**QORTI CIVILI - PRIM'AWLA**

**IMHALLEF**

**ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI**

**B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.**

**Illum il-Hamis, 11 ta' Lulju 2024**

**Kawża Numru: 6**

**Rikors Guramentat Numru:- 364/2020 JVC**

**Leonard Farrugia (K.I. 850547M)**

**vs**

**Rosaria sive Mary Rose Cachia u Karmenu Cachia**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrenti Leonard Farrugia talab kif isegwi:

1. ‘1. Illi r-rikorrenti jiddetjeni b’titolu ta’ qbiela minghand l-Awtorita tal-Artijiet l-ghalqa ufficjalment immarkat “Plot 3” maghrufa bhala “tal-Ghawar” fil-limiti ta’ Hal Safi, skont ma jirrizulta mill-ircevuta li qed tigi annessa u mmarkata bhala “Dok.A” u dan versu l-hlas ta ewro u hamsa u sebghin centezmu (€1.75) fis-sena li jithallsu fis-sittax (16) ta’ Ottubru ta’ kull sena.

2. Illi tul dawn l-ahhar snin, l-intimati, minghajr il-kunsens tal-esponenti, arbitrarjament qeghdin jokkupaw il-fond minn din l-istess ghalqa flimkien ma’ binja li tinsab mal-istess ghalqa u dan nonostante l-fatt li gew mitluba jivvakaw u jizgumbraw mill-istess.

3. Illi l-intimati interpellati biex jizgombraw mill-ghalqa baqghu inadampjenti.

4. Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-ligi a tenur tal-Artikolu 167(1)(b) *et sequitur* tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta stante illi din hija azzjoni ghal zgumbrament billi m’hemmx titolu validu skont il-Ligi u fil-fehma tar-rikorrenti l-intimati m’ghandhomx eccezzjonijiet ghat-talbiet tieghu.

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-attur qieghed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgboha:

i) Tiddeciedi skont it-talba bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 167(1)(b) et sequitur tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi din hija azzjoni ghal zgumbrament billi m'hemmx titolu validu skont il-ligi u fil-fehma tar-rikorrenti l-intimat m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghti ghat-talba tieghu.

ii) Tikkundanna u tordna lill-inimati jizgombraw fi zmien qasir u perentorju mill-għalqa u binjiet ta' ġo fih li tinsab tal-Ghawar limiti ta' Hal Safi stante illi m'ghandhomx titolu validu skont il-ligi prevja dikjarazzjoni jekk hemm bzonn li l-intimati m'ghandhomx titolu valida skont il-ligi fuq l-għalqa in kwistjoni.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta' Mejju 2020 kontra l-intimati li huma issa ngunti ghas-subizzjoni.'

Rat illi ghalkemm din il-kawza bdiet bil-procedura sommarja tal-giljottina, din il-Qorti fil-verbal tal-15 ta' Settembru, 2020 (fol. 19), wara li semghet it-trattazzjoni tal-partijiet dwar l-ewwel talba qieset li l-intimat ghandu *prima facie* eccezzjonijiet xi jressaq, cahdet l-

ewwel talba u awtorizzat lill-intimat sabiex jipprezenta r-risposta tieghu b'terminu mpost fuqu.

Rat illi ghalkemm din il-kawza giet intavolata permezz tal-procedura ta' giljottina effettivament din il-Qorti qieset li l-intimati kellhom eccezzjonijiet prima facie xi jressqu w'ghalhekk awtorizzathom jipprezentaw ir-risposta guramentata tal-intimati li taqra kif isegwi:

1. 'Illi, in linea preliminari, ir-Rikors Guramentat promotur huwa monk u irritwali stante li, apparti t-talba ghall-procediment bil-giljottina, jikkonttjeni biss talba ghal ordni ta' żgumbrament minghajr ma jikkontejni wkoll talba biex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-intimati (skont ir-rikorrent) qeghdin jokkupaw l-ghalqa in kwistjoni minghajr titolu validu fil-ligi. Konsegwentement, fl-assenza ta' tali talba, it-talba ghall-ħruġ ta' ordni ta' żgumbrament legalment ma taghmilx sens u ghalhekk ma tista' qatt tirnexxi;

2. Illi, in linea preliminari wkoll, ir-rikorrent Leonard Farrugia m'għandux dritt illi jippromwovi din il-kawża minghajr l-assistenza u l-partecipazzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet stante illi huwa mhuwiex is-sid tal-ghalqa in kwistjoni izda biss il-kerrej tal-istess;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost u **fil-mertu,** it-talbiet tar-rikorrent huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż għar-raġunijiet segwenti:

(i) il-bażi tar-rikors ġurament promotur hija illi l-intimati qeghdin jokkupaw l-ghalqa u binja li hemm maghha <u>arbitrarjament</u> u <u>minghajr il-kunsens tar-rikorrent</u> meta dan assolutament mhuwiex minnu stante li, fir-realta', kien ir-rikorrent innfisu li, tlettax-il sena ilu, kien għadda din l-ghalqa bil-binja maghha lill-intimata Rosaria Cachia (li tiġi oħtu) u lil żewġha l-intimat l-ieħor Karmenu Cachia sabiex jaħdmuha u jirrisjedu fiha u l-intimati ilhom ghal dawn l-ahhar tlettax-il sena jahdmu u jikkultivaw din l-ghalqa u jirrisjedu fil-binja illi hemm fiha wara li kienu bdew jokkupawha bil-kunsens espress u l-barka tar-rikorrent, u dan kif ser jiġi ampjament pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża. Konsegwentement, una volta li jiġi stabbilit li mhuwiex minnu illi l-intimati qabdu jokkupaw l-ghalqa u l-binja li hemm magħha <u>arbitrarjament</u> u <u>minghajr il-kunsens tar-rikorrent</u> **kif maħluf falz mir-rikorrent,** il-bażi tal-azzjoni tisfuma fix-xejn u konsegwentement it-talba attriċi tikkrolla;

(ii) oltre dan, u bla ebda preġudizzju għas-suespost, l-intimati jiddetjenu l-ghalqa u l-binja li hemm maghha b'titolu ta' **kommodat** ghal żmien indefinit u vita durante liema titolu ġie lilhom moghti mir-rikorrent sabiex ikomplu jgawdu l-ghalqa in kwistjoni u l-binja li hemm maghha ghal ghomorhom u uliedhom warajhom, u dan kif anke rifless f'testment li kien għamel ir-rikorrent innifsu datat 3 ta' Jannar, 2012 in atti Nutar Dottor Sandro Bugeja li permezz tieghu kien halla lill-intimata Rosaria Cachia kull dritt ta' qbiela li huwa ghandu fuq l-ghalqa in kwistjoni u fl-istess dispozizzjoni testamentarja kkonferma wkoll illi l-istess Rosaria Cachia "nefqet il-flus biex irrangatha", liema testment kopja tieghu giet mghoddija lill-intimati mir-rikorrent innifsu; u

(iii) oltre dan, sussidjarjament u minghajr ebda preġudizzju ghas-suespost, in vista tat-titolu ta' kommodat lilhom moghti mir-rikorrent ghal zmien indefinit u vita durante, l-intimati kienu nefqu ghexieren ta' eluf ta' Ewro biex irrangaw din l-ghalqa u l-binja li hemm maghha minn mizbla ossija *scrapyard* u bini derelitt u se jaqa' ghal ghalqa mahduma u kkultivata u binja li giet imsewwija estensivament tant li ghal dawn l-ahhar snin serviet u għadha sservi bħala l-fond residenzjali taghhom, u ghalhekk l-intimati ghandhom id-dritt li

jkomplu jiddetjenu u jokkupaw din l-ghalqa u l-bini li hemm maghha abbazi tal-***ius retentionis***;

9. Illi t-talbiet tar-rikorrent huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jiu michuda bl-ispejjez kollha kontra tieghu.'

Rat l-affidavits, xhieda, testmenti, kontro-ezamijiet, ritratti, pjanti u l-provi kollha fl-atti.

Rat illi fil-verbal datat 18 ta' Ottubru, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

**Ikkunsidrat:**

Illi permezz tar-rikors odjen ir-rikorrent Leonard Farrugia jsostni li huwa l-inkwilin ta' raba' gewwa Hal Safi, hekk kif immarkata fuq il-pjanta a fol. 3 tal-process, liema raba' hija proprjeta' tal-Awtorita' tal-Artijiet. Ir-rikorrent jallega li l-intimati Rosaria u Karmenu

Cachia (ohtu u r-ragel taghha) tul dawn l-ahhar snin minghajr il-kunsens tieghu, arbitrarjament qeghdin jokkupaw parti mill-istess ghalqa flimkien ma' binja li tinsab mill-istess ghalqa u dan nonostante li gew mitluba minnu jivvakaw u jizgumbraw mill-istess. Jsostni ghalhekk li qed jokkupaw ir-raba' minghajr titolu u jitlob li din il-Qorti tordna l-izgumbrament taghhom mill-istes.

Illi l-intimati da parti taghhom eccepew preliminarjament in-nullita' tar-rikors guramentat stante li huwa nieqes minn talba sabiex jigi dikjarat li qed jokkupaw l-ghalqa minghajr titolu validu fil-ligi precedentement ghat-talba li jigu zgumbrati mill-ghalqa in kwistjoni. Dwar din l-eccezzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal diversa gurisprudenza fir-rigward konfermata fil-Qorti tal-Appell li t-talba ghall-izgumbrament implicitament fiha tinkludi talba ghal dikjarazzjoni tal-okkupazzjoni bla titolu validu fil-ligi w'ghalhekk ser tghaddi mill-ewwel sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati minghajr ma ttawwal ulterjorment.

Illi preliminarjament ukoll l-intimati jeccepixxu li r-rikorrent m'ghandux id-dritt illi jippromwovi l-kawza minghajr l-awtorizzazzjoni u l-partecipazzju tal-Awtorita' tal-Artijiet bhala sid tar-raba' stante li huwa biss il-kerrej tal-istess. Dwar dan il-Qorti rat mill-atti li mhux kontestat bejn il-partijiet li l-art hija proprjeta' tal-Awtorita' tal-Artijiet ghalhekk il-presenza tal-Awtorita' tal-Artijiet bhala parti fil-kawza odjerna kienet tkun futli u sservi biss

sabiex izzid l-ispejjez in vista li l-vertenza kjarament hija limitata bejn il-partijiet odjerni.  Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex mill-ewwel tichad ukoll din it-tieni eccezzjoni.

Illli fil-mertu l-intimati jeccepixxu li mhux minnu li huma qed jokkupaw l-ghalqa arbitrajament u minghajr il-kunsens kif qed isostni r-rikorrent stante li kien l-istess rikorrent li tlettax-il sena qabel l-intavolar tal-kawza ghaddha l-ghalqa lil ohtu Rosaria Cachia u lil zewgha sabiex jahdmuha u jirrisjedu fiha tant li ilhom ghal dawn l-ahhar tlettax-il sena 'jahdmu u jikkultivaw din l-ghalqa u jirrisjedu fil-binja illi hemm fiha wara li kienu bdew jokkupawha bil-kunsens espress u l-barka tar-rikorrenta' ghalhekk isostnu li dak li halef ir-rikorrent fir-rikors guramentat tieghu huwa kollu falz. Ulterjorment jeccepixxu titolu ta' kommodat 'ghal zmien indefinit u vita durante liema titolu gie lilhom moghti mir-rikorrent  ghal ghomorhom u uiliehom warajhom' tant li dan gie rifless f'testment tar-rikorrent datat 3 ta' Jannar, 2012.  Jeccepixxu wkoll illi in vista tad-dritt ta' kommodat moghti lilhom huma ghamlu ghexieren ta' eluf ta' spejjez fl-ghalqa biex irrangaw l-istess u l-bina ta' go fiha u sabiex din giet ikkultivata u tinsab fl-istat li tinsab fih.  Isostnu ghalhekk li ghandhom ukoll id-dritt li jkomplu jiddetjenu u jokkupaw l-ghalqa u l-bini ta' go fiha abbazi tal-*ius retentionis*.

**Provi:**

Illi fil-mertu l-Qorti rat li mill-provi fl-atti partikolarment mix-xhieda u affidavit tal-istess rikorrent u tal-intimati jirrizultaw il-fatti segwenti:

(i) Illi effettivament l-inkwilin tal-ghalqa in kwistjoni registrat mal-Awtorita' tal-Artijiet ghadu r-rikorrent;

(ii) Illi madwar hmistax-il sena ilu l-intimata oht ir-rikorrent talbet lill-intimat sabiex tibda tahdem l-ghalqa in kwistjoni u sabiex tirranga l-kmamar ta' go fiha u mill-provi johrog car li r-rikorrent accetta tant li hu stess kien iqatta hafna hin mal-intimati jirrangaw f'din l-ghalqa u anki jiekol maghhom. Fil-fatt jirrizulta mill-provi migbura li ghal numru ta' snin mhux hazin ir-rikorrent qatt ma oggezzjona ghall-uzu tal-ghalqa minn ohtu u zewgha anzi pjuttost jirrizulta bil-kontra;

(iii) Illi tant ir-rikorrent awtorizza lil ohtu taghmel uzu minn din l-ghalqa u l-kmamar li kien propona li jaghmel testment fejn ihalli l-inkwilinat taghhom lilha sabiex ma jkollhiex problemi ma ohthom l-ohra. Dan fil-fatt sar u t-testment in kwistjoni gie esebit diversi drabi fl-atti anki ghaliex johrog li kien l-istess rikorrent li *buona volonta* tieghu ghaddha kopja tat-testment lill-intimata sabiex izommu bhala prova. F'dan it-testment datat 3 ta' Jannar, 2012 (ara fol. 35 gie dikjarat kif isegwi:

‘It-testatur ihalli b'titolu ta’ legat il-ohtu Rosaria sive Mary Rose Cachia, bis-sostituzzjoni volgari a favur uliedha, kull dritt ta’ qbiela li hu ghandu fuqu zewg ghelieqi maghrufa bhala tal-Gawhar, Safi u dan kif markata bl-orangio fuq il-pjanti annessi u markati dokumenti ittra ‘A’ u 'B'. Il-qbiela tithallas lil Joint Office. It-testatur jiddikjara illi ohtu Rosaria u anke n-neputijiet tieghu dejjem jghinuh u jahdmu l-ghalqa mieghu u ohtu Rosaria nefqet il-flus biex irrangatha.’

Illi l-Qorti tqis li ghalkemm dan it-testment ma jghaddi l-ebda titolu lill-intimati certament iservi bhala prova tal-intenzjonijiet tar-rikorrent f’dak il-mument, iz-zmien li l-intimata kellhom gia f’idejhom l-ghalqa u l-kmamar in kwistjoni u dak allegat mill-intimati u cioe’ li huma nefqu ammont ta’ flus sabiex irrangaw l-istess.

(iv) Illi jirrizulta li tul is-snin l-intimati verament ghamlu bosta xoghlijiet u ameljorament fl-ghalqa u l-kmamar in kwistjoni u dan johrog car kemm mix-xhieda taghhom u ta’ uliedhom kif ukoll mir-ritratti esebiti a fol. 33 tal-process.

(v) Illi johrog ukoll ippruvat li maz-zmien ir-relazzjoni bejn il-partijiet iddeterjorat ghaliex filwaqt li l-intimati riedu li r-rikorrent jeqleb l-inkwilinat fuqhom tramite l-Awtorita’ tal-Artijiet, ir-rikorrent beda jsostni li ried ir-raba’ u l-kmamar lura. Jirrizulta

mill-atti li mis-sena 2015 il-quddiem il-partijiet bdew bid-disgwiti bejniethom tant li saru diversi rapporti mal-pulizija fil-konfront ta' xulxin (ara fol. 41 et seq). Mid-decizjonijiet tal-Qorti tal-Magistrati jirrizulta li r-rikorrent instab hati ta' *ragion fattasi* filwaqt li l-intimati ma nstabux hatja in vista li gie determinat li l-pussess kien effettivament f'idejhom.

(vi) Illi xhieda ohra terzi fl-atti wkoll ikkonfermaw li kien hemm il-ftehim bejn il-partijiet li l-intimati juzaw ir-raba' u l-kmamar in kwistjoni daqs li kieku taghhom b'dana izda li maz-zmien mbaghad ir-rikorrent irrifjuta li jaghmel il-procedura sabiex l-inkwilinat mal-Awtorita' tal-Artijiet jinqeleb fuq ohtu u beda jipretendi li jiehu l-art lura. Dan wara li ghal xi zmien pretenda li jithallas somma flus sabiex jinqeleb l-inkwilinat. Ukoll ir-rikorrent proceda sabiex jirrevoka t-testment li permezz tieghu huwa kien iddikjara li ohtu l-intimata tiehu l-inkwilinat mal-mewt tieghu fil-forma ta' legat.

**Eccezzjoni ta' Kommodat favur l-intimati:**

Illi l-eccezzjoni principali tal-intimati hija li huma jgawdu titolu ta' kommodat fuq l-ambjenti in kwistjoni. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tezamina t-talbiet tar-rikorrent fid-dawl tal-allegat titolu ta' kommodat kif pretiz mill-intimati.

Illi dwar il-kommodat l-Artikolu 1824 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) 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.'

Fid-decizjoni li tmur lura ghall-5 ta' Jannar, 1902 deciza mill-Qorti tal-Kummerc fl-ismijiet **P.L. Francesco Azzopardi -vs- Emilia vedova Malfiggiani et** dik il-Qorti ddefiniet l-kuntratt ta' kommodat kif isegwi:

> 'Che la pigione stipulata dal Governo coll'Impresa del Real Teatro nel suddetto atto del 14 novembre 1898 non permette di considerare come locazione il contratto stesso: "si quis conduxerit uno nummo, conductio nulla est, quia ad hoc donationis instar inducit" (L 46, Dig. Locati et conducti). Ma la donazione dell'uso non e' che un comodato ossia prestito ad uso; e come il locatore verso il conduttore, cosi' il comandante verso il comadatario ha l'obbligo di fare godere la cosa per tutto il tempo convenuti; e come il conduttore verso locatore, cosi'il comodatario verso il comodante ha il diritto di servirsi della cosa purche' la impieghi per l'uso determinate nel contratto.'

Intqal ukoll fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-5 ta' April, 1954 fil-kawza **Neg. Joseph Calascione noe -vs- Carmelo Schembri** illi l-gratuwita' hi element essenzjali tal-kommodat. Gie osservat illi:

> 'Karattru essenzjali tal-komodat huwa l-gratuwita' tal-prestazzjoni tal-haga. Veru li l-kumpens nominali ma jhassarx il-komodat, imma dana l-kumpens irid ikun zghir u insinjifikanti. "Si quis conduxerit uno nummo, conductio nulla est, quia et hoc donationis instar inducir" (L. 46, Dig. Lpcato et Conducti; f'dan is-sens Kollez XVIII-III-69). Izda l-gurisprudenza taghna recenzjori mxiet fuq il-principju aktar rigoruz tad-Dritt Ruman, li jeskludi mill-komodat kwalunkwe kumpens. "Commodata autem res tunc proprie intelliguntur si, nulla mercede accepta vel constituta, res tibi utenda data est; alioqui, mercede interveniente, locatus tibi usus rei videtur, gratutum enim debet esse commodatum" (Dig. 21, quibus modis re contrahitur obligatio, 3, 14). Ara f'dan is-sens id-decizjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell tar-Regina fil-kawza "Robert Borg vs. Francesco Abela" tas-16 ta' Dicembru 1949 (Kollez. XXXIII-I-774). Konsegwentement, fil-kaz li l-uzu tal-haga jigi moghti b'korrispettiv, jezula l-komodat, u tissubentra, generalment, il-figura tal-lokazzjoni.'

Illi mis-suespost jirrizulta li l-kommodat huwa kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra sabiex din tinqeda' biha bla hlas, ghall-zmien jew uzu determinat, 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.'

**Gratuwita:**

Il-Qorti rat li jirrizulta mill-atti li l-ftehim verbali originali bejn il-partijiet kien illi l-intimati jibdew juzaw ir-raba' u l-kmamar bhala taghhom u ma kien hemm l-ebda ftehim ulterjuri dwar xi hlas tant li l-intimati ghamlu numru ta' snin juzaw tali proprjeta' minghajr ma jhallsu xejn lir-rikorrent filwaqt li r-rikorrent baqa jhallas il-qbiela ferm minima fuq din ir-raba' u l-bqija tar-raba' li baqghet fil-pussess tieghu. Il-Qorti tqis ghalhekk li l-element tal-gratuwita' gie debitament ippruvat. Il-Qorti tqis ukoll li l-fatt mhux kontestat li

numru ta' snin wara l-partijiet bdew jiddiskutu xi tip ta' hlas biex jinqeleb l-inkwilinat fuq l-intimati ma jafettwax l-element tal-gratuwita ghall-uzu originarjament miftiehem bejn il-partijiet;

**L-uzu determinat:**

Illi johrog car mill-provi li l-uzu miftiehem bejn il-partijiet kien li l-intimati jahdmu r-raba' u li jirrangaw il-kmamar fuq l-istess raba' u jaghmlu uzu liberu minnhom. Fil-fatt hekk sehh tant li l-intimati ghamlu hafna spejjez fil-proprjeta', kif huwa evidenti mir-ritratti fl-atti li juru l-kundizzjoni tal-istess qabel ma saru x-xoghlijiet u l-kundizzjoni tal-istess wara fejn qabel kien kollox zdingat u bla hamrija u llum il-post fih ir-raba' mahduma bis-sigar u l-kmamar gew irrangati tant li huwa possibbli li wiehed anki jorqod b'mod komdu fihom.

**Zmien determinat:**

Illi skont l-eccezzjoni tal-intimati, iz-zmien fil-kaz odjern huwa determinat fis-sens li l-ftehim bejn il-partijiet kien li l-prorpjeta' tinzamm ghal zmien indeterminat. Evidentement tali argument *prima facie* huwa kontradizzjoni fih innifsu. Il-Qorti izda kkonkludiet mill-provi fl-atti li originarjament il-ftehim bejn il-partijiet kien li l-intimati jiehdu f'idejhom din il-proprjeta' b'dana li mal-mewt tar-rikorrent l-inkwilinat jghaddi ghandhom taht titolu

ta' legat. Johrog ghalhekk li l-ftehim bejn il-partijiet kien li l-uzu tal-proprjeta' tkun ghal zmien determinat sal-mewt tar-rikorrent fejn konsegwentement l-inkwilinat formanti parti mill-eredita' jidhol lura fl-eredita' u jghaddi ghal darb'ohra ghand l-intimati din id-darba taht titolu ta' legat. Huwa ghalhekk car ghal din il-Qorti li z-zmien tal-ftehim bejn il-partijiet kien appuntu determinat sad-data tal-mewt tar-rikorrent. Kien indeterminat fis-sens li d-data tal-mewt tar-rikorrent ovvjament ma kinitx maghrufa.

Illi in vista ta' dak kollu suespost jirrizulta lill-Qorti li r-rekwiziti sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-kommodatum gew kollha sodisfatti b'dana li allura jirrizulta li l-intimati qed jiddetjenu l-ghalqa in kwistjoni u l-kmamar b'titolu ta' kommodat. Din l-eccezzjoni tal-intimati ser tigi ghalhekk milqugha.

**Eccezzjoni *Ius Retentionis:***

Illi permezz tal-eccezzjoni 3 (iii) l-intimati jsostnu li huma ghandhom il-jedd tal-*ius retentionis* tal-fond in vista tal-ispejjez li ghamlu fil-post.

Fl-ewwel lok il-Qorti tinnota li decizjoni fuq din l-eccezzjoni f'dan l-istadju hija pjuttost wahda akkademika stante li l-Qorti ser tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-kommodat. Il-Qorti izda f'dan l-istadju

taghmel referenza ghall-artikolu 1833 tal-Kap. 16 Kodici ta' Malta li jaqra kif isegwi:

'Jekk sabiex jista' jinqeda bil-ħaġa mislufa, il-kommodatarju jkun għamel xi spiża, hu m'għandux jedd għall-ħlas lura ta' dik l-ispiża.'

Minn dan l-artikolu johrog car illi din l-ahhar eccezzjoni tal-intimati tikkontradixxi l-eccezzjoni precedenti taghhom stess. La darba l-intimati jirrizulta li ghandhom titolu ta' kommodat isegwi li m'ghandhomx il-jedd li jitolbu hlas ghall-ispejjez li ghamlu. In vista ta' dan il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-tmien eccezzjoni tal-intimati.

**Konkluzjoni:**

Illi minn analizi tal-provi kollha fl-atti u l-konsiderazzjonijiet suesposti u stante li rrizulta lil din il-Qorti li l-intimati qed jokkkupaw ir-raba' u l-kmamar in kwistjoni taht titolu ta' kommodat moghti lilhom mir-rikorrent, jirrizulta li mhux minnu dak premess fir-rikors guramentat mir-rikorrent illi l-intimati qed jokkupawhom minghajr il-kunsens tieghu jew arbitrarjament (pretensjoni li hija l-bazi kollha tar-rikorrent guramentat) b'dana li allura t-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jigu milqugha.

**Decizjoni**

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel talba sorvolata stante li michuda;
2. Tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimati;
3. Tilqa' l-eccezzjoni numru 3 (i) u 3 (ii) tal-intimati;
4. Tichad l-eccezzjoni 3 (iii) tal-intimati;
5. Bhala konsegwenza tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti salv ghall-dawk tal-ewwel u t-tieni eccezzjoni li ghandhom jigu sapportati mill-intimati.

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri**
**B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.**
**11 ta' Lulju 2024**

**Cora Catania**
**Deputat Registratur**
**11 ta' Lulju 2024**