28 ta' Ġunju, 1985

Imħallfin:-

Onor. Hugh Harding, B.A.,LL.D., F.S.A., F.R. Hist. S.-
Aġent President, Onor. Carmelo Scicluna, LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius, B.A., LL.D.

Victor Borg

versus

Louis Formosa

Lokazzjoni - Ftehim - Irċevuti tal-Kera - Kommodat

Il-provi juru, kif ingħad, li l-attur appellant qatt ma ftiehem li jagħmel lokazzjoni lill-konvenut appellant.

L-irċevuti tal-kera saru fuq insistenza tal-konvenut biex dana jiġi protett....(wara l-mewt ta' l-attur).

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fil-Prim'Awla tal-Qorti *Ċivili li bih l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet* neċċessarji u mogħtija l-provvedimenti kollha opportuni, premess li l-konvenut qiegħed jokkupa mingħajr ebda titolu validu fil-liġi l-pjan superjuri u ambjenti oħra mill-fond *St. Peter Paul, Parish Street*, Naxxar, propjetà ta' l-attur, li jabita fil-kumplament tal-fond, u premess il-konvenut, konxju mill-fatt tan-nuqqas ta' titolu tiegħu, talab u ottjena l-ħruġ ta' *Requisition Order* lid-Dipartiment tad-Djar, li sussegwentement irtiraha peress li l-istess fond ġie dekontrollat, u premess il-konvenut, interpellat joħroġ u jagħti lura l-pussess tal-fond lill-attur, baqa' inadempjenti u b'hekk qiegħed jokkupa l-imsemmija ambjenti mingħajr titolu validu fil-liġi; talab li l-konvenut għar-raġunijiet premessi jiġi kkundannat joħroġ u jiżgombra mill-ambjenti kollha li qed jokkupa mill-fond ta' l-attur bl-isem "*St. Peter Paul*", *Parish Street*, Naxxar, fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat mill-Qorti wara li jiġi *okkorrendo* dikjarat illi l-istess okkupazzjoni tal-konvenut hija bla titolu validu fil-liġi; bl-ispejjes kontra l-konvenuti;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa li hu qed jokkupa il-fond f'titolu ta' lokazzjoni kif anke jidher mir-riċevuti tal-ħlas tal-kera (Dok.A u Dok.B); illi id-dekontroll imsemmi sar wara li bdiet il-lokazzjoni u għalhekk id-drittijiet tal-lokazzjoni tal-konvenut m'humiex preġudikati; u illi, bla

preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, id-dekontroll ittieħed fuq id-dikjarazzjonijiet foloz u dwar dan il-konvenut qed iżomm impreġudikati d-drittijiet tiegħu;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla ta' l-Onorabbli Qorti Ċivili fl-14 t'Awissu, 1978, li biha laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u għalhekk, prevja d-dikjarazzjoni li l-konvenut qiegħed jokkupa l-fond, jew aħjar il-parti tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni, b'titolu ta' lokazzjoni, tiċħad it-talba ta' l-attur bl-ispejjeż wara li kkunsidrat:

Illi kif jirriżulta mill-provi, l-attur huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni u sa Diċembru,1973, ħuh Teresinu kien joqgħod miegħu fl-istess fond;

Il-konvenut beda jokkupa s-sular ta' fuq, minflok ħu l-attur, u l-istess attur baqa' jokkupa l-parti t'isfel;

Fil-waqt, però li l-attur jgħid li l-konvenut beda jokkupa l-parti ta' fuq tal-post taħt l-istess kondizzjonijiet ta' ħuh, jiġifieri bla ebda ħlas ta' kera, (fol.17), il-konvenut jgħid li qabel ma mar joqgħod miegħu lill-attur qallu li kien lest iħallas Lm32 kera fis-sena, u bħal ma kien iħallas il-Belt - il-għaliex meta mar joqgħod ma l-attur il-konvenut telaq il-post tal-Belt li kien mikri għandu;

Fil-fatt, kif jgħid anke l-istess attur, fl-20 ta' Diċembru, 1973, cjoè jumejn wara li kien daħal fil-post, il-konvenut għamel ir-riċevuta Dok.A (fol.6) u iffirmahilu. Minn din ir-riċevuta jidher li l-konvenut ħallas is-somma ta' Lm8 ta' sitt xhur kera bil-quddiem mit-18 ta' Diċembru, 1973 sa t-18 ta'Ġunju, 1974, "tal-post *St.Peter Paul house, Parish Street,* Naxxar";

L-attur jgħid li din ir-riċevuta kien insista għaliha l-konvenut għaliex jekk jiġi nieqes hu (l-attur) ħutu jkollhom id-dritt ikeċċuh. Jgħid ukoll li l-konvenut kien offrihielu l-kera, iżda huwa m'aċċettax;

Sitt xhur wara, l-attur għamillu riċevuta oħra lill-konvenut (Dok.B - fol.7) din id-darba għal LM16 kerà bil-quddiem ta' sitt xhur, mid-19 ta' Ġunju, 1974, sat-18 ta' Diċembru, 1974. Anke din id-darba u f'dan jaqbel ukoll l-konvenut, fil-fatt ma kinux tħallsu flus;

Hawnhekk mill-ewwel tidher, id-diskrepanza bejn it-Lm8 msemmija fl-ewwel riċevuta u Lm16 imsemmija fit-tieni riċevuta - dejjem għall-perijodu ta' sitt xhur u din jispjegaha l-konvenut billi jgħid li l-ewwel riċevuta kienet ta' Lm8 għax hu kellu jokkupa biss is-sular ta' fuq, u mbagħad saret ta' Lm16 għax fil-frattemp bejn l-ewwel u t-tieni riċevuta (ċjoè bejn Diċembru, 1973 u Ġunju, 1974) il-kontendenti ftiehmu li wara l-mewt ta'l-attur il-konvenut kellu jokkupa l-fond *intier* bil-kera ta' Lm32 fis-sena u għalhekk saret din ir-riċevuta biex, fil-kliem tal-konvenut, (fol.53) wara l-mewt ta' l-attur "ikollu x'juri li l-post kollu kien f'idejh";

L-attur ma jgħid xejn f'dan ir-rigward. Jgħid biss li r-riċevuta qraha qabel ma ffirmaha, billi mingħalih li l-kelma "post" tfisser fuq biss, u mhux id-dar kollha, iffirma (fol.18). Sintomatiku, però, il-fatt li fil-5 ta' Frar, 1974 (jiġifieri preċisament fil-perjodu bejn l-ewwel u t-tieni riċevuti) l-attur għamel testment u kkonsenja kopja tiegħu lill-konvenut (Dok. XX - fol. 43). F'dan it-testment l-attur iddispona li l-konvenut u martu għandhom jibqgħu taħt l-istess kondizzjonijiet ta' kera" tal-fond in kwistjoni u li l-kera ma kellux ikun iżjed minn Lm32

fis-sena; Din id-dikjarazzjoni ta' l-attur ċertament ma għandiex tiġi injorata fiċ-ċirkostanzi tal-każ u għandu jkollha l-piż tagħha fl-indaġini dwar x'rapport legali kien hemm bejn il-kontedenti fil-konfront tal-fond in eżami;

Meta waslet it-tielet skadenza, u l-konvenut ippreżenta t-tielet riċevuta lill-attur, u dan staqsieh jekk kienx għamilha għal fuq biss, u meta l-konvenut wieġbu li kien għamilha għall-fond kollu u offrilu l-kera ta' Lm32, l-attur qallu ma jridhomx u irrifjuta li jiffirma r-riċevuta. Il-konvenut, allura, beda jiddepożita l-kera l-Qorti;

Kif ġà rilevat, il-kontendenti jaqblu li għalkemm saru żewġ riċevuti Dok.A u Dok.B, fil-fatt qatt ma tħallsu flus mill-konvenut lill-attur. Jidher ċar, però li talli kien qiegħed jokkupa l-post il-konvenut u martu kellhom jirrendu xi serviġi lill-attur. Infatti l-istess attur (fol.18) jgħid li meta fil-bidu nett il-konvenut insista għar-riċevuta huwa qallu biex "jagħmel dak li ftehmna u ħuti ma jkeċċuħx". Jgħid ukoll l-attur li meta ħareġ ħuh mill-post, issemma l-biża li toħroġ "*requisition*" u lill-konvenut kien avviċinah hu u staqsieh jekk kienx irid imur joqgħod miegħu billi kien jafu sew għax kien ilu diversi snin jaħdem miegħu fil-Banka tal-Lottu. Jaf ukoll l-attur li biex imur joqgħod miegħu l-konvenut telaq id-dar tal-Belt li kienet mikrija għandu;

Jaqbel ukoll l-attur (fol. 31) li mart il-konvenut kienet taħsillu l-art u l-ħwejjeġ u ssajjarlu, għalkemm kien jagħtiha Lm5 fil-ġimgħa u gieli Lm10. Jaqbel ukoll li kienet anke xtratlu xi lożor u għamlitlu anke "*cover*" tas-salott u purtieri, għalkemm kien ħallasha;

Fil-fatt, anke l-istess attur jaqbel li l-konvenut offrielu l-kera sa mill-bidu nett, iżda hu, għalkemm iffirma ż-żewġ riċevuti msemmija, qatt ma aċċetta l-flus tal-kera biex, kif jgħid hu "ikolli d-dritt illi jekk il-konvenut jonqos **minn dak li ftiehmna**, jiena jkolli d-dritt inkeċċih" (fol.18);

Fil-fehma *tal-Qorti, dana kollu jfisser li ma kienx qiegħed* attwalment jitħallas kera, mhux għax bejn il-partijiet ma kienx hemm rapporti ta' lokazzjoni, imma għaliex il-konvenut kellu jħallas għall-okkupazzjoni tal-fond b'korrispettiv ieħor minflok flus - u infatti dan biss jista' jfisser il-kliem ta' l-attur "jekk il-konvenut jonqos minn dak li ftehmna", jiġifieri anke l-istess attur qabel li għall-okkupazzjoni tal-post, il-konvenut kien marbut jagħti jew jirrendi xi ħaġa;

Għandu jiġi rilevat, hawnhekk, però li kif jidher anke mix-xhieda tiegħu a fol.53, il-konvenut f'din il-kawża qiegħed jillimita l-pretensjoni tiegħu ta' titolu ta' lokazzjoni għall-parti tal-fond attwalment okkupata minnu, ċioè għas-sular ta' fuq biss. Il-kwistjoni jekk bejn il-kontendenti hemmx ftehim ta' lokazzjoni favur il-konvenut tal-fond *intier* qiegħda titħalla għal kollox impreġudikata;

Minn dana kollu premess, għalhekk, u minn eżami taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ jidher, għalhekk, li l-konvenut qiegħed jokkupa l-fond indikat fiċ-ċitazzjoni b'titolu ta' lokazzjoni. Il-konvenut, infatti, sa mill-bidu nett kien preokkupat li l-eredi ta' l-attur ikunu jistgħu jkeċċuh mill-post wara l-mewt ta' l-attur u għalhekk, nonostante l-obbligazzjonijiet li kien diġà assuma versu l-attur offra l-kera u esiġa r-riċevuta minn għand l-attur biex ma' *l-aventi causa* ta' l-attur ikollu l-prova tal-lokazzjoni, u kien propju l-istess attur li, għalkemm għar-raġunijiet tiegħu

irrifjuta l-kera, issupplixxa lill-konvenut bil-prova li l-fond qiegħed jokkupah b'titolu ta' lokazzjoni. L-attur naturalment, kellu d-dritt kollu biex matul ħajtu jew sakemm jidhirlu hu jirrilaxxja r-riċevuta lill-konvenut bla ma attwalment jaċċetta l-flus offerti mill-konvenut, imma dan evidentement ma jista' bl-ebda mod itellef lill-konvenut id-dritt tal-lokazzjoni tal-fond;

Għal dak li jingħad dwar, id-dekontroll tal-fond, għandu jiġi rilevat li kif jidher mid-dokument relattiv a fol.24, il-fond ġie dekontrollat, fuq talba ta' l-attur, b-effett mit-30 ta' Mejju, 1975, meta l-konvenut beda jokkupa l-fond f-Diċembru, 1973. Għalhekk, indipendentement mill-fatt jekk dan id-dekontroll hu validu jew le (u kif jidher mill-aħħar eċċezzjoni tal-konvenut, dan mhux konvint mill-validità tiegħu), dan l-istess dekontroll ma jistax jipproduċi l-effetti tiegħu fir-rigward tal-lokazzjoni viġenti favur il-konvenut;

Rat in-nota ta' l-appell ta'l-attur ippreżentata fit-22 ta' Awissu, 1978;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' l-istess attur ppreżentata fit-22 t'Awissu, 1978 li biha, għar-raġunijiet hemm sottomessi, talab li din il-Qorti tirrevoka is-sentenza appellata u tilqa' t-talbiet ta' l-attur appellant bl-ispejjes taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appellat Louis Formosa preżentata fit-12 ta' Settembru, 1978;

Rat l-atti rilevanti u opportuni;

Semgħet lid-difensuri:

Ikkunsidrat:

Skond in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut appellat qiegħed jippretendi li huwa qiegħed jokkupa l-fond ***de quo*** b'titolu ta' lokazzjoni;

Il-Qorti, wara li eżaminat bir-reqqa l-provi, ma tistax taqbel ma din is-sottomissjoni. Il-provi juru li l-konvenut appellat daħal fil-fond ***de quo*** minflok ħu l-attur appellant li kien ħareġ biex jemigra, u kien daħal hemm bl-istess kondizzjonijiet li kien jokkupah ħu l-attur appellant, li ċertament ma kienux jommontaw għal lokazzjoni billi ħu l-attur appellant kien okkupa parti mill-istess fond bla kera u biex il-fond jinżamm nadif u jieħu ħsieb l-attur appellant, għal liema xogħol l-attur appellant kien iħallas lil ħuh. Il-konvenut fid-depożizzjoni tiegħu tal-25 ta' Marzu, 1977 jaċċetta li hu kellu jmur idur bl-attur appellant u dan jagħtih xi ħaġa tal-flus kif kien jagħti lill-ħuh (fol.39);

Il-konvenut appellat jgħid ukoll fix-xhieda tiegħu li huwa talab lill-attur appellanti biex jagħmillu ktieb ta' l-irċevuti u qallu li ried ikun fis-sod għax jismagħhom jgħidu li bl-irċevuti tkun sob. Fil-fatt saru u ġew iffirmati mill-attur appellanti żewġ irċevuti li kopja tagħhom fotostatika tinsab a fol. 6 u 7 tal-proċess;

Il-Qorti hi tal-fehma però, li dawn l-irċevuti ma jirrispekkjawx ir-rejaltà tal-fatti. Fil-fatt jirriżulta li s-somom dikjarati fl-irċevuti bħala mħallsa lill-attur appellant (apparti id-diskrepanza fil-***quantum*** bejn l-ewwel u t-tieni irċevuta) qatt ma ġew imħallsa. Skond l-istess attur appellant (fol.18) huwa ma riedx jaċċetta l-kera biex dejjem ikollu dritt illi jekk il-konvenut

jonqos minn dak li ftiehmu, huwa jkollu d-dritt li jkeċċih. Huwa iffirma l-irċevuti biex jekk jiġi nieqes huwa, ħutu ma jkollhomx d-dritt li jkeċċu lill-konvenut. Il-konvenut appellat jaċċetta li ma ħallasx kera relattivament għall-imsemmija żewġ irċevuti rilaxxati mill-attur appellant u jżid jgħid (fol.40) li meta l-attur appellant ma riedx jagħmillu it-tielet irċevuta, għalhekk offrilu l-flus tal-kera "għax huwa ma riedx aktar is-servitù (*recte serviġi*) bħal qabel, is-servitù (*recte*) is-serviġi tiegħi";

Il-Qorti għalhekk tirritjeni li meta ġew rilaxxati l-irċevuti a fol.6 u 7 tal-proċess, dawn l-irċevuti ġew rilaxxati mill-attur appellant mhux għaliex huwa kien ftiehem li jikri lill-konvenut appellat il-fond *de quo* jew xi parti minnu imma sempliċement għaliex il-konvenut appellat kien qed jinsisti miegħu li jkollu dawk l-irċevuti biex jipproteġi l-pożizzjoni tiegħu fil-każ li jiġi nieqes l-attur appellant. Fi kliem ieħor ma kienx hemm vera lokazzjoni bejn il-partijiet imma kollox kien qed jiġi arkitettat għall-futura protezzjoni tal-konvenut appellat. L-istess għandu jingħad għat-testment ta' l-attur appellant tal-5 ta' Frar, 1974 (fol.43) li kien intiż biex jipproteġi lill-konvenut appellat. U li ma kienx hemm vera lokazzjoni toħroġ mill-kliem ta' l-istess konvenut appellat (fol.40) ġà ċitati, ċjoè li fl-okkażjoni tat-tielet irċevuta meta l-attur appellant ma riedx jagħmilhielu, offrielu tal-kera **għax ma riedx aktar is-serviġi bħal qabel,** - kliem dawna li juru, fil-fehma tal-Qorti, li l-konvenut ma kellux iħallas kera iżda biss jirrendi serviġi lill-attur appellant. Fil-fatt però għandu jiżdied illi, kif jidher mid-depożizzjoni ta' l-istess konvenut appellat (fol.54) għal dawn is-serviġi huwa tħallas;

L-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li ma kienx qed jitħallas kera mhux għax bejn il-partijiet ma kienx hemm rapporti ta' lokazzjoni imma għaliex il-konvenut kellu jħallas għall-

okkupazzjoni tiegħu tal-fond b'korrispettiv ieħor minflok flus;

Bir-rispett kollu lejn l-ewwel Qorti, din il-Qorti ma tistax taqbel ma' l-imsemmija konklużjoni. Il-provi juru, kif ingħad, li l-attur appellant qatt ma ftiehem li jagħmel lokazzjoni lill-konvenut appellat. L-irċevuti tal-kera saru fuq insistenza tal-konvenut appellat biex dana jiġi protett iżda l-attur appellant qatt m'aċċetta li jirċievi kera għax ried iżomm id-dritt li jkeċċi lill-konvenut appellat. L-anqas jista jingħad li minflok kera l-attur appellant kellu jirċievi korrispettiv ieħor, - ċjoè serviġi. Il-konvenut appellat stess xehed (fol.54) li l-attur kien jagħtih ħames liri (Lm5) fil-gimgħa talli kienu jaħslulu u jsajrulu u xi darba u darbtejn tah għaxar liri (Lm10). Għas-serviġi l-konvenut appellat kien jitħallas u għalhekk ma jistgħux jiġu kunsidrati bħala l-korrispettiv għall-okkupazzjoni tal-fond;

Ikkunsidrat:

Il-konvenut appellat qiegħed jissottometti *in linea* subordinata li hu qed jokkupa l-fond b'titolu ta' kommodat. Din is-sottomissjoni sussidjarja tal-konvenut appellat hija dijametrikalment opposta għall-eċċezjoni prinċipali tiegħu li għandu lokazzjoni favur tiegħu u l-Qorti għalhekk issibha diffiċli biex tifhimha. Fil-każ ta' lokazzjoni jitħallas il-korrispettiv tal-kera (artikolu 1615 (1) , Kodiċi Ċivili); fil-każ tal-kommodat l-użu tal-ħaġa isir bla ħlas (artikolu 1920). Fil-fatt il-konvenut appellat fix-xhieda tiegħu qiegħed jippretendi li għandu lokazzjoni favur tiegħu, tant li ddepożita l-kera pretiż minnu bħala miftiehem, u fl-ebda mument ma ppretenda li hu ġie mogħti l-użu tal-fond **bla ħlas**. Għalhekk anke din il-pretensjoni hija, fil-fehma tal-Qorti, infondata;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellat, tiddikjara li l-konvenut appellat qiegħed jokkupa l-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni bla titolu validu fil-liġi u konsegwentement tilqa' t-talba ta' l-attur appellant u tikkundanna lill-konvenut appellat li jiżgombra mill-ambjenti kollha li qiegħed jokkupa fil-fond ta' l-attur imsemmi fiċ-ċitazzjoni u dana fi żmien tliet xhur mill-lum. L-ispejjes sija ta' l-ewwel istanza kif ukoll ta' din l-istanza għandhom jiġu sopportati mill-konvenut appellat.