QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 24 ta' Gunju 2021

Kawza Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 1074/2017 JVC

Sonia Drew (K.I. nru. 522072 (M))

vs

Mario Grogan (K.I. nru. 803754 M))

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Sonia Drew ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

<u>'Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza</u>

1. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Lia, datat 9 ta' April 1991, ir-rikorrenti Sonia Drew kienet

akkwistat il-porzjon diviza tal-art fabbrikabbli fi Triq is-Sienja, Il-Kalkara, kif deskritta f'dak li l-istess kuntratt (Dok. "SD1"). L-intenzjoni kienet illi fuq dik l-art hija tibni d-dar taghha (illum, 132, "Nelonia", Triq is-Sienja, il-Kalkara).

2. Gara illi dak iz-zmien, l-intimat (li jigi hu r-rikorrenti) talab lir-rikorrenti biex fuq din l-art, huwa jaghmel kostruzzjoni taht il-livell tal-art proprjeta` tar-rikorrenti u jokkupaha ghal skopijiet ta' *garage* domestiku (illum dan il-fond igib l-indirizz, 130, Triq is-Sienja, il-Kalkara). Ir-rikorrenti hallietu jaghmel hekk b'mera tolleranza, u bla ebda ghotja ta' xi titolu jew iehor.

3. Biss maz-zmien, l-intimat ghazel li parzjalment jibdel dan il-garage fi *store* ghan-negozju tieghu, u ghamel fih numru ta' tibdil minghajr permess.

4. Kif diga` inghad, l-intimat ma ghandu l-ebda titolu fuq il-fond *de quo,* u kien igawdi biss minn mera tolleranza li giet irtirata (kif ir-rikorrenti kellha dritt taghmel). Filfatt, b'ittra gudizzjarja datata erbgha (4) ta' Mejju elfejn u sbatax (2017) (1676/2017 – Dok. "SD2"), ir-rikorrenti talbet lill-intimata esprimiet din il-volonta` u talbet lill-intimat sabiex fost l-ohrajn, jizgombra mill-fond *de quo.*

5. Ifisser b'daqstant illi l-intimat qieghed jokkupa il-fond 130, Triq is-Sienja, il-Kalkara minghajr ebda titolu fil-ligi jew jedd iehor. Ghalhekk jezistu l-elementi kollha fil-ligi a tenur tal-Artikolu 167 *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan jizgombra mill-istess.

6. Interpellat jizgombra mill-imsemmi fond, l-intimat baqa' inadempjenti. Filfatt, l-intimata ma huwa jirriklama l-ebda titolu fuq dan il-fond, u qieghed biss jivvanta pretensjonijiet ghall-hlas ta' xi allegati danni. Naturalment, pretensjonijiet ta' din ix-xorta (li qeghdin jigu kontestati) ma jikkonferixxu l-ebda titolu, u jridu biss, semai, jigu mressqa fil-forum u bil-mezz opportun.

7. Ghal dawn ir-ragunijiet, u ohrajn, sa fejn taf ir-rikorrenti, l-intimat ma ghandu l-ebda eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talba taghha.

8. Ghaldaqstant, huma pjenament sodisfatti r-rekwiziti imposti mill-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

9. Sonia Drew (K.I. Nru. 40276(M)) taf personalment b'dawn il-fatti kollha.

Raguni tat-Talba

1. Ghar-ragunijiet premessi, kellhom jigu mibdija b'dawn il-proceduri, b'talba taht l-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Talbiet:

Jghid ghalhekk l-intimat 'l ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa necessarja u opportuna:

1. Taqta' u tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat qieghed jokkupa l-fond 130, Triq is-Sienja, il-Kalkara, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Konsegwentament tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju kif tistabbilixxi din l-Onorabbli Qorti, jizgombra mill-imsemmi fond hawn imsemmi, u jikkonsenja c-cwievet tieghu lir-rikorrenti;

B'riserva u minghajr pregudizzju ghal kull dritt u/jew azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-intimat, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata erbgha (4) ta' Mejju tas-sena elfejn u sbatax (2017) (ittra ufficjali numru 1676/2017). L-intimat huwa minn issa ngunt in subizzjoni.'.

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Jannar, 2018 din il-Qorti diversament preseduta, wara li din il-kawza giet intavolata permezz tal-procedura ta' giljottina, awtorizzat lill-intimat jiprezenta risposta.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Mario Grogan li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament u kontrarjament ghal dak li jinghad fir-rikors promotur, bejn l-intimat u ohtu r-rikorrenti effettivament kien sar ftehim verbali fejn, filwaqt li huwa kellu jibni l-pedament tar-residenza tar-rikorrenti li jinkludi l-*basement* mertu ta' din il-kawza u li llum jgib l-indirizz 130, Triq is-Sienja, il-Kalkara, l-attrici kellha taghtih il-*basement* sabiex juzah l-intimat ghalih, kif fil-fatt ghamel ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena.

2. Illi dan il-ftehim kien u ghadu vigenti peress illi l-intimat ghadu juza dan il-fond bhala mahzen / garage hekk kif maqbul bejn il-partijiet. In oltre, l-intimat dejjem zamm il-fond fi stat tajjeb u kwalunkwe miljoramenti li ghamel fih kienu bil-piena konsapevolezza u approvazzjoni tar-rikorrenti, tant illi r-ragel tar-rikorrenti stess gieli ghen lill-esponent jaghmel dawn il-bidliet, kif ser jintwera fil-mori ta' din il-kawza.

3. Illi peress li l-intimat eccepjent igawdi titolu ta' *kommodat* fuq il-fond inkwistjoni u mhux qieghed jokkupah b'mera tolleranza kif allegat mir-rikorrenti, ghandu dritt jibqa' juza l-fond inkwistjoni hekk kif miftiehem.

4. Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma kkontestati u meqjusa infondati fil-fatt u fid-dritt u li fi kwalunkwe kaz ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu taghha ghas-sodisfazzjoni tal-azzjoni minnha reklamata.

5. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, l-intimat bena l-pedament tad-dar residenzjali tar-rikorrenti flimkien mal-fond mertu ta' din il-kawza a spejjez tieghu ghall-fini tal-kommodat miftiehem u ghalhekk fi kwalunkwe kaz, l-intimat ghandu jigi kkumpensat l-ispejjez kollha li nefaq fuq materjal u xoghol relevanti ghat-thammil, kostruzzjoni, manutenzjoni u benefikati fl-imsemmija proprjeta` u dan bil-fakulta` tal-*jus retentionis* fuq il-fond inkwistjoni sakemm jinghata tali kumpens.

6. Illi l-intimat jaf b'dawn il-fatti personalment;

Illi ghaldaqstant u salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-htiega din l-Onorabbli Qorti, ghandha tichad it-talbiet kollha bl-ispejjez inkluz tal-ittra ufficjali bin-numru 1761/2017 kontra r-rikorrenti, illi tinsab minn issa ngunta ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-intimat.'.

Rat ix-xiehda, affidavits, kuntratt, ittri ufficjali, rapport ex-parte, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-6 ta' Frar, 2018 il-Qorti kif diversament preseduta ordnat l-inverzjoni tal-provi stante li qed jigi eccepit titolu ta' kommodat;

Rat illi fil-verbal tas-27 ta' Novembru, 2018 Dr Nikol Caruana ddikjara li Noel Drew kien prezenti ghas-seduti kollha minkejja li mhux parti minn din il-kawza;

Rat illi fis-seduta tas-7 ta' Jannar, 2020 il-kawza giet differita ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat id-digriet tal-Qorti tal-25 ta' Frar, 2020 fejn peress li rrizulta hsara teknika fis-seduta tas-7 ta' Jannar, 2020 u x-xiehda ta' Sonia Drew u Noel Drew ma setghetx tigi traskritta l-Qorti ordnat li x-xhieda jergghu jigu mharka fis-seduta li jmiss;

Rat id-digriet tat-8 ta' Mejju, 2020 fejn permezz tieghu stante li kien ghadhom ma nstemghux ix-xhieda msemmija l-Qorti ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza pendenti s-smigh mill-gdid tal-istess;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Jannar, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom minghajr ebda riserva.

Il-Qorti rat li ghalkemm originarjament kienu gew invertiti l-provi in vista tal-eccezzjoni tal-kommodat, tul is-smigh tal-kawza ngabru l-provi kollha anki fil-mertu tant li n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet ukoll jirriflettu sottomissjonijiet kemm fuq l-eccezzjonijiet kollha kif ukoll fuq it-talbiet kollha, b'dana li l-Qorti ser tghaddi sabiex taghti decizjoni kemm fuq l-eccezzjoni tal-kommodat, fuq l-eccezzjonkjiet l-ohra u fuq il-bqija tal-mertu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna giet istitwita originarjament bil-procediment sommarju specjali ai termini tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta). Fis-seduta tad-9 ta' Jannar, 2018 il-Qorti kif diversament preseduta wara li rat l-Artikolu 167 *et seq*, billi skont dik il-Qorti rrizulta li l-intimat Mario Grogan qajjem ragunijiet *prima facie* ghall-kontestazzjoni tat-talbiet attrici, cahdet l-ewwel talba attrici u awtorizzat lill-intimat sabiex fi zmien ghoxrin (20) jum millum jipprezenta r-risposta guramentata tieghu (ara verbal a fol. 18 tal-process).

Illi permezz tal-kawza odjerna l-attrici tippremetti li hija l-proprjetarja tal-garaxx li jigi taht il-livell tal-art bl-indirizz 130 fi

Triq is-Sienja, Kalkara, liema garaxx gie mibni mill-konvenut Mario Grogan a spejjez tieghu bil-kundizzjoni li jokkupah ghal skopijiet ta' garaxx domestiku. L-attrici sostniet li l-konvenut kien qieghed jokkupa l-garaxx b'titolu ta' mera tolleranza u biz-zmien biddel l-uzu tal-garaxx ghal wiehed ta' mahzen u ghamel diversi modifiki bla permess. Ghalhekk talbet sabiex jigi dikjarat u deciz li l-intimat qieghed jokkupa l-imsemmi garage minghajr ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement il-Qorti tordna li jigi zgumbrat mill-imsemmi fond u jikkonsenja c-cwievet tieghu.

Min-naha tal-konvenut Mario Grogan preliminarjament eccepixxa li huwa jgawdi titolu ta' kommodat fuq il-fond in kwistjoni u mhux qieghed jokkupah b'mera tolleranza kif tallega l-attrici. Huwa jsostni li bejn il-partijiet kien hemm ftehim verbali li filwaqt li huwa jibni l-pedament tar-residenza tar-rikorrenti u cioe' l-basement mertu ta' din il-kawza a spejjez tieghu, l-attrici taghtih il-basement sabiex juzah ghalih u dan kif fil-fatt ghamel tul dawn is-snin kollha. Jinsisti li l-ftehim ghadu vigenti peress li huwa ghadu juzah bhala mahzen/garaxx hekk kif maqbul bejn il-partijiet. L-intimat eccepixxa li l-pretensjonijiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fi dritt u fi kwalunkwe kaz l-attrici trid tipprova titolu. Finalment bla pregudizzju eccepixxa li huwa ghamel spejjez sabiex bena l-pedament u ghalhekk fi kwalunkwe kaz huwa ghandu jigi kkumpensat l-ispejjez kollha li nefaq fuq materjal u xoghol bhat-tahmil, kostruzzjoni, manutenzjoni u benefikati fl-imsemmija proprjeta' bil-fakulta' tal-*jus retentionis*.

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-attrici Sonia Drew u l-konvenut Mario Grogan huma ahwa, wlied Alfred u Antonia nee' Grech. L-attrici kienet xtrat u akkwistat minghand il-genituri taghha, porzjon diviza ta' art

fabbrikabbli fi Triq is-Sienja, Kalkara tal-kejl ta' cirka mija sitta u disghin punt tlieta wiehed metri kwadri (196.31m.k.) permezz ta' kuntratt tad-9 ta' April, 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Lia.

Jirrizulta li meta l-attrici xtrat u akkwistat l-art imsemmija kienet ghadha xebba u stante li kienet sfrattat mir-relazzjoni li kienet fiha, baqghet ghal xi zmien ma zviluppatx l-art. L-istat tal-art kienet dik ta' hofra taht il-livell tat-triq, ghalhekk l-ghazla li kellha l-attrici meta tiddeciedi li tigi biex tizviluppha, kienet jew li tibni basement u tkompli bil-bini fuqu, jew li timla l-hofra u tibda bil-bini mill-livell tat-triq.

Xi zmien wara li l-attrici akkwistat l-art, il-konvenut kien avvicina lil ohtu l-attrici u kien offrilha li jibni garaxx sabiex jaghmel uzu minnu hu fil-livell taht l-art a spejjez tieghu. L-izvilupp tal-garaxx taht l-art sar kif maqbul bejn il-partijiet u ghandu n-numru 130, Triq is-Sienja, Kalkara. Sussegwentement l-attrici wkoll bniet u llum ghandha r-residenza taghha fuq il-garaxx mertu tal-kawza odjerna bin-numru 132, 'Nelonia' Triq is-Sienja, Kalkara.

Il-Qorti tirrileva li mill-atti jirrizulta li ftehim bil-miktub qatt ma sar, ghalhekk bejn il-partijiet m'hemmx qbil dwar il-kundizzjonijiet tal-ftehim. Di fatti m'hemmx qbil dwar it-tip ta' titolu li l-konvenut ghandu fuq il-garaxx, u wkoll m'hemmx qbil dwar it-tip ta' uzu li kellu jaghmel il-konvenut Mario Grogan mill-garaxx. Filwaqt li l-attrici Sonia Drew issostni li l-konvenut kellu jaghmel uzu mill-garaxx ghal skopijiet domestici, min-naha tal-konvenut Mario Grogan jinsisti li huwa setgha jaghmel kwalunkwe uzu mill-garaxx.

L-attrici tishaq li maz-zmien il-konvenut bidel parzjalment l-uzu tal-garaxx minn dak domestiku ghal dak ta' mahzen ghan-negozju

tieghu u ghamel numru ta' tibdil minghajr permess. Ghalhekk l-attrici ntavolat il-kawza odjerna fejn talbet li jigi dikjarat li l-konvenut Mario Grogan qieghed jokkupa l-garaxx minghajr ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement talbet li jigi zgumbrat mill-imsemmi garaxx.

Da parti tieghu l-konvenut jinsisti li mhux minnu li kien qieghed jokkupa l-garaxx minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u bazikament jishaq li huwa jgawdi titolu ta' kommodat fuq il-fond in kwistjoni. Jinsisti li huwa ghamel ammont ta' spejjez fil-garaxx b'dan li l-attrici kellha taghtih il-garaxx sabiex juzah ghalih.

<u>Ir-raba' eccezzjoni:</u>

Fir-raba' eccezzjoni tieghu l-konvenut Mario Grogan jeccepixxi li l-attrici trid tipprova t-titolu taghha ghas-sodisfazzjon tal-azzjoni minnha reklama.

Wara li l-Qorti fliet il-kuntratt ta' xiri tal-attrici a fol. 6 *et seq* tal-process kwotat aktar il-quddiem fis-sezzjoni '**<u>Fatti fil-qosor:</u>**', l-Qorti tirrileva li m'ghandiex dubju dwar it-titolu tal-attrici u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din ir-raba' eccezzjoni li evidentement tqajjmet b'mod frivolu u vessatorju ghall-ahhar mill-intimat li kien jaf ben tajjeb x'titolu ghandha ohtu fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Jekk tinghata harsa lejn l-eccezzjonijiet tal-konvenut prattikament jirrizulta li kollha jduru mal-fatt li l-konvenut Mario Grogan qieghed javvanza titolu ta' kommodat fuq il-garaxx bin-numru 130 fi Triq is-Sienja, Kalkara tant li gew invertiti l-provi dwar dan.

Ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina jekk effettivament il-konvenut ghandux dan it-titolu ta' kommodat fuq il-garaxx jew le.

Illi l-kuntratt tal-kommodat, jew kif ukoll maghruf self ghall-uzu, huwa regolat bl-Artikolu 1824 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). L-Artikolu 1824 jiddefinixxi x'inhu l-kuntratt tal-kommodat u jaqra kif isegwi:

> '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.'

Minn dan l-artikolu jirrizulta li l-kommodat huwa kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra sabiex din tinqeda' biha <u>bla hlas</u>, <u>ghall-zmien</u> jew <u>uzu determinat</u>, bl-obbligu fuq dak li rceviha li jrodd il-haga nnifisha.

A propozitu l-kuntratt tal-kommodat, il-Qorti tal-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Maria armla ta' Paul Pace -vs- Anthony u Rita mizzewgin Pace** deciza nhar it-28 ta' April, 2014 qalet illi:

> 'B'ligi espressa l-kommodat hu definit fl-Artikolu 1824 bhala dak il-kuntratt "li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra, sabiex din tinqeda biha, bla hlas, ghal zmien jew ghall-uzu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirceviha li jrodd il-haga nfisha".
>
> Minn din it-tifsira, bl-ghajnuna tal-gurisprudenza in materja, din il-Qorti tirravvisa dawn l-aspetti:-

1. “Il-karattru essenzjali tal-kommodat huwa l-gratuwita tal-prestazzjoni tal-haga” – Kollez. Vol XXXIII pI p774.

2. Tali kuntratt, meta verament jezisti, 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 comodatario verso il comodante, ha il diritto di servirsi della cosa purche` la impieghi per l’uso determinato nel contratto” – “Kollez. Vol. XVIII pIII p69.

3. “L-ezistenza taz-zmien hija mportanti, ghaliex bejn il-‘comodatum’ u l-‘precarium’ id-differenza tikkonsisti precizament fiz-zmien iffissat. Meta hemm konvenut iz-zmien, il-kuntratt jissejjah ‘comodatum’; meta ma hemmx iz-zmien jissejjah ‘precarium’” – Kollez. Vol. XXXI pII p29.

4. Anke pero` minghajr il-fattur zmien il-kommodat ma 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.’

<u>Gratuwita:</u>

Illi l-kuntratt tal-kommodat ghandu inerenti fih karattru fiducjarju dan ghaliex huwa essenzjalment gratuwitu. Fir-rigward l-element tal-gratuwita’ tal-uzu tal-haga fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Gaetano Sammut pro et noe et -vs- Pauline Sammut et** deciza nhar it-8 ta’ Gunju, 2005 inghad illi:

‘In kwantu l-kuntratt hu wiehed gratuwitu dan jikkomporta sagrificcju ekonomiku ghall-kommodant u allura l-partijiet

> jistghu jiftehmu pattijiet accidentali tieghu, ad ezempju, il-fissazzjoni ta' terminu finali jew xi kondizzjoni rizoluttiva. Li jfisser li l-haga trid tigi restitwita lura fl-iskadenza taz-zmien pattwit jew meta tavvera ruhha l-kondizzjoni rizoluttiva, kif imfissra fl-Artikolu 1066 tal-Kodici Civili;'.

Illi l-Qorti tibda mmedjatament billi tinnota li bejn il-partijiet hemm qbil li l-ebda korrispettiv veru u proprju ma kien qieghed jithallas mill-konvenut Mario Grogan lill-attrici Sonia Drew ghal okkupazzjoni tal-garaxx. Madanakollu mill-banda l-ohra, il-Qorti rat mill-atti li jirrizulta ftehim li l-konvenut kellu jibni l-garaxx fil-livell ta' taht l-art a spejjez unikament tieghu.

Di fatti fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut jeccepixxi li '*...effettivament kien sar ftehim verbali fejn, filwaqt li huwa kellu jibni l-pedament tar-residenza tar-rikorrenti li jinkludi l-basement mertu ta' din il-kawza... l-attrici kellha taghtih il-basement sabiex juzah l-intimat ghalih, kif fil-fatt ghamel ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena.*'. In oltre fil-hames eccezzjoni l-konvenut jeccepixxi li fi kwalunkwe kaz huwa ghandu jigi kkumpensat tal-ispejjez kollha li nefaq fuq '*...materjal u xoghol relevanti ghat-thammil, kostruzzjoni, manutenzjoni u benefikati fl-imsemmija proprjeta' u dan bil-fakulta' tal-jus retentionis...*'.

Il-konvenut Mario Grogan jerga jikkonferma dan fix-xiehda tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 25 *et seq* tal-process fejn xehed illi:

> 'Wara li tkellimna flimkien, qbilna li l-ispejjez tat-thammil u l-bini tal-pedament ta' din id-dar, li kien jinkludi l-basement. Apparti l-ispejjez, jien hadt hsieb ukoll ix-xoghlijiet u gibt il-haddiema u kull min kien hemm bzonn f'dan il-progett. Jien ukoll personalment tajt hini u hdimt mal-bennejja u l-

haddiema l-ohra sabiex isir it-thammil u jinbena l-pedament.'

Dan gie kkonfermat ukoll minn Grace Abela – oht l-attrici u l-konvenut fix-xiehda li tat fis-seduta ta' nhar l-24 ta' April, 2018 a fol. 35 *et seq* tal-process fejn qalet illi:

'***Xhud :***
Ehe. Il-mama` tawha lil Sonia; Sonia ma kinetx komda li tibniha l-basement u halliet lil hija Mario biex jibnija hu.

Dr Nikol Caruana :
Biex niccara. Jigifieri min kien hammel u ghamel il-pedament u dan il-basement allura?

Xhud :
Mario.

Dr Nikol Caruana :
Tghidilna 'l ghala kien bnieh Mario u mhux Sonia?

Xhud :
Ma kinetx komda li taghmilha hi. Hi kienet ser tordom kollox, u halliet lil hija biex jibnih garaxx hu biex ikun ta' uzu ghalih.

Dr Nikol Caruana :
Taf allura x'arrangament kien hemm bejn Sonia u Mario rigward dan il-basement u l-bini tieghu?

Xhud :

Jiena li naf li kienu accettaw li l-basement jibnih Mario u jirrangaw bl-appoggi'.

Prattikament jista' jinghad li x-xhieda kollha mressqa mill-konvenut, inkluz l-attrici Sonia Drew u zewgha Noel Drew ilkoll ikkonfermaw li kien jezisti dan il-ftehim li l-konvenut jibni l-basement a spejjez tieghu.[1]

Di piu' l-konvenut ipprezenta rapport ex-parte tal-Perit Joseph Henry Spiteri li ta' valur lill-fond mertu tal-kawza odjerna fl-ammont ta' €85,000 (ara rapport a fol. 49 *et seq* tal-process).

Ikkunsidrat dan kollu l-Qorti tqis li ma jirrizultax li kien hemm l-element tal-gratuwita' fil-ftehim bejn il-partijiet, anzi l-konvenut Mario Grogan hareg il-flus sabiex bena l-'basement' u li ovvjament minn dan gawdiet il-proprjeta' tal-intimata. In oltre l-Qorti tqis li l-konvenut fl-atti jikkontradixxi ruhu fejn min-naha qed jeccepixxi l-kommodat li jirrikjedi l-element tal-gratuwita' u min-naha l-ohra qed jirriserva ghalih il-pretensjoni li jithallas tal-ispejjez li hareg sabiex inbena l-fond in kwisjtoni fil-konfront tal-intimata. Jirrizulta ghalhekk li la darba mhux sodisfatt l-element tal-grautwita' l-eccezzjoni tal-kommodat ma tregix u ser tigi michuda.

<u>Bdil tal-uzu determinat:</u>

Illi ghalkemm il-Qorti m'hijiex tenuta li tezamina l-elementi l-ohra gjaladarba rrizulta li l-kuntratt ma kienx wiehed ta' kommodat u allura ma jirrizultax li l-intimat ghandu titolu fuq il-fond, sabiex il-pendenzi kollha bejn il-partijiet ikunu determinati ser tghaddi

[1] Ara xhieda ta' Antonia Grogan a fol. 36 *et seq* tal-process; Vince Grogan a fol. 42 *et seq* tal-process; Anica Sammut Grogan a fol. 55 *et seq* tal-process.

tinvestiga wkoll jekk il-konvenut bidilx l-uzu determinat tal-garaxx.

Dwar l-uzu determinat tal-fond mertu tal-kawza odjerna s-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 1835 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jiddisponi kif isegwi:

> '(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.'

Illi bhal ma nghad aktar il' quddiem, bejn il-partijiet m'hemmx qbil dwar x'uzu kellu jaghmel il-konvenut Mario Grogan mill-garaxx.

L-attrici tinsisti li l-uzu determinat tal-garaxx kien dak ta' wiehed domestiku u cioe' biex jigu pparkeggjati l-vetturi. Sabiex issahhah l-argument taghha l-attrici ttella bhala xhud lill-Oliver Magro – rapprezentant ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar li xehed fis-seduta tat-28 ta' Mejju, 2019 a fol. 116 *et seq* tal-process fejn esebixxa kopja tal-applikazzjoni tal-full development permission datata 8 ta' Frar, 1995 u kopja tal-permess mahrug fis-6 ta' Ottubru, 1995 minn fejn jirrizulta li (i) l-permess huwa fuq isem Mario Grogan, u, (ii) il-permess kien suggett illi:

> *'5. The garage shall only be used for the parking of private cars.'*

Min-naha tal-konvenut fit-tieni eccezzjoni tieghu jsostni li l-ftehim kien u ghadu li huwa seta' jaghmel uzu mill-fond bhala mahzen/garage hekk kif maqbul bejn il-partijiet. Sabiex isahhah l-argument tieghu l-konvenut tella' diversi xhieda. Madanakollu ghandu jinghad li l-Qorti setghet tinnota li x-xhieda kollha taw

indikazzjoni li l-garaxx kellu jintuza ghall-ipparkeggjar tal-vetturi u mhux bhala mahzen – kif jallega l-konvenut.

Fix-xiehda ta' Antonia Grogan moghtija fis-seduta ta' nhar il-5 ta' Gunju, 2018 a fol. 36 *et seq* tal-process ix-xhud ikkonfermat li l-uzu tal-garaxx kien ghall-vetturi. Hekk xehdet illi:

> '***Dr Nikol Caruana :***
> U taf tghidilna ghal xiex – ghal liema skop kien juzah?
>
> ***Xhud :***
> Idahhal il-karozza.
>
> ***Dr Nikol Caruana :***
> Jigifieri tispecifikalna, bhala garaxx jigifieri forsi biex iqieghed l-affarijiet?
>
> ***Xhud :***
> Ehe kie ghamel ir-rampa jigifieri u kien idahhal il-karozza ….'

In kontro-ezami fl-istess seduta kkonfermat li l-garaxx kien jintuza ghall-ipparkeggjar tal-vetturi. Hekk xehdet illi:

> '***Dr Carlos Bugeja :***
> Issa inti ghedt ukoll li basement Mario Grogan kien juzah biex idahhal il-karozza
>
> ***Xhud :***
> Il-karozza.
>
> ***Dr Carlos Bugeja :***

Taf tghidilna llum ghalxiex juzah?

Xhud :
Idahhal il-karozza.

Dr Carlos Bugeja :
Jigifieri jekk nghidlek li Mario Grogan kien juzah bhala store ghal grocer tieghu tghidli li le?

Xhud :
Dak qatt ma rajt dak; qatt ma dhalt fih jien. Jigifieri naf li ma ghandu xejn, ghax hu ghandu iehor taht id-dar u jigifieri ikbar minn….'.

Ix-xhud Vince Grogan – hu l-partijiet xehed ukoll fis-seduta tal-4 ta' Ottubru, 2018 a fol. 42 *et seq* tal-process fejn ikkonfema li l-garaxx kien jintuza ghall-karozzi u dghajsa. Hekk xehed illi:

'***Dr Nikol Caruana :***
U ghandek idea ghal liema skop jintuza dan il-basement?

Xhud :
Mhux garaxx ghal karozzi? U xi dghajsa ghandu.

Il-Qorti :
Karozzi jew dghajsa?

Xhud :
Ghandu dghajsa zghira fih ukoll …'

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghax-xiehda in kontro-ezami tal-konvenut Mario Grogan fis-seduta tal-21 ta' Marzu, 2018

a fol. 82 *et seq* tal-process fejn effettivament il-konvenut ikkonferma li originarjament l-uzu tal-garaxx miftiehem kien dak ta' l-ipparkeggjar tal-vetturi pero' bic-cirkostanzi ta' zmien l-uzu nbidel. Hekk xehed illi:

'**Dr Carlos Bugeja :**
Mela ara, inti ridt li fil-basement titfa' il-merkanzija tal-grocer tieghek.

Xhud :
Le le le, qatt ma kien hemm hsieb li jigri hekk; imma bic-cirkostanzi ta' zmien gew hekk hu.'

Sussegwentament fl-istess xiehda l-konvenut ikkonferma li f'rokna tal-garaxx jitfa xi oggetti tal-hanut pero' mhux uzat bhala mahzen. Hekk xehed illi:

'**Dr Carlos Bugeja :**
Jigifieri inti qed taqbel mieghi li tuzah bhala mahzen kummercjali llum.

Xhud :
Le le mhux mahzen. Ghandi rokna zghira, ghandi rokna qed nitfa' ..u ghamilt raf, u kien ghini s-Sur Drew ukoll biex kien hemm certi affarijiet biex ghamilt raf fiha ..'

Il-Qorti tqis li mill-atti gie sufficjentement pruvat li originarjament l-uzu determinat tal-garaxx bejn il-partijiet kien dak ta' garaxx domestiku ghall-ipparkegjar ta' vetturi. Il-konvenut minn dejjem kien bil-grocer pero' mill-atti jirrizulta li fis-snin ricenti l-hanut tal-merca tieghu ma baqax fl-istess post pero' gie spustjat fil-garaxx tad-dar tieghu (li jigi ma' genb il-garaxx mertu tal-kawza odjerna).

Il-konvenut jammetti li ghal ragunijiet ta' necessita` huwa biddel l-uzu tal-garaxx u ghalhekk beda jahzen l-oggetti tal-'grocery' fil-garaxx mertu tal-kawza odjerna. Bhala prova li l-garaxx mertu tal-kawza odjerna qieghed jintuza bhala mahzen gew prezentati diversi ritratti fosthom dawk a fol. 67 sa fol. 70 – li juru burdnara jwasslu l-merkanzija fid-'drive-in' tal-garaxx, kif ukoll haddiema hergin b'merkanzija mill-garaxx; ritratti a fol. 71 u fol. 72, kif ukoll ritratti a fol. 111 u fol. 112 u fol. 114 u fol. 115 annessi mar-rapporti tal-accessi li l-'enforcement officer' ghamel fil-garaxx li lkoll juru ammont konsiderevoli ta' merkanzija fil-garaxx. In vista ta' dan kollu l-Qorti m'ghandiex dubju li l-garaxx ma baqax jintuza ghal skop domestiku pero' beda jigi uzat bhala mahzen. Kwindi, minghajr pregudizzju ghal dak suespost fejn il-Qorti gia ddikjarat li ma tezistix relazzjoni ta' kommodat bejn il-partijiet, jirrizulta ppruvat li l-uzu li ghalih kien gie inghata b'tolleranza l-garaxx in kwistjoni gie mibdul.

<u>Il-hames eccezzjoni:</u>

Permezz tal-hames eccezzjoni l-konvenut Mario Grogan jeccepixxi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra li fi kwalunkwe kaz huwa ghandu jigi kkumpensat tal-ispejjez kollha li nefaq fuq materjal u xoghol relevanti ghat-thammil, kostruzzjoni, manutenzjoni u benefikati fl-imsemmija proprjeta u dan bil-fakulta' tal-*jus retentionis*.

Illi l-Qorti tinnota li fil-mori tal-kawza l-konvenut ressaq rapport ex parte tal-Perit Joseph Henry Spiteri a fol. 49 *et seq* tal-process minn fejn indika l-valur fis-suq tal-garaxx fl-ammont ta' €85,000. Il-Qorti tirrileva li talba simili kellha tigi avvanzata b'kontro-talba u mhux fil-forma ta' eccezzjoni kif sehh fl-atti odjerni. Ukoll it-talba ghall-ispejjez mahruga fi kwalunkwe kaz ma tekwivalix

ghall-valur tal-fond in kwistjoni izda f'cirkostanzi normali tkun ferm anqas rapprezentanti l-ispejjez proprjament mahruga sabiex saru x-xoghlijiet. Il-Qorti ghalhekk mhijiex ser taghti decizjoni dwar din l-eccezzjoni u l-mertu taghha thallih mpregudikat bejn il-partijiet.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad fl-ewwel lok it-tielet eccezzjoni tal-intimat fejn jeccepixxi titolu ta' kommodat;

2. Tichad ir-raba' eccezzjoni tal-intimat a spejjez tieghu filwaqt li tiddikjara li kienet eccezzjoni assolutament frivola u vessatorja fic-cirkostanzi tal-kaz odjern;

3. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut Mario Grogan salv il-hames eccezzjoni li ghar-ragunijiet kif suesposti il-Qorti qed thalli l-mertu taghha impregudikat bejn il-partijiet;

4. Tiddikjara l-ewwel talba attrici bhala sorvolata stante li l-konvenut inghata l-opportunita' li jipprezenta l-eccezzjonijiet tieghu;

5. Tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut Mario Grogan qieghed jokkupa l-fond 130, Triq is-Sienja, il-Kalkara, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

6. Tilqa' t-tielet talba u konsegwentement tordna lill-konvenut Mario Grogan sabiex fi zmien xahar mid-data li din id-decizjoni

tghaddi in gudikat, jizgombra mill-imsemmi fond u jikkonsenja c-cwievet tieghu lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba ghandhom jigi sopportati mill-konvenut Mario Grogan.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
24 ta' Gunju, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
24 ta' Gunju, 2021