KOMODAT

ARTIKOLU 1824 TAL-KAP.16

ARTIKOLU 1835(1) TAL-KAP 16

MERA TOLLERANZA

ZGUMBRAMENT

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 14 ta' Lulju 2016

Kawza Numru : 24
Rikors Guramentat Numru : 305/2014/LSO

Anthony Holland (ID538530M) u Lilian Holland (ID686543M) ghal kull interess li jista' jkollha u b' digriet tal-11 ta' Dicembru 2014 Lilian Holland giet estromessa

mill-kawza *stante* l-mewt taghha u l-atti gew trasfuzi f' isem Anthony Holland

vs

Jeannette Pullicino (ID25473G) u Edward Pullicino ID452166M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Anthony Holland et datat 11 ta' April 2014 fejn Anthony Holland (ID538530M) iddikjara u ikkonferma :

Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond 57 Aurora, Triq il-Kaffis, Victoria Gardens, Tal-Ibragg li huwa bena fuq proprjeta' li huwa akkwista mill-wirt tal-mejta ommu Rosa Bugeja u liema art messet lilu b'kuntratt ta' divizjoni tal-14 ta' Novembru 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon li kopja tieghu qed tigi annessa u mmarkata bhala dokument "A".

Illi r-rikorrent bena l-fond in kwistjoni bi spejjez tieghu u minn flusu fuq porzjoni diviza mill-ghalqa imsejha Tal-Isfarg jew Ta' Kandja f'St Andrews limiti ta' Birkirkara tal-kejl

superficjali ta' 1598.36 metri kwadri konfinanti ma' triq progettata llum imsejha Triq il-Kaffis, minn nofsinhar ma' sqaq illum Triq il-Fjorin, mit-tramuntana ma' proprjeta' ta' Estelle Azzopardi Vella jew l-avventi kawza minnha jew irjieh ohra verjuri u dan kif jirrizulta mill-istess kuntratt ta' divizjoni.

Illi l-intimata Jean Pullicino hija bint l-istess attur.

Illi huwa halla lil bintu u lil zewgha jghixu fil-fond in kwistjoni minghajr mal-intimati qatt hallsu kera tal-fond in kwistjoni u/jew xi kumpens iehor u minghajr ebda korrispettiv.

Illi huwa dejjem hallas kollox rigwardanti l-manutenzjoni ta' l-istess dar kif ukoll il-konsum tad-dawl u ilma ta' l-istess dar, *internet*, TV, telefon, *insurance* fuq l-istess dar u l-oggetti kollha rigwardanti l-istess dar.

Illi huwa ma jridx illi l-proprjeta' tieghu tibqa' tigi okkupata mill-intimati u ghalhekk b'ittra ufficjali tat-18 ta' Marzu 2014 annessa u mmarkata bhala dokument "B" interpella lill-istess intimati sabiex jizgumbraw mill-fond in kwistjoni.

Illi fic-cirkostanz tal-kaz jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikoli 167/170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan ir-rikors jigi deciz bid-dispensa tas-smigh billi l-konvenuta m'ghandha ebda eccezzjoni valida fil-ligi xi tressaq kontra t-talba tal-atturi ghall-konsenja lilhom tac-cavetta u l-pussess battal tal-imsemmi fond 57 "Aurora" Triq il-Kaffis, Victoria Gardens, Tal-Ibragg.

Illi l-atturi jafu personalment il-fatti ghal dak li jirrigwarda dak kollu premess. Dwar dan jistriehu wkoll fuq ix-xhieda ta' dawk il-persuni kollha indikati fil-lista tax-xhieda annessa ma' dan ir-rikors.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensata mis-smigh tal-kawza *a tenur* tal-Artikolu 167/170 ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tipprocedi ghas-sentenza skont it-talba tal-atturi bid-dispensa tas-smigh tar-rikors *ai termini* tal-Artikoli 167/170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti tikkonsenja lill-atturi c-cavetta u l-pussess battal tal-fond numri 57 "Aurora" Triq il-Kaffis, Victoria Gardens, Tal-Ibragg *stante* li dan jinsab f'idejhom bla ebda titolu legali u konsegwentement tirrilaxxa l-istess immobbili bhala liberi u bil-pussess battal favur ir-rikorrenti.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Marzu 2014 annessa u mmarkata bhala dokument "B" u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-6 ta' Mejju 2014.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Edward John Pullicino (K.I. 452166M) datata 4 ta' Gunju 2014 (fol 44) fejn bil-gurament ikkonferma illi :

1. Preliminarjament, in-nullita tar-rikors guramentat promotur *stante* li ma jikkontjeniex ir-raguni tat-talba kontenuta fl-Art.156(l)(b) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-illegitimitta tal-persuna tal-attrici ossia n-nuqqas ta' interess guridiku tal-attrici Lilian Holland li kif jirrizulta mill-okkju tal-kawza, tharrket ghal kull interess li jista' jkollha;

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-atturi jridu jippruvaw it-titlu taghhom fuq il-beni *de quo stante* li huma qeghdin jistriehu fuq att ta' divizjoni meta hu ben risaput li art ta' divizjoni ma jikkonferixxix titlu;

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-eccipjenti qieghed jokkupa l-fond *de quo* b'titolu ta' kommodat liema titolu huwa rikonoxxut u validu fil-ligi u dan a bazi tal-Artikolu 1824 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi kemm-il darba r-relazzjoni li tezisti bejn il-kontendenti hija propju wahda ta' kommodat, sabiex il-kommodant jirriprendi lura l-pussess tal-beni *de quo,*

ghandhom jitharsu d-dispozizzjoniet tal-Art. 1835(1) tal-Kap.16;

6. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u kwindi ghandhom jigu michuda;

7. Salvi eccezjonijiet ulterjuri.

Illi in sostenn ta' dawn l-eccezzjonijiet l-esponenti jiddikjara s-segwenti fatti u bl-istess gurament tieghu jikkonfermahom:

1. Illi l-esponenti qieghed jabita fil-fond *de quo* flimkien mal-konvenuta l-ohra martu Jeanette Pullicino (li tigi bint l-atturi), kif ukoll maz-zewgt itfal minuri taghhom u ilhom hemm jabitaw ghal dawn l-ahhar erbatax-il sena;

2. Illi l-esponenti u martu Jeanette Pullicino marru jghixu fil-fond *de quo* wara li Anthony Holland kien ikkonceda l-istess fond lill-konvenut u martu Jeanette Pullicino ghal uzu determinat u cioe` sabiex iservi bhala r-residenza taghhom u tal-familja taghhom;

3. Illi ghad li fil-prezent hemm pendenti proceduri ta' separazzjoni bejn il-konvenuti, sal-lum il-fond *de quo* ghadu jservi bhala residenza tal-konvenuti u wliedhom. Rikors li sar da parti tal-konvenuta Jeanette Pullicino sabiex l-esponenti jallontana ruhu mill-fond *de quo* gie michud mill-qorti kompetenti;

4. Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 5 ta' Mejju 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partjiiet Dr Daniel Buttigieg u Dr Danielle Azzopardi Bonanno, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza finali ghall-14 ta' Lulju 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija kawza ghal zgumbrament tal-intimati mill-fond 57, Aurora, Triq il-Kaffis, Victoria Gardens, Tal-Ibragg, *stante* allegat okkupazzjoni minghajr titolu validu.

L-intimat Edward Pullicino oppona billi preliminarjament eccepixxa n-nullita` tar-rikors guramentat *stante* li ma jikkontjenix raguni tat-talba, u li jrid jigi ppruvat it-titolu fuq il-fond *de quo*. Gie eccepit ukoll li hu qed jokkupa l-fond b'titolu ta' kommodat, u kemm-il darba r-relazzjoni li tezisti hi wahda ta' kommodat, l-Artikolu 1835(1) tal-Kap 16 irid jigi mhares ghar-ripresa tal-fond.

Il-**fatti** fil-qosor huma s-segwenti:

Jirrizulta li l-imsemmi fond inbena mir-rikorrent a spejjez tieghu wara li b'kuntratt ta' divizjoni **Dok A** (fol 4-19), akkwista din mill-wirt ta' ommu Rosa Bugeja. Wara z-zwieg ta' bintu Jeanette ma' Edward Pullicino, hu kien hallihom ighixu fil-fond minghajr hlas ta' kera jew korrispettiv iehor. Illi hu ma jridx lill-intimati ikomplu jirrisjedu f'dan il-fond. *In vista* ta' dan, jirrizulta li hu pproceda b'ittra ufficjali **Dok B** (fol 20-21) biex jinterpellahom jizgumbraw mill-fond in kwistjoni. Sussegwentment, ir-rikorrent ipproceda bil-kaz odjern.

Illi l-intimata Jeanette Pullicino pprezentat nota ta' ammissjoni, fejn ammettiet it-talbiet, u sostniet li hi u l-familja taghha kienu qed jokkupaw id-dar b'mera tolleranza, u qatt ma hallsu kera. (fol 28).

<u>Provi:</u>

Anthony Holland xehed permezz ta' affidavit (fol 52-54), u qal li hu s-sid tal-imsemmi fond, li akkwista l-art mill-wirt ta' ommu, bena l-art f'*semi detached villa* bil-*pool*, u fis-sena 2000, hu u martu marru jghixu f'din id-dar. Semma li meta zzewwget it-tifla Jeanette u kien ser ikollha tarbija hi u zewgha kienu qed joqghodu go *flat* proprjeta` tieghu, li kien zghir u kien offrielhom joqghodu fl-imsemmija dar fl-Ibragg biex hu u l-mara ighixu fil-flatlet t'isfel ta' taht id-dar. Hu spjega li hu halla lil bintu u lil zewgha ighixu f'din il-proprjeta` b'mera tolleranza u qatt ma tahom l-ebda dritt. Semma li *meter* tal-ilma u tad-dawl kien hemm wiehed ghall-*flat let* u ghad-dar, u dejjem insista li jhallas kollox hu

proprju biex ma jivvantaw l-ebda drittijiet. Qal li meta gie prrezentat dan il-kaz, Edward ma baqax ighix fid-dar, semma li l-ID tieghu qeghda fuq indirizz f' San Lawrenz Ghawdex, izda xorta baqa' jirrifjuta li jirritorna c-cavetta ta' din id-dar. Semma li Edward imur fid-dar ghal ftit sighat biex jara t-tfal.

In **kontro-ezami**, (fol 85-96)[1] qal li malli zzewgu l-intimat dahlu jghixu go *flat* tieghu, u mbaghad xi hdax-il xahar wara, dahlu jghixu god-dar in kwistjoni. Illi kienu talbuh loan biex jixtru *maisonette* u r-ragel tat-tifla rrifjuta li jinghata *loan* mhux f'isem it-tnejn, u ghalhekk ma tahom l-ebda *loan*. Qal li r-ragel tat-tifla kellu offerta biex joqghodu f'dar tas-Sliema bis-saqaf imwaqqa`, u ghalhekk hu offrielhom li joqghodu fid-dar tieghu f' Ta' l-Ibragg, u hu u l-mara kienu jinzlu fil-*flatlet*. Qal li hu tahom il-fakolta` joqghodu fid-dar, u qalilhom biex ma jistiednux nies u kemm jista' jkun ma juzawx il-*garage*, il-*pool* u lanqas il-gnien. Dejjem qalilhom li jistghu joqghodu hemm, imma dejjem bil-hsieb li jfittxu fejn joqghodu, u malli jsibu jitilqu u dejjem qalilhom hekk verbalment. Qal li Edward qatt ma kellmu fuq proprjeta` li kien ser jixtri.

Jeanette Pullicino xehdet (fol 55-56) u kkonfermat li hi toqghod fl-imsemmi fond u dan il-fond hu proprjeta` ta' missierha *stante* li giet mill-wirt ta' ommu. Qalet li missierha semplicement halla lilha u lil zewgha jaghmlu uzu mill-proprjeta' in kwistjoni, sakemm hu jkun irid jitlobha lura, minghajr qatt ma tahom drittijiet jew iffirma xi skrittura.

[1] Seduta tas-7 ta' Mejju 2015.

Semmiet li hi u zewgha qatt ma hallsu xejn fir-rigward ta' dawl u ilma sakemm ghexu hemm. Qalet li tant hu hekk li zewgha qatt ma ghamel xoghol ta' manutenzjoni god-dar proprju ghax kien jaf li m'ghandux drittijiet, u meta kien ikun hemm bzonn ta' manutenzjoni dejjem missierha qabbad. Zewgha jigi biss fid-dar ghal xi sighat biex jiehu xi affarijiet u biex jara t-tfal.

In **kontro-ezami** (fol 98-107)[2] qalet li malli zzewgu hi u r-ragel kienu joqghodu f'appartament ta' missierha, Rose Flats, Tigne Street, Sliema, u meta kienet qed tistenna t-tarbija hi rrizenjat mix-xoghol, u anke hu rrizenja mix-xoghol fejn kien, bhala *teacher* u ghalhekk, l-introjtu naqas drastikament, u konsegwentement, spiccaw joqghodu fid-dar ta' missierha. Ikkonfermat li ghadha toqghod fid-dar mat-tfal, u li r-ragel jidhol perjodikament, biex igib affarijiet u jara t-tfal, izda m'ghadux jorqod hemm. Qalet li kellhom offerta li joqghodu f' post Tas-Sliema izda, ma accettatx, ghax l-istat tal-post ma kienx tajjeb, u kien jehtieg li jsirulu spejjez go fih. U b'hekk, qablu kemm hi u kemm ir-ragel li joqghodu fid-dar ta' missierha. Qalet li huma ma kienux god-dar fl-Ibragg ghal dejjem, imma bl-intenzjoni li jsibu x'imkien iehor sakemm ir-ragel isib xoghol, u jkunu ahjar finanzjarament, izda dan baqa' ma sehhx.

Edward John Pullicino xehed b'affidavit (fol 74-76) u qal li hu zzewweg lill-intimata f'Marzu 1999. Qal li hu kien offra li jmorru jghixu fi proprjeta` tal-familja tieghu f'Tas Sliema, jew jiddejnu biex jixtru proprjeta`. Izda, missierha kien

[2] Seduta tat-18 ta' Gunju 2015

insista li joqghodu fl-imsemmi fond f'Tal Ibragg. Qal li misserha qatt ma ried jaghmel kuntratti bil-miktub izda, meta tkellem mieghu qallu li kien qed jaghtihom id-dar biex jghixu fiha bhala familja ghal ghomorhom. Ikkonferma li missier il-mara u ommha kienu joqghodu fil-flatlet ta' taht id-dar, b'entratura separata. Semma li hu u martu bdew bil-procedura ta' separazzjoni madwar sitt snin ilu, u hu baqa' jabita hemm. Semma wkoll li mhuwiex minnu li ma kienx jaghmel xoghol ta' mauntenzjoni fid-dar, anzi fil-bidu kien ghamel xoghol ta' zebgha u poggaman.

In **kontro-ezami** (117-120)[3] qal li kien ilu joqghod fid-dar mis-sena 2000, u li hu kien ihallas affarijiet zghar bhall-internet, u qal li missier il-mara qalilhom li jistghu jghixu fil-fond, ghall-uzu tal-familja taghhom. Qal li llum hu m'ghadux jorqod fid-dar, izda, jmur ghal ftit sighat biex jara t-tfal biss. Qal li fil-prezent, qed joqghod go fond Tas-Sliema appartanenti lill-kumpanija ta' ommu, Selby Ltd. hu kkonferma li ghad ghandu affarijiet fid-dar Ta' l-Ibragg.

Yvonne Pullicino xehdet b'affidavit (fol 109-110) qalet li hi omm l-intimat, kienet offriet dar f'Rudolph Street Sliema, lill-intimati, liema dar kienet tal-genituri taghha u kienet offriet li taghmel spejjez hi. Qalet li fil-fatt l-intimati kienu ddecidew li jmorru joqghodu fid-dar tal-Ibragg, u anke tathom xi ghamra hi.

Maryanne Zammit Pullicino xehdet b'affidavit (fol 111) u qalet li hi oht l-intimat u kkonfermat li ommha kienet offriet

---

[3] Seduta tal-14 ta' Jannar 2016.

post f'Rudolph Street Sliema biex l-intimati joqghodu fih, izda malli zzewgu huha u l-mara marru joqghodu fid-dar Ta' l-Ibragg. Qalet li r-rikorrent kien dejjem car li bena d-dar sabiex l-unika tifla li kellu tghix fiha mal-familja taghha.

Bernard Francis Pullicino xehed (fol 113-114)[4] u qal li hu hu l-intimat u darba meta kien iltaqa' mar-rikorrent barra d-dar tal-Ibragg, kien semghu jghid din id-dar bnejtha ghalihom.

Andrew Pizzuto xehed (fol 115)[5] u qal li hu habib tal-intimat u ilu jafu ghal snin twal, qal li jaf li wara z-zwieg l-intimati, dahlu fid-dar tas-Swieqi.

Dritt:

L-ewwel eccezzjoni:

Illi giet eccepita n-nullita` tar-rikors guramentat *stante* li ma jikkontjenix ir-raguni tat-talba kontenuta fl-artikolu 156(1)(b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Izda l-kwistjoni li ghandha quddiemha l-Qorti b'din l-eccezzjoni hija jekk dan iwassalx ghan-nullita` ta' l-azzjoni odjerna.

Illi fejn ikun hemm eccezzjonijiet ta' nullita` bhal dawk li gew sollevati fil-kawza odjerna, wiehed ghandu jezamina

[4] Seduta tas-27 ta' Ottubru 2015
[5] Seduta tas-27 ta' Ottubru 2015

jekk verament dawn l-eccezzjonijiet fis-sustanza taghhom iwasslux ghan-nullita` *o meno*. Fil-fatt, l-emendi li saru fil-**Kodici ta' Organizzazjoni u Procedura Civili bl-Att XXIV tas-sena 1995** kienu intizi, *inter alia*, prorju sabiex jigu evitati dawn it-tip ta' eccezzjonijiet.

Referibbilment ghar-rekwiziti tar-rikors promotur, l-**Artikolu 156(1)(b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** jiddisponi li r-rikors guramentat ghandu jkun fih raguni tat-talba.

Hu pacifiku li din id-dispozizzjoni (anke kif kienet qabel l-emendi tal-1995 u tal-2005) inghatat fil-gurisprudenza interpretazzjoni wiesgha fis-sens li ma gietx adottata l-istrettezza li donnhom ifissru l-kliem tal-ligi. (**Stephen Grech vs Onor. Prim Ministru et**, P.A. (JZM) deciza fit-30 ta' Settembru 2013).

Hekk fis-sentenza **"Moore noe vs Falzon et"** (P.A. 15 ta' Dicembru 1995) kien deciz li – '*ghalhekk gie ritenut illi l-ligi ma tirrikjedix kliem partikolari ghal kif ghandha ssir ic-citazzjoni, bizzejjed jiftiehem xi jkun qieghed jitlob l-attur, b'mod li l-kawzali tista' tkun espressa lakonikament, u sahansitra tista' tkun anki dedotta mid-domanda* '(Kollezz. XXXIV.II.501, XXIX.I.143 u XXXII.I.228)". Ara wkoll **Mario Mizzi noe et vs Mario Grech noe et** PA – 3 ta' Ottubru 2003) fejn din il-gurisprudenza tinsab ukoll iccitata.

*"Hekk ukoll inghad fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **"Bonnici vs Zammit noe"** deciza fl-20 ta' Jannar 1986 fejn it-tifsira ta' l-Artikolu 156(1) kienet spjegata hekk-*

"Illi l-Artikolu 156(1) jipprovdi li l-oggett u r-raguni tat-talba gudizzjarja ghandhom ikunu mfissra car u sewwa fic-citazzjoni. Dan ma jfissirx pero` li kwalunkwe nuqqas da parti ta' l-attur ghandu mill-ewwel jigi mehud fis-sens li qed imur kontra d-dispost ta' l-Artikolu 155(1) (illum 156(1) tal-Kap 12) u ghalhekk igib mieghu n-nullita` tac-citazzjoni. Infatti, biex citazzjoni tigi mwaqqfa irid ikun hemm raguni gravi, u fost kollox, ghandu jigi ezaminat jekk ic-citazzjoni tkunx defungenti jew zbaljata b'mod li l-konvneut ikun jista' jigi pregudikat fid-difiza tieghu. Dan apparti li c-citazzjoni ghandha tigi ezaminata fit-totalita` taghha u mhux spezzettata."

"*Il-prassi segwita mill-Qrati Taghna, anke a bazi ta' l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-1995, inkluz l-Artikolu 175 tal-Kap 12 hija li 'formalizmu esagerat ilu hafna li gie mnaqqas u limitat u bir-ragun il-ligi qeghda tkun aktar inklinata li tkomli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet ta' diversi forom li jnutruh.*" ("**Fino vs Fabri noe" –** Qorti tal-Appell – 28 ta' Frar 1997) u konsegwentement *'l-atti ghandhom jigu salvati anziche annullati jew dikjarati nulli"*. ("**Ellul vs Coleiro"- Qorti tal-Appell –** 24 ta' Jannar 1994**). (**Ara wkoll **Vella vs Cefai** (Appell Civili – 4 ta' Novembru 1991- Kollez. Vol.LXXV.II.467).

Fil-kaz **"The Margarine Import Company Ltd. Vs Kontrollur tad-Dwana",** P.A. deciza fit-3 ta' Ottubru 2003, inghad, li skont l-insenjament tal-**Laurent** (Principji di diritto Civile, Vol.1 par 43) *"in nullita`: e` un mezzo estremo cui il legislatore non ricorra che in caso di necessita`."* Fil-kaz

"Francis Xavier sive Mose Aquilina vs Carmela sive Lina Aquilina" Appell Civili - 21 ta' Marzu 1988, tqajjem il-punt li biex "tigi dikjarata nulla l-azzjoni u jitwaqqaf il-kors taghha, jenhtieg li jikkonkorru ragunijet gravi, fosthom nuqqasijiet ta' evidenti pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut."

Fil-kaz **"Capua Palace Ltd. Vs Arcidiacono Boris"** deciza fil-31 ta' Jannar 2003, gie ritenut li:

"Fejn hemm kontradizzjoni ghall-ahhar bejn il-premessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati ghandhom iqisu b'cirkospezzjoni eccezzjoni ta' nullita` ta' att gudizzjarju. Biex att ta' citazzjoni jghaddi mill-prova tal-validita` huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur";

"*Hu necessarju li jkun jirrizulta rapport ta' konnessjoni ragjonevolment identifikabbli bejn il-premessi migjubin bhala l-kawza tat-talba u t-talba stess kif diretta kontra l-konvenut".*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, fil-premessi l-attur isemmi l-isfond fattwali li ta lok ghal dan il-kaz, u cjoe`, dettalji minn meta hu ppermetta lill-intimati jirrisjedu fil-fond *de quo*. Illi t-talba hi msejsa fuq l-izgumbrament li qed jintalab mill-imsemmi fond.

Jekk wiehed iqis it-talba tieghu kif maghmula, fl-isfond tal-fatti, jirrizulta li dak li qed jitlob l-attur ma jhalli ebda dubju ghall-pretensjoni tieghu fejn qed jitlob lura l-fond *stante* li qed isostni li hu ta l-uzu tal-fond in kwistjoni lill-intimati, izda dan ma kienx ghal dejjem, u ghalhekk qed jaghmel it-talba kif dedotta.

Illi ghalkemm, ir-raguni tat-talba ma tohrogx b'mod esplicitu, izda tista' tigi dedotta wara l-qari tal-premessi. Hawnhekk, mhux il-kaz li l-att gudizzjarju hu kolpit minn xi mankanza gravi li tista' twassal ghan-nullita` tal-att. *Di piu`,* indubbjament, ma jistax jinghad li l-intimat jinsab f'pozizzjoni li ma jistax jiddefendi ruhu li ma setax jifhem ir-raguni tat-talba. Dan peress, li *tramite* l-eccezzjonijiet li qajjem jigi dedott, li fehem ezatt it-talba kif dedotta, bic-cirkostanzi u l-konsegwenzi kollha, billi laqa' ghalihom bl-eccezzjonijiet preliminari u anke dawk fil-mertu.

Ghaldaqstant, tichad l-ewwel eccezzjoni.

<u>It-tieni eccezzjoni:</u>

Jirrizulta li fil-mori tal-kaz in ezami, mietet mart ir-rikorrent Lilian Holland li kienet parti fil-kawza, ghal kull interess li jista' jkollha. In segwitu`, gie pprezentat rikors ghat-trasfuzjoni tal-atti u ghal debita korrezzjoni (fol 62 *et sequitur*). Illi din il-Qorti laqghet it-talba ghall-korrezzjoni permezz ta' digriet datat 11 ta' Dicembru 2014 (fol 70).  Illi diga' kien gie dikjarat li l-fond mertu tal-vertenza odjerna hi proprjeta` parafernali ta' Anthony Holland (fol 47).

Ghalhekk, l-okkju gie korrett fis-sens li Lilian Holland giet estromessa mill-kawza *stante* l-mewt taghha. Ghaldaqstant, it-tieni eccezzjoni hija sorvolata. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri.

It-tielet eccezzjoni:

Illi gie eccepit li l-attur irid jipprova t-titlu fuq il-proprjeta` msemmija. Jirrizulta li l-attur esebixxa kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tal-14 ta' Novembru 1979 (fol 4-19). Illi permezz ta' din id-divizjoni, l-attur akkwista diversi proprjetajiet mill-wirt tal-mejta ommu Rosa Bugeja. Fost il-proprjetajiet imsemmija f'din id-divizjoni, hemm il-proprjeta` akkwistata mertu tal-vertenza odjerna, li giet akkwistata mill-attur bhala art, li tinsab imsemmija f'paragrafu (h) konsistenti f'porzjon diviza mill-ghalqa msejha "Ta' Candia" f' Saint Andrews. (fol 11). Sussegwentement, l-attur xehed li hu bena din l-art, fil-proprjeta` ezistenti li hemm illum. Illi bla ebda dubju, din tikkonsisti fi prova sufficjenti li l-attur hu sid tal-art in kwistjoni.

Tichad it-tielet eccezzjoni.

Kommodat:

Illi l-intimat qed jivvanta titolu ta' kommodat fuq l-imsemmija dar.

L-**artikolu 1824 tal-Kap 16** jipprovdi:

"*il-kommodat jew self ghall-uzu hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra, sabiex din tinqeda biha, bla hlas, ghal zmien jew ghal uzu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirciviha li jrodd il-haga nfisha."*

Jigi determinat li rekwiziti ghal dan l-istitut huma tnejn:

- il-gratuwita` tal-prestazzjoni tal-haga, u
- iz-zmien jew uzu determinat.

Hu pacifiku fil-gurisprudenza nostrana, li: "*ma jista` qatt ikun dubitat illi l-kommodat ghandu inerenti fih karattru fiducjarju. Dan ghaliex hu essenzjalment gratuwitu. Effettivament il-kawza tal-ftehim tikkwalifika l-kommodat bhala kuntratt ta' tgawdija bazat fuq il-gratuwita` tal-uzu tal-haga."* (Ara **Gaetano Sammut pro et noe vs Pauline Sammut et**, deciza mill-Qorti tal-Appell (Inf.) fit-8 ta' Gunju 2005, u **Selcuk Kucukkaya vs Patricia Mousu et** P.A. 698/13 (JZM) deciza fl-14 ta' Lulju 2015).

Ukoll, fis-sentenza, **Maria Pace vs Anthony Pace et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2004, gie affermat li l-karattru essenzjali tal-kommodat huwa gratuwita` tal-prestazzjoni tal-haga (ara wkoll **Robert Borg vs Francesco Abela**, Appell Kummercjali, deciz fis-16 ta' Dicembru 1949).

Hekk hu insenjat minn **Ricci** f'Corso Teorico Pratico di Diritto Civile" (Vol IX para 185) jghid:-

"*Nel commodato si rende un favore per amicizia o per deferenza alla persona a cui e` reo. Non sia alcun idea o desiderio di lucru e si fatto di vera liberalita`. Tale e' l indole del commodato. Le parti possono ben patuire un corrispettivo per la cosa data ad usare ma in questo caso non possono pretendere che il contratto conserve l'indole di commodato."*

Ghar-rigward tal-element taz-zmien jew uzu determinat, fil-kaz **Mary Anderson vs Guza Jones et** deciza mill-Qorti tal-Appell Inf. fis-7 ta' Dicembru 2005, gie spjegat id-distinzjoni bejn detenzjoni ta' haga b'titolu ta' kommodat u disponibilita` tal-fond bil-bwona grazzja tal-proprjetarju:-

"*A differenza tad-detenzjoni tal-haga b'titolu ta' kommodat, id-disponibbilita` tal-fond bil-bwona grazzja ossija bit-tolleranza tal-proprjetarju tal-fond hi karaterizzata mill-intenzjoni. Innegabilment, it-tolleranza jew il-prekarju sakemm jibqghu jezistu jiggustifikaw il-godiment fuq il-haga izda, una volta l-volonta` tal-koncediment li jtemm ir-rapport issir maghrufa, dan igib ic-cessazzjoni ta' dan l-istess dritt ta' tgawdija u mhux mistenni jew tollerat min, b'approfittar, jippretendi li jivvanta drittijiet proprji, li ma baqalux. L-unika obbligu tieghu jibqa' dak tar-restituzzjoni lura tal-haga lil koncedenti."*

Skont il-kaz **Mercieca utrinque** deciza mill-istess Qorti fl-1 ta' Novembru 2000, "*iz-zewg modalitajiet possibbli tal-kuntratt tal-kommodat, kemm dik relatata maz-zmien u dik*

relatata mal-uzu, jistghu jezistu independentement minn xulxin u wahda ma hijiex necessarjament marbuta ma' l-ohra. Il-partijiet jistghu ghalhekk jiftehmu zmien li fih il-komodat kellu jipperdura, bla ma jiftehmu x'uzu determinat kellu jsir mill-haga kunsinnata b'self u vici versa." (Ara wkoll **Mary Balzan vs David Jaccarini**, P.A. 196/11 (JA) deciza fit-30 ta' April 2012.

Illi fil-kaz in kwistjoni, qed jintalab l-izgumbrament mill-imsemmi fond proprju ghaliex illum il-gurnata l-intimata u zewgha ghandhom l-inkwiet bejniethom u ilhom ghaddejjin sitt snin minn proceduri ghal separazzjoni. Difatti, l-intimat innifsu kkonferma, fix-xhieda tieghu li hu m'ghadux joqghod fid-dar, u li jmur hemm biss ghal xi sighat biex jigbor hwejgu u jara t-tfal.

Fil-kaz **Gaetano Sammut et vs Pauline Sammut et.** gja citat sopra l-attur ipproceda kontra l-mara ta' ibnu ghall-izgumbrament u din eccepiet li kellha titolu ta' kommodat. Il-Qorti tal-Appell (*Sede Inferjuri)* irrevokat is-sentenza u laqghet it-talba attrici. Il-Qorti f'din l-istess sentenza rriteniet hekk:

"…..*fejn mhux possibli li jigu determinati z-zmien, lanqas permezz tal-uzu, allura hu ritenut li jissussisti kommodat bla determinazzjoni ta' terminu ta' zmien, ossija l-precarium illi ghalkemm affini tal-kommodat, jiddiferenzja ruhu minnu ghall-fatt li l-komodanti hu fakoltizzat bil-ligi li jitlob u jirrikjama l-uzu tal-haga f'kull zmien."*

Kaz iehor li ddistingwi l-kommodat mill-prekarju hu **Martin Farrugia vs Joseph Gambin** 1100/2009/1, deciz mill-Qorti tal-Appell, fit-18 ta' Lulju 2014, fejn gie citat l-**artikolu 1839** tal-Kodici Civili li jiddisponi:

"il-prekarju huwa l-istess kuntratt ta' self ghall-uzu mfisser fl-artikolu 1824, izda b'din id-differenza biss, illi dak li jislef il-haga jibqa' fis-setgha li jehodha lura meta jrid."

<u>Fattispecje tal-kaz in ezami:</u>

Jigi osservat fl-ewwel lok, li l-kliem "bla titolu" espress fir-rikors promotur, ghandu jinqara hekk skont sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell, **Saviour Zammit vs Joseph Galea et** deciza fit-30 ta' Marzu 2001:

"……*kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-ezistenza tat-titolu fil-konfront tal-attrici li jkun ippropona l-kawza kontra l-konvenuta li jkun qieghed jokkupa l-fond tieghu. Ma kienx allura bizzejjed ghall-konvenut li hu jkun qieghed jippossjedi l-fond bis-sahha ta' relazzjoni guridika legittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi hadd, kien min kien. Kellu jipprova li tali relazzjoni guridika legittima kienet tezisti bejnu u bejn l-attrici."*

Illi fil-kaz taht ezami, l-attur sostna li hu ppermetta lil bintu, lir-ragel u t-tfal taghhom biex ighixu fil-fond in kwistjoni bhala familja wara z-zwieg taghhom. Hu sostna li verbalment qalilhom, li jistghu jidhlu ighixu fil-fond bil-

kondizzjoni li malli jsibu fond iehor, johorgu mill-imsemmi fond f' Tal-Ibragg. (fol 94 *a tergo*).

Illi huwa inkontestat li ma kien hemm l-ebda ftehim formali jew bil-miktub, kif ukoll, li ma kien hemm l-ebda hlas ta' kera ghall-fond in kwistjoni, ghalhekk l-okkupazzjoni tal-fond kienet minghajr hlas ta' korrispettiv. Min-naha l-ohra, l-kontestazzjoni hi dwar l-uzu determinat. L-intimat isostni li dan l-uzu ghadu ghaddej. Difatti, l-intimat qed jirrezisti t-talba tal-attur ghax qed isostni li l-ftehim kien li l-attur kellu jhalli lill-intimati jokkupaw il-fond biex jaghmlu uzu minnu *vita durante*. Ghaldaqstant, din il-Qorti trid tezamina liema verzjoni ghandha tigi accettata a bazi tal-ftehim verbali vigenti bejn il-partijiet.

Jigi ritenut, li skont il-ligi u skont il-gurisprudenza citata, u skont ir-rizultanzi tal-atti tal-kaz, din il-Qorti hi tal-fehma li t-titolu ta' self li kellu l-intimat spicca, malli l-attur talab lill-intimati jizgumbraw mill-fond *de quo*. Illi *di piu`*, jirrizulta mill-provi, li l-intimat m'ghadux jghix fil-fond bhala familja ma' bint l-attur u ma' uliedu, izda kif ikkonferma hu stess, imur biss ghal xi saghtejn u lanqas jorqod hemm. Difatti ghandu residenza x'imkien iehor.

Illi huwa car li l-uzu tal-fond inghata mill-attur lil bintu. Il-Qorti tapprezza li r-rabta familjari bejn il-genitur u l-wild f'dan il-kaz wassal sabiex il-komodant ghamel sagrificcji kbar biex jghin lil bintu u lill-familja taghha. L-intimat, bhala zewgha, s'intendi, dahal jghix fil-fond <u>diment li baqa' maghha fiz-zwieg fattwali</u> izda din ir-rabta llum il-gurnata

lanqas biss tezisti billi l-konjugi Pullicino huma separati *de facto.*

Ghaldaqstant, mill-apprezzament tax-xhieda, u *in vista* ta' dak sostnut, fil-kaz **Mary Balzan vs David Jaccarini**, u **Gaetano Sammut et vs Pauline Sammut et**, tqies li l-kommodat *se mai* kien jezisti biss bejn l-attur u bintu, li ammettiet it-talba fil-kaz in ezami. Illi dan il-kommodat ma jistax jigi estiz ukoll ghar-ragel ta' bintu li ghaddej minn proceduri ta' separazzjoni, u li lanqas ghadu jirrisjedi f'dan il-fond flimkien ma' martu u uliedu. Ghaldaqstant, jigi osservat li l-intimat Edward Pullicino kien qed jinghata d-dritt li jabita fl-imsemmija dar, b'mera tolleranza bl-intiza li l-attur jirriprendi lura l-fond kemm-il darba r-relazzjoni ta' l-intimat ma' bint l-attur tispicca. Din hi d-distinzjoni ezistenti bejn kommodat u prekarju, kif spjegat aktar qabel permezz tal-artikolu tal-ligi citat.[6]

Illi l-**Artikolu 526 tal-Kodici Civili** jiddisponi:

"*…dawk l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jiswewx ta' bazi ghall-ksib tal-pussess."*

Inghad ukoll mil-**Laurent**: (Diritto Civile, Vol.XXXII, para.297) – "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un istante all' altro."*[7]

---

[6] Artikolu 1839 tal-Kap 16.
[7] Ara **"Raymond Gauci et vs Peter Vella et",** P.A. 856/2006 (AF) deciza fit-30 ta' April 2014 .

F'Manuale Di Diritto Privato, **Torrente** osserva: "*Non si acquista del possesso se l-apprensione del bene ed il relattivo ezercizio di fatto del diritto reale si verificano per mera tolleranza del possessore; ossia quando chi potrebbe impedire l'acquisto del corpus se ne astiene per spirito di amicizia di gentilezza, di cordialita`, di buon vicinato ecc*." Op. cit.179 pg.342.

Il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-avukat difensur tal-attur fit-trattazzjoni, fis-sens li l-partijiet ma kellhom l-ebda ftehim specifiku, kellhom biss ftehim verbali fejn l-attur hallihom joqghodu hemm sakemm kellu pjacir bihom, izda mat-talba tieghu ghar-ripreza tal-fond kellhom jizgombraw. Tant hu hekk, li l-attur stess ikkonferma fix-xhieda tieghu, li malli l-intimati talbu self ta' flus biex jixtru propjeta` minghandu, kien ghamilha cara li hu kien lest isellef il-flus li jkunu biss fuq isem bintu u mhux fuq isem l-intimat ukoll. Fil-fatt, din il-prova ma giet bl-ebda mod kontradetta. F'dan il-kuntest, jigi rilevat li *se mai* kommodat seta' jezisti bejn l-attur u bintu, izda mhux bejn l-attur u r-ragel ta' bintu.

In vista tas-suespost, iregi, dak ikkwotat fis-sentenzi supra citati **Mary Balzan vs David Jaccarini**, u **Gaetano Sammut et vs Pauline Sammut et**, u mhux dak sostnut mill-avukat difensur tal-intimat fit-trattazzjoni, fejn gie ikkwotat il-kaz **Fortunata Mercieca et vs Joseph Mercieca** deciza mill-Qorti tal-Appell Inf. fi Frar 1996. Fl-ewwel lok, jinghad, li dan il-kaz ukoll johrog id-distinzjoni bejn kommodat u prekarju. F'dak il-kaz, gie ritenut li t-

titolu li kien inghata kien dak ta' kommodat, u mhux prekarju, izda dan gie deciz fid-dawl tal-fatt li l-attur kien ta d-dar lil ibnu biex jghix fiha matul iz-zwieg tieghu u kien ipproceda biex jitlob id-dar lura, ghax kien inqala' l-inkwiet ma' ibnu. Illi l-aggravju f'dak il-kaz kien ibbazat fuq il-fatt li meta hu inghata l-fond mill-attur, minn missieru dan kien inghatalu ghal uzu partikolari, u cjoe` biex jabita fih meta jizzewweg, u kien gie sostnut li hu ghadu joqghod hemm mal-familja tieghu, ghalhekk dak l-uzu specifiku kien ghadu ma spiccax. Jigi osservat li dan il-kaz mhux wiehed analogu ghall-kaz in dizamina, u ghalhekk ma japplikax ghall-vertenza odjerna.

Fil-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti, l-verzjoni tal-intimat hi korroborata mill-familjari tieghu, fir-rigward tal-offerta tad-dar l-ohra li kienet tappartjeni lil ommu, liema offerta ma kinitx giet accetata mill-intimati. Izda ma tistax tigi accettata l-verzjoni tal-intimat fir-rigward tal-uzu determinat, ghax din ma ssibx konferma fil-provi ghajr fix-xhieda tieghu.

Huwa f'dan is-sens li l-intimat Edward Pullicino ma jistax jivvanta titolu fuq l-imsemmi fond, b'mod li t-talba tal-attur ghall-izgumbrament tieghu hi sostenibbli fil-fatt u fid-dritt.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet rimanenti

tal-intimat Edward Pullicino, u fid-dawl tal-ammissjoni tal-intimata, tilqa’ t-talba tal-attur u konsegwentement :

1. Tikkundanna lill-intimati sabiex f’terminu perentorju ta' xahar mil-lum jikkonsenjaw lill-atturi c-cavetta u l-pussess battal tal-fond numri 57 "Aurora" Triq il-Kaffis, Victoria Gardens, Tal-Ibragg *stante* li dan jinsab f’idejhom bla ebda titolu legali u konsegwentement jirrilaxxaw l-istess immobbili bhala liberu u bil-pussess battal favur ir-rikorrenti.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati *in solidum* bejniethom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
14 ta’ Lulju 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
14 ta’ Lulju 2016