5 ta' April, 1964

Imħallfin:

Is-S.T.O. Dr. L. A. Camilleri, LL.D., *President*;
L-Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., LL.D.,
L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Neg. Joseph Calascione ne. *versus* Carmelo Schembri

Komodat — Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Board tal-Kera — Kompetenza — Art. 1[illegible] tal-Kodiċi Ċivili — Ordinanza XXVIII ta' l-19[illegible] — Art. 46 tal-Kap. 1[illegible].

Il-komodat, jew self għall-użu, huwa l-kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkonsenja ħaġa lill-parti l-oħra sabiex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew użu determinat, bl-obbligu lil dak li jirċeviha li jrodd il-ħaġa nnifisha.

Karattru essenzjali tal-komodat huwa l-gratwità tal-prestazzjoni tal-ħaġa. Kumpens nominali ma jħassarx il-komodat; imma jrid ikun kumpens żgħir u insinifikanti. U għalhekk, fil-każ li l-użu tal-ħaġa jiġi mogħti b'korrispettiv, jeżula l-komodat u tissubentra l-figura tal-lokazzjoni.

Skond l-emenda introdotta bl-Ordinanza XXVIII ta' l-1942 lill-Kap. 109, il-kelma "kera" tikkomprendi, fost affarijiet oħra, kwalunkwe ftehim li per mezz tiegħu xi jedd reali jew personali fuq xi fond jingħata jedd ikkaddan dak fuq l-okkupazzjoni tal-fond jigi mogħti taħt xi titolu oneruż per kommutatio, accolta ma jkunx gie stabbilit żmien determinat għal dak l-użu. Li s-sullokazzjoni mhix eskluża minn dik l-Ordinanza.

Għaldaqstant, jekk jigi eskluż mill-ftehim il-komodat u tissussisti l-figura tal-lokazzjoni jew tas-sullokazzjoni, it-tribunal kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' talba għar-ripreża tal-pussess tal-fond li jifforma l-oggett ta' dak il-ftehim huwa l-Board tal-Kera.

Il-Qorti. — Rat ic-citazzjoni quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili, li biha l-attur, billi huwa fi żmien il-gwerra kien tilef lill-konvenut il-post numru 136 Britannia Street, Valletta, prekarjament u b'kumpens semplicement nominali ta' £12 fis-sena, u dana billi l-konvenut kien talbu biex jisilfhulu għaliex kien tilef il-post tiegħu li gie distrutt b'azzjoni tal-għadu; u billi l-konvenut issa rrifjuta li jirrilaxxja l-post, u l-attur għandu bżonn il-post; u billi l-proprjetarju tal-post qiegħed jinsisti ma' l-attur biex ma jħallix lill-konvenut aktar f'dak il-post; premessi d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti opportuni, talab li l-konvenut jigi kundannat jiżgombra l-post fi żmien qasir u perentorju li jipprefiggilu l-Qorti. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-23 ta' Jannar 1954, li biha dik il-Qorti laqgħet l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza, u ddikjarat ruħha inkompetenti li tieħu konjizzjoni tal-kawża, bl-ispejjeż kontra l-attur; billi kkunsidrat;

Illi l-attur jippretendi li għandu d-dritt jieħu lura l-post fuq imsemmi peress li hu kien silef dan il-post lill-konvenut fi żmien il-gwerra prekarjament u b'semplici kumpens nominali, u għalhekk kien tahulu b'kuntratt ta' komodat li ma jaqgħax fil-kompetenza tal-Board li jirregola l-Kera;

Illi, skond l-art. 1920 (Kod. Civ.), il-komodat, jew self għall-użu, hu l-kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra sabiex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew użu determinat, bl-obbligu li dik li tircevih-

li jrodd il-haġa nfisha. Karattru essenzjali tal-komodat huwa l-gratwità tal-prestazzjoni tal-haġa. Veru li kumpens nominali ma jħassarx il-komodat, iżda dana l-kumpens irid ikun żgħir u insinifikanti. "Si quis conduxerit uno nummo, conductio nulla est, quia et hoc donationis instar inducit" (L. 46. Dig. Locati et Conducti; f'dan is-sens Kollez. XVIII—III—69). Iżda l-ġurisprudenza tagħna reċensjoni mxiet fuq il-prinċipju aktar rigoruż tad-Dritt Ruman, li jeskludi mill-komodat kwalunkwe kumpens. "Commodata autem res tunc propriè intelliguntur si, nulla mercede accepta vel constituta, res tibi utenda data est; alioquin, mercede interveniente, locatus tibi usus rei videtur; gratuitum enim debet esse commodatum" (Dig. 21; quibus modis re contrahitur obligatio, 3, 14). Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell tar-Reġina fil-kawża "Robert Borg vs. Francesco Abela" tas-16 ta' Diċembru 1949 (Kollez. XXXIII—I—774). Konsegwentement, fil-każ li l-użu tal-haġa jiġi mogħti b'korrispettiv, jeżula l-komodat, u tissubentra, ġeneralment, il-figura tal-lokazzjoni;

Illi l-attur ma jikkontestax li għall-użu tal-post in kwistjoni l-konvenut qiegħed ihallas £12 fis-sena, u għalhekk tenżla l-gratwità rikjesta mill-liġi għall-eżistenza tal-komodat;

Illi l-attur jippretendi li, jekk mhux komodat, huwa lokazzjoni "sui generis", stipulata fi żmien ta' emerġenza; li skond xi sentenzi tal-Qrati Tagħna tohroġ barra mill-kompetenza tal-Board li jirregola l-Kera. Iżda l-forza ta' dawk is-sentenzi, fil-fehma ta' din il-Qorti, spiċċat bl-emenda apportata in l-Ordinanza XXVII ta' l-1947 lill-art. 46 tal-Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta. Difatti skond dik l-emenda, għall-finijiet ta' dik l-Ordinanza, il-kelma "kirja" tinqies li tfaddan (b) minkejja kull patt kuntrarju, "kull ftehim" li b'rihtu xi hadd "jie" miqugħ bi hlas kull tant żmien f'xi fond li ma jkunx lukanda jew alloġġ b'liċenza għal hekk minn għand il-Pulizija; u (c) "kull ftehim" iehor li bih xi jedd reali jew "personali" fuq xi fond, liema jedd jhaddan dak ta' l-"okkupazzjoni tal-fond", jingħata lil xi tfolu "onerus" jew "kommutativ"........" Xejn ma jiswa li ma jkunx stabbi-

lit iż-żmien determinat għal dak l-użu; għaliex għal dana tip-provdi l-liġi stess. F'dan is-sens ippronunċjat ruħha l-Qorti ta' l-Appell tar-Reġina fit-12 ta' April 1948 (i.e. wara l-im-semmija emenda) in re "Watson vs. Mamo" (Kollez. XXXIII—I—250). Del resto, l-imsemmija Ordinanza hija retroattiva, u tolqot ir-rapporti ġa perfezzjonati minn qabel ma daħlet in vigore (arg. art. 11, Ord. ċit.);

Illi fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fuq miġjuba, in-ne-gozju guridiku bejn il-kontendenti hu lokazzjoni skond il-liġi, u għandu jiġi trattat bħala tali; u ma hemmx lok, għalhekk, għall-prova tal-valur lokatizju tal-fond;

Illi mhux kontestat li si tratta ta' rilokazzjoni;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur, li biha dan appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Jannar 1964;

Rat il-petizzjoni ta' l-attur appellant, li talab li s-sen-tenza appellata tiġi revokata u li l-eċċezzjoni ta' l-inkompe-tenza tiġi miċħuda, u t-talba tiegħu milqugħa; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Mill-provi rriżulta li l-post jikkonsisti f'biċċa kamra li tagħti għal barra, u dina ġiet mikrija b'sullokazzjoni mill-at-tur ne. lill-konvenut fis-sena 1941 bil-lira fix-xahar. Għal dak iż-żmien il-kera xejn ma kien baxx, għax tal-post kollu, kon-sistenti f'erba' kmamar b'żewġ bibien għal barra, l-attur no-mine ma kienx iħallas ħlief £48 fis-sena; u barra minn dan, dak iż-żmien kulħadd kien qiegħed jaħrab mill-Belt. Għal daqstant il-Qorti ma tifhemx kif l-attur jippretendi li għal dak iż-żmien dak il-kera ta' £1 fix-xahar kien nominali, b'mod li jittrasforma l-kuntratt minn sullokazzjoni għal kummodat. Jekk il-lum il-kera huwa baxx, skond il-kriterji tal-Liġi tal-Kera, l-attur jista' jħoll ir-rimedju tar-reviżjoni tal-kera qud-diem il-Board kompetenti; iżda dal-fatt ma jippreġudikax in-natura tar-rapport guridiku li interċeda bejn il-partijiet. Il-ħlas perijodiku tal-kera jeskludi l-komodat, u jistabbilixxi n-natura tas-sullokazzjoni fil-kuntratt li jagħti t-titolu lill-kon-venut biex jokkupa l-post skond il-liġi. U għalhekk, is-sullo-kazzjoni mhix eskluża mill-art. 2 (ii) ta' l-Ordinanza XXVI

ta' l-1947, għax tirrigwarda post użat skond il-ftehim bħala ħanut, u s-sullokazzjoni saret qabel it-13 ta' Lulju 1945. Għaldaqstant, ladarba hemm sullokazzjoni vera u proprja, kompetenti jieħu konjizzjoni ta' talba għall-iżgumbrament huwa l-Board. Il-fatt li l-konvenut wiegħed li joħroġ mill-post temporaneament, sakemm isiru l-alterazzjonijiet (dep. Jos. Calascione fol. 22 wara) ma jġib ebda tibdil fin-natura tar-relazzjonijiet bejn il-partijiet, kif lanqas il-wegħda li jfittex band'oħra (dep. Anthony Calascione fol. 23 wara), kif wieħed jargumenta mill-art. 3 (2) ta' l-Ordinanza fuq imsemmija;

Għal dawn ir-raġunijiet, u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, il-Qorti tiċħad l-appell ta' l-attur appellant, u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant.