QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Lulju, 2020.

Numru 17

Rikors numru 821/04 AF

Paraggi Holdings Limited (C-15823)

v.

Rosalie Darmanin u Nicholas Agius Darmanin

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-kumpannija attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Jannar, 2015 (minn issa 'l hemm imsejħa "s-sentenza appellata") fil-kawża fl-ismijiet premessi li biha w għar-raġunijiet hemm imfissra, dik il-Qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u ċaħdet it-talbiet attriċi li riedu t-tneħħija tal-konvenuti (minn issa 'l hemm imsejħin "l-appellati") mill-appartament numru ħamsa

(5), "*The Penthouse*", f'numru 44 Triq Amery, Sliema, għaliex qegħdin jokkupawh mingħajr ebda titolu;

2. Illi għal dik l-azzjoni, l-appellati laqgħu billi qalu li huma daħlu fil-fond bir-rieda tal-kumpannija attriċi (minn issa 'l hemm imsejħa "l-appellanti"). Qalu li huma jgawdu minn titolu ta' kommodat, u li l-fond inxtara fl-interess tagħhom, għaldaqstant kellhom kull jedd li jibqgħu jgħixu fil-post;

3. Illi biex waslet għall-imsemmija deċiżjoni l-ewwel Qorti għamlet il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

> *"Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, Paraggi Holdings Limited qed titlob lill-Qorti tiddikjara li Rosalie Darmanin u Nicholas Agius Darmanin qeghdin jokkupaw appartament proprjetà tal-istess socjetà minghajr titolu. Titlob ghalhekk l-izgumbrament taghhom mill-istess fond. L-intimati minn naha taghhom jeccepixxu l-kommodat.*
>
> *"Jirrizulta mill-provi prodotti illi s-socjetà attrici hija proprjetà tal-Avukat Dr. Pio Valletta. L-appartament mertu tal-kawza inxtara permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Pierre Falzon fl-14 ta' Jannar 1995. Jirrizulta wkoll illi f'dawk iz-zminijiet l-imsemmi Avukat kien beda relazzjoni extra-maritali mal-konvenuta Rosalie Darmanin li dak iz-zmien kienet ukoll mizzewwga. Wara li ghamel xi zmien jikri l-appartament, u wara li kien mar jghix fih ukoll hu, Dr. Valletta ddecieda li jixtrih. Ghamel dan f'isem is-socjetà Paraggi Holdings Limited. Ir-relazzjoni ta' bejn Dr. Valletta u Rosalie Darmanin baqghet ghaddejja ghal diversi snin li matulhom huma ghexu flimkien daqs li kieku mizzewwgin fl-appartament de quo. Meta sfaxxat ir-relazzjoni ta' bejniethom, Dr. Valletta talab lil Rosalie Darmanin tohrog mill-appartament fejn hi kienet ilha snin tghix mieghu u ma' wliedha, wiehed minnhom illum maggorenni, konvenut ukoll f'din il-kawza. Rosalie Darmanin tibqa' ssostni illi Dr. Valletta dejjem weghedha li dak l-appartament kien ser jibqa' darha.*

"Kien halifli li hadd m'hu ser ikeccini mid-dar." (fol. 205).

"Ikkunsidrat illi l-Kodici Ċivili (Kap. 16) jipprovdi ghall-kuntratt ta' self ghall-uzu jew kommodat fl-Art. 1824 li testwalment jipprovdi illi:

> *"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."*

"L-Art. 1835(1) jipprovdi inoltre:

> *"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."*

"Minn dawn il-provvedimenti johrog illi s-self huwa essenzjalment gratuwit, u ghal zmien jew uzu determinat.

"Il-kommodat jimporta fuq il-kommodant:

> *"l'obbligo di fare godere la cosa per tutto il tempo convenuto, e come il conduttore verso il locatario, così il commodatario verso il commodante ha il diritto di servirsi della cosa purche la impieghi per l'uso determinato nel contratto (**Kollez. Vol. XVIII pIII p69**) – Azzopardi vs Malfiggiani"*

> *"Anke però minghajr il-fattur zmien il-kommodat m jiznaturax ruhu f'prekarju ghaliex il-ligi tikkontempla l-ezistenza tal-kommodat "ghall-uzu determinat" u dan ma jispiccax skond l-Art. 1835 "sakemm il-haga tibqa' sservi ghall-uzu li ghalih giet mislufa" – Grazio Portelli vs Geralda Portelli", Appell Civili, 5 ta' Frar 1971.*

"Fis-sentenza Mercieca vs Mercieca imbaghad gie ulterjorment ribadit illi:

> *"iz-zewg modalitajiet possibbli tal-kuntratt tal-kommodat, kemm dik relatata maz-zmien u dik relatata ma' l-uzu, jistghu jezistu indipendentement minn xulxin u wahda ma kienitx necessarjament marbuta ma' l-ohra. Il-partijiet jistghu allura jiftehmu zmien li fih il-*

kommodat kellu jipperdura, bla ma jiftehmu x'uzu determinat kellu jsir mill-haga kunsinnata b'self u vice-versa."

"Ta' partikolari interess ghal din il-kawza:

"ma jkunx kontra l-ispirtu li janima dan l-istitut (il-kommodat) li l-haga mislufa sservi ghall-uzu komuni tal-kommodant u tal-kommodatarju billi l-kuncett tal-libertà rakkjuz fil-kommodat ma jigix nieqes, "se questa liberalità sia mossa dall'interesse comune del prestatore e del comodatario." – (Portelli vs Portelli, Appell Civili, 5 ta' Frar 1971).

"Hu biss fejn mhux possibbli li jigi determinat iz-zmien, lanqas permezz ta' l-uzu, illi allura hu ritenut li jissussisti l-kommodat bla determinazzjoni ta' zmien, ossija l-precarium li, ghalkemm affini mal-kommodat, jiddifferenza ruhu minnu ghall-fatt li l-kommodanti hu fakoltizzat bil-ligi li jitlob u jirrikjama r-restituzzjoni tal-haga f'kull zmien." – (Sammut vs Sammut, Appell Inferjuri, 8 ta' Gunju, 2005).

"Ezaminati l-fattispecie tal-kaz in ezami fid-dawl tal-fuq espost, din il-Qorti ssib illi l-prova tal-"uzu determinat" tezisti. Il-fond mertu ta' dawn il-proceduri nkera u sussegwentement inxtara mis-socjetà attrici sabiex tghix fih Rosalie Darmanin wara li din telqet mid-dar konjugali li kienet tghix fiha waqt iz-zwieg taghha. Dr. Pio Valletta fil-bidu tar-relazzjoni tieghu mal-konvenuta, ma kienx mar jghix f'dan l-appartament mal-ewwel. Kien biss xi xhur wara li ghazel li jmur jghix fil-fond de quo ukoll. Dr. Pio Valletta, fix-xhieda tieghu in kontro-ezami jinsisti illi:

"Jiena kont nghidilha li sakemm konna ser nibqghu flimkien hi setghet tirrisjedi fl-appartament u hadd ma kien ser johrogha minn hemm."

"Il-Qorti ezaminat bir-reqqa kollha l-hafna provi tar-relazzjoni ezistenti bejn Dr. Valletta u Rosalie Darmanin u mix-xejra li kellha l-istess relazzjoni ma ssibx verosimili l-kundizzjoni li issa Dr. Valletta jghid li kienet hemm u cioè, "sakemm konna ser nibqghu flimkien." (Ara dokumenti esebiti in atti a fol. 30 et seq). L-ispirtu tal-komunikazzjonijiet bejn iz-zewg persuni ma kienet bl-ebda mod tax-xejra li twassal biex titwemmen l-imposizzjoni tal-kundizzjoni.

"Il-Qorti hija konvinta li Parraggi Holdings silfet l-appartament lill-konvenuta biex tghix fih u minghajr ebda kundizzjoni ohra.

"Stabbilit ghalhekk "l-uzu determinat", u stabbilit inoltre li Rosalie Darmanin u wliedha ghadhom qeghdin jaghmlu uzu mill-fond ghar-residenza taghhom, il-Qorti tqis ghalhekk il-provvediment tal-Art. 1835(2) li testwalment jipprovdi illi:

> *"Iżda, jekk matul iż-żmien miftiehem, jew qabel ma jkun spiċċa l-bżonn tal-kommodatarju, jinqala' lill-kommodant il-bżonn bil-għaġla 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."*

"Fil-kaz in ezami dawn ic-cirkostanzi ma gew bl-ebda mod allegati.";

4. Illi l-appellanti ħassitha aggravata mill-imsemmija sentenza u b'Rikors tal-Appell tal-11 ta' Frar, 2015, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbet li din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, u minflok filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-appellati, tilqa' t-talbiet tal-appellanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

5. Illi permezz ta' Risposta tad-19 ta' Frar, 2015, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-appellati warrbu l-aggravji kollha mressqa mill-appellanti u saħqu li din il-Qorti għandha tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti;

6. Semgħet it-trattazzjoni tal-appell magħmula mid-difensuri tal-partijiet waqt is-smigħ tat-30 ta' Ġunju, 2020, f'liema data ħalliet l-appell għal-lum għas-sentenza;

7. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija kawża għal żgumbrament minn fond ta' abitazzjoni. L-appellanti, hija sidt il-fond li nxtara minnha, u li fih jgħixu l-appellati u, għal numru ta' snin, għex magħhom ukoll id-direttur u azzjonista tal-istess appellanti meta dan kellu relazzjoni mal-appellata. Meta r-relazzjoni ta' bejniethom spiċċat, l-appellanti talbet lill-appellati joħorġu mill-fond. L-appellati jgħidu li l-fond inxtara fl-interess tagħhom, u għaldaqstant għandhom jedd jibqgħu jgħixu fih. Dan wassal lill-appellanti tipproċedi bil-ftuħ ta' din il-kawża sabiex l-appellati jinħarġu mill-fond. L-ewwel Qorti filwaqt li laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-appellati, ċaħdet it-talbiet attriċi tal-appellanti;

9. Illi **l-aggravji** tal-appellanti jinqasmu fi tlieta: l-ewwel, illi l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-fatti meta straħet fuq l-istqarrija tal-appellata li s-sieħeb tagħha kien wegħedha li l-fond kien ser jibqa' darha, u kif ukoll tħaddim ħażin tal-liġi meta qieset dik il-wegħda bħala l-ħolqien ta' kommodat, meta ma sar ebda att pubbliku jew kitba privata kif titlob il-liġi; it-tieni, illi l-ewwel Qorti filwaqt li sabet li kien hemm użu speċifiku, naqset li ssib xi forma ta' determinazzjoni taż-żmien, għaldaqstant fin-

nuqqas il-kuntratt jieħu x-xorta ta' prekarju li jagħti jedd lill-appellanti li titlob lura l-ħaġa (l-fond) meta trid; it-tielet, l-ewwel Qorti żbaljat meta sabet li kien hemm kommodat favur l-appellati meta ma kienx hemm skop jew '*causa*' għaliex dan is-self għall-użu kellu jseħħ, jekk mhux biex fil-fond l-appellata tgħix flimkien mas-sieħeb tagħha u sakemm iddum ir-relazzjoni ta' bejniethom;

10. Illi dwar **l-ewwel aggravju**, l-appellanti tgħid li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin kemm tal-fatti kif ukoll tal-liġi. Fil-fehma tagħha, l-ewwel Qorti ma kellhiex toqgħod fuq li qalet l-appellata. Tgħid ukoll li ma setgħetx tqis li kien hemm kommodat meta l-liġi titlob li l-wegħda ta' self għall-użu irid isir b'att pubbliku jew b'kitba privata taħt piena ta' nullità;

11. Illi għal dan l-aggravju, l-appellati jilqgħu billi jgħidu li mill-atti jirriżulta li, għall-bidu, il-post kien inkera, imbagħad inxtara mill-appellanti sabiex l-appellati jgħixu fih wara li l-appellata kienet telqet mid-dar taż-żwieġ tagħha li kienet tgħix fiha flimkien mal-appellat l-ieħor u ma' żewġha qabel infirdu. Kien wara xi żmien li sieħeb l-appellata daħal jgħix magħhom fil-post. Jgħidu wkoll li l-artikolu 1233(1) tal-Kodiċi Ċivili ma jgħoddx għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum iżda għal wegħdiet (konvenji) ta' kirjiet għall-użu;

12. Illi l-ewwel parti tal-ewwel aggravju jistrieħ fuq il-kritika tal-proċess ta' apprezzament tal-provi magħmul mill-ewwel Qorti. Ingħad kemm-il darba li r-regola hi li din il-Qorti ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti magħmul minn qorti tal-ewwel grad jekk mhux f'ċirkostanzi eċċezzjonali jew meta jkun intwera li dak l-apprezzament ikun wieħed mhux raġonevoli jew mhux mibni fuq il-fatti proċesswali[1]. Minkejja dan, huwa minnu wkoll li "*Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti*"[2];

---

[1] App. Ċiv. **26.1.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Aġius v. Piju Theuma***

[2] App. Ċiv. **14.12.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Dott. Antoinette Cutajar v. L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et***

13. Illi huwa fil-qafas ta' dawn il-parametri li din il-Qorti sejra tqis din l-ewwel parti tal-aggravju tal-appellanti. Is-sentenza appellata sabet favur l-appellati għaliex mill-ġabra tal-provi li tressqu quddiemha mill-partijiet irriżultalha li sieħeb l-appellata l-ewwel kera l-appartament biex l-appellata, flimkien ma' wliedha, setgħu jmorru jgħixu fih. Imbagħad, wara xi żmien, mar jgħix fih huwa wkoll u għex magħhom bħala familja. Wara dan, l-appellanti (li sieħeb l-appellata huwa l-azzjonist ewlieni u d-direttur tagħha) xtratu. L-ewwel Qorti tat piż ukoll għal verżjoni konsistenti tal-appellata li s-sieħeb tagħha dejjem wegħedha li dak l-appartament kien ser jibqa' darha u li ħadd ma kien se jaqlagħha minn hemm. L-ewwel Qorti qieset ukoll li, mix-xejra li kellha r-relazzjoni ta' bejniethom, ma kienx minnu li l-appellata setgħet tibqa' żżomm u tgħix fil-post biss sakemm tibqa' għaddejja r-relazzjoni ta' bejniethom, jew li r-relazzjoni kienet il-kundizzjoni tal-użu tal-post min-naħa tal-appellata u wliedha;

14. Illi din il-Qorti tasal għall-istess fehma bħall-ewwel Qorti. Tqis li bejn l-partijiet kien hemm relazzjoni li damet numru ta' snin bis-sieħeb jieħu ħsieb kemm lill-appellata kif ukoll lil uliedha, u li sa ċertu punt l-appellata spiċċat dipendenti fuqu. Tqis ukoll ix-xhieda ta' Yoda Cassar, li kellha ħbiberija kbira maż-żewġ partijiet, minn fejn joħroġ ukoll li kien is-sieħeb li ħajjar lill-appellata biex toħroġ mid-dar taż-żwieġ tagħha w tmur toqgħod ġo l-appartament tas-Sliema u, wara xi żmien, bdew jgħixu fih

flimkien[3]. Tgħid li wegħedha li jieħu ħsiebha[4] u saħansitra sar appuntament meta kellhom jersqu quddiem Nutar biex jikteb l-appartament fuq isimha, iżda minħabba ċirkostanzi familjari, l-appellata ma marretx għall-appuntament[5];

15. Illi dawn il-fatti, meħuda *a tempo non suspecto*, jagħtu ħjiel siewi fuq l-għamla ta' fehma u ftehim li l-partijiet seta' kellhom dwar l-użu maħsub li jsir mill-post u sakemm dak l-użu kellu jtul. Juru wkoll għaliex l-ewwel Qorti sabet li ma kellhiex tagħti affidament għas-sottomissjoni tas-sieħeb li l-użu kien marbut mal-kundizzjoni li tissussisti r-relazzjoni ta' bejniethom;

16. Illi għar-rigward tal-kwistjoni tat-titolu ta' kommodat li l-appellata tgħid li għandha fuq il-fond, l-ewwel Qorti sabet li l-appellanti silfet l-appartament lill-appellata u l-"użu determinat" kien dak li l-appellata tgħix fih ma' wliedha mingħajr ebda kundizzjoni oħra marbuta magħha;

17. Illi jingħad li l-fatt li ma jidhirx li kien hemm ftehim dwar żmien preċiż li kellu jtul tali self m'huwiex ta' xkiel biex jgħoddu r-regoli ta' dik l-għamla ta' kuntratt, għaliex għal-liġi jkun biżżejjed li jsir self għal żmien determinat jew għal użu determinat[6]. Il-liġi ma tgħidx "żmien definit", għaldaqstant

---

[3] Ara x-xhieda ta' Yana Cassar f'paġġ. 220 tal-proċess
[4] *Ibid* paġ. 221 tal-proċess
[5] *Ibid* paġ. 223 tal-proċess
[6]App. Inf. **7.7.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar v. Connell et*** (Kollez. Vol: **LXXXVII.ii.1017**)

ikun hemm kommodat ukoll jekk it-tgawdija tingħata għal tul ħajjet il-kommodatarju[7] u l-liġi tagħraf ukoll li l-jedd maħluq b'dak il-kuntratt jgħaddi fil-werrieta tal-partijiet[8], sakemm is-self ma jkunx sar għall-ġid tal-kommodatarju nnifsu biss. Min-naħa l-oħra, lanqas jista' jingħad li n-nuqqas ta' żmien prestabilit jissarraf fil-jedd li l-kommodant seta' jitlob ir-radd lura x'ħin ifettillu, kif irid il-kuntratt tal-prekarju[9], għaliex il-fatt li l-oġġett jingħata għal użu speċifikat ma jneħħihx mill-ambitu tal-kuntratt tal-kommodat sakemm dak l-użu fil-fatt ikun qiegħed u baqa' jsir[10];

18. Illi l-karattru ewlieni tal-kuntratt tal-kommodat huwa l-użu gratuwitu tal-ħaġa misselfa[11]. Ir-rabta kuntrattwali titnissel hekk kif isseħħ il-kunsinna. Fil-każ tallum, il-kunsinna seħħet hekk kif sieħeb l-appellata ħajjarha u hija aċċettat li tidħol fl-appartament u tibda tgħix fih bħala d-dar residenzjali tagħha. B'mod partikolari għall-aggravju tal-appellanti, ma jidhirx li hu meħtieġ li ssir xi kitba biex tissostanzja l-milja ta' kuntratt bħal dak, għaliex il-kunsinna tal-ħaġa tixhed ir-rieda tal-kommodant li joħloq ir-rapport ġuridiku mal-persuna li lilha jsir is-self tal-ħaġa (jiġifieri l-kommodatarju)[12]. Huwa biss fil-każ ta' wegħda għall-self għall-użu li l-liġi titlob il-kitba bħala prova tal-eżistenza tal-obbligazzjoni[13], iżda dan ta' l-

[7] P.A. GM **4.6.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Annunzjata Galea et v. Carmen sive Maria Borġ*** (appellata)
[8] Art. 1826 tal-Kap 16
[9] Art. 1839 tal-Kap 16
[10] App. Inf. **1.11.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Mercieca et v. Merċieca*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.1595**)
[11] App. Ċiv. **16.12.1949** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Abela*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.774**)
[12] App. Inf. PS **6.10.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Lorenzo Żahra pro et noe vs Mary Żahra***
[13] Art. 1233(1)(b) tal-Kap 16

aħħar ma huwiex il-każ li l-Qorti għandha quddiemha. Fil-fatt, mill-atti tal-kawża lill-Qorti jirriżultalha li sieħeb l-appellata ma wegħdhiex il-fond, iżda offrihulha biex tmur toqgħod fih b'mod immedjat, meta l-appellata dak iż-żmien kienet għadha saħansitra tgħix ma' żewġha fid-dar taż-żwieġ tagħhom. Ftit taż-żmien wara li l-appellata daħlet tgħix fil-fond, seħibha mar jgħix magħha u ma' wliedha fil-post u komplew jibnu r-relazzjoni ta' bejniethom li damet għal numru ta' snin;

19. Illi ladarba li fil-każ tal-lum ma ntweriex li l-partijiet ma stabbilewx żmien meta l-appartament misluf kellu jintradd lura, wieħed irid jieħu qies tal-użu miftiehem. F'każ fejn ħaġa tkun ingħatat b'self għal użu partikolari, il-kuntratt jibqa' fis-seħħ sakemm dak l-użu jibqa' jsir, ukoll jekk dan iġib miegħu użu għal żmien twil. F'każ bħal dan, il-kommodant ma jkunx jista' jitlob ir-radd lura tal-ħaġa. Min-naħa l-oħra, jekk kemm-il darba miċ-ċirkostanzi tal-każ ikun jidher ċar li l-ħaġa misselfa ma baqgħetx tintuża aktar jew ma baqgħetx tintuża għall-użu li għalih kienet ġiet mislufa, allura wieħed jifhem li jkun sar il-waqt li l-kommodant jista' jitlob li dik il-ħaġa tintraddlu. Fil-każ tallum jidher li l-użu li għalih ġie misluf il-fond huwa biex l-appellata setgħet tmur toqgħod fih b'mod permanenti ma' wliedha, u hija hekk għadha tuża l-post sallum;

20. Illi din il-Qorti ma tistax tilqa' s-sottomissjoni tal-appellanti u mtennija waqt it-trattazzjoni tal-appell mill-għaref difensur tagħha li l-

kommodat ma nbeda fl-ebda waqt. L-appellanti tgħid li, sa ma damet għaddejja r-relazzjoni bejn l-appellata u s-sieħeb tagħha, ma kien hemm l-ebda raġuni għelfejn tinħalaq ir-rabta kumtrattwali kommodatarja; filwaqt li meta ntemmet ir-relazzjoni, kien ikun kontrosens li s-sieħeb joħolqilha dak il-jedd. Il-Qorti hija tal-fehma li r-rabta komodatarja nħalqet hekk kif is-sieħeb ħajjar u ikkonvinċa lill-appellata titlaq minn darha u tmur fil-post. Kif sewwa qal l-għaref difensur tal-appellata waqt it-trattazzjoni, il-kuntratt ta' kommodat seħħ mal-konsenja lilha tal-post. Iċ-ċirkostanza tar-relazzjoni li kellha mas-sieħeb tagħha kienet il-qafas li fih inħalqet dik ir-rabta kuntrattwali u mhux il-kundizzjoni (riżoluttiva) li lill-appellata rabtitilha dik il-konsenja;

21. Illu huwa minħabba f'hekk ukoll li din il-Qorti tqis li r-rabta kuntrattwali ta' kommodat kienet favur l-appellata waħedha u huwa bis-saħħa ta' dik ir-rabta li wliedha (li dak iż-żmien kienu għadhom taħt l-età) marru jgħixu magħha fil-post. Fi kliem ieħor, il-kuntratt ta' kommodat li nħalaq kien favur l-appellata u l-użu tal-post min-naħa tal-ulied kien dipendenti minn dak il-jedd. Minn sottomissjonijiet li din il-Qorti semgħet waqt it-trattazzjoni tal-appell, ingħad li l-appellat lanqas għadu jgħix fil-post ma' ommu u għalhekk, f'dak ir-rigward, safejn l-aggravju tal-appellanti jirrigwarda ż-żamma tal-post mingħajr titolu mill-appellat, il-kwestjoni hija eżawrita. Minkejja dan, din il-Qorti ħasset li kellha tagħmel

tali preċiżazzjoni biex tiċċara r-raġuni għalfejn se tipprovdi dwar dan l-aggravju bil-mod li se jingħad hawn taħt;

22. Illi meħuda dawn il-konsiderazzjonijiet kollha flimkien, il-Qorti tasal għall-fehma li l-ewwel Qorti għarblet tajjeb iċ-ċirkostanzi rilevanti li jolqtu l-każ u li għalhekk, salv għall-preċiżazzjoni li ntgħamlet dwar min għandu jitqies li kien igawdi l-jedd ta' kommodat, l-ewwel aggravju tal-appellanti m'għandux mis-sewwa u għaldaqstant mhux ser jintlaqa';

23. Illi dwar **it-tieni aggravju,** l-appellanti tgħid li, fin-nuqqas ta' forma ta' determinazzjoni taż-żmien, l-ewwel Qorti kellha ssib li l-kuntratt ta' bejn il-partijiet kien tax-xorta ta' prekarju w għaldaqstant l-appellanti kellha l-jedd titlob il-fond lura x'ħin jogħġobha;

24. Illi għal dan l-aggravju, l-appellata tgħid li, filwaqt li l-ewwel Qorti ma sabitx li kien miftiehem minn qabel xi żmien determinat għas-self tal-post, hija sabet li kien hemm qbil dwar użu determinat. Dak l-użu kien li l-appellata tgħix fil-fond bħala r-residenza tagħha. Ittenni li l-artikolu 1824 tal-Kodiċi Ċivili ma jitlobx li s-self irid ikun kemm għal żmien determinat kif ukoll għal użu determinat, għaliex għan wieħed minnhom huwa biżżejjed għall-finijiet tal-liġi u s-siwi tal-kuntratt tal-kommodat;

25. Illi l-Qorti tqis li d-difiża tal-appellata għandha mis-sewwa. F'dan ir-rigward, tirreferi għall-kunsiderazzjonijiet li saru aktar qabel[14]. Tqis ukoll li fir-rikors tal-appell tagħha, l-appellanti tistqarr li s-self għall-użu tal-ħaġa jista' jkun għal żmien miftiehem jew għal użu maqbul u li l-waħda mhix marbuta mal-oħra. L-appellanti, madankollu, tgħid li, fil-każ li għandna quddiemna, ż-żmien tas-self tal-post lill-appellati "huwa ċirkoskritt fil-limiti tal-użu speċifiku determinat mill-kommodant". B'dan hija tifhem li jekk kemm-il darba ma setax ikun determinat iż-żmien lanqas b'riferenza għad-determinazzjoni tal-użu, allura awtomatikament il-ftehim ma jibqax wieħed ta' kommodat imma ta' prekarju;

26. Illi din il-Qorti ma taqbilx ma' dak l-argument għaliex mill-atti ħareġ li s-self kien magħmul għal użu partikolari li, kif ingħad, għadu jitwettaq sallum. Għalhekk, l-użu miftiehem huwa determinabbli bla ħtieġa tar-riferenza taż-żmien li għalih sar, ukoll għaliex ma jidhirx li kien marbut ma' xi kundizzjoni riżoluttiva;

27. Illi għalhekk lanqas dan it-tieni aggravju ma jistħoqqlu jintlaqa';

28. Illi fit-**tielet aggravju**, l-appellanti tgħid li s-self sar biex fil-fond l-appellati jgħixu flimkien ma' sieħeb l-appellata. Hija żżid tgħid li ladarba l-*causa* tal-kuntratt ta' kommodat hija t-tgawdija ta' ħaġa bla ħlas, u

---

[14] §§ 17 sa 19 *supra*

ladarba dan iġib fuq il-ġid tal-kommodant sagrifiċċju ekonomiku li bih jiċċaħħad mill-ħaġa mislufa sakemm tkun għadha titgawda mill-kommodatarju, allura jeħtieġ li jintwera b'mod ċar x'kien l-għan jew x'kienu l-għanijiet li wasslu lill-partijiet joħolqu dak ir-rapport kuntrattwali partikolari. L-appellanti tgħid li dak l-għan kien li l-post kien inkiseb bil-ħsieb speċifiku li l-appellata u s-sieħeb tagħha jgħixu fih flimkien u sakemm jibqgħu jgħixu fih flimkien. Għalhekk, hija tgħid li, sakemm l-appellata baqgħet tgħix fil-post mas-sieħeb tagħha, la seħħ self għall-użu u lanqas kien meħtieġ tali self, u għalhekk meta ntemmet il-koabitazzjoni, ma kien hemm l-ebda titolu li l-appellati setgħu jistrieħu fuqu biex jibqgħu jżommu l-post f'idejhom. Għaldaqstant, tgħid li l-ewwel Qorti żbaljat meta sabet li l-fond ġie misluf lill-appellata u miegħu ma ġiet marbuta ebda kundizzjoni;

29. Illi l-appellata tilqa' għal dan l-aggravju u tgħid li l-fatti juru li fond ġie misluf lilha biex fih tgħix hi flimkien ma' wliedha. Tgħid ukoll li l-kommodat baqa' jissussisti minkejja li ntilef l-użu li sieħeb l-appellata seta' kellu wara li ħareġ mill-post;

30. Illi l-Qorti tqis li l-argument tal-appellata għandu mis-sewwa. Terġa' ttenni l-fehma tagħha li ma kien hemm l-ebda kundizzjoni imposta fuq l-appellata biex tidħol tuża l-post għajr dak li toqgħod fih bħala d-dar tar-residenza tagħha. Il-mottiv li sieħeb l-appellata ħajjarha tmur tgħix fil-post

seta' kien biex ir-relazzjoni li kellhom bejniethom jgħixuha flimkien ma jikkostitwix il-"*causa*" vera li għaliha sar is-self[15]. Lanqas ma jxejjen in-natura tal-kuntratt tal-kommodat il-fatt li sieħeb l-appellata mar huwa wkoll jgħix fil-post. F'każijiet bħal dawn, fejn l-kommodatarju ma kellux il-godiment esklussiv tal-ħaga, il-qrati waslu għall-fehma li b'daqshekk ma ġietx nieqsa l-figura tal-kommodat[16]. Applikat dan il-prinċipju għall-każ li l-Qorti għandha quddiemha, hija tasal għall-fehma li l-fatt li meta r-relazzjoni ħadet xejra 'l isfel u l-partijiet tlewmu, sieħeb l-appellata ħareġ mill-fond ma ġabx fix-xejn is-self tal-fond lill-appellata. Għall-istess raġunijiet imfissra qabel[17], il-Qorti lanqas taċċetta l-argument li, sakemm fil-post kien hemm jgħix ukoll sieħeb l-appellata, ma kienx hemm bżonn tas-self jew ma kienx inħalaq il-kommodat. Dan jingħad għaliex il-"kunsinna" tal-post misluf lill-appellata seħħet qabel ma s-sieħeb tal-appellata ngħaqad magħha u bdew jgħixu flimkien fil-post taħt saqaf wieħed u saħansitra qabel ma l-appellanti kisbet u xtrat l-istess post;

31. Illi minħabba f'dawn il-kunsiderazzjonijiet, l-appellata seħħilha turi li kellha u għad għandha titolu favur tagħha biex iżomm il-post mertu tal-każ u l-każ tal-appellanti jfalli minn dan l-element essenzjali, ladarba l-premessa ewlenija tat-talbiet attriċi hija li l-appellati qegħdin fil-post bla

[15] Ara App. Ċiv. **25.4.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Alexander Bonello Dupuis v. Joseph Azzopardi***

[16] Ara, b'eżempju App Ċiv (Inf) **7.7.2003** fil-kawża fl-ismjiiet ***Cassar et v. Connell e***t Kollez. Vol: **LXXXVII.ii.1017**) u r-referenza għas-sentenza ***Grazio Portelli v. Ġeralda Portelli***, App. Ċiv. **5.2.1971**

[17] §20 *supra*

ebda titolu. It-tieni eċċezzjoni tal-appellati kienet għalhekk mistħoqqa, għall-anqas safejn jirrigwarda lill-appellata;

32. Illi għaldaqstant lanqas dan it-tielet aggravju m'għandu mis-sewwa u mhux ser jintlaqa';

Deċide:

33. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-appell u tikkonferma għal kollox is-sentenza appellata tat-22 ta' Jannar, 2015, fil-kawża fl-ismijiet premessi, bil-preċiżazzjoni magħmula dwar min kellu l-jedd ta' komodat, **bl-ispejjeż** taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti, b'dan illi l-ispejjeż marbuta mal-provvediment mogħti minn din il-Qorti fit-28 ta' Novembru, 2008, jitħallsu mill-appellati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr