MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Lulju, 2017

Rikors Maħluf Numru 276/15LM

Ivan Borg (K.I. 194173M)

vs.

Claire Ellul (K.I. 472376M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fl-24 ta' Marzu, 2015 mill-attur **Ivan Borg** (minn issa 'l quddiem "l-attur"), li jgħid kif ġej:

1. *Illi permezz ta' att pubbliku datat 26 t'April, 2012*[1]*, in atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, Emmanuel Borg, pensjonant, bin il-mejtin Michael Borg u Carmela Borg née Bartolo, imwieled tas-Sliema u joqgħod fl-appartament numru wieħed (1), numru tlettax (13) Triq l-Iljun, Tas-Sliema, tal-karta tal-identità numru 975747(M) flimkien ma' martu Mary Borg, bint il-mejtin*

[1] Dok. A *a fol.* 5 sa 7.

Carmelo Camilleri u Vincenza Camilleri née Burlo, imwielda Santa Venera u toqgħod Tas-Sliema, bil-karta tal-identità numru 371944(M) taw permezz ta' donazzjoni lill-partijiet flimkien, indaqs u indiviżament bejniethom, ossia lil Ivan Borg ir-rikorrent u lil Claire Ellul, l-intimata (a) appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1), li jinsab fit-tieni sular ta' blokk ta' żewġ appartamenti bin-numru uffiċjali tlettax (13), fi Triq l-Iljun, Tas-Sliema, kif aħjar deskritt fl-istess att, filwaqt li rriservaw favur tagħhom l-użufrutt fuq dan l-appartament; (b) appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) li jinsab fit-tielet sular, u fir-raba' sular, ta' blokk ta' żewġ appartamenti bin-numru uffiċjali tlettax (13), fi Triq l-Iljun, Tas-Sliema, filwaqt li rriservaw favur tagħhom l-użufrutt fuq dan l-appartament.

2. *Illi arbitrarjament u abusivament, u bla ma ħadet il-kunsens tar-rikorrenti, l-intimata qabdet u marret tgħix f'wieħed minn dawn l-appartamenti, u ċjoè dak bin-numru tnejn (2), fi Triq l-Iljun, Tas-Sliema, u dan minkejja l-fatt li hija biss sid ta' nofs indiviż tal-istess fond. Dan għamlitu billi telqet ir-residenza preċedenti tagħha, u saħansitra krietha bi qligħ, biex marret tgħix gratwitament fi proprjetà li parti indiviż minnha tappartjeni lir-rikorrenti. Saħansitra għażlet fl-aħħar żmien, illi tbidddel il-karta tal-identità tagħha u tagħmilha fuq dan l-istess post, biex tkompli tabbuża mill-jeddijiet tar-rikorrenti qua sid indiviż tal-istess.*

3. *Ir-rikorrenti jaf personalment b'dawn il-fatti kollha.*

4. *Għaldaqstant, kellha ssir din il-kawża.*

<u>Talbiet:</u>

Tgħid għalhekk l-intimata 'l għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa neċessarja u opportuna:

1. *Tiddikjara illi l-intimata tenuta tħallas kumpens lir-rikorrenti għall-użu tagħha tal-fond 13, Flat 2, Triq l-Iljun, Tas-Sliema u dan għar-raġunijiet premessi;*

2. *Tiffissa l-valur lokatizju tal-fond 13, Flat 2, Triq l-Iljun, Tas-Sliema, u dan biss għall-finijiet tat-talbiet segwenti;*

3. *Tordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti dik is-somma dovuta lilu bħala kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti tal-użu illi hija qiegħda tagħmel min-nofs*

indiviż tiegħu tal-fond de quo skont il-valur stbbilit mit-talba numru tnejn (2), mid-data illi hija ssib illi l-intimata bdiet tuża dan il-fond sad-data ta' dan ir-rikors ġuramentat, wara illi jittieħed qies is-sehem illi għandhom il-partijiet;

4. *Tordna lill-intimata tħallas ukoll lir-rikorrenti kumpens f'somma xierqa illi tiffissa din l-Onorabbli Qorti, u taħt dawk il-modalitajiet u pagamenti illi hija tqis neċessarju u dan tal-użu illi hija qiegħda tagħmel min-nofs indiviż tiegħu tal-fond de quo skond il-valur stabbilit mit-talba numru tnejn (2), mid-data tar-rikors ġuramentat 'il quddiem u ċjoè sakemm hija jogħġobha tivvaka l-istess fond, u dan wara illi jittieħed qies is-sehem illi għandhom il-partijiet;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimata, li tinsab minn issa inġunta għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuta **Claire Ellul** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta") li ġiet ippreżentata fil-25 ta' Mejju, 2015, li biha eċċepiet:

1. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-fondi de quo huwa soġġett għad-drittijiet kollha ta' użufruttwarji li jgawdu Emmanuel Borg u martu Mary Borg u huwa bid-dritt mogħti mill-istess Emmanuel Borg u martu Mary Borg li l-esponenti qiegħda tirrisjedi f'wieħed mill-appartamenti;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kawża odjerna hija improponibbli kontra l-esponenti, bħala wieħed mis-sidien koproprjetarju stante li l-attur fil-kapaċità tiegħu ta' koproprjetarju wkoll ma ġie mċaħħad minn ebda dritt;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa ammess anke mill-attur li l-esponenti mhijiex qed tgħix f'wieħed mill-appartamenti taħt titolu ta' kera, allura t-talba sabiex jiġi ffissat valur lokatizju tal-fond 13, Flat 2, Triq l-Iljun tas-Sliema hija infondata fil-fatt u fid-dritt;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ebda kumpens mhuwa dovut lill-attur stante li l-istess attur dejjem kellu u għad għandu aċċess għall-imsemmija proprjetà u ma ġie mċaħħad minn ebda dritt;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-intimata tirrispinġi l-allegazzjonijiet u d-dikjarazzjonijiet hekk kif dedotti fil-konfront tagħha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt (ad eċċezzjoni tal-fatt li taqbel li dehret fuq il-kuntratt pubbliku tas-26 t'April 2012 fl-Atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa) u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ebda ammont mhuwa dovut lill-attur mill-esponenti;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda imressqa mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Marzu, 2017, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Rat is-sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Din hija kawża bejn l-aħwa, l-attur u l-konvenuta. Il-ġenituri tagħhom kienu tawhom b'titolu ta' donazzjoni l-appartamenti numri 1 u 2, fi blokka

numru 13, Triq l-Iljun Tas-Sliema indiviżi bejniethom, b'dan li l-ġenituri tagħhom żammew l-użufrutt f'isimhom fuq l-imsemmija żewġ appartament, tant li dawn baqgħu jgħixu fl-appartament numru 1 u l-appartament numru 2 inżamm vakanti. L-attur u l-konvenuta, it-tnejn li huma miżżewġin u jgħixu bil-familji tagħhom band'oħra.

Meta l-konvenuta u żewġha kienu f'konvenju biex ibiegħu l-proprjetà tagħhom u kienu qed ifittxu proprjetà oħra, l-ġenituri tal-konvenuta ħallewhom jużaw l-appartament numru 2. Meta l-attur sar jaf b'dan ħass li oħtu kienet qed tgawdi aktar minnu minn din il-proprjetà tal-ġenituri tagħhom, ħa għalih u jidher ukoll li diġà ma kienx qiegħed ikellem lill-ġenituri tiegħu għal ċertu żmien u fetaħ din il-kawża fejn fost affarijiet oħra qiegħed jitlob li jingħata kumpens għall-użu li għamlet u li tista' tagħmel oħtu min-nofs indiviż tiegħu tal-fond 13, Flat 2, Triq l-Iljun, Tas-Sliema, sakemm tivvaka dan il-fond.

Il-konvenuta ssostni *inter alia* li l-attur m'għandu dritt għall-ebda kumpens għax l-użufruttwarji tal-fond, il-ġenituri tagħhom, tawha d-dritt li tirrisjedi fl-appartament inkwistjoni u li hija mhijiex tokkupa l-fond b'titolu ta' kera u għalhekk m'hemmx valur lokatizju li jista' jiġi ffissat.

Provi u riżultanzi

L-attur **Ivan Borg** fix-xhieda tiegħu jgħid[2] illi l-ġenituri tiegħu u ta' oħtu l-konvenuta, Emmanuel u Mary Borg, qabel kienu joqogħdu fl-appartament

[2] Affidavit *a fol.* 24 sa 26 tal-proċess.

numru 2, fil-fond 13, Triq l-Iljun Tas-Sliema, iżda meta kibru, minħabba t-tarağ, għall-ħabta tal-1997 kienu marru joqgħodu fl-appartament ta' taħt numru 1. Dawn huma ż-żewġ appartamenti li ngħataw b'titolu ta' donazzjoni lill-attur u l-konvenuta fl-2012, imma l-ġenituri tagħhom kienu żammew l-użufrutt fuq l-istess appartamenti. L-attur jgħid illi l-appartament ta' fuq baqa' vojt sakemm l-konvenuta bejn Settembru u Ottubru tal-2014 qabdet u daħlet tgħix fih mal-familja tagħha.

