MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 1059/2012

Victoria Josephine Bencini

vs

John Camilleri Brennan

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attriċi li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-attriċi hija s-sid tal-fond 50, Triq Santa Margerita, Sliema liema fond hija akkwistat permezz ta' titolu ta' donazzjoni b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat sittax (16) ta' Settembru tas-sena elfejn u ħdax (2011), u dan kif jirriżulta minn kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'A';

Illi ma jeżisti ebda ftehim u / jew skrittura privata u / jew kwalsiasi forma ta' kuntratt lokatizzju bejn il-kontendenti, li b'xi mod intrabtu u / jew obbligaw ruħhom dwar kera u wisq anqas dwar xi somma li għandha titħallas bħala kera;

Illi l-konvenut qiegħed jokkupa l-fond 50, Triq Santa Margerita, Sliema, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Illi l-konvenut ġie nterpellat biex jivvaka mill-fond u dan kif jirriżulta minn kopja tal-ittra uffiċjali datat 18 ta' Settembru 2012 hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'B';

Illi ċjonostante s-surreferit l-konvenut baqa' jirrifjuta li jivvaka l-fond fuq imsemmi u li jirritorna ċ-ċwievet lill-istess rikorrenti u għadu sal-lum jippriva lir-rikorrenti milli jieħdu lura l-pussess tal-istess fond bi preġudizzju u danni serji għalihom;

Illi l-attriċi għandha d-dritt titolbu kumpens għall-okkupazzjoni llegali u lleċita tal-imsemmi fond, u dan sal-ġurnata tal-effettiv żgumbrament.

Għaldaqstant l-attriċi umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenut m'għandu ebda titolu validu fil-liġi fuq il-fond ossija 50, Triq Santa Margerita, Sliema;

2. Tikkundanna lill-konvenut biex fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha timponi din l-Onorabbli Qorti jiżgombra, jirrilaxxja u jħalli liberu a favur l-attriċi u jikkonsenjalha iċ-ċwievet tal-fond 50, Triq Santa Margerita, Sliema, *stante* li qed jokkupah mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. B'riżerva ta' kull azzjoni oħra spettanti lill-attriċi, senjatament għad-danni tal-okkupazzjoni llegali u salvi azzjonijiet oħra tal-attriċi f'każ li fil-post il-konvenut ħalla d-danni;

Bl-ispejjeż inkluż dik tal-ittra uffiċjali datata 18 ta' Settembru 2012 u bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv żgumbrament kontra l-konvenut li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda tal-attriċi;

Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenut fil-11 ta' Diċembru 2012 fejn ġie eċċepit:

1. Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-attriċi rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti ilu jirrisjedi f'dan il-fond għal għexieren ta' snin, u dan bil-kunsens u approvazzjoni tal-awtriċi fit-titolu tal-attriċi rikorrenti, u ċjoe' Giorgina Camilleri Brennan, li hija oħt l-esponenti, u li assenjat il-fond in kwistjoni lill-attriċi rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni. Illi għalhekk meta l-attriċi rikorrenti akkwistat il-fond in kwistjoni, hija kienet taf li

dan il-fond kien okkupat mill-eċċipjenti u li kien fil-pussess tiegħu.

2. Illi diversi xhur ilu saru trattattivi bejn il-partijiet bil-għan illi jiġi ffirmat ftehim ta' lokazzjoni, u l-partijiet kienu anke waslu fi qbil dwar il-kera pagabbli, madanakollu, dan il-ftehim ma ġiex formaliżżat u finaliżżat għaliex l-attriċi rikorrenti kienet qed tinsisti li dan il-kera jiġi awmentat kull sena, liema proposta ma kienitx aċċettabbli għall-eċċipjenti tenut kont tal-istat tal-fond in kwistjoni, *oltre* l-eta' tal-istess eċċipjenti u l-mezzi finanzjarji limitati tiegħu. Illi f'dak li jirrigwarda l-kera dovut preżentement, dan qed jiġi depożitat taħt l-awtorita' tal-Onorabbli Qorti tal-Maġistrati (Malta), u dan kif jirriżulta miċ-ċedoli ta' depożitu hawn mehmuża.

3. Illi kif ġja' ġie rilevat, l-eċċipjenti ilu jirrisjedi f'dan il-fond bil-kunsens tal-awtriċi tal-attriċi rikorrenti għal għexieren ta' snin, tant illi s-servizzi gravanti dan il-fond, huma rreġistrati f'isem l-eċċipjenti, u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża; illi għalhekk mhux minnu li l-eċċipjenti qed jokkupa dan il-fond b'mod illeċitu, u għalhekk kwalunkwe talba għall-ħlas ta' kumpens għall-allegat okkupazzjoni illeċita, hija fiergħa u għal kollox infondata.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mill-liġi.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta' Lulju 2014 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-avukati rispettivi trattaw il-kawża;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-attriċi qed titlob l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond imsemmi fl-istess rikors; hija qed tibbaża t-talba tagħha billi skont hi, li l-konvenut ma għandu ebda titolu biex jokkupawh.

Illi l-konvenut jeċċepixxi li huwa ilu għal ħafna snin jirrisjedi fil-fond imsemmi u li kien anke ġie miftiehem li jsir kuntratt ta' lokazzjoni pero' dan qatt ma sar u allura ddepożita l-kera li skont huwa stess ġiet miftehma taħt l-awtorita' tal-Qorti. Iżid jgħid illi huwa kien jgħix fil-fond bil-kunsens tas-sid li hija l-awtrici fit-titolu tal-attriċi odjerna. Kwindi jgħid li mhux qed jokkupah b'mod illeċitu.

Illi ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Saviour Zammit vs Joseph Galea et"** (deċiża fit-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 tistabilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attriċi li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenuta li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi ħadd, kien min kien. Kellu

jipprova illi tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attriċi."

Illi fil-każ in eżami, li ġara kien li l-konvenut li jiġi ziju tal-attriċi u allura ħu l-awtriċi tagħha ġie konċess minnha li joqgħod fil-fond pero' ma hemmx indikazzjoni ċara ta' x'kien il-ftehim fis-sens li l-istess awtriċi tal-attriċi, u ċjoe' Giorgina Camilleri Brennan qalet fl-affidavit tagħha li sempliċement silfet lill-konvenut il-fond in kwistjoni u dan kif ngħidu bil-Malti *mis-subgħajn ħa l-id* u baqa' jgħix hemmhekk. Eventwalment iddiċidiet li tagħtih b'donazzjoni lill-attriċi peress li din ħadet ħsiebha.

Illi l-konvenut mhux qed jeċċepixxi formalment illi għandu titolu ta' komodat iżda s-sens tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu huwa dan. 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)**.

Illi l-Qrati tagħna kellhom diversi okkażjonijiet jelaboraw u jesprimu l-fehma tagħhom dwar dan l-istitut. Fil-kawża fl-ismijiet **"Robert Borg vs Francesco Abela"** deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-16 ta' Dicembru 1949, intqal li, *"... karattru essenzjali tal-kommodat huwa l-gratwita tal-prestazzjoni tal-ħaġa."* Fi kliem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża **"Maria Assunta Cassar vs Albert Connell et"** deċiża fis-7 ta' Lulju 2003, *"... dan hu sostrat tal-kuntratt faċilment desumibbli mid-definizzjoni li l-liġi stess takkordalu."* Skont is-sentenza fil-kawża

"Mercieca u trimque" deċiża mill-istess Qorti fl-1 ta' Novembru 2000:

"... iż-żewġ modalitajiet possibbli tal-kuntratt tal-kommodat, kemm dik relatata maż-żmien u dik relatata mal-użu, jistgħu jeżistu independentement minn xulxin u waħda ma hijiex neċessarjament marbuta mal-oħra. Il-partijiet jistgħu għalhekk jiftehmu żmien li fih il-kommodat kellu jipperdura, bla ma jiftehmu x'użu determinat kellu jsir mill-ħaġa kunsinnata b'self u viċi versa."

Illi approfondimenti dotti oħra (pero' mhux kollha rilevanti għall-każ in eżami) fuq il-materja wieħed isibhom fis-sentenzi.

Illi fil-każ in eżami ma jirriżultax li kien hemm xi ftehim simili kif qed jallega l-konvenut iżda biss konċessjoni da parti tal-attriċi biex il-konvenut ikollu fejn joqgħod wara li sab ruħu mingħajr dar wara illi huwa ssepara minn ma' martu. F'kull każ, ma jistax ikun hemm komodat meta l-istess konvenut qed jiddepożita dak li huwa jsostni li hija l-kera miftehma, il-Qorti għaliex kif ingħad, il-komodat ma jippressupponi ebda ħlas.

Illi l-affidavit tal-konvenut stess fuq kollox huwa talba tal-konvenut biex il-Qorti titħassru u tħallih jabita fil-fond. Sfortunatament għalih, il-Qrati mhumiex entita' ta' servizzi soċjali iżda qegħdin hemm biex jiddeċiedu l-kawżi skont il-liġi u fil-każ tiegħu din mingħajr dubju ma tipprovdilu ebda protezzjoni.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attriċi – għall-fini tal-iżgumbrament tipprefiġġi terminu ta' xahar.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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