

Rat ir-Risposta tal-konvenut permezz ta' liema jeccepixxi li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici ghas-segwentu ragunijiet: (i) illi huwa okkupa l-fond in kwistjoni bi ftehim bonarju bejnu u martu u s-socjeta' A D Properties Ltd. bhala sid u meta intalab jizgombra mill-fond dan ghamlu entro xahar minn tali talba, zmien aktar milli ragjonevoli, b'dan li kull talba ghal danni ghall-okkupazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt; (ii) illi huwa u martu kienu jokkupaw il-fond in kwistjoni wara li mill-fond mikri minnhom minghand is-socjeta' A D Properties Ltd. f'Tower Road sofrew serq u l-istess socjeta' kienet offritilhom li jabitaw f'fond izghar u aktar adatt ghall-persuni anzjani, ossia fil-fond in kwistjoni; (iii) ma hux dovut hlas ghall-konsum ta' dawl u ilma u *telephone* billi l-ftehim kien illi l-konvenut u martu jghixu u jabitaw fil-fond in kwistjoni wara li hargu minn jeddhom mill-fond l-iehor f'Tower Road, minghajr ebda hlas kwalsiasi, inkluz ta' servizzi li kienu jinsabu fil-fond;

Rat l-affidavit ta' Anton Delicata u d-dokumenti annessi mieghu marakti bhala Dok. "AD" sa' Dok. "AD5" a fol. 10 sa' 16 tal-process, rat l-affidavit ta' Vincent George Delicata markat bhala Dok. "VGD1" a fol. 18 tal-process, rat in-Nota pprezentata mill-konvenut a fol. 22 tal-process flimkien ma' liema nota hemm annessi s-segwentu dokumenti: certifikat tal-mewt ta' Josette Pisani markat bhala Dok. "MP1" a fol. 23 tal-process, affidavit ta' Josette Pisani markat bhala Dok. "MP2" a fol. 24 sa' 26 tal-process, ittra datata 20 ta' Mejju 2008 indirizzata lill-Ispettur ta' l-Ghassa ta' San Giljan markata bhala Dok. "MP3" a fol. 27 tal-process, ittra ufficjali datata 18 ta' Dicembru 2008 mibghuta mill-attur nomine lill-konvenut markata bhala Dok. "MP4" a fol. 28 tal-process, ittra datata 16 ta' Frar 2009 mibghuta mill-attur nomine lill-konvenut markata bhala Dok. "MP5" a fol. 29 tal-process, ittra datata 2 ta' Marzu 2009 indirizzata lill-Ispettur ta' l-

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghassa ta' San Giljan markata bhala Dok. "MP6" a fol. 30 tal-process, ittra datata 22 ta' Ottubru 2008 markata bhala Dok. "MP7" a fol. 31 tal-process, kontijiet imhallsa markati bhala Dok. "MP8" a fol. 32 sa' fol. 37 tal-process, u testment ta' Connie Gatt markat bhala Dok. "MP9" a fol. 38 sa' 48 tal-process, semghet ix-xhieda ta' Trevor Cassar Mallia moghtija waqt is-seduta ta' l-10 ta' Gunju 2010 a fol. 49 sa' 52 tal-process, semghet ix-xhieda tal-konvenut moghtija waqt is-seduta ta' l-10 ta' Gunju 2010 a fol. 53 sa' 56 tal-process, semghet ix-xhieda ta' l-Avukat Dottor Paul Cachia moghtija waqt is-seduta ta' l-10 ta' Gunju 2010 a fol. 57 tal-process;

Rat illi waqt is-seduta tat-18 ta' Ottubru 2010¹ l-Avukat Dottor Paul Cachia ghall-konvenut irtira t-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenut fir-Risposta tieghu;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kaz;

Semghet it-trattazzjoni tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Bl-azzjoni odjerna l-attur nomine jitlob li l-konvenut jigi kkundannat ihallas lis-socjetà A D Properties Ltd. is-somma komplessiva ta' €9,842.65 rapprezentanti hlas ghall-konsum ta' dawl u ilma u *telephone* u danni ghall-okkupazzjoni bla titolu da parte tal-konvenut u ta' martu Josette Pisani (illum mejta) ta' fond proprjetà taghha bejn il-15 ta' Frar 2008 u l-15 ta' Marzu 2009.