L-attur jgħid ukoll li oħtu l-konvenuta minn meta żżewġet fis-sena 2000 sakemm daħlet tgħix fl-appartament numru 2, fil-fond 13, Triq l-Iljun Tas-Sliema, kienet tgħix fi *flat* 4, Capri Flats, Triq Antonio Sciortino, l-Imsida u meta daħlet mal-familja fl-appartament numru 2, l-ewwel kriet il-*flat* tal-Imsida lil terzi u wara sar jaf li kienet biegħitu dan il-*flat* tal-Imsida. L-attur jgħid li minħabba li ħadd, inkluż il-ġenituri tiegħu, ma kien avżah li oħtu l-konvenuta kienet daħlet tgħix fl-appartament numru 2 u tgawdi l-post b'kera franka, għalih din il-ħaġa kienet inġusta u bagħtilha ittra bonarja datata 9 ta' Jannar, 2015, fejn talabha jew biex tivvaka l-post jew tagħtih kumpens xieraq tal-użu tan-nofs indiviż tiegħu. L-attur jgħid li l-konvenuta weġbitu b'ittra legali datata 12 ta' Jannar, 2015 fejn irrispinġiet il-pretensjonijiet tiegħu u qaltlu li l-ġenituri tagħhom għandhom l-użufrutt tal-appartament. L-attur jgħid li l-konvenuta u żewġha saħansitra qalbu l-karta tal-identità fuq l-appartament ta' Tas-Sliema u jispjega li ħa għalih għax ippretenda li l-konvenuta kellha titlob il-kunsens tiegħu stante li nofs l-appartament kien tiegħu.

L-attur jgħid li wara li fetaħ il-kawża, oħtu l-konvenuta u żewġha xtraw dar bl-isem "Dar il-Hena", Triq San Ġwann il-Battista, Tas-Sliema u qegħdin

jirranġawha biex jidħlu jgħixu fih. Min-naħa l-oħra jgħid li l-post fejn jgħix hu, meta kien qed jirranġah kellu jikri post ieħor sakemm isiru t-tiswijiet fih.

In rieżami l-attur jgħid[3] li l-konvenuta ma għadhiex tgħix fl-appartament numru 2 minn Settembru 2016 u dan tramite informazzjoni li kienet ingħatatlu.

In kontroeżami l-attur jikkonferma[4] li l-ġenituri tiegħu għadhom jgħixu sal-lum fl-appartament numru 1 u jgħid li jaħseb li l-konvenuta kienet informat lill-ġenituri li kienet sejra tgħix fl-appartament numru 2 ta' fuqhom. Però ma kienx ċert għax ilu ma jkollu kuntatt mal-ġenituri tiegħu u lanqas qatt ma staqsa lill-ġenituri tiegħu dwar dan. L-attur qal li ma kienx qara l-affidavit ta' missieru meta ġie mfakkar mill-avukat tal-kontroparti li fl-affidavit tiegħu[5] missieru jgħid li kien ta l-kunsens lill-konvenuta biex tmur tgħix fl-appartament numru 2.[6] Però mbagħad meta kien mistoqsi jekk il-konvenuta tħallasx kera lil missierhom, l-attur qal li fl-affidavit tiegħu missieru jgħid li l-konvenuta ma tħallsux kera.[7]

Fix-xhieda tagħha **Roberta Grech** minn Identity Malta, ikkonfermat li mit-18 ta' Ottubru, 2014 il-konvenuta u żewġha Adrain Ellul biddlu l-karta tal-identità tagħhom fuq il-fond 13, Flat 2, Triq Leone, Tas-Sliema u qabel kienet fuq il-fond bl-isem Capri, Flat 4, Triq Antonio Sciortino, l-Imsida.

---

[3] *A fol.* 81 u 82.
[4] *A fol.* 75 sa 81.
[5] L-avukat tal-konvenuta kienet proprjament qed tagħmel riferiment mhux għal xi affidavit ta' missieru iżda għax-xhieda ta' missieru, li kien ta d-depożizzjoni tiegħu fl-udjenza tal-11 ta' Jannar, 2016 meta l-attur ma kienx preżenti (*vide* verbal tal-udjenza tal-11 ta' Jannar, 2016, *a fol.* 48.).
[6] *A fol.* 76.
[7] *A fol.* 79.

Emmanuel Borg[8] ikkonferma li ż-żewġ appartamenti numri 1 u 2, fi blokka numru 13, Triq l-Iljun Tas-Sliema kien tahom lit-tfal, l-attur u l-konvenuta, flimkien, indaqs u indiviżament bejniethom għax l-appartamenti għandhom valur differenti, però hu u martu żammew l-użufrutt. Ix-xhud ikkonferma li qabel huma kienu jgħixu fl-appartament ta' fuq u wara niżlu fl-appartament ta' isfel. Il-konvenuta u l-attur kienu jgħixu magħhom fl-appartament ta' fuq sakemm iżżewġu, l-ewwel il-konvenuta u wara l-attur. Sakemm iżżewweġ l-attur, l-appartament ta' isfel kien għadu ma nxtarax minnhom. Emmanuel Borg kkonferma wkoll li minn Diċembru tal-2014 l-konvenuta u żewġha bdew joqogħdu fuq għax biegħu l-post li kellhom tal-Imsida, sakemm jirranġaw il-post il-ġdid u dan bil-permess tiegħu. La hu u l-anqas martu ma avżaw lill-attur b'dan.

Il-konvenuta **Claire Ellul**[9] ikkonfermat li kienet qed tgħix fl-indirizz 13, flat 2, Triq Leone, Tas-Sliema minn Diċembru, 2014. Hija kienet biegħet il-post li kellhom l-Imsida f'Jannar, 2015 lil xi barranin però kienu ħallewhom jidħlu fih qabel għax kien skadilhom il-kuntratt ta' fejn kienu joqogħdu dawn il-barranin. Il-konvenuta nnegat li qatt kienet tikri l-post tal-Imsida. Ikkonfermat li f'Lulju tat-2015 hi u żewġha xtraw post ieħor Tas-Sliema, 2, Triq St. John the Baptist, però għadhom ma qalbux l-karta tal-identità fuq il-post li xtraw. Il-konvenuta Claire Ellul ikkonfermat li qatt ma qalet lill-attur li kienet qed toqgħod fl-appartament ta' fuq għax l-użufrutt kien fuq il-ġenituri tagħha u kellha l-kunsens ta' missierha.

[8] *A fol*. 49 sa 53.
[9] *A fol*. 57 sa 59.

Il-konvenuta ppreċiżat ukoll[10] li f'Settembru tal-2014 hi u żewġha kienu daħlu f'konvenju biex ibiegħu l-proprjetà tagħhom u kienu qed ifittxu post ieħor u l-ġenituri tagħha offrewlhom sadanittant li joqogħdu fl-appartament ta' fuq u dan bla kera u qalet li hija kienet fi ħsiebha tibqa' hemm sakemm hi u żewġha jirranġaw il-post ġdid li eventwalment kienu xtraw.

In kontroeżami[11] l-konvenuta kkonfermat li fl-Lulju tal-2016 ma baqgħetx tgħix fl-appartament numru 2 fil-fond 13, Triq Leone, Tas-Sliema għax marret mal-familja fil-post li kienu xtraw u rranġaw.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali</u>

Illi minn analiżi tal-provi, jidher li l-partijiet qed jaqblu fuq ħafna fatti, kważi fuq il-fatti kollha. L-uniċi fatti li ma jaqblux dwarhom il-partijiet huma dawk li l-attur qed jassumi, mhux li jaf, minħabba li huwa kien ilu ma jkellem kemm lill-ġenituri tiegħu u lil oħtu l-konvenuta. Meta l-attur kien qed jirranġa l-post fejn kien joqgħod, ma kienx talab lill-ġenituri tiegħu, għax ma kienx ikellimhom, biex juża temporanjament l-appartament ta' fuq li huma ma kinux qed jużaw u spiċċa kera post ieħor għall-perjodu sakemm jirranġa l-post tiegħu. Meta sar jaf li l-ġenituri ħallew lil oħtu u lil żewġha juża l-appartament ta' fuq waqt li dawn kienu fuq konvenju biex

[10] Affidavit, *a fol.* 61 u 62.
[11] *A fol.* 83 sa 85.

ibiegħu l-post tagħhom u sadanittant ifittxu post ġdid fejn jixtru, indubjament l-attur ħass li l-ġenituri kienu qed jagħmlu preferenzi ma' oħtu. Peress li l-attur lanqas kien ikellem lil oħtu, ma kienx jaf eżattament iċ-ċirkustanzi tal-każ, kif imbagħad żvelathom l-konvenuta fix-xhieda tagħha u kif ikkonfermati minn missierhom. Dan il-fattur huwa ta' importanza fundamentali biex tiġi riżolta l-kwistjoni bejn il-partijiet. Dan għaliex filwaqt li t-talbiet tal-attur jikkomprendu t-talba għal kumpens skont il-valur lokatizju tal-fond, fl-istess nifs l-attur fis-sottomissjonijiet finali tiegħu jaddebita lill-użufruttwarji li dawn ikkonċedew b'xi mod id-drittijiet reali tagħhom ta' użufruttwarji lil waħda mill-ulied u dan taħt it-titolu ta' użu u abitazzjoni u jasal għall-konklużjoni li ladarba dan kellu jsir b'kuntratt pubbliku u ma sarx, allura l-okkupazzjoni kienet waħda illegali. Fuq dawn il-premessi żbaljati, l-attur jasal biex jagħmel żewġ interpretazzjonijiet legali wkoll żbaljati.[12] Fl-ewwel lok l-attur jikkontendi li dan kien każ ta' okkupazzjoni li ma saritx skont il-liġi. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk għax ma saret ebda konċessjoni ta' xi dritt reali mill-ġenituri tal-partijiet lill-konvenuta. Mill-provi li jirriżultaw mix-xhieda tal-konvenuta kif ikkonfermati bix-xhieda ta' missierha, fil-każ odjern saret sempliċement konċessjoni ta' dritt personali, liema dritt jixbah il-kommodat jew il-prekarju, kif ser jingħad iktar 'il quddiem.

Fit-tieni lok l-attur jikkontendi li kien hemm ukoll preġudizzju għad-drittijiet proprjetarji tiegħu, meta hu risaput li ma jistax jiġi attakkat ebda għoti ta' dritt personali bħal pereżempju kirja, kommodat jew prekarju, filwaqt li jkun għadu fis-seħħ l-użufrutt.

[12] *Vide* para. 4.3 *a fol.* 95 tal-proċess.

Illi minn ħarsa lejn il-ġurisprudenza nostrali u lejn id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-liġi, huwa statwit li l-użufruttwarju jista' jikkonċedi drittijiet personali waqt id-durata tal-użufrutt. Mhux biss, skont l-artikolu 341 tal-Kap. 16, kemm-il darba l-kiri jsir taħt kundizzjonijiet ġusti, dan jista' jorbot lis-sidien anki għal wara żmien li jkun spiċċa użufrutt:

> "341. Il-kiri tal-beni jibqa' jseħħ ukoll wara li jispiċċa l-użufrutt, kemm-il darba dan il-kiri jkun sar taħt kondizzjonijiet ġusti u għal żmien ta' mhux aktar minn tmien snin, fil-każ ta' raba, jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien kif hu soltu skont l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal żminijiet iqsar miż-żminijiet hawn fuq imsemmija rispettivament f'każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal żmien li jaqbeż dak iż-żmien iqsar huwa pprojbit."

Mill-provi li resqet il-konvenuta, ikkonfermati minn missier il-partijiet u mhux ikkontestati mill-attur, jirriżulta illi ma tħallset ebda kera mill-konvenuta lill-użufruttwarji. Imma anki li kieku għas-saħħa tal-argument il-konvenuta ħallset il-kera lill-ġenituri tagħha, fi kwalunkwe każ:

> "id-dritt ta' inkwilinat huwa dritt personali versu l-lokatur u mhux fuq beni immobbli (fil-fatt il-Galgano (*Dizionario Enciclopedico Del Diritto Vol. 1 voce locazione, pag. 921*) jgħid li *"il conduttore non consegue alcun diritto reale sulla cosa, ma solo un diritto di credito nei confronti del locatore"*)..."[13]

Il-fatt li ma kien jeżisti ebda kera però ma jwassalx neċessarjament għal dak li qiegħed jippretendi l-attur, li allura qiesu ġie ċedut l-użufrutt, anki jekk temporanjament. Dan għax hemm diversi konċessjonijiet ta' drittijiet

[13] P.A., 03.06.2005 fl-ismijiet **Carmela Galea *vs.* Evelyn Jones armla *noe.***

personali li użufruttwarju jista' jagħmel u din il-Qorti tqis illi l-aktar żewġ istituti viċini għall-konċessjoni li l-konvenuta ngħatat mill-usufruttwarji huma dawk tal-kommodat jew tal-prekarju ta' immobbli.

Fil-liġi tagħna[14]:

> "1824. 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."

Filwaqt li l-prekarju:

> "1839. Il-prekarju huwa l-istess kuntratt ta' self għall-użu mfisser fl-artikolu 1824, iżda b'din id-differenza biss, illi dak li jislef il-ħaġa jibqa' fis-setgħa li jeħodha lura meta jrid."

Illi mill-provi jirriżulta li kemm il-missier użufruttwarju u l-konvenuta laħqu ftehim li jaqa' taħt l-istitut tal-kommodat għax il-konvenuta tħalliet toqgħod fil-post sakemm tkun sabet post ieħor bħala l-post residenzjali tagħha fejn tkun tista' terġa' tabita mal-familja tagħha.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fl-ismijiet **Frederick u Mary konjugi Chatland vs. Guido Attard u Carmen Attard**[15] ingħad:

> "Fil-fehma tal-qorti għalhekk sar ftehim ta' kommodat bejn omm l-attriċi u l-konvenuti. Dan il-kommodat jorbot ukoll lill-atturi għax l-

[14] Kap. 16.
[15] 03.12.2010.

attriċi għall-inqas hija suċċeditriċi universali ta' ommha u għalhekk marbuta bl-obbligazzjonijiet tagħha.

Dwar kemm idum il-kommodat l-art. 1835 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

"1835. (1) 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.

(2) Iżda, jekk matul iż-żmien miftiehem, jew qabel ma jkun spiċċa l-bżonn tal-kommodatarju, jinqala' lill-kommodant il-bżonn bil-għaġġla 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."

Ma jidhirx li sar ftehim dwar żmien, u għalhekk id-durata tal-ftehim tiddependi fuq il-ħtieġa tal-użu, u dwar dan ma jidher li sar ebda bdil bejn meta nħoloq il-kommodat sal-lum. Lanqas ma jidher li nħolqu ċirkostanzi straordinarji bħal dawk imsemmija fit-tieni subartikolu.

... *omissis* ... Issa hu risaput li l-kommodat joħloq biss dritt personali u qatt *in rem*, u bħala tali jista' jinħoloq minn persuna li ma tkunx il-proprjetarja tal-oġġett mogħti b'self għall-użu. Jingħad fid-duttrina li anke ħalliel jista' jislef l-oġġett li jkun seraq, u bejn il-partijiet il-kuntratt ta' *prestito* jipproduċi l-effetti kollha tiegħu.

Jibqa' intes, però, li jrid ikun hemm kuntratt ta' kommodat, u ghalkemm huwa sufficċjenti li l-ftehim ikun intlaħaq bejn il-partijiet anke verbalment, dan il-ftehim irid ikun ċar bejn il-partijiet. Għall-eżistenza tat-titolu ta' kommodat irid ikollok kuntratt ossija "konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn min-nies jew iżjed illi bih tiġi magħmula, regolata, jew maħlula obbligazzjoni."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Emmanuel Ellul *vs.* Pauline Ellul bħala użufruttwarja *et*** tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) ingħad[16]:

[16] 29.03.2012.

> "Illi dwar x'inhuma kwistjonijiet ta' proprjetà fis-sentenza **Carmelo Calleja *vs.* John Calleja** (A.I.C. – 28 ta' Ottubru 1994) ingħad li "dan l-artikolu għandu jinqara ukoll mal-Artikolu 310 tal-Kodiċi Ċivili li jikkwalifika bħala "ħwejjeġ immobbli minħabba l-ħaġa li magħha għandhom x'jaqsmu apparti iċ-ċnus u is-servitujiet predjali, il-jedd ta' użufrutt jew ta' xi użu ta' immobbbli u il-jedd ta' abitazzjoni. Jeddijiet fuq il-proprjetà b'karatterisitiċi ben definiti li ma jinkludux kommodat li huwa dritt personali '*nis in persona'* u mhux '*in rem'*. Is-subinċiż (d) tal-istess artikolu jikkwalifika bħala 'immobbli' ukoll kull azzjoni biex jittieħed jew jintalab lura ħaġa immobbli jew xi wieħed mill-jeddijiet imsemmija fl-istess artikolu". Dan japplika wkoll għad-determinazzjoni tal-istess titolu jew dritt reali."

B'rilevanza diretta għall-kawża odjerna, fis-sentenza ċitata l-Qorti qabel spjegat li:

> "Fond suġġett kollu għall-użufrutt hu sottratt mill-pussess tan-nudi proprjetarji u dawn bl-ebda mod ma jistgħu jikkontestaw il-mod kif l-użufruttwarju jgawdi mill-fond soġġett għall-użufrutt nonostante ċ-ċirkostanza li dan ikun bħalhom ko-proprjetarju."

Fil-każ suċitat l-użufruttwarju tal-fond kollu kien ukoll kopropretarju tal-istess fond. Mentri fil-każ odjern in-nuda koproprjetarja hija l-persuna li ġie konċess lilha l-kommodat mill-usufruttwarji tal-fond kollu. Imma dan id-dettall assolutament ma jbiddel xejn mill-pożizzjoni legali li l-użufruttwarju jista' jikkonċedi d-dritt personali tal-kommodat lil terzi fuq fond li għandu t-tgawdija tiegħu bħala użufruttwarju.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Martin Farrugia *vs.* Joseph Gambin**[17] ingħad:

> "Din il-Qorti tosserva li l-ewwel Qorti kkomparat dak miftihem mill-partijiet, fid-dawl ta' dak sostnut mill-konvenut, ma' diversi kuntratti kontemplati mil-liġi, u ċioè l-użu, l-użufrutt u l-kommodat, u għar-raġunijiet esposti minnha fis-sentenza waslet għall-konklużjoni li l-ewwel żewġ kuntratti ma jistgħux jikkonfiguraw peress li ma sarux bil-forma tal-att pubbliku, filwaqt li t-tielet kuntratt ma setax ikkonfigura peress li, anke jekk wieħed iqis bħala veritiera l-verżjoni tal-konvenut, xorta waħda ma jeżistux l-estremi tal-kuntratt ta' kommodat."

Illi proprju dan kien l-eżerċizzju komparattiv li wettqet il-Qorti bejn dak miftiehem bejn il-konvenuta u l-ġenituri tagħha, fid-dawl ta' dak li ġie sostnut mill-attur, ma' diversi kuntratti kontemplati mil-liġi, a differenza tal-attur li bbaża l-eżami tiegħu biss fuq il-kuntratt ta' abitazzjoni. Issa fil-każ *de quo*, wieħed irid jara x'inhuma l-estremi tal-kommodat.

Dan ġie spjegat sew fis-sentenza **A & A Properties Limited *vs.* Monsinjur Joseph Dalmas *et.***[18] fejn ingħad:

> "Illi dwar l-istitut tal-kommodat dan huwa regolat mill-artikolu 1824 sa l-artikolu 1841 tal-Kap. 16. L-artikolu 1824 jiddisponi li "l-kommodat jew self għall-użu huwa 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 jirċeviha li jrodd il-ħaġa nfisha".
>
> Dan ifisser li l-kommodat jew self għall-użu hu l-kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna l-ħaġa lill-parti l-oħra sabiex din tinqeda biha bla ħlas għal żmien jew użu determinat bl-obbligu fuq dak li rċeviha li jrodd il-ħaġa nnifisha.

[17] Q.A., 18.07.2014.
[18] Qorti tal-Maġistrati Għawdex (Ġurisdizzjoni Superjuri), 14.10.2011.

Karattru essenzjali tal-kommodat huwa l-gratuità tal-prestazzjoni tal-ħaġa. Kumpens nominali ma jħassarx il-kommodat, imma jrid ikun kumpens żgħir u insinifikanti. U għalhekk fil-każ li l-użu tal-ħaġa jiġi mogħti b'korrispettiv jeżula l-kommodat u tissubentra l-figura ta' lokazzjoni.[19]

Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Pace *vs.* Anthony Pace *et***[20] dik l-Onorabbli Qorti rravisat dawn l-aspetti:

"1.'Il-karattru essenzjali tal-kommodat huwa l-gratuità tal-prestazzjoni tal-ħaġa'[21].

2.Tali kuntratt, meta verament jeżisti, jimponi fuq il-kommodant *'l'obbligo di fare godere la cosa per tutto il tempo convenuto; e come il conduttore verso il locatore, cosi il commodatario verso il comadante, ha il diritto di servirsi della cosa purchè la impieghi per l'uso determinato nel contratto'*[22].

3.'L-eżistenza taż-żmien hija importanti, għaliex bejn il-'*comodatum*' u l-'*precarium*' id-differenza tikkonsisti preċiżament fiż-żmien iffissat. Meta hemm konvenut iż-żmien, il-kuntratt jissejjaħ '*commodatum*', meta ma hemmx iż-żmien jissejjaħ '*precarium*'.[23]

4. Anke però mingħajr il-fattur żmien il-kommodat ma jiżnaturax ruħu f'prekarju għaliex il-liġi tikkontempla l-eżistenza tal-kommodat "għall-użu determinat" u dan ma jispiċċax skont l-artikolu 1835 "sakemm il-ħaġa tibqa' sservi għall-użu li għalih ġiet mislufa".[24]

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Gaetano Sammut *pro et noe. vs.* Pauline Sammut *et***[25] ġie ritenut li ma jista' qatt ikun dubitat li l-kommodat għandu inerenti fih karattru fiduċjarju. Dan għaliex huwa essenzjalment gratuwitu. Effettivament il-kawża tal-ftehim

[19] Kollez.**Vol. XXXIII, pt. 1, p. 121.**
[20] App. Ċiv (Sede Inferjuri) Nru: 824/2001, 28.04.2004.
[21] Kollez. **Vol. XXXIII, pt.1, p. 774**.
[22] Kollez. **Vol. XVIII, pt. III, p. 69.**
[23] Kollez. **Vol. XXXI, pt. II, p. 29.**
[24] **Grazio Portelli *vs.* Geralda Portelli**, App. Ċivili, 05.02.1971.
[25] App. Ċiv. (Sede Superjuri).

tikkwalifika l-kommodat bħala kuntratt ta' tgawdija bażat fuq il-gratuwità tal-użu tal-ħaġa. Naturalment din il-kawża tiddistingwi ruħha mill-motivi li jistgħu jkunu r-riżultat ta' rabtiet affettivi u familjari jew ta' rikonoxxenza. Tali motivi, però, ma għandhom ebda rilevanza ġiuridika.

Dik l-Onorabbli Qorti kompliet li "In kwantu l-kuntratt hu wieħed gratuwitu dan jikkomporta sagrifiċċju ekonomiku għall-kommodant u allura l-partijiet jistgħu jiftehmu pattijiet aċċidentali tiegħu, ad eżempju, il-fissazzjoni ta' terminu finali jew xi kondizzjoni riżoluttiva. Li jfisser li l-ħaġa trid tiġi restitwita lura fl-iskadenza taż-żmien pattwit jew meta tavvera ruħha l-kondizzjoni riżoluttiva, kif imfissra fl-artikolu 1066 tal-Kodiċi Ċivili".

Tqis illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-konċessjoni mogħtija lill-konvenuta mill-ġenituri tagħha kienet dik ta' kommodat, li kien fis-seħħ minn Diċembru 2014 sa Lulju 2016, u dan bl-iskop li filwaqt li l-konvenuta u żewġha kienu fuq konvenju biex ibiegħu d-dar tagħhom, dawn jgħixu temporanjament fl-appartament numru 2 gratuwitament bi ftehim mal-ġenituri tagħha, sakemm imbagħad dawn xtraw dar oħra u rranġawha biex jabitaw fiha.

Illi dan l-użu temporanju u limitat tal-fond li sar mill-konvenuta mhux ikkontestat mill-attur. Dan iwassalna għat-tieni premessa tal-attur, fejn qiegħed jikkontendi li hu ġie mċaħħad minn xi drittijiet bħala koproprjetarju u kwantu għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuta fis-sens li (i) ma kien hemm ebda dritt ta' kumpens dovut lill-attur għax l-użufruttwarji tal-fond, il-ġenituri tagħhom, tawha d-dritt li tirrisjedi fl-appartament u li (ii) l-attur ma ġiex imċaħħad mill-proprjetà donata lilu.

Illi l-konċessjoni ta' dritt personali li ngħatat lill-konvenuta mill-ġenituri tagħha bdiet u spiċċat waqt il-ħajja tal-istess użufrutt u għaldaqstant l-attur ma jista' jippretendi ebda kumpens, għax dan qatt ma kien jispetta lilu anki li kieku dan ġie miftiehem, li ma kienx il-każ.

L-attur jippremetti u jibbaża l-azzjoni tiegħu fuq is-suspett u fuq il-presuppost illi l-ġenituri tal-partijiet kienu vvantaġġjaw lill-konvenuta meta tawha ċ-ċans li tuża temporanjament l-apparament numru 2 u m'għamlux l-istess miegħu meta huwa kien f'ċirkostanzi simili. Apparti li din il-Qorti tinsab konvinta li r-raġuni vera u proprja għal dan kienet in-nuqqas ta' komunikazzjoni li l-attur kellu mal-ġenituri tiegħu, legalment ma kien hemm xejn x'jipprekludi lill-ġenituri tal-partijiet li jippermettu lill-konvenuta tgħix temporanjament fl-appartament numru 2 u m'għamlux l-istess miegħu.

Il-Qorti tqis illi tabilħaqq hija ħasra li l-isforzi li għamlu l-ġenituri tal-partijiet biex iqassmu ġidhom lit-tfal qabel mewthom bit-tama li ma jkunx hemm disgwid bejn l-aħwa wara l-mewt tagħhom, sfortunatament inħoloq disgwid waqt ħajjithom minħabba l-pretensjonijiet tal-attur li mhumiex konfortati minn ebda dritt fil-liġi.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. **tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuta u għalhekk m'hemmx il-ħtieġa li jiġu eżaminati l-eċċezzjonijiet l-oħrajn tal-konvenuta;**

2. **Konsegwentement tiċħad it-talbiet kollha tal-attur.**

Bl-ispejjeż kontra l-attur.

Moqrija.