MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tat-22 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 821/2004

Paraggi Holdings Limited

vs

Rosalie Darmanin u Nicholas Agius Darmanin

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn Paraggi Holdings Limited li permezz taghha, wara li gie premess illi:

Is-socjetà attrici hija proprjetarja tal-fond Flat 5, The Penthouse, Nru. 44, Amery Street, Sliema, liema flat gie akkwistat mis-socjetà attrici bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon datata 14 ta' Jannar 1995, Dok. "A".

Il-fond di proprietà tas-socjetà attrici prezentement huwa okkupat mill-konvenuti bla ebda titolu validu fil-Ligi.

Il-konvenuti ghalkemm interpellati permezz ta' ittra ufficjali datata 6 ta' Frar 2004, sabiex fi zmien hmistax-il (15) gurnata mid-data ta' tali ittra ufficjali huma jizgumbraw mill-fond di proprietà tas-socjetà attrici u jikkonsenjawh lis-socjetà attrici bhala battal, l-istess konvenuti baqghu inadempjenti u ghandhom sal-lum qed jokkupaw l-imsemmi fond bla ebda titolu validu fil-Ligi.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-fond Flat 5, The Penthouse, Nru. 44, Amery Street, Sliema, di proprietà tas-socjetà attrici, prezentement huwa okkupat mill-konvenuti bla ebda titolu validu fil-Ligi.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jizgombraw mill-istess fond di proprietà tas-socjetà attrici u jikkonsenjaw ic-cwievet tal-istess fond lis-socjetà attrici.

B’rizerva ta’ kull azzjoni ghad-danni ghall-okkupazzjoni bla titolu spettanti lis-socjetà attrici, u bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali datata 6 ta’ Frar 2004, kontra l-konvenuti minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha gie eccepit illi:

Fl-ewwel lok it-talbiet tas-socjetà attrici ghandhom jigu michuda in kwantu l-konvenuta u wliedha ma dahlux fil-fond bil-mohbi jew kontra l-volontà tas-socjetà attrici.

L-eccipjenti jgawdu titolu ta’ kommodat fuq il-fond meritu tal-kawza.

Bla pregudizzju u f’kull kaz it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-eccipjenti ghandhom kull dritt li jibqghu jghixu fil-post li kien ittiehed fl-interess taghhom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra s-socjetà attrici.

Rat id-dikjarazzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju.

Semghet xhieda viva voce.

Semghet lid-difensuri jittrattaw il-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, Paraggi Holdings Limited qed titlob lill-Qorti tiddikjara li Rosalie Darmanin u Nicholas Agius Darmanin qeghdin jokkupaw appartament proprjetà tal-istess socjetà minghajr titolu. Titlob ghalhekk l-izgumbrament taghhom mill-istess fond. L-intimati minn naha taghhom jeccepixxu l-kommodat.

Jirrizulta mill-provi prodotti illi s-socjetà attrici hija proprjetà tal-Avukat Dr. Pio Valletta. L-appartament mertu tal-kawza inxtara permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Pierre Falzon fl-14 ta' Jannar 1995. Jirrizulta wkoll illi f'dawk iz-zminijiet l-imsemmi Avukat kien beda relazzjoni extra-maritali mal-konvenuta Rosalie Darmanin li dak iz-zmien kienet ukoll mizzewwga. Wara li ghamel xi zmien jikri l-appartament, u wara li kien mar jghix fih ukoll hu, Dr. Valletta ddecieda li jixtrih. Ghamel dan f'isem is-socjetà Paraggi Holdings Limited.

Ir-relazzjoni ta' bejn Dr. Valletta u Rosalie Darmanin baqghet ghaddejja ghal diversi snin li matulhom huma ghexu flimkien daqs li kieku mizzewwgin fl-appartament de quo. Meta sfaxxat ir-relazzjoni ta' bejniethom, Dr. Valletta talab lil Rosalie Darmanin tohrog mill-appartament fejn hi kienet ilha snin tghix mieghu u ma' wliedha, wiehed minnhom illum maggorenni, konvenut ukoll f'din il-kawza. Rosalie Darmanin tibqa' ssostni illi Dr. Valletta dejjem weghedha li dak l-appartament kien ser jibqa' darha.

"Kien halifli li hadd m'hu ser ikeccini mid-dar." (fol. 205).

Ikkunsidrat illi l-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi ghall-kuntratt ta' self ghall-uzu jew kommodat fl-Art. 1824 li testwalment jipprovdi illi:

> *"Il-kommodat jew self għall-użu hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra, sabiex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċiviha li jrodd il-ħaġa nfisha."*

L-Art. 1835(1) jipprovdi inoltre:

> *"Il-kommodant ma jistax jieħu l-ħaġa lura ħlief wara li jkun għadda ż-żmien miftiehem, inkella, fin-nuqqas ta' ftehim, wara li tkun serviet għall-użu li għalih ġiet mislufa."*

Minn dawn il-provvedimenti johrog illi s-self huwa essenzjalment gratuwit, u ghal zmien jew uzu determinat.

Il-kommodat jimporta fuq il-kommodant:

> *"l'obbligo di fare godere la cosa per tutto il tempo convenuto, e come il conduttore verso il locatorio, così il commodatario verso il commodante ha il diritto di servirsi della cosa purche la impieghi per l'uso determinato nel contratto (**Kollez. Vol. XVIII pIII p69**) – Azzopardi vs Malfiggiani"*

> *"Anke però minghajr il-fattur zmien il-kommodat m jiznaturax ruhu f'prekarju ghaliex il-ligi tikkontempla l-ezistenza tal-kommodat "ghall-uzu determinat" u dan ma jispiccax skond l-Art. 1835 "sakemm il-haga tibqa' sservi ghall-uzu li ghalih giet mislufa" – Grazio Portelli vs Geralda Portelli", Appell Civili, 5 ta' Frar 1971.*

Fis-sentenza Mercieca vs Mercieca imbaghad gie ulterjorment ribadit illi:

> *"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 kienitx necessarjament 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."*

Ta partikolari interess ghal din il-kawza:

"ma jkunx kontra l-ispirtu li janima dan l-istitut (il-kommodat) li l-haga mislufa sservi ghall-uzu komuni tal-kommodant u tal-kommodatarju billi l-kuncett tal-libertà rakkjuz fil-kommodat ma jigix nieqes, "se questa liberalità sia mossa dall'interesse comune del prestatore e del comodatario." – (Portelli vs Portelli, Appell Civili, 5 ta' Frar 1971).

*"Hu biss fejn mhux possibbli li jigi determinat iz-zmien, lanqas permezz ta' l-uzu, illi allura hu ritenut li jissussisti l-kommodat bla determinazzjoni ta' zmien, ossija l-precarium li, ghalkemm affini mal-kommodat, jiddifferenza ruhu minnu ghall-fatt li l-kommodanti hu fakoltizzat bil-ligi li jitlob u jirrikjama r-restituzzjoni tal-haga f'kull zmien." – (*Sammut vs Sammut, Appell Inferjuri, 8 ta' Gunju, 2005).

Ezaminati l-fattispecie tal-kaz in ezami fid-dawl tal-fuq espost, din il-Qorti ssib illi l-prova tal-"uzu determinat" tezisti. Il-fond mertu ta' dawn il-proceduri nkera u sussegwentement inxtara mis-socjetà attrici sabiex tghix fih Rosalie Darmanin wara li din telqet mid-dar konjugali li kienet tghix fiha waqt iz-zwieg taghha. Dr. Pio Valletta fil-bidu tar-relazzjoni tieghu mal-konvenuta, ma kienx mar jghix f'dan l-appartament mal-ewwel. Kien biss xi xhur wara li ghazel li jmur jghix fil-fond de quo ukoll. Dr. Pio Valletta, fix-xhieda tieghu in kontro-ezami jinsisti illi:

"Jiena kont nghidilha li sakemm konna ser nibqghu flimkien hi setghet tirrisjedi fl-appartament u hadd ma kien ser johrogha minn hemm."

Il-Qorti ezaminat bir-reqqa kollha l-hafna provi tar-relazzjoni ezistenti bejn Dr. Valletta u Rosalie Darmanin u mix-xejra li kellha l-istess relazzjoni ma ssibx verosimili l-kundizzjoni li issa Dr. Valletta jghid li kienet hemm u cioè, *"sakemm konna ser nibqghu flimkien."* (Ara dokumenti esebiti in atti a fol. 30 et seq). L-ispirtu tal-komunikazzjonijiet bejn iz-zewg persuni ma kienet bl-ebda mod tax-xejra li twassal biex titwemmen l-imposizzjoni tal-kundizzjoni.

Il-Qorti hija konvinta li Parraggi Holdings silfet l-appartament lill-konvenuta biex tghix fih u minghajr ebda kundizzjoni ohra.

Stabbilit ghalhekk "l-uzu determinat", u stabbilit inoltre li Rosalie Darmanin u wliedha ghadhom qeghdin jaghmlu uzu mill-fond ghar-residenza taghhom, il-Qorti tqis ghalhekk il-provvediment tal-Art. 1835(2) li testwalment jipprovdi illi:

> *"Iżda, jekk matul iż-żmien miftiehem, jew qabel ma jkun spiċċa l-bżonn tal-kommodatarju, jinqala' lill-kommodant il-bżonn bil-għaġla u bla ħsieb, tal-ħaġa, il-qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, iġġiegħel lill-kommodatarju li jroddha, taħt l-obbligu tal-kommodant li jħallsu tal-ispejjeż li huwa jkun għamel sabiex jinqeda biha."*

Fil-kaz in ezami dawn ic-cirkostanzi ma gew bl-ebda mod allegati.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet ta' Rosalie Darmanin u Nicholas Agius Darmanin, tichad it-talbiet ta' Paraggi Holdings Limited.

L-ispejjez jithallsu minn Paraggi Holdings Limited.

< Sentenza Finali >

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