Il-konvenut jeccepixxi li t-talba attrici ghandha tigi michuda ghaliex hu u martu kienu in okkupazzjoni tal-fond proprjetà A D Properties Ltd. bi ftehim ma' l-istess socjetà. Kienet is-socjetà stess li offritilhom li jmorru jghixu fil-fond proprjetà taghha wara li huma sofrew serqa ill-fond fejn kienu jghixu f'Tower Road, Sliema. Jikkontendi li l-ftehim kien ghall-abitazzjoni fil-fond verso ebda hlas kwalsiasi, inkluz hlas ghal konsum ta' servizzi, izda sussegwentement f'dan ir-rigward u senjatament fir-

¹ Verbal a fol. 59 tal-process.

rigward tat-talba attrici għall-hlas ta' konsum ta' dawl u ilma u għat-*telephone*, waqt is-seduta tat-18 ta' Ottubru 2010 il-konvenut irtira t-tielet eccezzjoni tiegħu. Il-konvenut jikkontendi wkoll li huwa zgombra mill-fond tas-socjetà A D Properties Ltd. fi zmien xahar minn meta ntablab jagħmel hekk, zmien dan li fil-fehma tiegħu kien iktar milli ragonevoli u għalhekk ma għandux ikun passibbli għall-hlas ta' danni lis-socjetà A D Properties Ltd.

Qabel ma tidhol fil-mertu tal-kaz il-Qorti tibda biex tinnota li fost id-dokumenti esebiti mill-konvenut permezz tan-Nota a fol. 22 tal-process hemm affidavit ta' Josette Pisani, mart il-konvenut illi mietet fl-10 ta' Dicembru 2008². Billi dan huwa affidavit ta' persuna mejta, li effettivament mietet diversi xhur qabel ma gew istitwiti il-proceduri odjerni, il-Qorti hija tal-fehma li biex dan l-affidavit jikkostitwixxi prova ammissibbli irid ikun gie pprezentat in konformità ma' dak dispost fl-Artikolu 600 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-imsemmi artikolu tal-Ligi jiddisponi li *jistghu jingiebu d-dikjarazzjonijiet magħmulin bil-miktub f'kull lok li jkun quddiem magistrat, jew persuna ohra, sew in articulo mortis kemm fi zmien iehor, sew quddiem il-partijiet kemm mhux quddiemhom, bil-gurament jew minghajru, **basta li jigi ppruvat illi dawk id-dikjarazzjonijiet saru bil-hsieb u f'cirkostanzi tali li wiehed għandu jahseb li min għamilhom ma riedx ibiddel is-sewwa, u li kieku seta' jigi msejjah biex jixhed fil-kawza, kien ikun xhud kompetenti***³, izda fil-kaz in ezami ma jirrizultax illi saret il-prova rikjesta biex l-affidavit ta' Josette Pisani jitqies bhala prova ammissibbli għall-finijiet tal-ligi. Il-konvenut semplicement ipprezenta dan l-affidavit, qalb diversi dokumenti ohra, permezz ta' Nota u waqaf hemm. Il-fatt li seta' għadda din in-Nota bid-dokumenti annessi, inkluz għalhekk l-affidavit, lill-kontro-parti ma jbidel assolutament xejn mis-sitwazzjoni u l-istess affidavit jibqa' mhux ammissibbli bhala prova. Fid-dawl ta' dan għalhekk

² Vide certifikat tal-mewt ta' Josette Pisani, Dok. "MP1" a fol. 23 tal-process.

³ Enfasi tal-Qorti.

Kopja Informali ta' Sentenza

il-Qorti tordna l-isfilz ta' l-affidavit ta' Josette Pisani, li jinsab a fol. 24 sa' 26 tal-process, mill-atti tal-kawza.

Trattata din il-kwistjoni l-Qorti ser tghaddi issa biex tittratta l-mertu tal-kaz in ezami.

Mill-provi prodotti mill-partijiet kontendenti jirrizulta li l-fond in kwistjoni huwa l-fond Flat 2, Vigna Court, Main Street, San Giljan, proprjetà tas-socjetà A D Properties Ltd. li ghal numru ta' snin kien okkupat minn Josette Pisani bi ftehim ma' l-istess socjetà, u ghal xi zmien qabel mietet kien okkupat ukoll mill-konvenut. Jirrizulta b'mod car ukoll illi kuntrarjament ghal dak affermat mill-konvenut fir-Risposta tieghu, il-ftehim rigward l-okkupazzjoni tal-flat in kwistjoni kien esklussivament bejn is-socjetà A D Properties Limited u Josette Pisani u l-konvenut ma kien involut bl-ebda mod. In effetti l-konvenut stess iddikjara li *l-arrangament li kien hemm ghall-okkupazzjoni tal-flat kien bejn Delicata u Josette Pisani. Jiena ma kont involut f'xejn u ma kelli l-ebda ftehim magghom*⁴. Mill-provi rrizulta wkoll li s-socjetà A D Properties Ltd. ma tatx kunsens biex il-konvenut jibda jirrisjedi fil-flat proprjetà taghha flimkien ma' martu anzi, jirrizulta b'mod car li kienet ghal kollox kuntrarja ghall-fatt li huwa dahal jghix fil-flat.

Ma hemmx dubju li ghad-determinazzjoni gusta ta' din il-kawza jehtieg jigi stabbilit jekk Josette Pisani kellhiex o meno titolu validu fil-Ligi fuq l-flat in kwistjoni, u jekk kellha titolu setax il-konvenut jusufruwixxi u jibbenefika mill-istess.

L-attur nomine jikkontendi li ghad illi Josette Pisani kienet qed tokkupa l-flat in kwistjoni bi ftehim mas-socjetà minnu rapprezentata, hija ma kellha ebda titolu fuq il-flat ghaliex kienet qed tokkupah b'mera tolleranza. Fl-affidavit tieghu l-attur nomine ddikjara li *l-post Vigna Court, Flat 2, Main Street, St. Julians, huwa proprjetà tal-kumpanija u konna slifnieh lil Josette Pisani u dana peress illi hija kienet il-kugina taghna u kienet f'diffikultajiet serjissimi ma' Maurice Pisani, zewgha, illi kien qabad u telaq minn Malta*

⁴ Xhieda moghtija mill-konvenut waqt is-seduta ta' l-10 ta' Gunju 2010, a fol. 53 sa' 56 tal-process.

u sparixxa mic-cirkolazzjoni. Hi ma kellhiex la fejn toqghod u lanqas mezzi. Meta Josette Pisani telqet mill-post u marret l-isptar, ahna konna tlabna l-post lura lil Josette Pisani peress illi rajna li f'daqqa wahda Maurice Pisani rega' gie minn barra wara hamsa u tletin sena u kont naf li kien separat minn Josette Pisani. Lil Josette Pisani konna ghamilnihielha cara illi kienet qed tokkupa l-fond minghajr ebda titlu u dak l-arrangament illi kien hemm bejnietna kien mitmum u kellha taghtina c-cwieviet. Hija baqghet fil-post sakemm mietet. Wara dahal u baqa' hemm Maurice Pisani u dana anke fl-ahhar sena u nofs qabel ma mietet⁵. Din il-pretensjoni tas-socjeta' A D Properties Ltd. tohrog cara wkoll mill-ittra ufficjali datata 18 ta' Dicembru 2008 indirizzata lill-konvenut⁶ fejn gharrfet lill-konvenut li l-istess Josette Pisani ma kienet tgawdi l-ebda titlu ta' kirja u effettivament kienet qed tokkupa l-fond b'mera tolleranza.

Il-fatt li Josette Pisani ma kellhiex titolu ta' kera fuq il-flat in kwistjoni huwa indubitat billi mill-provi prodotti, partikolarment dawk prodotti mill-konvenut⁷, ampjament jirrizulta li ghall-okkupazzjoni tal-flat hija ma kienet thallas xejn lis-socjeta' A D Properties Ltd. L-uniku hlas li kienet taghmel kien ghall-utilitajiet, ossia dawl u ilma u *telephone*, liema hlas però ma seta' joholq ebda titolu ta' lokazzjoni favur taghha fuq il-flat imsemmi⁸.

Madanakollu però l-Qorti ma taqbilx ma' l-affermazzjoni ta' l-attur nomine li Josette Pisani kienet qed tokkupa l-flat in kwistjoni b'mera tolleranza u quindi bla titolu ghaliex mill-provi prodotti tirrizulta verita' mod ieor. In effetti fil-fehma tal-Qorti Josette Pisani kienet qed tokkupa dan il-flat b'titolu ta' kommodat koncess lilha mis-socjeta' A D Properties Ltd.

A tenur ta' l-Artikolu 1824 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta *l-kommodat jew self ghall-uzu hu kuntratt li bih wahda mill-*

⁵ Dok. "AD" a fol. 10 tal-process.

⁶ Dok. "MP4" a fol. 28 tal-process.

⁷ Xhieda ta' Trevor Cassar Mallia moghtija waqt is-seduta ta' 1-10 ta' Gunju 2010, fol. 49 sa' 52 tal-process u xhieda moghtija mill-konvenut waqt l-istess seduta, fol. 53 sa' 56 tal-process.

⁸ Hannelore Engel et v. Joseph Azzopardi et, Citaz. Nru. 288/02 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Lulju 2005.

*partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra, **sabiex din tingeda biha, bla hlas, ghal zmien jew ghal uzu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirciviha li jriidd il-haga nfisha***⁹. Ghalkemm tali koncessjoni tista' issir ghal zmien determinat jew ghal uzu determinat, dawn iz-zewg modalitajiet possibbli tal-kuntratt tal-kommodat, kemm dik relatata maz-zmien u dik relatata ma' l-uzu, jistghu jezistu indipendentement minn xulxin u wahda ma kienetx marbuta ma' l-ohra. Il-partijiet jistghu allura jiftehmu zmien li fih il-kommodat kellu jipperdura, bla ma jiftehmu x'uzu determinat kellu jsir mill-haga kunsinnata b'self u vice versa – **Fortunato Mercieca et v. Joseph Mercieca**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-1 ta' Novembru 2000¹⁰.

Mill-provi prodotti jirrizulta li qabel ma bdiet tirisjedi fil-fond Flat 2, Vigna Court, Main Street, San Giljan, Josette Pisani kienet tirisjedi fil-fond Numru 115, Tower Road, Sliema, fuq liema kellha dritt ta' uzu u abitazzjoni skond it-testament ta' Concetta Gatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha datat 11 ta' Mejju 1985¹¹.

Josette Pisani kienet harget mill-fond f'Tas-Sliema u marret tghix fil-flat in kwistjoni fuq offerta tas-socjetà A D Properties Ltd. stess. Di fatti wara li bdiet tibza' tghix fil-fond f'Tas-Sliema ghaliex kienet sfat misruqa, l-attur nomine kien offrieha li tmur tghix fil-fond f'San Giljan minflok il-fond f'Tas-Sliea. Dan fil-fehma tal-Qorti ma jikkostitwixxi semplici koncessjoni b'mera tolleranza izda hija proprio koncessjoni f'titolu ta' kommodat. In effetti l-iskop specifiku li ghalih il-flat giet koncess lil Josette Pisani – u cioè biex tghix go fih minflok il-fond li kellha f'Tas-Sliema – jirrendi dik il-koncessjoni bhala wahda determinata u mhux bla zmien u indefinita.

Iz-zmien fil-kommodat jista' jkun espress jew dedott implicitament mill-uzu tal-haga tenut rigward tan-natura

⁹ Enfasi tal-Qorti.

¹⁰ Lorenzo Zahra pro et noe v. Mary Zahra, Appell Civili Nru. 427/02 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru 2004.

¹¹ Dok. "MP9" a fol. 38 sa' 48 tal-process. Vide wkoll affidavit ta' Vincent George Delicata, Dok. "VDG1" a fol.18 tal-process u xhieda moghtija minn Trevor Cassar Mallia waqt is-seduta ta' 1-10 ta' Gunju 2010, fol. 49 sa' 52 tal-process.

taghha. B'hekk fin-nuqqas ta' determinazzjoni espressa, il-kommodat hu ntiz li gie konvenut għaz-zmien necessarju li jikkonsenti lill-kommodatarju jisserva bil-haga għall-uzu stabbilit fil-kuntratt. Fis-sentenza **Mercieca v. Mercieca**, appena citata inghad illi *meta l-kommodat ikun għal uzu specifiku, ma jistghax jinghad li dan kien wiehed bla zmien jew indefinit. Għall-kuntrarju t-terminu tieghu huwa cirkoskritt proprju fil-limiti ta' l-uzu specifiku determinat mill-kommodant. Appena dak l-uzu specifiku jigi estint, jigi estint ukoll il-kuntratt u jinholoq l-obbligu minn dak il-mument tar-restituzzjoni tal-haga mislufa ill-kommodatarji. Kemm-il darba ma jkunx possibbili li jigi stabbilit iz-zmien tal-koncessjoni u dan lanqas permezz tad-determinazzjoni ta' l-uzu, allura l-ftehim hu meqjus prekarju li għalkemm affini mal-komodat, jiddifferenzja ruhu minnu għall-fatt li minn jikkoncedi l-haga għandu d-dritt li jitlob ir-restituzzjoni taghha fi kwalunkwe zmien.*

Kif inghad fis-sentenza **Lorenzo Zahra pro et noe v. Mary Zahra, Appell Civili Nru. 427/02** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru 2004, *l-ezistenza taz-zmien hija importanti għad-distinzjoni bejn il-kommodat u l-prekarju. Għax meta hemm iz-zmien il-kuntratt huwa ta' kommodat u l-kommodant ma jistghax jiehu lura l-oggett 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 ... Li jfisser, għalhekk, illi min jislef jista' jirrecedi 'ad nutum' mill-kuntratt f'kull kaz li ma jkunx stabiliz zmien għar-restituzzjoni tal-haga jew dan iz-zmien mhux dezumibbli mill-uzu li għalih il-haga hi destinata.*

Minn dan kollu jsegwi għalhekk li l-pretensjoni ta' l-attur noine li Josette Pisani kienet qed tokkupa l-flat in kwistjoni b'mera tolleranza u li b'effett mill-15 ta' Frar 2008 kienet qed tokkupa l-istess minghajr ebda titolu validu fil-Ligi, hi għal kollox guridikament insostenibbli. It-titolu ta' kommodat favur Josette Pisan spicca u skada biss mal-mewt taghha fl-10 ta' Dicembru 2008.

Ghal kull buon fini jigi osservat illi l-fatt li Josette Pisani kienet thallas ghall-utilitajiet, ossa dawl u ilma u *telephone*, kunsmati minnha tul il-permanenza taghha fil-flat in kwistjoni, ma jbidilx in-natura tal-koncessjoni moghtija lilha mis-socjetà A D Properties Ltd. ghaliex kif inghad fis-sentenza **Maria armla minn Thomas Sammut v. Lawrence Sammut et, Citaz. Nru. 2268/96** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Jannar 2004, *il-fatt illi l-kommodatarju jikkontribwixxi ghall-ispejjez ta' l-uzu tal-haga, basta li dan jinzamm fil-limiti kompatibbli mal-karattru essenzjali tal-gratuwità, ma jezula l-figura tal-kommodat (Qorti tal-Kassazzjoni Taljana, 24 ta' Marzu 1981). F'dan il-kuntest ghalhekk il-fatt li, kif irrizulta, il-konvenut ... hallas l-ispejjez tad-dawl u ta' l-ilma ma jgibx nieqes il-figura tal-kommodat billi dan il-fatt ma jistax, fil-fehma tal-Qorti, jintegra ruhu bhala xi kontro-prestazzjoni ghall-vantagg tal-kommodant.*

Stabbilit illi Josette Pisani kellha titolu ta' kommodat fuq il-fond Flat 2, Vigna Court, Main Street, San Giljan, u li tali titolu baqa' fis-sehh sal-mewt taghha fl-10 ta' Dicembru 2008, jirrizulta li s-socjetà A D Properties Ltd. ma tistax titlob kumpens ghall-okkupazzjoni tal-flat da parte ta' l-istess Josette Pisani izda, jibqa' mehtieg li tigi determinata l-posizzjoni tal-konvenut fil-konfront tas-socjetà A D Properties Ltd.

Ma hemmx dubju li sakemm dam fis-sehh it-titolu ta' kommodat favur Josette Pisani hija kellha dritt izzomm u tippermetti lill-konvenut li jghix flimkien maghha fil-flat in kwistjoni. Tul dan il-perijodu ghalhekk ma jistax jinghad li l-konvenut kien qed jghix f'dan il-flat minghajr titolu, izda mal-mewt ta' Josette Pisani fl-10 ta' Dicembru 2008, is-sitwazzjoni inbidlet kompletament. Mill-11 ta' Dicembru 2008 'l quddiem – ossia sa' dakinhar li zgombra l-flat in kwistjoni u hallih kompletament vojtt u liberu favur is-socjetà A D Properties Limited – il-konvenut kien qed jokkupa l-flat proprjetà tas-socjetà imsemmija minghajr titolu validu fil-Ligi.

Fil-kaz in ezami l-konvenut ma jistax jippretendi li t-titolu ta' kommodat li kienet tgawdi Josette Pisani ghadda favur

tieghu u dana fid-dawl ta' dak provdut fil-*proviso* ta' l-Artikolu 1826 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta - *l-obbligazzjonijiet li jigu kkuntrattati bis-sahha tal-kommodat, ighaddu fil-werrieta tal-kommodant u tal-kommodatarju: izda jekk is-self ikun sar ghall-gid tal-kommodatarju, u tieghu nnifsu biss, il-werrieta tieghu ma jistghux jissoktaw igawdu l-haga mislufa*¹².

Fil-kaz in ezami ma hemm ebda dubju li l-koncessjoni saret esklussivament a beneficcu ta' Josette Pisani. In effetti apparte l-ammissjoni tal-konvenut li huwa ma kellu xejn x'jaqsam mal-ftehim milhuq bejn is-socjeta' A D Properties Ltd. u Josette Pisani, fiz-zmien meta saret il-koncessjoni huwa kien jghix barra minn Malta u kien separat minn ma' martu.

L-attur nomine qed jitlob kumpens ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-flat da parte tal-konvenut bejn il-15 ta' Frar 2008 u l-15 ta' Marzu 2009, izda fid-dawl ta' dak kollu appena osservat, is-socjeta' A D Properties Ltd. ghandha dritt titlob kumpens ghall-okkupazzjoni bla titolu b'effett mill-11 ta' Dicembru 2008 sa' meta l-konvenut effettivament zgombra l-fatt u hallih kompletament liberu u vojtt favur is-socjeta', li skond l-attur nomine kien fil-15 ta' Marzu 2009.

Il-konvenut jikkontendi li wara li hu hareg mill-flat in kwistjoni ma setax johrog l-affarijiet li kien hemm go fih ghaliex l-attur nomine kien biddel is-serratura tal-bieb principali. Mill-atti processwali jirrizulta li anke jekk dan kien hekk il-kwistjoni irrisolviet ruhha fi ftit jiem u ghalhekk ma ghandux ikun hemm dubju li l-konvenut effettivament zgombra mill-flat fil-15 ta' Marzu 2009 u s-socjeta' A D Properties Ltd. hi korretta f'li tippretendi hlas minghand il-konvenut ta' kumpens ghall-okkupazzjoni bla titolu ghall-perijodu bejn l-11 ta' Dicembru 2008 u l-15 ta' Marzu 2009.

Huwa principju assodat li meta persuna tokkupa fond urban minghajr titolu hija ghandha thallas kumpens lis-sid ghall-perijodu li ddum hekk in okkupazzjoni, liema

¹² Enfasi tal-Qorti.

kumpens solitament jigi kkalkolat a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew tar-rata ta' kera miftiehma, skond il-kaz. Meta ma hemmx rata ta' kera miftiehma allura huwa assolutament necessarju li jigi stabbilit il-valur lokatizzju tal-post u fejn il-valur ma jirrizultax bhala determinat allura dan irid jigi stabbilit permezz ta' stima ta' perit¹³.

Fl-affidavit tieghu l-attur nomine ddikjara li *f'din il-kawza ghalhekk nikkonfermaw illi qeghdin nitolbu l-hlas tad-danni tal-okkupazzjoni ghall-perijodu rilevanti u cioe sal-15 ta' Marzu 2009 u tlettax-il xahar qabel bir-rata ta' €700 fix-xahar li jgibu €9,100. Il-flat huwa kbir, qieghed San Giljan, f'post principali, u l-kirijiet ta' dik l-area huma b'dak l-ammont*¹⁴. Ghalkemm il-quantum tar-rata fix-xahar pretiza mill-attur nomine ma giex per se ikkontestat mill-konvenut, il-Qorti hi tal-fehma li fid-dawl tal-principji guridici appena citati ma tistax tistabilixxi l-kumpens dovut lis-socjeta A D Properties Ltd. in bazi ghal dak affermat mill-attur nomine u dana billi kull fond ghandu l-fattispecie tieghu dwar kobor, kundizzjoni, l-iskop ta' l-uzu u terminu tal-kirja. Ikun iktar gust li l-kumpens jigi likwidat in bazi ghall-valur lokatizzju determinat minn persuna kompetenti u indipendenti – ossia Perit arkitett – mahtur mill-Qorti biex jassisstiha f'din il-kwistjoni.

Ghalhekk filwaqt li tikkonkludi li fil-perijodu bejn il-11 ta' Dicembru 2008 u l-15 ta' Marzu 2009 il-konvenut kien qed jokkupa l-fond Flat 2, Vigna Court, Main Street, San Giljan, proprjeta tas-socjeta A D Properties Ltd. bla titolu validu fil-Ligi, u tiddikjara li l-konvenut ghandu jhallas kumpens lis-socjeta ghall-okkupazzjoni bla titolu tul il-perijodu indikat, il-Qorti tiriserva li tillikwida l-kumpens hekk dovut mill-konvenut lis-socjeta A D Properties Ltd. wara li l-Perit minnha mahtur iktar 'l quddiem f'din is-sentenza jistabilixxi l-valur lokatizzju ta' l-imsemmi flat fiz-zmien rilevanti.

¹³ Maria Sammut v. Lawrence Sammut et noe, Citaz. Nru. 2268/96 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Jannar 2004; John Galea et v. Raymond Falzon et, Citaz. Nru. 1419/00 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April 2005.

¹⁴ Dok. "AD", fol. 10 tal-process. Enfasi tal-Qorti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Oltre l-kumpens ghall-okkupazzjoni bla titolu l-attur nomine jitlob ukoll li l-konvenut jigi kkundannat ihallas is-somma ta' €666.31 rapprezentanti hlas ghall-konsum ta' dawl u ilma u s-somma ta' €76.34 rapprezentanti hlas ghat-*telephone*, izda l-Qorti tiriserva li tittratta u tiddeciedi dwar tali talba ghall-hlas ta' konsum ta' dawl u ilma u *telephone* 'il quddiem flimkien mat-talba ghall-likwidazzjoni dwar il-kumpens ghall-okkupazzjoni bla titolu.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenut (it-tielet eccezzjoni giet irtirata waqt is-seduta tat-18 ta' Ottubru 2010) tiddikkjara li l-konvenut kien qed jokkupa l-fond Flat 2, Vigna Court, Main Street, San Giljan, proprjeta' tas-socjeta' A D Properties Ltd. bla titolu validu fil-Ligi bejn il-perijodu 11 ta' Dicembru 2008 u 15 ta' Marzu 2009, izda tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza dwar it-talba attrici ghall-kundanna ghall-hlas tal-kumpens dovut mill-konvenut ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-flat imsemmi matul il-perijodu bejn il-11 ta' Dicembru 2008 u l-15 ta' Marzu 2009 u ghall-hlas tal-konsum ta' dawl u ilma u *telephone* u tiriserva li tiddeciedi dwar l-istess wara li jigi determinat il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni tul il-perijodu bejn il-11 ta' Dicembru 2008 u l-15 ta' Marzu 2009.

Ghall-fini li jigi determinat il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ghall-perijodu bejn il-11 ta' Dicembru 2008 u l-15 ta' Marzu 2009, il-Qorti tinnomina lill-Perit Ramon Gauci a spejjez provvisorji ta' l-attur nomine.

L-ispejjez relattivi ghall-kaz jibqghu riservati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----