-kommodat, karatteristiċi ta'

-Art.1824 tal-Kodiċi Ċivili

-distinzjoni minn istituti oħrajn

-tfal li jibqgħu jgħixu mal-ġenituri

-dritt ta' ċavetta ta' komproprjetarji

-talba għall-eżekuzzjooni proviżorja ta' sentenza trid issir b'rikors

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

Seduta tal-4 ta' Ġunju, 2019.

Rikors Ġuramentat Nru 870/18GM

Annunziata Galea mart John Galea KI199850M; Georgina mart Grazio sive Horace Caruana KI269451M; u Nazzarena mart Joseph Grima KI167552M u l-imsemmija John Galea, Grazio Caruana u

Joseph Grima għall kull interess
li talvolta jista' jkollhom

Vs

Carmen sive Maria Borg KI195367M

Emanuel Borg KI42566M

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-atturi ppreżentata fid-29 t'Awissu 2018 li permezz tagħha talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-atturi Annunziata Galea, Georgina Caruana u Nazzarena Grima huma komproprjetarji flimkien mal-konvenuti u terzi tal-fond "Sunshine Nursery", Triq Għerien il-Hida, limiti tal-Mellieħa, San Pawl il-Bahar aċċessibbli minn taraġ li jaghti fuq drive-in inkluz mal-istess fond l-istore u garage sottostanti d-dar residenzjali kif ukoll is- 67 m.k adjaċenti l-istess fond ikluz il-private drive-in bl-arja tagħha ta' 99 m.k, il-garaxxijiet, il-kappella, u tal-ambjenti kollha formanti parti minn dan it-tali territorju u dan għall-atturi fuq imsemmija fil-proporzjon ta' wiehed minn kull tnejn u għoxrin parti indiviza tal-proprjeta' imsemmija.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jipprovdu kopja ta' kull cavetta u/jew sokor tal-fondi kollha formanti parti minn "Sunshine Nursery", Triq Għerien il-Hida, limiti tal-Mellieħa, San Pawl il-Bahar aċċessibbli minn taraġ li jagħti fuq drive-in inkluz mal-istess fond l-istore u garage sottostanti d-dar residenzjali kif ukoll is- 67 m.k adjacenti l-istess fond ikluz il-private drive-in bl-arja taghha ta' 99

m.k, inkluzi ċ-ċwievet kollha tad-dar, tal-garaxxijiet, tax-xatba u tal-kappella, u ta' kull serratura oħra fl-ambjenti de quo, sabiex b'hekk ir-rikorrenti jkollhom aċċess liberu għall-istess ambjenti, inkluz għal dik il-parti tal-għalqa okkupata miz-ziemel u dan fi zmien qasir u perentorju lilhom stabbilit minn din il-Qorti.

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex ibiddlu ċ-ċwievet u/jew is-sokkor ta' "Sunshine Nursery" Triq Għerien il-Hida, limiti tal-Mellieħa, San Pawl il-Bahar aċċessibbli minn taraġ li jaghti fuq drive-in inkluz mal-istess fond l-istore u garage sottostanti d-dar residenzjali kif ukoll is- 67 m.k adjaċenti l-istess fond ikluz il-private drive-in bl-arja taghha ta' 99 m.k, inkluzi ċ-ċwievet kollha tad-dar, tal-garaxxijiet, tax-xatba u tal-kappella, u ta' kull serratura ohra fl-ambjenti de quo, sabiex b'hekk ir-rikorrenti jkollhom access liberu għall-istess ambjenti, inkluz għal dik il-parti tal-għalqa okkupata miz-ziemel.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra uffiċjali tat-22 ta' Gunju 2018, "**Dokument I**", u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Ġuramentata datata 5 ta' Ottubru 2018 fejn ġie eċċepit illi:-

1. Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jeħtieġ jiddikjaraw il-bazi fil-liġi għal tali azzjoni, inkluz liema jedd u/jew artikolu fil-liġi allegatament itihom id-dritt jagħmlu t-talbiet hekk magħmula;

2. Fit-tieni lok, illi t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu, u dan għaliex l-esponenti qegħdin jinqdew bil-proprjeta bi tkomplija tal-ftehim skond il-liġi illi huma kellhom mal-ġenituri tal-partijiet, ġja sidien ta' din il-proprjeta, biex jutilizzaw il-fond mingħajr ħlas, u liema ftehim ir-rikorrenti, biex jutilizzaw il-fond mingħajr ħlas, u liema ftehim ir-rikorrenti, qua eredi tal-istess,

huma skont il-liġi obbligati jkomplu jirrispettaw, tal-anqas fejn jirrigwarda l-kwoti mgħoddija lilhom;

3. Fit-tielet lok, għalhekk, bi tkomplija mal-eċċezzjoni preċedenti, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti huma insostenibbli, u dan peress li huma intizi illi jċaħħdu lill-esponenti mit-tgawdija tal-fond skont il-ftehim surriferit, jew biex jirriduċuh
4. Fir-raba' lok, it-talbiet kollha rikorrenti huma insostenibbli, għax infondati fil-fatt u fid-dritt;

Bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti, u bl-imgħax legali fejn applikabbli, b'riswerva ta' kull eċċezzjonijiet oħra li l-intimat jista' jiġi permess tressaq skond il-liġi.

Ikkunsidrat:

IL-FATTI

1. L-atturi Annunziata Galea, Georgina Caruana u Nazzarena Grima u l-intimati huma aħwa Borg, ilkoll ulied il-mejta Carmelo u Giuseppa konjuġi Borg li mietu fis-6 ta' Awwissu 2010 u fil-31 ta' Jannar 2015 rispettivament. Ħallew ħdax-il wild. Barra l-ħames kontendenti kellhom ukoll sitt ulied oħra – Maria Dolores, Anna, Paul, Eugenio, Raymond u Spiridione.

2. Il-konjuġi Borg rregolaw l-eredita` tagħhom permezz ta' tlett testmenti: wieħed *unica charta* tat-3 ta' April 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Ian Spiteri, u tnejn oħra magħmula minn Giuseppa meta romlot, wieħed tat-2 ta' Lulju 2011 u l-ieħor tat-3 ta' Settembru 2011 fl-*atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena. Permezz tat-testment unica* charta, Carmelo Borg istitwixxa lil martu unika werrieta universali. B'testment tat-2 ta' Lulju 2011 ħalliet il-fond *de quo* bi prelegat lill-konvenut Emmanuel Borg. B'nota fil-Qorti ta' ġurisdizzjoni volontarja tal-4 t'Awwissu 2011 irrinunzjat għall-wirt ta'

żewġha favur il-ħdax uliedha. Fit-3 ta' Settembru 2011 biddlet it-testment tat-2 ta' Lulju 2011 u ċekknet il-prelegat imsemmi fih għal nofs indiviż.

3. Il-konvenuti kienu jgħixu mal-ġenituri fil-fond *de quo* u meta mietu baqgħu hemm. Għandhom iċ-ċwievet tal-fond "Sunshine Nursery", Triq Għerien il-Hida, limiti tal-Mellieħa, San Pawl il-Baħar aċċessibbli minn taraġ li jagħti fuq drive-in inkluz mal-istess fond, l-istore u garage sottostanti d-dar residenzjali kif ukoll is- 67 m.k adjaċenti l-istess fond inkluz il-private drive-in bl-arja tagħha ta' 99 m.k, il-garaxxijiet, il-kappella, u l-ambjenti kollha formanti parti minn dan it-tali territorju, liema fond bl-ambjenti kollha tiegħu huwa in komproprjeta' bejn il-kontendenti kollha derivanti mill-eredita' tal-mejta ġenituri tagħhom.

4. Il-konvenuti qegħdin iżommu lill-atturi milli jinqdew bil-fond *de quo* u qiegħdin jirrifjutaw li jipprovdu kopja taċ-ċwievet.

5. Il-konvenuti ġew interpellati sabiex jagħtu aċċess liberu lill-atturi u kopja ta' kull ċavetta tal-fond b'ittra uffiċjali tat-22 ta' Ġunju 2018 (fol 29 u fol 64) li l-konvenuti wieġbu b'ittra uffiċjali tal-18 ta' Lulju 2018 (fol 65). Fid-29 t'Awwissu 2018 l-attur fetħu din il-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi l-eċċezzjoni ewlenija tal-konvenuti tikkonsisti fl-allegazzjoni li huma jokkupaw il-proprjeta ereditarja "bi tkomplija tal-ftehim skont il-liġi illi huma kellhom mal-ġenituri tal-partijiet, ġja sidien ta' din il-proprjeta, biex jutilizzaw il-fond mingħajr ħlas" (risposta ġuramentata a fol 46). Eċċezzjoni kkonfermata

bil-ġurament mill-konvenut Emmanuel Borg (fol 48). Waqt it-trattazzjoni bil-fomm wara l-egħluq tal-provi, l-avukati tagħhom speċifikaw li kienu qegħdin jeċepixxu l-kommodat;

L-ISTITUT TAL-KOMMODAT

Illi l-kommodat (mil-Latin *commodo dato*) huwa kuntratt li permezz tiegħu parti (il-kommodant) tikkunsinna lill-oħra (il-kommodatarju) oġġett mobbli jew immobbli, sabiex din tisserva biha għal żmien jew użu determinat, bl-obbligu li troddu lura, mingħajr korrispettiv;

Illi l-kommodat jiddistingwi ruħu mill-**użufrutt** jew **abitazzjoni** billi mhux traslattiv tal-proprjeta` u ma jikkostitwixxix dritt reali. Dan għaliex l-oġġett tal-kommodat huwa biss it-tgawdija transitorja mill-kommodatarju, bħala rapport personali. mill-**mutwu** billi huwa "self għall-użu" u mhux self għall-konsum. Jekk jinstilef ktieb, il-ktieb jista' jintuża' għall-qari iżda huwa l-istess ktieb li jrid jintradd lura. Min-naħa l-oħra, jekk tinstilef somma flus jew kwantita` ta' dqiq, il-flus jistgħu jintefqu u d-dqiq ikkunsmat; bl-obbligu li jintradd ammont ekwivalenti ta' flus jew dqiq tal-istess kwantita` u kwalita`(*tantundem eiusdem generis*). Dan apparti li l-kommodat huwa dejjem gratuwitu filwaqt li s-self jista' jkun kemm gratuwitu kif ukoll oneruż. Il-kommodat jiddistingwi ruħu mid-**depożitu** billi f'dan tal-aħħar, id-depożitarju ma jistax juża' l-oġġett a benefiċċju tiegħu. Il-kommodat jiddistingwi ruħu wkoll mill-**prekarju,** li huwa self ta' ħaġa mingħajr determinazzjoni ta' żmien, f'liema każ il-ħaġa trid tiġi mrodda lura meta sidha jgħoġbu jitlobha lura;

Illi skont l-**Art. 1824 tal-Kodiċi Ċivili,** "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". Mit-test tal-liġi, jemerġu żewġ karatteristiċi tal-kommodat:

(i) Il-gratuwita` (Kollez. XXXIII.i.774)

(ii) Żmien jew użu definit. Jekk il-ftehim ikunu għal żmien indefinit, ma jkunx kommodat imma prekarju (XXXI.ii.29) li fih min jislef ikun jista' jitlob ir-radd lura tal-ħaġa fi kwalunkwe żmien – Martin Farrugia v Joseph Gambin 18.07.2014 Qorti tal-Appell.

Il-liġi titkellem dwar żmien jew użu **determinat**. Ma tgħidx "żmien definit". Għalhekk, din il-Qorti tifhem li ikun hemm kommodat jekk id-dgawdija tingħata għal tul ħajjet il-kommodatarju; f'dan il-każ, iż-żmien, għalkemm **ma jkunx definit** (ngħidu aħna għal sena, sentejn, għaxar snin) b'danakollu jkun **determinat**. Il-kelma "determinato" fl-Ilsien Taljan tfisser "*indicato da certi e precisi termini, limitato da certi ed esatti confini*" kif ukoll "*stabilito d'accordo, convenuto*" (**Vocabolario della Lingua Italiana, Pietro Fanfani,** 4a edizione, Firenze, 1902). "Żmien li jista' jkun espress, jew dedott impliċitament mill-użu tal-ħaġa tenut rigward tan-natura tagħha. Hekk, allura, fl-assenza ta' determinazzjoni espresso, l-kommodat hu intiż konvenut għaż-żmien neċessarju li jikkonsenti lill-kommodatarju jisserva bil-ħaġa għall-użu stabbilit fil-kuntratt" – **Lorenzo Zahra v Mary Zahra**, 06.10.2004 Qorti tal-Appell, ippreseduta mill-Onor. Imħallef Philip Sciberras;

L-ALLEGAT FTEHIM

Illi ngħad li "l-Qorti tħares b'ċerta ċirkospezzjoni u diffidenza lejn verżjoni li tingħata wara d-deċess tal-persuna, li ovvjament ma tkunx tista' tikkonfutaha" – Francesca Sultana v Joseph Sultana – 30.03.2005 -Appell Inferjuri per Onor. Imħallef Philip Sciberras. Din il-Qorti mhix konvinta li kien hemm xi ftehim mal-ġenituri, għajr li ppermettew lill-konvenut li jkomplu jgħixu f'darhom, frott

tar-rabta affettiva li kien hemm bejniethom. Il-konvinċiment ta' din il-Qorti huwa bbażat fuq dawn l-indizji:

(1) Meta ntbagħtitilhom ittra uffiċjali mill-atturi biex jagħtuhom iċ-ċavetta bħala ko-werrieta u komproprjetarji fit-22.06.2018 (fol 29 u fol 64) il-konvenuti wieġbu permezz ta' ittra uffiċjali fit-18.07.18 (fol 65). **F'din l-ittra ma jsemmu l-ebda ftehim mal-ġenituri**; permezz tagħha wieġbu biss, f'dan ir-rigward, li kienu jokkupaw il-fond "għal terminu interrott(sic) u qabel id-deċess tal-ġenituri tagħhom, għalhekk għandhom il-pussess esklussiv ta' tali proprjeta".

(2) Dan l-allegat ftehim ma ġie kkonfermat minn ebda xhud prodott, la minn Eugenio (fol 111) jew Spiridione (fol 103) (ħut il-kontendenti li mhumiex parti fil-kawża) la minn Romina bint Spiridione (fol 115), u lanqas minn Carmel Muscat (fol 119) , ħabib tal-aħwa Borg u lanqas minn Isabella Vella (fol 124) ħabiba tal-konvenuta

(3) Omm il-kontendenti l-ewwel ħalliet il-fond *de quo* kollu kemm hu lill-konvenut u wara rrinunzjat għall-wirt ta' żewġha u b'hekk ġie li kien fadlilha nofsu biss. Għamlet testament ieħor li bih irriduċiet il-legat għal dan in-nofs. Li kieku tabilħaqq riedet li binha l-konvenut igawdi l-fond de quo, la kienet tirrinunzja għall-wirt ta' żewġha u lanqas kienet tirrestrinġi l-prelegat. Anke wara li rrinunzjat, setgħet ukoll tagħmel legato di cosa altrui. Il-fatt li m'għażlet l-ebda waħda minn dawn l-alternattivi ma jistax ifisser għajr li ma kellha l-ebda intenzjoni li tħalli lil binha fil-pussess tad-dar wara mewtha;

EBDA ŻMIEN STIPULAT

Illi anke kieku kien hemm xi forma ta' ftehim, dan ċertament ma kienx issarraf f'kommodat għaliex ma kienx għal żmien determinat. Tant li l-konvenut Borg, fis-seduta tal-31.01.2018 xehed hekk (fol 130):

Avukat: "Sewwa pero` int kont tħallas xi kera, l-mama u l-papa lilek qatt qalulek ibqa' għix hawn sat-tali data, spjegalna ftit qatt kellkom ftehim?"

Xhud: "Le ftehim ommi qatt ma ħalliet, qatt ma qaltli xi dati, dejjem biex noqgħod hemmhekk".

Il-konvenuta stqarret li l-ġenituri tagħha aċċettawha d-dar anke għax kienet tieħu ħsiebhom:

Il-konvenuta Carmen Borg (fol 82) xehdet hekk:

Xhud: "Mal-mama u l-papa tiegħi dejjem aċċettawni hemmhekk bħala dejjem **<u>għax ħadt ħsiebhom</u>**" (fol 83)."Il-ftehim kien li l-mummy kienet jiena kont iżżewwiġt u sseparajt u l-mummy reġgħet aċċettatni lura l-papa qatt ma sabu diffikultajiet u dejjem ħadt ħsiebhom bħala ġenituri. Fl-għaxijiet kont immur norqod magħhom…lanqas qatt ma qaltli anzi qalet lil ħija Manuel lil Marika żommha miegħek bħala li għamlet miegħi imma qatt ma qaltli għandek sa Marzu jew Ġunju jew Lulju jew Awwissu"(fol 86). "Jiena sa fejn naf jiena ommi dejjem aċċettatni hemmhekk" (fol 97);

Illi jirriżulta għalhekk li l-ġenituri qatt m'għamlu ftehim dwar iż-żmien li uliedhom il-konvenuti kellhom jgħixu fid-dar; per eżempju ma ftiehmux li kellhom jabitaw fiha għal għomorhom;

ULIED LI JIBQGĦU JGĦIXU MAL-ĠENITURI

Illi skont pronunzjament tal-Qorti tal-Appell (Civili) "In ġenerali, fir-relazzjonijiet normali bejn missier u uliedu kbar li jibqgħu jgħixu miegħu bħala familja waħda fl-istess dar, ma jistax jiġi ravviżat kuntratt ta' kommodat" – **Antonio Vassallo v Edward Vassallo** – 18.05.1964. u skont pronunzjament ieħor tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fir-relazzjoni bejn l-ulied u l-ġenituri

"li tibda mit-twelid tat-tfal u tissokta oltre l-maġġor eta` saż-żwieġ tal-ulied, m'hemmx il-fattispeċje ta' ftehim jew rabta kontrattwali li hi neċessarja għall-kommodat kif hi neċessarja għal kull kuntratt" – **Maria Pace v Anthony Pace** 28.04.2004**;**

Ikkunsidrat:

JEDD TA' KULL KOMPROPRJETARJU GĦAL ĊAVETTA

Illi stabbilit li mhemmx kommodat favur il-konvenuti, m'hemm l-ebda raġuni l-għala t-talbiet tal-atturi m'għandhomx jintlaqgħu, anke għaliex sostanzjalment ma hemm l-ebda eċċezzjoni oħra. Waqt il-kontro-eżami, il-konvenut Emanuel Borg, mistoqsi l-għala ma riedx jikkonsenja kopja taċ-ċwievet, wieġeb "u l-privatezza tiegħi x'se nagħmel biha jien?"(fol 139). Hekk ukoll il-konvenuta Carmela Borg, mistoqsija l-għala ma tridx tgħaddi ċ-ċwievet wieġbet "għax hemmhekk ngħix jiena privatament" (fol 96). B'danakollu, m'hemm l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens u, kif inhu magħruf, il-Qorti trid toqgħod għal-limiti tal-kontestazzjoni – li tiġi definita biss mit-talbiet u mill-eċċezzjonijiet;

EŻEKUZZJONI PROVIŻORJA TAS-SENTENZA

Illi waqt l-udjenza tas-26 ta' Frar 2019, l-atturi talbu li f'każ t'eżitu favorevoli għalihom is-sentenza tiġi ddikjarata proviżorjament eżegwibbli, u l-Qorti rriżervat li tipprovdi f'din is-sentenza. L-Artiklu 266(2) jiddisponi li talba bħal din "għandha ssir permezz ta' rikors". Għalhekk din it-talba hija nulla minħabba li ma saritx ritwalment u l-Qorti ma tistax tieħu konjizzjoni tagħha.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Qorti:

1. Tilqa’ l-ewwel talba billi tiddikjara li l-atturi huma komproprjetarji flimkien mal-konvenuti u terzi tal-fond “Sunshine Nursery”, Triq Għerien il-Hida, limiti tal-Mellieħa, San Pawl il-Bahar aċċessibbli minn taraġ li jaghti fuq drive-in inkluz mal-istess fond l-istore u garage sottostanti d-dar residenzjali kif ukoll is- 67 m.k adjaċenti l-istess fond ikluz il-private drive-in bl-arja tagħha ta’ 99 m.k, il-garaxxijiet, il-kappella, u tal-ambjenti kollha formanti parti minn dan it-tali territorju u dan għall-atturi fuq imsemmija fil-proporzjon ta’ wiehed minn kull tnejn u għoxrin parti indiviza tal-proprjeta’ imsemmija.

2. Tilqa’ t-tieni talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex jipprovdu kopja ta’ kull ċavetta u/jew sokor tal-fondi kollha formanti l-istess fond fi żmien tletin (30) jum mid-data ta’ din is-sentenza.

3. Tilqa’ t-tielet talba billi fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex ibiddlu ċ-ċwievet tal-istess fond.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra uffiċjali tat-22 ta’ Gunju 2018 a kariku tal-konvenuti.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA