QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Ġunju, 2022.

Numru 8

Rikors numru 565/20/1 JVC

Susanne Marie Hackenbruch

v.

Albert Mamo

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla fis-27 ta' Jannar 2022 u li biha ordnat l-iżgumbrament tal-konvenut mill-appartament fejn jgħix fis-Swieqi flimkien mal-attriċi. L-appell jinkludi aggravju dwar digriet mogħti fl-10 ta' Ġunju 2021 li bih l-ewwel Qorti ċaħdet it-talba għall-isfilz ta' dokumenti li ppreżentat l-attriċi.

2. Bħala fatti jirriżulta li l-partijiet kellhom relazzjoni flimkien li damet is-snin. B'kuntratt tal-15 ta' Ottubru 2014 l-attriċi xtrat l-appartament mertu tal-kawża għall-prezz ta' €200,000. Il-prezz tħallas b'self li ħadet mingħand bank lokali fl-ammont ta' €60,000. Hemm qbil li €100,000 mill-prezz tħallsu minn flus li l-konvenut ta lill-attriċi. Flus provenjenti mill-bejgħ ta' proprjeta` li kellu l-konvenut. Il-bilanċ tħallas fi flus kontanti fuq il-kuntratt. Filwaqt li l-attriċi tgħid li l-konvenut taha dik is-somma b'donazzjoni, il-konvenut isostni li sellef dak l-ammont lill-attriċi.[1] Fil-fatt bħalissa hemm kawża oħra pendenti, **Albert Mamo v. Susanne Marie Hackenbruch** (Rikors numru: 596/2020). Kawża li l-konvenut fetaħ fl-20 ta' Lulju 2020 u li fiha talab lill-Qorti Ċivili, Prim' Awla sabiex tikkundanna lill-attriċi tħallsu s-somma ta' €100,000. Wara li l-attriċi xtrat il-fond il-koppja daħlet tgħix fih. Pero` f'Ġunju 2020 spiċċat ir-relazzjoni bejniethom, u fl-10 ta' Lulju 2020 fetħet din il-kawża. F'messaġġ mibgħut mill-konvenut fi żmien li nqala' l-inkwiet, għal din il-Qorti mhux ċar lil min bagħtu, kiteb: *"I always said if the love dies I would leave but not penniless, that's crazy. I just want my money and I'll leave. My lawyers told me to stay in the flat until this is settled in court".*[2]

Preliminari.

3. Permezz ta' rikors maħluf preżentat fl-10 ta' Lulju 2020 l-attriċi ppremettiet u talbet:

[1] Ara paragrafu 5(v) tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut.
[2] Fol. 389.

"1. Illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat il-hmistax (15) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014) ppubblikat min-Nutar Dottor Sean Critien, ir-rikorrenti akkwistat il-fond deskritt bhala "The apartment internally numbered four one zero three (4103) on the first floor level of the Block of Apartments, named Court Four" (kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dok. SH1) u cioe l-apartament Centre Crt 4, Fl 3, Triq il-Faxxina, Swieqi;

2. Illi kif jirrizulta car mill-kuntratt fuq imsemmi (Dok. SH1) r-rikorrenti hija l-unika proprjetarja tal-fond de quo;

3. Illi l-fond de quo hija r-residenza ordinarja tar-rikorrenti fejn tghix u tabita (kopja tal-karta tal-identita' tar-rikorrenti hawn anness u mmarkata bhala Dok. SH2);

4. Illi r-rikorrenti u l-intimat kienu f'relazzjoni u ghalhekk kienu jirrisjedu t-tnejn flimkien fil-fuq imsemmi fond. Illi r-relazzjoni ta' bejnietom ma baqghetx aktar possibli u ghalkemm l-intimat gie interpellat diversi drabi sabiex jivvaka l-proprjeta de quo u jirritorna c-cwievet ta' l-istess, huwa xorta wahda baqa inadempjenti;

5. Illi tali zamma u okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni hija wahda abbuziva u illegali billi l-istess Albert Mamo ma ghandu l-ebda titolu fuq l-imsemmi fond.

6. Illi minkejja interpellazzjoni permezz ta' ittra ufficjali datata d-19 ta' Gunju 2020 kontra l-intimat sabiex jivvaka mill-fond in kwistjoni minnufih l-intimat ghazel illi jibqa inadempjenti;

7. Illi r-rikorrenti tiddikjara ulterjorment li sa fejn taf hi, l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet x'jghati kontra t-talbiet taghha;

8. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

9. Dawk il-fatti huma maghrufa lir-rikorrenti personalment.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet fuq premessi:

1. Taqta u tiddeciedi l-kawza odjerna a tenur tal-Artikoli 167 sa 170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' bid-dispensa tas-smiegh.

2. Tordna li l-intimat ghandhu jivvaka mill-fond 'Centre Crt 4, Fl 3, Triq il-Faxxina, Swieqi' dan fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti, u dan ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-19 ta' Gunju 2020 bin-numru 1623/2020 (Dok. SH3) kontra l-intimat li huwa ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

Finalment ir-rikorrenti tiddikjara illi hija Germaniza u ghalhekk ma tifhimx bl-ilsien Malti u ghaldaqstant ghal kull buon fini qieghda tigi annessa traduzzjoni ta' dan ir-rikors bil-lingwa Ingliza (Dok. SH4) u kif ukoll l-affidavit taghha hawn anness u mmarkat bhala Dok. SH5 huwa ukoll bil-lingwa Ingliza".

4. Fis-seduta tal-15 ta' Settembru, 2020 l-ewwel Qorti awtorizzat lill-konvenut sabiex jippreżenta tweġiba ġuramentata,[3] li ppreżenta fil-5 ta' Ottubru 2020[4] u fiha qal:

"1. Illi preliminarjament, it-talbiet attrici huma proceduralment insostenibbli in kwantu qed jintalab l-izgumbrament tal-esponenti minghajr ebda talba ghal dikjarazzjoni minn dina l-Onorabbli Qorti dwar l-allegat nuqqas ta' titolu tal-esponenti;

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti fit-totalita' taghhom stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-esponenti qieghed jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' kommodat ai termini tal-artikolu 1833 et seq tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan it-titolu ta' kommodat jirrizulta minn ftehim li ntlahaq bejn il-partijiet sabiex l-esponenti juza l-fond in kwistjoni bhala r-residenza ordinarja tieghu vita durante. Kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, il-fatti relattivi huma s-segwenti:

i. Illi l-kontendenti kienu ilhom f'relazzjoni intima u jikkoabitaw flimkien ghal cirka ghaxar snin, liema relazzjoni intemmet hesrem ftit gimghat qabel giet ipprezentata dina l-kawza;

ii. Illi qabel inxtrat il-proprjeta mertu ta' din il-kawza, il-partijiet kienu ftehmu li l-esponenti jbiegh l-unika proprjeta' immobbli illi kellu sabiex il-kontendenti jixtru proprjeta' immobbli flimkien mir-rikavat tal-bejgh tal-imsemmija proprjeta' li kellu jbiegh l-esponenti;

iii. Illi in vista tad-differenza fl-eta` ta' bejn il-partijiet, partikolarment tal-fatt illi l-esponenti, meta nxtrat il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza, kellu cirka sebghin sena, il-partijiet kienu preokkupati illi fl-eventwalita' illi l-esponenti kellu jigi nieqes qabel l-attrici, it-tfal tal-esponenti setghu itellfu lill-attrici mill-godiment taghha tal-appartament li kienu ser jixtru bejniethom;

iv. Illi ghaldaqstant, gie maqbul bejn il-partijiet illi l-proprjeta' l-gdida kellha tinxtara biss fuq isem l-attrici, b'dan illi iz-zewg partijiet kellhom jibqghu jghixu fl-appartament in kwistjoni sakemm jigu neqsin it-tnejn li huma. Tant huwa hekk illi, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, minkejja li fuq l-att tal-

[3] Fol. 50.
[4] Fol. 52.

bejgh relattiv dehret biss l-attrici, iz-zewg partijiet kienu jqisu l-appartament bhala taghhom it-tnejn;

v. Illi l-esponenti iffinanzja x-xiri tal-appartament mertu ta' din il-kawza mir-rikavat tal-bejgh tal-proprjeta' tieghu, u dan billi silef lill-attrici s-somma ta' mitt elf euro (€100,000) (dan is-self huwa mertu ta' kawza ohra fl-ismijiet Albert Mamo vs Susanne Marie Hackenbruch 596/2020 JZM permezz ta' liema l-esponenti qed jitlob hlas lura ta' tali self).

vi. Illi ghaldaqstant, l-esponenti accetta li jbiegh l-unika proprjeta' tieghu abbazi tal-ftehim illi huwa kien ser jghix il-bqija ta' hajtu fl-appartament in kwistjoni. In oltre, kif intqal, il-partijiet qablu li l-appartament jinxtara mill-attrici waheda sabiex tigi akkomodata u protetta l-attrici stess;

vii. Illi minbarra li ffinanzja x-xiri tal-appartament, peress li l-attrici ma kelliex mezzi, l-esponenti ghamel tajjeb ghall-ispejjez li kienu mehtiega sabiex jigi arredat u finished l-appartament in kwistjoni. Dawn l-ispejjez il-partijiet kienu qablu illi kienu ser jigu nkorsi mill-esponenti peress li l-appartament kien ser ikun ir-residenza tal-esponenti vita durante u ghaldaqstant kien ser igawdi minn tali nfieq l-esponenti;

viii. Illi ghaldaqstant, l-esponenti jissottometti illi abbazi ta' tali ftehim, huwa ghandu jedd jirrisjedi fl-appartament mertu tal-kawza odjerna bhala r-residenza tieghu vita durante b'titolu ta' kommodat;

ix. Illi dan id-dritt huwa maghruf u rikonoxxut mill-attrici, tant illi offriet somma flus sabiex tittermina tali kommodat;

x. Illi minkejja dan kollu, fir-rikors guramentat taghha, l-attrici qieghda tkun zleali fejn ma' din l-Onorabbli Qorti billi tonqos milli taghti stampa veritiera tal-fatti rilevanti u qieghda tittenta tarrikkixxi ruha b'mod indebitu minn fuq dahar l-esponenti billi tippretendi li titfghu 'l barra mill-unika residenza tieghu minghajr ebda konsiderazzjoni lejn il-ftehim illi kien sar bejn il-partijiet in linea mas-suespost.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn imsemmija u hekk kif ser jigi elaborat matur is-smiegh tal-proceduri odjerni, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda fit-totalita' taghhom minn dina l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi provvediment illi jidhrilha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont kif tippermetti l-ligi".

5. B'sentenza mogħtija fis-27 ta' Jannar 2022, il-Qorti Ċivili, Prim' Awla ddeċidiet il-kawża billi:

"i. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati;
ii. Tiddikjara l-ewwel talba bħala sorvolata;

iii. Tilqa' t-tieni talba u tordna lill-intimat jivvaka mill-fond Centre Crt 4, Fl 3, Triq il-Faxxina, Swieqi fi żmien xahar mid-data li din id-deċiżjoni tgħaddi in ġudikat".

6. Permezz tar-rikors tal-appell preżentat fil-25 ta' Frar 2022, il-konvenut ilmenta li s-sentenza tas-27 ta' Jannar 2022 hija bażata fuq apprezzament żbaljat tal-provi u nterpretazzjoni ħażina tad-dispożizzjonijiet li jirregolaw il-kommodat u rekwiżiti dwar rikors ġuramentat. Ilmenta ulterjorment minn digriet mogħti mill-ewwel Qorti fl-10 ta' Ġunju 2021 li bih il-Qorti ċaħdet it-talba għall-isfilz ta' dokumenti li ppreżentat l-attriċi. Għalhekk talab lil din il-Qorti:

"i. Tħassar, tirrevoka u tikkanċella d-digriet tal-Qonorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ta' nhar l-10 ta' Ġunju 2021 u minflok tgħaddi biex tilqa' t-talbiet tal-appellant magħmula fir-rikors ta' nhar il-5 ta' Frar 2021; u

ii. Tħassar, tirrevoka u tikkanċella is-sentenzat tal-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet 'Susanne Marie Hackenburch vs Albert Mamo' tas-27 ta' Jannar 2022, u minflok tgħaddi sabiex tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellant u tiċħad it-talbiet tal-appellata fl-intier tagħhom.

Bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra l-appellata".

7. L-attriċi wieġbet illi t-talba kontenuta fir-rikors tal-appell għandha tiġi miċħuda billi l-aggravji tal-konvenut huma nfondati u konsegwentement is-sentenza appellata għandha tiġi konfermata bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

<u>Konsiderazzjonijiet.</u>

8. Fl-ewwel lok il-Qorti ser tikkonsidra l-aggravju tal-konvenut dwar id-<u>digriet tal-10 ta' Ġunju 2021</u>. Il-kuntest fattwali huwa s-segwenti:

8.1. Il-kawża nfetħet fl-10 ta' Lulju 2020;

8.2. Fit-12 ta' Awwissu 2020, meta l-konvenut kien għadu mhux notifikat bir-rikors promotur, l-attriċi ppreżentat rikors fejn allegat li l-konvenut kien għadu jgħix fil-fond u jġib ruħu ħażin b'tali mod li kellu mpatt negattiv fuq is-saħħa mentali tagħha u ta' bintha. Għalhekk il-Qorti tordna illi *pendente lite* l-konvenut għandu jivvaka mill-fond in kwistjoni. L-attriċi esebiet diversi dokumenti, *ossia*, affidavit tagħha, affidavit ta' bintha Sophie Noelle Hackenbruch, *police incident report*, ċertifikat ta' psikoloġista, ċertifikat ta' tabib, u affidavit ta' ġara tal-partijiet;[5]

8.3. Ġranet wara l-konvenut ġie notifikat bir-rikors maħluf. B'nota ppreżentata fl-4 ta' Settembru 2020 qal li għandu eċċezzjonijiet x'jagħti.[6] Fl-istess jum wieġeb ukoll għar-rikors tat-12 ta' Awwissu 2020;[7]

8.4. Fl-udjenza tal-15 ta' Settembru 2020 il-Qorti awtorizzat lill-konvenut jippreżenta l-eċċezzjonijiet tiegħu. Peress li ddikjara li ried jiddefendi ruħu billi jinvoka titolu ta' kommodat, il-Qorti ordnat l-inverżjoni tal-provi;[8]

8.5. Fl-udjenza tat-3 ta' Novembru 2020 il-konvenut ippreżenta l-affidavit tiegħu;

[5] Fol. 63 *et seq*.
[6] Fol. 30.
[7] Fol. 82.
[8] Fol. 50.

8.6. B'digriet *in camera* mogħti fit-12 ta' Jannar 2021, il-Qorti ċaħdet ir-rikors tal-attriċi tat-12 ta' Awwissu 2020[9];

8.7. Fl-udjenza tad-19 ta' Jannar 2021 il-konvenut ressaq lill-attriċi bħala xhud u ppreżenta nota b'dokumenti[10];

8.8. Fil-mori tad-differiment li kien imiss, il-konvenut ippreżenta nota b'dokumenti oħra, fosthom affidavit ieħor tiegħu.[11] Ippreżenta wkoll rikors, fil-5 ta' Frar 2021, permezz ta' liema talab li d-dokumenti li kienu ġew preżentati flimkien mar-rikors b'urġenza tal-attriċi tat-12 ta' Awwissu 2020 jiġu sfilzati;[12]

8.9. Fid-9 ta' Ġunju 2021 l-attriċi ressqet nota bl-affidavit tagħha u ta' bintha[13];

8.10. B'digriet mogħti fl-10 ta' Ġunju 2021 il-Qorti ċaħdet ir-rikors tal-konvenut tal-5 ta' Frar 2021.[14] Fis-seduta li saret fl-istess ġurnata l-attriċi ssoktat bil-kontro-eżami tal-konvenut;[15]

[9] Fol. 87.
[10] Fol. 88.
[11] Fol. 106.
[12] Fol. 395.
[13] Fol. 148.
[14] Fol. 402.
[15] Fol. 388 *et seq*.

8.11. Permezz ta' rikors datat 16 ta' Ġunju 2021, il-konvenut talab lill-ewwel Qorti terġa' tikkonsidra mill-ġdid id-deċiżjoni tagħha tal-10 ta' Ġunju 2021;[16]

8.12. B'digriet mogħti fl-14 ta' Settembru 2021 l-ewwel Qorti rriżervat li tiddeċiedi dwar ir-rilevanza tad-dokumenti preżentati mill-attriċi fit-12 ta' Awwissu 2020 fid-deċiżjoni finali tagħha, saħqet li l-konvenut jista' jagħmel kontro-eżami tal-attriċi dwarhom u b'hekk ċaħdet it-talba[17];

8.13. Il-partijiet issoktaw iressqu l-provi.[18]

9. Il-konvenut jinsisti illi d-dokumenti ppreżentati mill-attriċi flimkien mar-rikors b'urġenza tat-12 ta' Awwissu 2020 kellhom jitqiesu inammissibbli u konsegwentement jiġu sfilzati kemm għaliex huma rrilevanti għall-mertu tal-kawża kif ukoll għaliex jikkontjenu biss attakki personali u foloz kontrih sabiex jitfgħu dell ikrah fuqu. Jgħid li kwalunkwe kontro-eżami li seta' jagħmel fir-rigward mhuwiex rimedju adegwat għaliex tali fakolta` ma tinnewtralizzax l-effetti ta' provi mhux xierqa.

10. Kif jirriżulta mill-fatti suesposti, id-dokumenti in kwistjoni huma affidavit tal-attriċi, affidavit ta' bintha Sophie Noelle Hackenbruch, *police incident report*, ċertifikat ta' psikoloġista, ċertifikat ta' tabib, u affidavit ta' ġara tal-partijiet.[19] Fil-

[16] Fol. 404.
[17] Fol. 411.
[18] Fol. 412 *et seq*.
[19] Fol. 63 *et seq*.

mori tal-kawża, l-attriċi u bintha ppreżentaw affidavits ulterjuri u xehdu in kontro-eżami fejn sostanzjalment reġgħu tennew dak li diġa` kienu xehdu dwarhom fl-affidavits li ppreżentaw mar-rikors.[20]

11. Fil-fehma tal-Qorti t-talba għall-isfilz tad-dokumenti kien mingħajr bażi għaliex dawk il-provi tressqu bil-għan li l-attriċi tissostanzja t-talba sabiex *pendente lite* l-Qorti tordna lill-konvenut sabiex joħroġ mill-fond. Għalhekk l-oġġezzjoni tal-konvenut għal dawk id-dokumenti u provi hi barra minn lokha. Humiex rilevanti għall-mertu tal-kawża hi kwistjoni oħra, u fil-mertu ma jirriżultax li l-ewwel Qorti bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq dawk il-provi. Hu ovvju li l-istat ta' ansjeta li l-attriċi qalet li kellha u li wassalha biex tippreżenta r-rikors tat-12 ta' Awwissu 2020 flimkient ma' dokumenti, ma kienx rilevanti għal kwistjoni fil-mertu. Kwistjoni li kienet dwar jekk il-konvenut kellu titolu ta' kommodat fuq il-fond in kwistjoni.

12. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju.

13. L-aggravji dwar is-sentenza tas-27 ta' Jannar 2022 huma tnejn. L-appellant jibda billi jinsisti dwar l-insostenibilita` tat-tieni talba attriċi u jisħaq illi l-eċċezzjoni preliminari tiegħu f'dak ir-rigward kellha tintlaqa'.

14. Il-konsiderazzjonijiet li għamlet l-ewwel Qorti kienu dawn:

---

[20] Fol. 89 *et seq*, fol. 148 *et seq*, fol. 415 *et seq*.

“Preliminarjament l-intimat Albert Mamo jeccepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma proceduralment insostenibbli in kwantu qed jintalab l-izgumbrament tieghu minghajr talba ghal dikjarazzjoni dwar allegat nuqqas ta’ titolu tieghu.

Illi dwar dan, ir-rikorrenti Susanne Marie Hackenbruch fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghha tilqa’ billi tghid illi l-procedura minna uzata hija ai termini tal-Artikolu 167 et seq tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta u cioe’ li sa fejn taf hi l-intimat ma kellux eccezzjonijiet xi jressaq. Tispjega li l-procedura hija wahda sommarja fis-sens li jekk il-Qorti jidrilha li prima facie l-intimat m’ghandux dritt jghix fil-fond huwa ghandu jizgombra u dan minghajr li l-Qorti tidhol fil-mertu ta’ l-istess kawza. Tghid li kieku talbet lill-Qorti tiddikjara li l-intimat m’ghandux titolu, l-Qorti kien ikollha tidhol fil-mertu bir-rizultat li l-intimat kien ikollu eccezzjonijiet xi jressaq. Issostni li tali talba kienet teghleb l-iskop tal-Artikolu 167 et seq tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi jibda billi jinghad li l-Qorti ma taqbilx mal-asserzjoni tar-rikorrenti Susanne Marie Hackenbruch u cioe’ li kieku nkludiet bhala talba d-dikjarazzjoni li l-intimat m’ghandux titolu, l-Qorti kienet tkun obbligata li tidhol fil-mertu. Fil-fehma tal-Qorti, fil-procediment sommarju specjali li hija tenuta li tezamina l-Qorti huwa jekk l-intimat ghandux eccezzjonijiet fi grad ta’ prima facie xi jressaq jew le. Fl-eventwalita’ li kien jirrizulta li l-intimat ma kellux prima facie eccezzjonijiet xi jressaq, il-Qorti kienet tghaddi sabiex tichad it-talbiet fl-ewwel seduta, irrispettivament minn x’inhuma t-talbiet.

Dan premess, il-Qorti tqis n-nuqqas ta’ talba ghal dikjarazzjoni li l-intimat qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi ma jwassalx ghan-nullita` tal-proceduri. Biex ir-rikors guramentat jghaddi mill-prova tal-validita’ huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b’mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta’ min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta’ hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur.[21]

Illi malgrad li r-rikorrenti ma ressqitx talba f’dan is-sens, xorta jirrizulta li l-intimat Alfred Mamo fehem l-intenzjoni tat-talba, tant li fl-ewwel lok intavola din l-eccezzjoni preliminari, u, fit-tieni lok intavola eccezzjoni ta’ titolu ta’ kommodat. Minn dan kollu jsegwi li l-intimat fehem u fehem sew l-intenzjoni tar-rikorrenti.

Dan premess, hekk kif inghad fid-decizjoni tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet ***Malta Development Corporation -vs- Paul Licari*** *deciza nhar it-22 ta’ April, 2004 li da parti taghha kkwotat mid-decizjoni fl-ismijiet* ***Alfred Vella et -vs- Agostino Camilleri*** *illi:*

> *“In-nullita’ tal-att gudizzjarju hija sanzjoni estrema li l-ligi trid timposta biss meta n-nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att, ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta’ gustizzja procedurali. Ghalhekk att ta’ citazzjoni ghandu jkun imwaqqa’ u annulat biss ghal ragunijiet gravi [PA* ***Alfred Vella et vs Agostino Camilleri*** *[1997] Vol.LXXXI.III.31]”.*

[21] K.B. Real Estate Limited -v.- Silvio Felice Limited deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili nhar it-13 ta’ Marzu, 2003.

> *In segwitu ghal dak suespost il-Qorti ma tqisx li ghandha tapplika sanzjoni daqstant estrema u tannulla l-kawza kkunsidrat li t-talba tar-rikorrenti hija cara li qed jintalab l-izgumbrament tal-intimat abbazi li ma ghandu l-ebda titolu nonostante li ma saritx talba speicfika dwar it-titolu u wkoll ghaliex jekk tigi dikjarata n-nullita` dan iwassal biss ghal duplikazzjoni ta' azzjonijiet u spejjez inkorsi inutilment mill-partijiet. Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari".*

15. Il-konvenut isostni li għalkemm huwa minnu li l-forma tal-att ġudizzjarju m'għandhiex tingħata nterpretazzjoni restrittiva wisq, għandhom xorta jiġu rispettati l-formalitajiet kollha rikjesti mil-liġi. Żied li kull att ġudizzjarju għandu jkun imfassal b'tali mod u manjiera li l-konvenut ikun jista' jifhem sewwa x'qed jiġi mitlub fil-konfront tiegħu sabiex ikun f'pożizzjoni jressaq id-difiża tiegħu.

16. Dan l-aggravju hu fieragħ. Issir referenza għal sentenza ta' din il-Qorti, ***Gloria Beacom v. AIC Anthony Spiteri Staines*** deċiża fil-5 ta' Ottubru 1998:

> *"Kif paċifikament akkolt, 'id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu meħtieġa biex l-attur jasal għal xi waħda mid-domandi ma hemmx bżonn li jsiru fiċ-ċitazzjoni taħt forma ta' domanda".*

17. Għalkemm m'hemmx talba għal dikjarazzjoni li l-konvenut qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, fil-ħames premessa tagħha l-attriċi qalet ċar u tond illi l-okkupazzjoni tal-fond mill-konvenut '*hija waħda abbużiva u llegali billi l-istess Albert Mamo ma għandu l-ebda titolu fuq l-imsemmi fond.*'[22]

---

[22] Fol. 2.

18. Tant kienet ċara li b'nota li l-konvenut ippreżenta fl-4 ta' Settembru 2020, iddikjara li mhux '*minnu xejn illi l-intimat qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu validu taħt il-liġi*'[23] u fil-fatt bħala eċċezzjoni nvoka t-titolu ta' kommodat.

19. Għaldaqstant, tiċħad l-aggravju.

20. It-tieni aggravju jitratta dwar il-mertu tal-kawża. F'dan ir-rigward, il-konsiderazzjonijiet prinċipali li għamlet l-ewwel Qorti kienu s-segwenti:

> *"Illi l-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-intimat Albert Mamo li fil-kaz tieghu hemm l-element tal-gratuwita. Dan jinsorgi b'mod car mid-deskrizzjoni tal-fatti tal-intimat fir-risposta guramentata tieghu, b'mod specjali fil-paragrafi segwenti:*
>
>> *"ii. Illi qabel inxtrat il-proprjeta mertu ta' din il-kawza, il-partijiet kienu ftehmu li l-esponenti jbiegh l-unika proprjeta' immobbli illi kellu sabiex il-kontendenti jixtru proprjeta' immobbli flimkien mir-rikavat tal-bejgh tal-imsemmija proprjeta' li kellu jbiegh l-esponenti;*
>>
>> *iii. Illi in vista tad-differenza fl-eta` ta' bejn il-partijiet, partikolarment tal-fatt illi l-esponenti, meta nxtrat il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza, kellu cirka sebghin sena, il-partijiet kienu preokkupati illi fl-eventwalita' illi l-esponenti kellu jigi nieqes qabel l-attrici, it-tfal tal-esponenti setghu itellfu lill-attrici mill-godiment taghha tal-appartament li kienu ser jixtru bejniethom;*
>>
>> *iv. Illi ghaldaqstant, gie maqbul bejn il-partijiet illi l-proprjeta' l-gdida kellha tinxtara biss fuq isem l-attrici, b'dan illi iz-zewg partijiet kellhom jibqghu jghixu fl-appartament in kwistjoni sakemm jigu neqsin it-tnejn li huma. Tant huwa hekk illi, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, minkejja li fuq l-att tal-bejgh relattiv dehret biss l-attrici, iz-zewg partijiet kienu jqisu l-appartament bhala taghhom it-tnejn;*
>>
>> *v. Illi l-esponenti iffinanzja x-xiri tal-appartament mertu ta' din il-kawza mir-rikavat tal-bejgh tal-proprjeta' tieghu, u dan billi silef lill-attrici s-somma ta' mitt elf euro (€100,000) ...*
>>
>> *vi. Illi ghaldaqstant, l-esponenti accetta li jbiegh l-unika proprjeta' tieghu abbazi tal-ftehim illi huwa kien ser jghix il-bqija ta' hajtu fl-appartament in kwistjoni. ... ...".*

[23] Fol. 31.

Illi minn qari ta' dawn il-paragrafi johrog bic-car li t-titolu li bih l-intimat Albert Mamo jippretendi li jibqa' jghix vita durante fl-appartament numru 3 f'Centre Court 4, Triq il-Faxxina, Swieqi huwa rizultat ta' ftehim li jbiegh l-unika proprjeta' li kien jipposjedi, u bir-rikavat jikkontribwixxi billi jhallas parti mix-xiri tal-appartament msemmi. Sabiex jittenta johloq l-element tal-gratuwita' l-intimat jargumenta li l-mitt elf ewro (€100,000) inghataw lir-rikorrenti b'titolu ta' self. L-intimat jikkonferma dan fl-affidavit tieghu esebit fit-3 ta' Novembru, 2020 fejn stqarr illi:

> *"Given that I had sold my apartament to use the proceeds to lend the money to Susanne to finance the purchase of the apartment in question, it was agreed between us that I would have the right to live in the apartment for the rest of my life.*
>
> *In fact, during the course of our relationship, Susanne would refer to the apartment as belonging to us both.*
>
> *Furthermore, we had also agreed that Susanne was to do a will of which, she would bequeath half of the apartment to my children as repayment for the financing of €100,000 which she borrowed from myself to purchase the apartment.".*

Illi minn dak appena kkwotat fil-fehma tal-Qorti johrog bic-car li it-titolu reklamat mill-intimat ma kienx wiehed ta' kommodat dan peress li l-kuntratt ma kienx wiehed gratuwitu li jikkomporta sagrificcju economiku ghall-kommandant u cioe' ghar-rikorrenti Susanne Marie Hackenbruch. Di piu' l-intimat innifsu jikkonferma li fl-eventwalita' li jigi nieqes, ir-rikorrenti kellha mal-mewt taghha tghaddi b'testment nofs l-appartament lill-uliedu. Dan jikkonferma aktar u aktar li ma jezistix l-element tal-gratuwita'.

Tant li l-element tal-gratuwita' ma kienx jezisti li f'messagg li l-intimat Albert Mamo bghat lir-rikorrenti u li kopja tieghu giet esebita fl-atti a fol. 389 tal-process huwa qal is-segwenti:

> *"I always said if the love dies I would leave but not penniless, that's crazy. I just want my money and I'll leave. My lawyers told me to stay in the flat until this is settled in court. ...".*

L-interezza ta' dan il-messagg gie kkonfermat mill-intimat fil-kontro-ezami tieghu a fol. 390 et seq tal-process fejn qal is-segwenti:

> *"Court: Are you recognising that as a message sent by yourself?*
>
> *Witness: Yes, so it clearly states here that I would."*

Tant ma jissussistix l-element tal-gratuwita li l-intimat istitwixxa proceduri fil-Qrati sabiex jithallas lura s-somma ta' mitt Elf Euro mir-rikorrenti.

Illi gjaladarba l-element tal-gratuwita' huwa mankanti, l-Qorti m'ghandiex ghaliex tinoltra ruhha oltre fl-ezami tal-elementi l-ohra u ghalhekk ser tghaddi billi tiddisponi bl-eccezzjoni tat-titolu ta' kommodat billi tichad l-istess".

21. Il-konvenut jilmenta li l-ewwel Qorti żbaljat meta daħlet fil-mertu dwar jekk is-somma ta' €100,000 ingħatatx lill-attriċi b'self jew b'donazzjoni. Kwistjoni li għadha *sub judice* fil-kawża fuq imsemmija u li skont il-konvenut hi rrilevanti għall-eżitu tal-kawża in eżami. Dan apparti li f'kull każ l-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni żbaljata. F'dan ir-rigward isostni li l-attriċi ma ressqitx prova li saret donazzjoni b'att pubbliku. Argumenta wkoll li ma jaqbilx fejn "22..... *il-Qorti ddikjarat li l-fatt li l-appellata kienet ikkunsidrat tagħmel testment permezz ta' liema tħalli nofs l-appartament lill-appellant jew uliedu wara mewtha, jipprova li ma kienx hemm element ta' gratuwita`"*. Jgħid li dan kien biss mod kif il-konvenut jitħallas lura s-self, u apparti l-fatt li testment f'dak is-sens qatt ma sar, tali sagrifiċċju ekonomiku kien jinkombi fuq l-appellata u mhux fuqu. Żied li l-fatt li kkontribwixxa għal xiri ta' mmobbli u spejjeż oħra għal *finishes* mhijiex konsiderazzjoni sabiex jgħix fl-appartament iżda biss infiq li huwa għamel għaliex hu stess kien ser jużufruwixxi minnu.

22. Fil-mertu dak li kien rilevanti hu jekk bejn il-partijiet kienx sar ftehim li bih il-konvenut ingħata titolu ta' kommodat. B'dik il-linja ta' difiża l-konvenut qiegħed jaċċetta li l-fond hu proprjeta` assoluta tal-attriċi. Fatt li l-konvenut ikompli jikkonferma meta ħarrek lill-attriċi sabiex il-Qorti tikkundannaha tħallsu s-somma ta' €100,000 li qal li silifha biex tkun tista' tixtri l-fond.

23. 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 jirċivieha li jrodd il-ħaġa nfisha.

24. L-ewwel Qorti bbażat id-deċiżjoni fuq jekk kienx hemm element ta' gratuwita`, u għamlet referenza għal dak li ddikjara l-konvenut fit-tweġiba ġuramentata u fl-affidavit biex waslet għall-konklużjoni li *".... joħroġ biċ-ċar li t-titolu reklamat mill-intimat ma kienx wieħed ta' kommodat dan peress li ma kienx wieħed gratuwitu li jikkomporta saġrifiċċju ekonomiku għall-kommodant u ċioer' għar-rikorrenti Susanne Marie Hackenbruch"*. Konklużjoni li pero` hi bażata biss fuq il-verżjoni li ta l-konvenut. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ma jirriżultax li kien hemm xi ftehim bejn il-partijiet li l-attriċi tirċievi xi tip ta' kumpens mingħand il-konvenut, talli daħal jgħix magħha fil-fond li xtrat. Lanqas ma jirriżulta li l-konvenut daħal f'xi obbligazzjoni sabiex ikun jista' jgħix mal-attriċi.

25. Il-partijiet iddeċidew li jgħixu flimkien fil-fond li xtrat l-attriċi wara li kienu ilhom snin f'relazzjoni flimkien. Irrispettivament mill-element ta' gratuwita`, m'hemmx biżżejjed provi li jikkonvinċu lil din il-Qorti li x'aktarx il-ftehim kien fis-sens li l-konvenut kellu jedd jibqa' jgħix fil-fond f'każ li r-relazzjoni ta' bejniethom tispiċċa. Dan iktar u iktar meta l-konvenut stess qiegħed isostni li s-somma ta' €100,000 li ta lill-attriċi kien self u xejn iktar. Inoltre, ma kien hemm l-ebda garanzija li r-relazzjoni ser tibqa' għaddejja sakemm xi ħadd minnhom imut. Il-

messaġġ stess li l-konvenut bagħat[24] jiskredita d-difiża tal-kommodat. L-istess jingħad fir-rigward ta' email li bagħat lill-attriċi fid-29 ta' Marzu 2021[25] fejn kiteb, *"But times change. Krissy and Fred moved and at some point so will I. After all, I always said if we fall out of love we move on. Hopefully I get my money and I'll be gone"*. Kliem li ċertament mhumiex kompatibbli mal-verżjoni li ta l-konvenut li ftehmu bejniethom li jkollu l-jedd li jgħix fl-appartament *"for the rest of my life"* (ara l-affidavit tal-konvenut).

26. F'affidavit tat-3 ta' Novembru 2020 il-konvenut semma wkoll li kienu ftehmu li l-attriċi tagħmel testment fejn tħalli nofs l-appartament lil uliedu bħala ħlas tas-somma ta' €100,000, li qal li ssellfet mingħandu. Pero` l-konvenut stess ikkonferma li l-attriċi m'għamlet l-ebda testment. Jekk dak verament kien il-ftehim, x'aktarx li t-testment kien isir mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri. Mhijiex kredibbli l-verżjoni li ta l-konvenut li qatt ma nsista għat-testment *".... as I trusted her"*. Dan iktar u iktar jekk kif qal hu s-somma ta' €100,000 kienet sempliċi self u li kellu jitħallas wara mewtu lil uliedu billi jingħataw nofs l-appartament.

27. Fil-fehma tal-Qorti dan ma kienx każ ta' kommodat. L-attriċi ma kkonsenjatx l-appartament tagħha b'self lill-konvenut. Dan hu każ fejn koppja f'relazzjoni ddeċidiet li tikkoabita flimkien u għalhekk l-attriċi daħħlet lill-

[24] Fol. 389. Fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2021 il-konvenut xehed in kontro-eżami u kkonferma li dak il-messaġġ intbagħat minnu.
[25] Fol. 387.

konvenut jgħix magħha fil-proprjeta` li xtrat. Dan irrispettivament jekk is-somma ta' €100,000 ingħatatx lill-attriċi b'self jew donazzjoni, jew jekk il-konvenut minn jeddu għamilx spejjeż fil-fond in kwistjoni. Dan apparti li ma kien hemm l-ebda garanzija li dik ir-relazzjoni ser tibqa' sal-mewt ta' xi ħadd minnhom, u l-Qorti ma tqisx li hu verosimili li l-partijiet kienu ser jagħmlu ftehim tat-tip li rrefera għalih il-konvenut.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell u tikkonferma l-parti dispożittiva tas-sentenza appellata. Spejjeż a karigu tal-konvenut.

It-terminu li tat l-ewwel Qorti sabiex il-konvenut joħroġ mill-fond, jiddekorri millum.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm