MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2010

Citazzjoni Numru. 1100/2009

Martin Farrugia

-vs-

Joseph Gambin

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fit-12 ta' Novembru 2009 permezz tiegħu l-attur ppremetta:

1. Illi l-esponenti huwa l-propjetarju tal-*utile dominium* perpetwu tal-maħżen esternament immarkat bin-numru mija, erbgħa u sebgħin (174) gia' mitejn (200) fi Triq F.S Caruana, Birkirkara, liema proprjeta' huwa kien akkwista permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Gambin datat tmintax (18) ta' Lulju 1979;

2. Illi l-esponent kien ippermetta lill-konvenut, li huwa ħuh tar-rispett, l-użu tal-maħżen imsemmi, u dan *in bona* grazzja u prekarjament, taħt mera tolleranza;

3. Illi bħala fatt il-konvenut qatt ma ħallas jew ta xejn lill-attur bħala korrispettiv ta' dan l-użu. Min-naħa l-oħra, l-attur baqa' dejjem iħallas hu personalment l-ispejjeż konnessi ma' din il-proprjeta';

4. Illi l-esponent talab diversi drabi fuq medda ta' snin lill-konvenut sabiex iroddlu lura din il-proprjeta', iżda l-konvenut baqa' dejjem inadempjenti;

5. Illi sa fejn jaf l-esponent, il-konvenut m'għandu l-ebda eċċezzjoni għat-talba tiegħu;

6. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddeċiedi skond it-talbiet tiegħu bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża, peress illi jikkonkorru l-elementi kollha meħtieġa mill-Artikolu 167 tal-Kap XII;

2. Tikkundanna lill-konvenut, prevja dikjarazzjoni li l-konvenut m'għadx għandu titolu validu fil-liġi, sabiex jiżgombra mill-maħżen esternament immarkat bin-numru mija, erbgħa u sebgħin (174) gia' mitejn (200), fi Triq F.S. Caruana, Birkirkara *entro* terminu qasir u perentorju minnha prefiss,

U dan prevja kull provvediment ieħor li lilha jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, li huwa minn issa nġunt in subizzjoni, u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-attur.

Rat il-lista tax-xhieda tal-attur.

Rat id-digriet tas-7 ta’ Diċembru 2009 li permezz tiegħu l-Qorti laqgħet it-talba tal-konvenut biex jikkontesta t-talba;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Joseph Gambin ppreżentata fl-1 ta’ Frar 2010, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu kollha miċħuda fil-fatt lil-ftehim bejn l-atturi u l-esponenti, meta dawn xtraw il-garaxx mertu tal-kawża mingħand l-eċċipjenti kien illi u huwa jibqa’ juża’ l-fond in kwistjoni *vita durante* u dana kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża;

2. Illi konsegwentment l-eċċipjenti għandu jitħalla juża l-fond u mhux il-każ lil huwa jiġi ordnat iħallas xi danni kif qed jiġi kif qed jiġi mitlub;

3. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenut.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta’ Ottubru 2010 illi permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-attur qed jitlob l-iżgombrament tal-konvenut mill-fond imsemmi fl-istess rikors. Huwa qed jgħid li l-konvenut m’għandu ebda titolu biex jokkupah.

Illi l-konvenut qed isostni li meta l-attur xtara l-fond huwa kien assigurah li seta’ jibqa fih sakemm imut.

Illi dwar il-fatti ma tantx hemm wieħed x’jissofferma fit-tul. Il-konvenut kien proprjetarju tal-istess fond sas-sena 1979

u kien jiġġestih bħala negozju. Dak iż-żmien pero' kellu problemi finanzjarji u l-bank li kellu kreditu kontrih kien se jbegħlu l-fond bis-subasta. Għalhekk avviċina lill-attur li kien għarus lill-oħtu (u wara żżewġu) li xtara l-fond stess. Dwar l-interpretazzjoni ta' x'kien il-ftehim il-partijiet ma jaqblux għaliex l-attur jgħid li kien qal lill-konvenut biex jibqa' ġol-fond sakemm huwa stess (l-attur) ikollu bżonn filwaqt li kif gia' ngħad il-konvenut jgħid illi huwa kien qallu li seta' jibqa' ġo fih biex ikompli bix-xogħol tiegħu sakemm imut.

Illi l-Qorti jidhrilha li anke jekk il-ftehim kien fis-sens li qed jallega l-konvenut, dan ikun ekwivalenti għall-kuntratt ta' użu jew abitazzjoni u skond l-artikolu 390, dawn ma jiswewx jekk ma jsirux permezz ta' att pubbliku. Għalhekk il-konvenut ma għandux titolu x'jivvanta.

Illi lanqas ma' din l-eċċezzjoni ma tinkwadra fid-definizzjoni tal-komodat. Il-komodat ukoll huwa kuntratt u kif definit bl-artikolu 1824 tal-Kodiċi Ċivili *li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra biex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċeviha li jrodd il-ħaġa nnifisha*. Id-definizzjoni għalhekk timplika l-obbligazzjoni ta' min jirċevi li jirritorna l-oġġett xi darba (ċjoe' wara li jgħaddi ż-żmien miftiehem jew wara li jsir l-użu miftiehem) u din l-obbligazzjoni hija xi ħaġa li palesament il-konvenut qed jiċħad li għandu.

Illi ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Saviour Zammit vs Joseph Galea et"** (30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem *"bla titolu"* espressa f'att ġudizzarju promotur, *kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenut li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu.*

Illi huwa ċar għall-Qorti li l-konvenut odjern m'għandu ebda titolu simili.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, u filwaqt li tastjeni

milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba *stante* d-digriet tagħha tas-7 ta' Dicembru 2009, tilqa' t-tieni talba tal-attur, u għall-fini tal-istess talba tipprefiġġi terminu ta' xahrejn;

Spejjeż tal-kawża għar-raġunijiet espressi, ikunu a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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