QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 22 ta' Ġunju, 2023.

Numru 10

Rikors numru 1074/2017/2 JVC

Sonia Drew
v.
Mario Grogan

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Ġunju 2021 li sabet illi l-konvenut qiegħed iżomm immobbli tal-attriċi mingħajr titolu li jiswa fil-liġi u ordnatu sabiex jiżgombra u jrodd iċ-ċwievet lill-attriċi fi żmien xahar minn dakinhar tas-sentenza.

2. Il-fatti tal-każ ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

> »L-attriċi Sonia Drew u l-konvenut Mario Grogan huma aħwa, … … … L-attriċi kienet xtrat u akkwistat mingħand il-ġenituri tagħha porzjon diviża ta' art fabbrikabbli … Kalkara … permezz ta' kuntratt tad-9 ta' April 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Lia.
>
> »Jirriżulta li meta l-attriċi xtrat u akkwistat l-art imsemmija kienet għadha xebba u, *stante* li kienet sfrattat mir-relazzjoni li kienet fiha,

baqgħet għal xi żmien ma żviluppatx l-art. L-istat tal-art kienet dik ta' ħofra taħt il-livell tat-triq; għalhekk l-għażla li kellha l-attriċi meta tiddeċiedi li tiġi biex tiżviluppaha kienet jew li tibni *basement* u tkompli bil-bini fuqu, jew li timla l-ħofra u tibda bil-bini mil-livell tat-triq.

»Xi żmien wara li l-attriċi akkwistat l-art, il-konvenut kien avviċina lil oħtu l-attriċi u kien offrielha li jibni garaxx sabiex jagħmel użu minnu hu fil-livell taħt l-art a spejjeż tiegħu. L-iżvilupp tal-garaxx taħt l-art sar kif maqbul bejn il-partijiet … Sussegwentement l-attriċi wkoll bniet u llum għandha r-residenza tagħha fuq il-garaxx mertu tal-kawża odjerna … … …

»Il-qorti tirrileva li mill-atti jirriżulta li ftehim bil-miktub qatt ma sar; għalhekk bejn il-partijiet m'hemmx qbil dwar il-kundizzjonijiet tal-ftehim. Di fatti m'hemmx qbil dwar it-tip ta' titolu li l-konvenut għandu fuq il-garaxx, u wkoll m'hemmx qbil dwar it-tip ta' użu li kellu jagħmel il-konvenut Mario Grogan mill-garaxx. Filwaqt li l-attriċi Sonia Drew issostni li l-konvenut kellu jagħmel użu mill-garaxx għal skopijiet domestiċi, min-naħa tal-konvenut Mario Grogan jinsisti li huwa seta' jagħmel kwalunkwe użu mill-garaxx.

»L-attriċi tisħaq li maż-żmien il-konvenut bidel parzjalment l-użu tal-garaxx minn dak domestiku għal dak ta' maħżen għan-negozju tiegħu u għamel numru ta' tibdil mingħajr permess. Għalhekk l-attriċi intavolat il-kawża odjerna fejn talbet li jiġi dikjarat li l-konvenut Mario Grogan qiegħed jokkupa l-garaxx mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u konsegwentement talbet li jiġi żgumbrat mill-imsemmi garaxx.

»Da parti tiegħu l-konvenut jinsisti li mhux minnu li kien qiegħed jokkupa l-garaxx mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi u bażikament jisħaq li huwa jgawdi titolu ta' kommodat fuq il-fond in kwistjoni. Jinsisti li huwa għamel ammont ta' spejjeż fil-garaxx b'dan li l-attriċi kellha tagħtih il-garaxx sabiex jużaħ għalih.«

3. L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

»1. … … …

»2. tiddikjara … li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond … mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

»3. konsegwentament tordna lill-intimat sabiex, fi żmien qasir u perentorju kif tistabbilixxi din il-qorti, jiżgombra mill-imsemmi fond hawn imsemmi, u jikkonsenja ċ-ċwievet tiegħu lir-rikorrenti;

»… bl-ispejjeż … … …«

4. Il-konvenut wieġeb hekk:

»1. preliminarjament u kontrarjament għal dak li jingħad fir-rikors promotur, bejn l-intimat u oħtu 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-kawża …, l-attriċi kellha tagħtih il-*basement* sabiex jużah l-intimat għalih, kif fil-fatt għamel għal dawn l-aħħar għoxrin sena;

»2. dan il-ftehim kien u għadu viġenti peress illi l-intimat għadu juża dan il-fond bħala maħżen / *garage* hekk kif maqbul bejn il-partijiet. *Inoltre*, l-intimat dejjem żamm il-fond fi stat tajjeb u kwalunkwe miljoramenti li għamel fih kienu bil-piena konsapevolezza u approvazzjoni tar-rikorrenti, tant illi r-raġel tar-rikorrenti stess ġieli għen lill-esponent jagħmel dawn il-bidliet, kif ser jintwera fil-mori ta' dan il-kawża;

»3. peress li l-intimat eċċepjent igawdi titolu ta' kommodat fuq il-fond in kwistjoni u mhux qiegħed jokkupah b'mera tolleranza kif allegat mir-rikorrenti, għandu dritt jibqa' juża l-fond inkwistjoni hekk kif miftiehem;

»4. il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma kkontestati u meqjusa infondati fil-fatt u fid-dritt fil-fatt u fid-dritt u li fi kwalunkwe kaz ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha għas-sodisfazzjoni tal-azzjoni minnha reklamata;

»5. mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, l-intimat bena l-pedament tad-dar residenzjali tar-rikorrenti flimkien mal-fond mertu ta' din il-kawża a spejjeż tiegħu għall-fini tal-kommodat miftiehem u għalhekk fi kwalunkwe każ l-intimat għandu jiġi kkumpensat l-ispejjeż kollha li nefaq fuq materjal u xogħol relevanti għat-tħammil, kostruzzjoni, manutenzjoni u benefikati fl-imsemmija proprjetà u dan bil-fakultà tal-*jus retentionis* fuq il-fond in kwistjoni sakemm jingħata tali kumpens.«

5. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. tiċħad fl-ewwel lok it-tielet eċċezzjoni tal-intimat fejn jeċċepixxi titolu ta' kommodat;

»2. tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat a spejjeż tiegħu filwaqt li tiddikjara li kienet eċċezzjoni assolutament frivola u vessatorja fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern;

»3. tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut Mario Grogan salv il-ħames eċċezzjoni li … l-qorti qed tħalli l-mertu tagħha impreġudikat bejn il-partijiet;

»...

»5. tilqa' t-tieni talba attriċi u tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut Mario Grogan qiegħed jokkupa l-fond … mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

»6. Tilqa' t-tielet talba u konsegwentement tordna lill-konvenut Mario Grogan sabiex fi, żmien xahar mid-data li din id-deċiżjoni tgħaddi in ġudikat, jiżgombra mill-imsemmi fond u jikkonsenja ċ-ċwievet tiegħu lir-rikorrenti.

»Bl-ispejjeż kollha kif mitluba għandhom jiġu sopportati mill-konvenut Mario Grogan.«

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni, safejn relevanti għall-appell, ġew imfissra hekk:

»Jekk tingħata ħarsa lejn l-eċċezzjonijiet tal-konvenut prattikament jirriżulta li kollha jduru mal-fatt li l-konvenut Mario Grogan qiegħed

javvanza titolu ta' kommodat fuq il-garaxx … tant li gew invertiti l-provi dwar dan. Għalhekk il-qorti ser tgħaddi sabiex teżamina jekk effettivament il-konvenut għandux dan it-titolu ta' kommodat fuq il-garaxx jew le.

»Il-kuntratt tal-kommodat, jew kif ukoll magħruf self għall-użu, huwa regolat bl-artikolu 1824 *et seq.* tal-Kodiċi Ċivili. L-artikolu 1824 jid-definixxi 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 din it-tifsira, bl-għajnuna tal-ġurisprudenza in materja, din il-Qorti tirravvisa dawn l-aspetti:-

»1. "Il-karattru essenzjali tal-kommodat huwa l-gratuwità tal-prest-azzjoni tal-ħaġa" – Kollez. Vol XXXIII p. I pġ. 774.

»2. Tali kuntratt, meta verament jeżisti, jimponi fuq il-kommodant "*l'obbligo di fare godere la cosa per tutto il tempo convenuto; e come il conduttore verso il locatore, cosù il comodatario verso il comodante, ha il diritto di servirsi della cosa purché la impieghi per l'uso determinato nel contratto*" – "Kollez. Vol. XVIII pIII p69.

»3. "L-eżistenza taż-żmien hija importanti, għaliex bejn il- *commod-atum* u l-*precarium* id-differenza tikkonsisti preċiżament fiż-żmien iffissat. Meta hemm konvenut iż-żmien, il-kuntratt jissejjaħ *commodatum*; meta ma hemmx iż-żmien jissejjaħ *precarium*" – Kollez. Vol. XXXI p. II pġ. 29.

»4. Anke però mingħajr il-fattur żmien il-kommodat ma jiżnaturax ruħu f'prekarju għaliex il-liġi tikkontempla l-eżistenza tal-kommodat "għal użu determinat" u dan ma jispiċċax skond l-art. 1835 "sakemm il-ħaġa tibqa' sservi għall-użu li għalih ġiet mislufa" – Grazio Portelli *v.* Geralda Portelli, Appell Ċivili, 5 ta' Frar 1971.

»Gratuwità:

»Il-kuntratt tal-kommodat għandu inerenti fih karattru fiduċjarju; dan għaliex huwa essenzjalment gratuwitu. Fir-rigward l-element tal-gratuwità tal-użu tal-ħaġa fid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Gaetano Sammut *et v.* Pauline Sammut *et* deċiża nhar it-8 ta' Ġunju 2005 ingħad illi:

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

»Il-qorti tibda immedjatament billi tinnota li bejn il-partijiet hemm qbil li l-ebda korrispettiv veru u proprju ma kien qiegħed jitħallas mill-konvenut Mario Grogan lill-attriċi Sonia Drew għall-okkupazzjoni tal-garaxx. Madanakollu mill-banda l-oħra, il-qorti rat mill-atti li jirriżulta ftehim li l-konvenut kellu jibni l-garaxx fil-livell ta' taħt l-art a spejjeż

unikament tiegħu. Difatti fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-konvenut jeċċepixxi 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-kawża …. l-attriċi kellha tagħtih il-*basement* sabiex jużah l-intimat għalih, kif fil-fatt għamel għal dawn l-aħħar għoxrin sena". *Inoltre* fil-ħames eċċezzjoni l-konvenut jeċċepixxi li fi kwalunkwe każ huwa għandu jiġi kkumpensat tal-ispejjeż kollha li nefaq fuq "… materjal u xogħol relevanti għat-tħammil, kostruzzjoni, manutenzjoni u benefikati fl-imsemmija proprjetà u dan bil-fakultà tal-*jus retentionis* … … …".

»Il-konvenut Mario Grogan jerġa' jikkonferma dan fix-xiehda tiegħu … … …

»Dan ġie kkonfermat ukoll minn Grace Abela, oħt l-attriċi u l-konvenut … … …

»Prattikament jista' jingħad li x-xhieda kollha mressqa mill-konvenut, inkluż l-attriċi Sonia Drew u żewġha Noel Drew, ilkoll ikkonfermaw li kien jeżisti dan il-ftehim li l-konvenut jibni l-*basement* a spejjeż tiegħu.

»*Di più* l-konvenut ippreżenta rapport *ex parte* tal-Perit Joseph Henry Spiteri li ta valur lill-fond mertu tal-kawża odjerna fl-ammont ta' €85,000.

»Ikkunsidrat dan kollu l-qorti tqis li ma jirriżultax li kien hemm l-element tal-gratuwità fil-ftehim bejn il-partijiet; anzi l-konvenut Mario Grogan ħareġ il-flus sabiex bena l-*basement* u li ovvjament minn dan gawdiet il-proprjetà tal-intimata. *Inoltre* l-qorti tqis li l-konvenut fl-atti jikkontradixxi ruħu fejn min-naħa qed jeċċepixxi l-kommodat li jirrikjedi l-element tal-gratuwità u min-naħa l-oħra qed jirriserva għalih il-pretensjoni li jitħallas tal-ispejjeż li ħareġ sabiex inbena l-fond in kwistjoni fil-konfront tal-intimata. Jirriżulta għalhekk li la darba mhux sodisfatt l-element tal-gratuwità l-eċċezzjoni tal-kommodat ma treġix u ser tiġi miċħuda.

»<u>Bdil tal-użu determinat:</u>

»Għalkemm il-qorti m'hijiex tenuta li teżamina l-elementi l-oħra ġaladarba rriżulta li l-kuntratt ma kienx wieħed ta' kommodat u allura ma jirriżultax li l-intimat għandu titolu fuq il-fond, sabiex il-pendenzi kollha bejn il-partijiet ikunu determinati ser tghaddi tinvestiga wkoll jekk il-konvenut bidilx l-użu determinat tal-garaxx.

»Dwar l-użu determinat tal-fond mertu tal-kawża odjerna s-subartikolu (1) tal-artikolu 1835 tal-Kodiċi Ċivili 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."

»Bħal ma ngħad aktar 'il quddiem, bejn il-partijiet m'hemmx qbil dwar x'użu kellu jagħmel il-konvenut Mario Grogan mill-garaxx.

»L-attriċi tinsisti li l-użu determinat tal-garaxx kien dak ta' wieħed domestiku u *cioè* biex jiġu pparkeġġjati l-vetturi. Sabiex issaħħaħ l-argument tagħha l-attriċi ttella bħala xhud lill-Oliver Magro – rappreżentant ta' l-Awtorità tal-Ippjanar li xehed fis-seduta tat-28 ta' Mejju 2019 fejn esebixxa kopja tal-applikazzjoni tal-*full development permission* datata 8 ta' Frar 1995 u kopja tal-permess maħruġ fis-6 ta'

Ottubru 1995 minn fejn jirriżulta li (i) l-permess huwa fuq isem Mario Grogan u, (ii) il-permess kien suġġett illi:

»"5. The garage shall only be used for the parking of private cars."

»Min-naħa tal-konvenut fit-tieni eċċezzjoni tiegħu jsostni li l-ftehim kien u għadu li huwa seta' jagħmel użu mill-fond bħala maħżen / *garage* hekk kif maqbul bejn il-partijiet. Sabiex isaħħaħ l-argument tiegħu l-konvenut tella' diversi xhieda. Madanakollu għandu jingħad li l-qorti setgħet tinnota li x-xhieda kollha taw indikazzjoni li l-garaxx kellu jintuża għall-ipparkeġġjar tal-vetturi u mhux bħala mahzen – kif jallega l-konvenut.

»… … …

»F'dan l-istadju l-qorti tagħmel referenza għax-xiehda in kontroeżami tal-konvenut Mario Grogan fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2018 19 fejn effettivament il-konvenut ikkonferma li oriġinarjament l-użu tal-garaxx miftiehem kien dak ta' l-ipparkeġġjar tal-vetturi però biċ-ċirkostanzi ta' żmien l-użu nbidel. Hekk xehed illi:

»"Mistoqsija: Mela ara, inti ridt li fil-*basement* titfa' il-merkanzija tal-*grocer* tieghek?

»Xhud: Le le le, qatt ma kien hemm ħsieb li jiġri hekk; imma biċ-ċirkostanzi ta' żmien ġew hekk, hu."

»Sussegwentament fl-istess xiehda l-konvenut ikkonferma li f'rokna tal-garaxx jitfa' xi oġġetti tal-ħanut, però mhux użat bħala maħżen.

»… … …

»Il-qorti tqis li mill-atti ġie suffiċjentement pruvat li oriġinarjament l-użu determinat tal-garaxx bejn il-partijiet kien dak ta' garaxx domestiku għall-ipparkeġjar ta' vetturi. Il-konvenut minn dejjem kien bil-*grocer* però mill-atti jirriżulta li fis-snin riċenti l-ħanut tal-merċa tiegħu ma baqax fl-istess post però ġie spustjat fil-garaxx tad-dar tiegħu (li jiġi ma' ġenb il-garaxx mertu tal-kawża odjerna).

»Il-konvenut jammetti li għal raġunijiet ta' neċessità huwa biddel l-użu tal-garaxx u għalhekk beda jaħżen l-oġġetti tal-*grocery* fil-garaxx mertu tal-kawża odjerna. Bħala prova li l-garaxx mertu tal-kawża odjerna qiegħed jintuża bħala maħzen ġew preżentati diversi ritratti … li juru burdnara jwasslu l-merkanzija fid-*drive-in* tal-garaxx, kif ukoll ħaddiema ħerġin b'merkanzija mill-garaxx; ritratti … annessi mar-rapporti tal-aċċessi li l-*enforcement officer* għamel fil-garaxx li lkoll juru ammont konsiderevoli ta' merkanzija fil-garaxx. *In vista* ta' dan kollu l-qorti m'għandhiex dubju li l-garaxx ma baqax jintuża għal skop domestiku però beda jiġi użat bħala maħżen. Kwindi, mingħajr preġudizzju għal dak suespost fejn il-qorti ġà ddikjarat li ma teżistix relazzjoni ta' kommodat bejn il-partijiet, jirriżulta ppruvat li l-użu li għalih kien ġie ingħata b'tolleranza l-garaxx in kwistjoni ġie mibdul.

»… … …

7. Il-konvenut appella b'rikors tat-13 ta' Lulju 2021 li għalih l-attriċi wieġbet fis-27 ta' Lulju 2021.

8. Iż-żewġ aggravji tal-appell jolqtu d-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-eżistenza ta' kuntratt ta' komodat. Billi dawn iż-żewġ aggravji huma marbuta ma' xulxin il-qorti sejra tqishom flimkien.

9. L-aggravji ġew imfissra hekk:

> »L-ewwel aggravju: Nuqqas ta' apprezzament tal-fatti
>
> »Fl-ewwel lok, il-qorti fl-ewwel istanza ftit jew xejn ma stħarrġet il-kuntest storiku-familjari bejn il-kontendenti. Dan qed jingħad peress illi kwalsiasi relazzjoni ġuridika li setgħet inħolqot bejn l-istess kontendenti dwar il-*basement* garaxx inkwistjoni kellha bħala bażi tagħha l-element familjari.
>
> »Dan wassal sabiex bejn l-aħwa ma kienx inħass li għandu jkun hemm ftehim bil-miktub *stante* li jafdaw lil xulxin. In mankanza ta' xi skrittura privata jew att pubbliku bejniethom, il-qorti ġiet rinfaċċjata b'żewġ verżjonijiet kuntrastanti u għalhekk l-eżitu ta' din il-kawża ma ġie qatt ibbażat fuq provi dokumentarji jew kuntratti li kienu jeliminaw kull inċertezza.
>
> »Hekk ukoll, lanqas ma ngħata piż dwar il-fatt li l-ftehim familjari kien li l-appellant juża l-fond għall-ħtiġijiet tiegħu, li fuq perjodu ta' snin dawn il-ħtiġijiet setgħu żvolġew bl-istess mod li żvolġiet l-anima tal-appellata li bir-rispett kollu qatt ma ħadet passi legali jekk tassew, skont kif tgħid hi, kienet ilha toġġezzjona għall-użu tal-garaxx minn ħuha għal xi raġuni jew oħra.
>
> »Mhux biss ma kinitx qed toġġezzjona għall-użu tal-garaxx mill-appellant, iżda kif joħroġ mix-xhieda, kienu anki waslu fi stadju preċedentement għal din il-kawża illi jirrikorru għas-servizzi ta' nutar sabiex jirregolaw ir-rabta kuntrattwali tagħhom. Huwa konċess li ħarġet ċertu inkonsistenza fil-verżjonijiet dwar x'ġara eżatt sabiex il-kuntratt ma jseħħx, iżda hija iktar proponibbli l-verżjoni ta' Mario Grogan li fuq kollox kien ukoll fl-interess tiegħu li t-titolu tiegħu ikun reġistrat.
>
> »Irrispettivament mill-eżitu tal-pjanijiet notarili, jibqa' l-fatt illi hemm qbil li sar diskors bejn il-kontendenti sabiex imorru għand nutar. Dan il-fatt fih innifsu ma ġiex ikkunsidrat mill-qorti fl-ewwel istanza, minkejja li għandu piż kbir peress li juri li mhuwiex minnu li l-appellata riedet tiżgombra lil ħuha mill-garaxx. Altru minn hekk, riedet tassoda din ir-relazzjoni addirittura b'kuntratt.
>
> »Il-qorti fl-ewwel istanza naqset ukoll milli tistħarreġ il-fatt li dan il-garaxx inbena fi żmien meta l-appellant kien diġà fin-negozju b'ħanut tal-merċa u l-familjari kienu lkoll konxji ta' dan. Għalkemm ma kien hemm ebda skrittura illi tispeċifika jew tillimita l-użu tal-garaxx għal xi skop jew ieħor, in-natura tax-xogħol tal-appellant, id-daqs tal-garaxx, u d-dinamika familjari tal-partijiet kollha jindikaw illi l-garaxx ma kellux jintuża esklussivament għall-ipparkjar ta' karozza iżda wkoll għal skopijiet domestiċi jew għal xi ħażna ta' oġġetti oħra.

»Għalkemm uħud mix-xhieda stqarrew li inizjalment Mario Grogan kien juża l-garaxx sabiex idaħħal il-karozzi, u l-ewwel qorti straħet mhux ftit fuq dawn id-dikjarazzjonijiet, madankollu ebda xhud (għajr għall-appellanta) qatt ma indikaw jew xehdu li Mario Grogan kien prekluż milli fost l-oħrajn jipparkja dgħajsa, mutur jew jagħmel xi xkaffar jew tagħmir għall-użu tiegħu. Dan il-fatt kien essenzjali fir-rigward ta' dak li ingħad fuq l-użu determinat tal-oġġett inkwistjoni.

»Fl-aħħarnett, ix-xiehda tal-appellata Sonia Drew kienet dettata b'għadd ta' esaġerazzjonijiet u ċirkostanzi żgħar li madankollu ġew ipproġettati bħala kunflitti kbar sabiex tingħata l-impressjoni li dejjem kellha l-inkwiet mal-appellant. Il-verità tal-fatti ma kinitx din u għalhekk hemm il-kredibilità tax-xhud li l-appellant jikkontendi dwarha. Dan b'kuntrast mal-verżjoni li tal-istess appellant li dejjem kien konsistenti dwar il-fatt li bena l-proprjetà hu u ma kellux restrizzjonijiet dwar l-użu. Kien ukoll ġenwin fid-dispożizzjoni tiegħu u qatt ma nnega li apparti l-ipparkjar tal-karozza kien jaħżen xi kaxxi bħal ma jagħmel kull min ikollu garaxx imdaqqas.

»It-tieni aggravju: Dwar l-elementi tal-kommodat

»Fl-ewwel Istanza, il-qorti tagħmel referenza dwar l-elementi li jifformaw titolu ta' kommodat. Madankollu, l-appellant jikkontesta ċerti kunsiderazzjonijiet peress illi, marbuta ma' dak li ġie rilevat iktar 'il fuq, ir-relazzjoni bejn il-kontendenti kienet tali li fil-fatt eżista kommodat.

»Għar-rigward tal-gratuwità tal-prestazzjoni tal-ħaġa, l-ewwel qorti tonqos milli tifhem eżattament il-fatt li l-aspett 'gratwit' f'din il-materja kienet l-art li fuqha inbena l-garaxx.

»Il-qorti tgħid illi, ladarba l-garaxx inbena minn Mario Grogan a spejjeż unikament tiegħu, ifisser li l-appellata ma tatx oġġett gratwit (lest). Il-qorti kienet tal-opinjoni li ladarba l-garaxx inbena a spejjeż tal-appellant, ma irċieva xejn gratwit.

»Għandu jiġi ppreċiżat li bl-għoti tal-art lil Mario Grogan, ġie manifestat l-element gratwit fit innifsu. *Difatti* huwa ben assodat u mhux ikkontestat il-fatt li l-art ingħatat għall-użu tal-appellant b'mod gratwit. L-eventwali bini ta' garaxx fuq din l-art ma jħassar xejn mill-element gratwit, wisq iktar meta dan sar bl-għarfien tal-istess sidt l-art.

»Ifisser għalhekk li l-element gratwit baqa' jissussisti, sal-punt illi l-istess appellata talbet lill-ewwel qorti sabiex tieħu lura l-pussess tal-art proprjetà tagħha (bl-eventwali benefikati li saru fuqha).

»Fil-każ ineżami, dan l-element ta' gratuwità jissussisti peress illi l-appellata qatt ma talbet ħlas mingħand ħuha għall-użu tal-*basement garage* u dan fl-ebda stadju tul is-snin kollha li l-appellant kien u għadu jokkupa l-garaxx.

»Lanqas ma jista' jingħad illi l-għoti tal-oġġett lill-appellant kien bħala indennizz li tagħmel tajjeb għall-fatt li l-konvenut kien ħallas a spejjeż tiegħu il-pedament tar-residenza tal-attriċi.

»Fil-fatt, jirriżulta mill-provi illi tul dawn is-snin kollha li matulhom l-appellant għamel użu mill-garaxx sottostanti r-residenza tal-appellata, qatt ma ntalab iħallas jew effettivament ħallas xi kera u dan jikkonferma li l-prestazzjoni tal-garaxx saret b'mod gratwit u ma tħallas ebda korrispettiv lilha. Ma kien hemm ebda ftehim tul dawn is-snin li jissupera dan il-kommodat, li jvarjah jew li jagħtih forma ta' titolu ieħor.

> »Fis-sentenza tagħha l-qorti tipprovdi li "Jirriżulta għalhekk li ladarba mhux sodisfatt l-element tal-gratwità l-eċċezzjoni tal-kommodat ma treġix u ser tiġi miċħuda". B'hekk huwa evidenti li dan l-aspett kien kruċjali fid-determinazzjoni tal-każ odjern. Huwa f'dan il-kuntest li l-appellant jesiġi li l-qorti ta' reviżjoni tevalwa mill-ġdid l-element ta' gratuwità.
>
> »Sussidjarjament, dwar il-kwistjoni tal-użu determinat, is-sentenza appellata tinvestiga l-kwistjoni ta' dan l-element. Iktar 'il fuq diġà saret referenza għall-fatt li ma kien hemm ebda restrizzjoni għar-rigward ta' x'użu seta' jagħmel l-appellant fl-imsemmi garaxx.
>
> »Ix-xhieda ikkwotati fis-sentenza, filwaqt li jindikaw li l-appellant kien juża l-garaxx għall-ipparkjar tal-karozzi (kif għadu jagħmel sallum il-ġurnata), ebda xhud ma indika xi restrizzjoni jew oħra fl-istess użu.
>
> »Għalhekk ma seta' qatt kien hemm bdil fl-użu determinat, u jekk kellu jingħad li fil-fatt l-appellant għamel użu ulterjuri għal dak inizjalment intiż, dan dejjem sar bl-għarfien tal-appellanta, sal-punt li anki żewġha xehed li kien għen xi ftit lill-appellant jagħmel il-modifiki – xhieda li ma ġietx iċċitata fis-sentenza.
>
> »Mill-fatti prodotti quddiem l-ewwel qorti, kien jirriżulta ċar u inekwivoku illi altru milli l-appellant kien qiegħed jokkupa proprjetà bla titolu kif altrimenti jkun *squatter* jew persuna li ħadet inizjattiva waħedha. Il-fatt innifsu li l-appellata tgħid li kienet tat l-art (gratwita) lill-appellant sabiex fuqha jibni garaxx għall-karozzi diġà fiha nnifisha hija ammissjoni li bejn il-partijiet kontendenti twieldet relazzjoni kuntrattwali li ħolqot it-titolu ta' kommodat. Fl-ewwel istanza, il-qorti ma għamlitx distinzjoni bejn il-fatt jekk eżistiex titolu li ġie rexiss, jew jekk eżistiex titolu *ab initio*. Anki din id-distinzjoni kienet tkun pertinenti għall-fini ta' dan il-każ.«

10. L-ewwel argument tal-appellant – li kien hemm xi ħsieb illi l-partijiet jirregolaw ir-relazzjoni bejniethom b'kuntratt quddiem nutar pubbliku – huwa irrelevanti ladarba dan il-kuntratt baqa' ma sarx. Għalhekk għamlet sew l-ewwel qorti li ma tatx relevanza lil dan l-argument tal-appellant.

11. Il-fatt illi "dan il-garaxx inbena fi żmien meta l-appellant kien diġà fin-negozju b'ħanut tal-merċa" ukoll ma jitfax dawl fuq il-ħsieb tal-partijiet. Ħareġ mill-atti illi fiż-żmien meta nbena l-fond li dwaru saret il-kawża l-ħanut tal-appellant kien f'post ieħor, u kien fi żmien wara illi l-konvenut kellu l-ħanut f'post qrib tal-fond u għalhekk sar aktar konvenjenti għalih illi jinqeda bih biex jaħżen il-merċa.

12. Fuq kollox, l-appellant stess jistqarr illi "qatt ma kien hemm ħsieb li jiġri hekk [*viz.* illi l-fond jintuża għall-ħażna tal-merċa]; imma biċ-ċirkostanzi ta' żmien ġew hekk".

13. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-ewwel qorti illi kien hemm bdil fl-użu li għalih il-konvenut oriġinalment tħalla jinqeda bil-fond.

14. Dwar it-tieni aggravju – jekk hemmx l-element tal-gratwità biex il-ftehim jista' jitqies bħala wieħed ta' komodat – il-qorti ma tistax ma tosservax illi dan l-argument jista' jwassal għal soluzzjoni x'aktarx anomala, biex ma ngħidux ukoll assurda u nġusta, illi min ma ħariġx sold u nqeda bla ħlas bi ħwejjeġ ħaddieħor għandu dritt aktar – prattikament li jgawdi ħwejjeġ ħaddieħor bla limitu ta' żmien – milli min ħallas jew b'xi mod ħareġ xi flus jew xi utli ieħor.

15. Il-qorti tifhem illi, f'ċirkostanzi bħal dawn, ma tistax tassumi illi min jislef kellu ħsieb li jagħti lil ħaddieħor dritt prattikament perpetwu fuq ħwejġu u bla kumpens, u għalhekk il-presunzjoni *iuris tantum* għandha tkun illi l-ftehim kien pjuttost ta' prekarju milli ta' komodat[1].

16. Dan iżda huwa irrelevanti għall-każ tal-lum: ukoll jekk il-ftehim kien ta' komodat, il-konvenut bidel l-użu u għalhekk ma qagħadx għall-kondizzjonijiet tal-ftehim, u t-talba għall-ħall tal-ftehim u l-iżgumbrament hija għalhekk ġustifikata.

---

[1] Ara *e.g.* Carmen Agius *v.* Maurice Agius *et*, App. 12 ta' Jannar 2023 (rik. nru 875/2019):

»15. Fil-verità ħadd ma hu ser jagħti drittijiet perpetwi fuq ħwejġu bla ħlas. Għalhekk il-presunzjoni *juris tantum* għandha tkun li l-ftehim hu ta' *precarium* mhux *commodatum*.«

17. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata b'dan illi t-terminu għall-iżgumbrament jibda għaddej mil-lum.

18. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallashom il-konvenut.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm