QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 3 ta' Settembru, 2024.

Numru 11

Rikors numru 225/21/1 JVC

Chris Zammit

v.

Jacqueline Saliba

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell tal-konvenuta Jacqueline Saliba minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Ġunju, 2023, fejn laqgħet it-talbiet kollha tal-attur Chris Zammit u b'hekk ordnat lill-konvenuta sabiex fi żmien xahrejn titlaq u trodd lura lill-attur, iċ-ċwievet tal-appartament bin-numru 4, Blokk E, Juniper Mews, fi Triq San Ġwann,

Ħal Għargħur u dan minħabba li sabet li l-konvenuta kienet qiegħda żżommu mingħajr titlu li jiswa fil-liġi.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-11 ta' Marzu, 2021, l-attur Chris Zammit fisser li b'kuntratt tal-14 ta' Ottubru, 2014 huwa kien xtara l-appartament bin-numru 4, fi Blokk E, Juniper Mews, fi Triq San Ġwann, Ħal Għargħur.

3. Jgħid li huwa kellu relazzjoni personali twila mal-konvenuta Jacqueline Saliba u li minnha twieldet tifla wkoll. Però l-attur jallega, li fl-aħħar xhur qabel ma ppreżenta dan ir-rikors maħluf, il-konvenuta temmet din ir-relazzjoni u bdiet tgħix ħajja maqtugħa minn miegħu u minn binthom. Għalhekk huwa kien talabha sabiex titlaq mill-appartament u ttih lura ċ-ċwievet tiegħu. Il-konvenuta iżda ma qagħditx ma' din it-talba tiegħu u baqgħet tidħol fl-appartament u tinqeda bih kull xħin kien ifettlilha.

4. Minkejja li l-attur jisħaq li sa anke kien bagħtilha ittra legali fis-26 ta' Novembru, 2020 sabiex terħi dan l-appartament minn idejha, hija xorta waħda baqgħet ma riditx taf. Minħabba f'hekk huwa jgħid li kellu jiftaħ din il-kawża u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuta għadha qed tokkupa l-appartament 4, Blokk E, Juniper Mews, Triq San Ġwann, Għargħur,*

mingħajr titlu validu fil-liġi;

2. Konsegwentement, tikkundanna lill-istess konvenuta sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss minn din il-Qorti, tiżgombra minn dan l-appartament, u tirritorna ċ-ċwievet tiegħu lill-esponent.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra legali tas-26 ta' Novembru 2020, kontra l-konvenuta li tibqa' inġunta minn issa għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull jedd u azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti kontra tagħha skont il-liġi.»

5. Il-konvenuta Jacqueline Saliba wieġbet fis-27 ta' Mejju, 2023 u ressqet dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin:

«1. Huwa minnu li r-rikorrent huwa sid l-appartament interament immarkat bin-numru erbgħa (4) formanti parti mill-Blokk ittra "E" f'kumpless ta' bini, mingħajr numru uffiċjali li jismu "Juniper Mews" fi Triq San Gwann, Għargħur.

2. Huwa minnu wkoll il-partijiet kellhom relazzjoni extra-konjugali stabbli u twila u li minn din ir-relazzjoni twieldet tifla.

3. L-intimata ddeċidiet li ma tkomplix fir-relazzjoni extra-konjugali mar-rikorrenti għal raġunijiet li hija tħoss li huma ġustifikabbli u sejra tispjega fil-kors tal-kawża permezz tat-testimonjanza tagħha u permezz ta' xhieda li hija ser tipproduċi.

4. Kwantu għar-relazzjoni ma' bintha l-esponenti tistqarr li din baqgħet l-istess u ċjoè relazzjoni normali u tajba u l-esponenti intimata tinnega li hija qiegħda tgħix ħajja separata minn bintha.

5. Huwa minnu li r-rikorrenti talab lill-intimata sabiex tivvaka mill-imsemmi appartament u tirritornalu ċ-ċwievet, talba li l-esponenti intimata qiegħda tirrespinġi.

6. L-esponenti intimata sejra turi permezz ta' xhieda li ser tipproduċi, x'kien l-għamla tal-fehma u ftehim li hija u rikorrenti kellhom dwar l-użu maħsub li jsir mill-appartament fuq imsemmi u sakemm dak l-użu kellu jtul. L-intimata sejra turi li l-appartament kien ġie misluf lilha għall-użu determinat ossia li hija tgħix fih flimkien mar-rikorrenti u ma binthom mingħajr ma ġie ffissat żmien determinat. In-nuqqas ta' żmien prestabbilit ma jissarrafx fil-jedd tar-rikorrenti li jitlob l-ivvakar mill-appartament u r-ritorn taċ-ċwievet meta jfettillu.

7. Il-kunsinna tal-appartament u l-ħolqien tad-dritt ta' self tal-appartament favur l-intimata sehhew hekk kif ir-rikorrent u sieħeb tal-intimata esponenti għażel u l-intimata aċċettat li jidħlu fl-imsemmi appartament u jibdew jgħixu fih bħala d-dar residenzjali tagħhom. L-użu

miftiehem kien li l-esponenti intima tasetgħet tgħix fl-appartament flimkien ma' seħibha r-rikorrenti u binthom, b'mod permanenti. Il-fatt li r-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimata esponenti ma baqgħetx waħda tajba u llum it-tnejn qegħdin jgħixu ħajja separata taħt l-istess saqaf ma jfissirx li l-intimata esponenti ddekadiet mid-dritt leġittimu tagħha li tibqa' toqgħod u tirrisjedi fl-appartament li kien ġie misluf lilha. Is-self lill-intimata esponenti seħħ fil-mument li r-rikorrent għażel, li flimkien ma' l-intimata, aċċettanti, jgħixu fl-appartament bħala d-dar residenzjali tagħhom. Hemm skatta d-dritt ta' self favur l-intimata esponenti u r-rabta kuntrattwali kommodatarja bejn ir-rikorrent u l-istess esponenti intimata.

8. Fuq l-iskorta ta' dak fuq espost u eċċepit, li huwa suffragat minn insenjament ġurisprudenzjali kostanti, ma treġġix il-kawżali espressa mir-rikorrent attur li l-intimata ma għandhiex titolu li tirrisjedi fl-appartament de quo agitur.

9. L-inadempjenza tal-esponenti intimata li tivvaka l-appartament hija motivata u ġustifikata mill-fatt li hija tippretendi u ttenni li għandha titolu u raġuni leġittima sabiex tirrisjedi fl-appartament.

10. Huwa propju għalhekk li l-esponenti intimata qiegħda tirrespinġi bħala infondati fid-dritt it-talbiet imressqa mir-rikorrent attur fir-rikors ġuramentat tiegħu u qiegħda titlob li dawn jiġu respinti bl-ispejjeż fit-totalità tagħhom.

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

6. B'sentenza mogħtija fit-28 ta' Ġunju, 2024, l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet kollha tal-attur Chris Zammit u ordnat lill-konvenuta Jacqueline Saliba sabiex titlaq mill-appartament u trodd lura ċ-ċwievet lill-attur fi żmien xahrejn mid-data li tali sentenza tgħaddi b'ġudikat. Ir-raġunijiet wara din is-sentenza ġew imfissra hekk:

«Illi l-kawża odjerna tikkonsisti f'talba tar-rikorrent sabiex l-intimata tiġi ordnata tiżgombra mill-fond bl-indirizz appartament 6 internament markat bin-numru erbgħa (4), formanti parti mill-Blokk ittra 'E' f'kumpless ta' bini, mingħajr numru uffiċjali u jismu 'Juniper Mews', fi Triq San Ġwann, Għargħur u dan għar-raġuni li r-rikorrent isostni li l-appartament huwa biss proprjetà tiegħu u li l-intimata ma għandha l-ebda titolu validu fil-liġi sabiex tibqa' tirrisjedi fl-istss wara li r-relazzjoni ta' bejniethom ġiet fi tmiemha.

Illi da parti tagħha l-intimata teċċepixxi, in suċċint, li l-ftehim bejn il-koppja kien li hija tibqa' tirrisjedi fil-fond flimkien miegħu għal żmien

indeterminat anki f'każ li tispiċċa r-relazzjoni. L-intimata teċċepixxi li hija għandha jedd ta' kommodat fuq il-fond.

Il-Qorti rat mill-atti li bejn il-partijiet ma hemmx kontestazzjoni li effettivament il-fond inkwistjoni huwa proprjetà unikament tar-rikorrenti u wkoll li r-relazzjoni bejn il-partijiet illum ġiet fi tmiemha.

Rat il-kuntratt ta' akkwist tal-proprjetà a fol. 4 tal-proċess fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb datat 14 ta' Ottubru, 2014 li permezz tiegħu ir-rikorrent wahdu akkwista l-fond inkwistjoni.

Rat l-ittra interpellatorja a fol. 8 tal-proċess datata 26 ta' Novembru, 2020 li permezz tagħha l-intimata ġiet interpellata tivvaka mill-fond flimkien ma' missierha u l-helper tal-istess missierha.

Rat ix-xhieda permezz ta' affidavit tar-rikorrent Chris Zammit a fol. 18 et seq tal-proċess. Huwa jispjega li r-relazzjoni bejn il-partijiet bdiet fis-sena 2001 meta hu kien ġa separat u l-intimata kienet fil-proċeduri ta' separazzjoni. Iżid li hu ġa kellu żewġ ulied filwaqt li l-intimata ġa kellha tifel. Għall-bidu kienu jgħixu gewwa 'farmhouse' fin-Naxxar li kienet proprjetà tar-rikorrent biss. L-intimata qatt ma ħadmet u baqgħet dejjem id-dar filwaqt li kien jaħdem hu biss. Maż-żmien kellhom tifla bejniethom li llum għandha sbatax-il sena. Iżid li fis-sena 2012 huwa kellu inċident u konsegwenza ta' hekk kellu jbiddel ir-residenza tiegħu għal appartament bil-lift liema appartament huwa dak konċernat fil-kawża odjerna u li xtrah hu waħdu. L-intimata marret tgħix miegħu hemm ukoll stante li r-relazzjoni bejniethom kienet għadha għaddejja. Iżid li madwar tliet snin ilu l-intimata ħarġet taħdem bħala aġenta tal-proprjetà u bdiet iddum ħafna barra u tigdiblu dwar fejn tkun. Iddeċieda li f'dik is-sitwazzjoni r-relazzjoni ta' bejniethom ma setgħetx tkompli u waqqaf ir-relazzjoni. Jixhed:

> *«7. Mhux minnu li jien qatt slift l-appartament tiegħi tal-Għargħur lil Jacqueline biex tibqa' tgħix fih sakemm jiftlilha u jogħġobha, anke jekk ir-relazzjoni tagħna tispiċċa. Jacqueline daħlet fil-flat biss għaliex kienet f'relazzjoni miegħi, u għaliex dak iż-żmien konna ngħixu bħala familja, aħna, it-tifla tagħna, u t-tifel tagħha. Ma għamilt ebda arranġament ieħor ma' Jacqueline, u la jien u lanqas hi qatt ma tkellimna jew ħsibna fuq li hi jkollha xi dritt fuq dan l-appartament, li huwa tiegħu waħdi, jekk ma nibqgħux flimkien.»*

Iżid li s-servizzi u l-ikel ta' kuljum dejjem ħallashom hu. Hu talab lill-intimata tivvaka l-appartament iżda għalkemm baqgħet dejjem toħroġ u bil-kemm torqod id-dar baqgħet tinsisti li għandha dritt tgħix fih għalkemm bejniethom ma jitkellmux. Jgħid illi sal-lum l-intimata għadha tmur torqod fl-appartament mill-anqas darbtejn fil-ġimgħa u tieħu l-ħbiebha biex jippruvaw jikkonvinċuh iħalliha tgħix hemm u jsejjaħ din bħala provokazzjonni żejda. Jixhed li huwa hu li qed jieħu ħsieb il-bżonnijiet tat-tifla u l-intimata tħallas biss nofs l-ispejjeż tal-ħwejjeġ u affarijiet personali tat-tifla. Jinsisti li bejniethom qatt ma kien hemm xi ftehim ta' self.

*Ir-rikorrent **Christopher Zammit** xehed in kontroeżami a fol. 42 et seq tal-proċess. Mistoqsi jekk kienx hu li talab lill-intimata biex tmur tgħix miegħu jgħid li le, hu qalilha li kien ser jixtri post u hi qaltlu li mela kienet ser tmur miegħu. Jaqbel li l-ewwel residenza li kellhom fin-Naxxar kienet sabitha hi mbagħad hu mar jaraha. Mistoqsi jekk hux minnu li dik ir-residenza hu xtraha sabiex jgħixu fiha bħala miżżewġin jgħid li xtraha hu personali għaliex ma kellux residenza, ma xtrahiex biex jakkomoda n-nies, kellu relazzjoni u għalhekk l-intimata marret tgħix miegħu. Jgħid li t-tifla twieldet meta kienu għadhom fin-Naxxar u meta xtara l-appartament odjern wara l-problemi ta' saħħa li kellu, kollha marru jgħixu fih. Kien hu li xtaq ibiddel minħabba d-diffikultajiet li kellu iżda jaqbel li għaliex ma kellux ħin kienet l-intimata li marret tfittex. Jaqbel li mal-appartament inxtara garaxx u li dan inxtara mill-intimata. Jikkonferma li dan il-garaxx jużah hu u tużah hi wkoll biex jipparkjaw il-karozzi. Mistoqsi jekk l-intimata xtratx xi għamara hi li ħadu fil-fond inkwistjoni jgħid li jekk xtrat dawn xtrathom bil-credit card tiegħu stess għaliex ma setgħetx tixtri hi la darba ma kinitx taħdem. Mistoqsi jekk hux minnu li effettivament ir-relazzjoni tterminata l-intimata u mhux hu jgħid li mhux minnu, hi riedet tibqa' fir-relazzjoni iżda fl-istess ħin tagħmel li trid. Jammetti li kien isegwiha għaliex hi kienet qed tigdiblu. Mistoqsi jekk hux minnu li nonostante li huma għexu bħala miżżewġin u għandhom tifla, hu jikkonfermax li jrid li l-intimata toħroġ fit-triq jgħid li iva għaliex ma jistax ikun li l-intimata 'toqgħod tiġġerra kuljum u toħrog Paċeville.' Iżid illi t-tifla tal-partijiet llum għandha tmintax-il sena u għadha tgħix fil-fond.*

*L-intimata **Jacqueline Saliba** xehdet quddiem din il-Qorti nhar is-16 ta' Novembru, 2021 a fol. 22 et seq tal-proċess. Hija tgħid li flimkien mar-rikorrent kellhom relazzjoni ta' għoxrin sena u kienu jgħixu bħala miżżewġin. Tikkonferma li l-fond inkwistjoni xtrah ir-rikorrent waħdu. Għandhom tifla ta' sbatax-il sena. Tgħid li r-relazzjoni spiċċat madwar sena u nofs ilu, baqgħet tgħix hemm iżda ma torqodx dejjem hemm għax ġieli torqod fil-boathouse fejn għandha lil missierha fil-Mellieħa. It-tifla torqod fil-fond inkwistjoni. Is-servizzi dejjem ħallashom ir-rikorrent. Mistoqsija x'titolu qed tippretendi bl-eċċezzjonijiet tagħha tgħid illi 'r-relazzjoni tagħna kienet dejjem li aħna ngħixu flimkien bħala nies mizzewgin.' Ftehim ta' koabitazzjoni bejniethom qatt ma għamluh. Ma hemm l-ebda ftehim ieħor bil-miktub bejn il-partijiet dwar il-fond u tgħid li dak kien l-iżball li qatt ma għamlu ftehim.*

L-intimata xehdet ukoll permezz ta' affidavit a fol. 27 et seq tal-proċess. Hija tgħid li fil-bidu tar-relazzjoni hi kienet tgħix f'dar proprjetà tagħha fil-Mellieħa iżda r-rikorrent insista li hi ssib fond li jogħġobha, hu jixtrih u jmorru jgħixu fih. Fil-fatt xtara dar fin-Naxxar u marru jgħixu fiha. Tixhed dwar kif skont hi maż-żmien saret taf li r-rikorrent huwa ragel għajjur ħafna. Tispjega kif kien jgħidilha biex tixtri l-affarijiet ta' bżonn, iżżomm l-irċevuti u kien itiha l-flus hu. Kien hu li nsista li hi ma taħdimx. Iżżid li meta kien jaraha tixtri affarijiet għaliha kien jgħajjara li kienet vanituża. Tixhed li d-dar fin-Naxxar kienet hi li mlietha bl-għamara. Tgħid illi r-

rikorrent kien jinsisti magħha sabiex tbiegħ l-appartament tagħha fil-Mellieħa għaliex kien iqisu bħala żejjed. Min-naħa tagħha hija dejjem għenitu fil-'business' tiegħu.

L-intimata tixhed ukoll li mill-inċident li kellhom fis-sena 2005 fejn kienu involuti kemm ir-rikorrent kif ukoll hi, il-problemi bdew jikbru, ħarġu ħafna flus minħabba l-Qrati u hi wkoll soffriet danni f'irkupptejha u fl-għekiesi. Kellha tibqa' għaddejja tieħu ħsieb id-dar u t-tfal nonostante l-uġiegħ. Tgħid li f'dan iż-żmien ir-rikorrent kellu problemi finanzjarji anki għaliex in-negozju tiegħu mar ħażin u kemm hi kif ukoll familjari oħra kellhom jgħinuh finanzjarjament. Iżżid li tul iż-żmien fil-koppja tfaċċaw ukoll problemi ta' natura sesswali. Dwar il-fond preżenti tgħid li r-rikorrent kien reġa' weġġa' u ftehmu li jfittxu post ieħor mingħajr taraġ. Kienet fittxet hi u sabet l-appartament konċernat fil-kawża odjerna. Skont hi tixhed:

> *«Staqsini jekk kontx kuntenta b'din id-dar u jekk kont lesta ngħix fiha basta li nimla d-dar bl-għamara u nixtri minn flusi two car garage peress li fit-tip ta' żvilupp li kienet tinsab din id-dar kien bżonnjuż garage. Hekk għamilt xtrajt il-garage u dan kien jintuża wkoll għax-xogħol ta' Christopher.»*

Tgħid li wara dan kollu u minħabba li kien ilha snin toħroġ flus mill-but u għaliex riedet lura l-indipendenza tagħha hija reggħet ħarġet taħdem iżda bdew ħafna episodji ta' għira u ġlied da parti tar-rikorrent. Ir-rikorrent ma kienx qed jieħu pjaċir jara li kienet qed tagħmel suċċess fix-xogħol tagħha. Inqalgħu wkoll episodji ta' għira u ġlied bejn ir-rikorrent u kollegi tax-xogħol tagħha kif ukoll klijenti. Iddeċidiet għalhekk li tal-età ta' 48 sena tittermina r-relazzjoni billi ssuġġeriet lir-rikorrent li jinfirdu iżda jibqgħu ħbieb għall-ġid ta' binthom iżda hu b'rabja ma riedx jaċċetta. Kien jirrabja għaliex hi bdiet torqod fl-ispare bedroom u s-sitwazzjoni tant saret intollerabbli li kellha tibda tmur torqod anki fil-boathouse.

Tispiċċa l-affidavit tagħha kif isegwi:

> *«Dawn l-aħħar xhur lanqas Christopher ma huwa qed jorqod id-dar fil-Għargħur iżda qiegħed jorqod Birkirkara ma' sieħba tiegħu u għalhekk ma nistax nifhem għaliex din il-pika u mibegħda fil-konfront tiegħi, omm bintu, ex-sieħba għal aktar minn 20 sena u li ddedikat ħafna ħin għalih, li marret tgħix miegħu fuq xewqa u insistenza tiegħu, li telqet kollox għalih u li marret tgħix miegħu f'dar li huwa xtara sabiex hi u binthom u binha minn żwieġ preċedent jgħixu fiha flimkien bħala familja. X'qiegħed jippretendi Christopher li 21 minn ħajjtina, li tifla li ġibna flimkien fid-dinja, li d-dinjità tiegħi bħala pesuna li għext 21 sena miegħu flimkien u taħt saqaf wieħed jiġu kkanċellati bħallikieku qatt ma eżistew. Ma naħsibx li dik hija ġustizzja u huwa għalhekk li jien qiegħda niġġieled sabiex nieħu dak li huwa tiegħi bi dritt, saqaf fuq rasi flimkien ma' bintna.»*

L-intimata ressqet ukoll bħala xhud in sostenn tagħha lil ***Tania Schickler*** *a fol. 33 et seq tal-proċess. In suċċint hija tixhed li kienet taf*

lill-intimata sa minn meta kienu żgħar u tgħid li meta l-intimata bdiet ir-relazzjoni mar-rikorrent huma bdew jgħixu flimkien bħala familja u dan ukoll fiż-żmien li nxtrat il-proprjetà involuta fil-każ odjern. Tgħid ukoll li kienet tmur iddur magħha sabiex tixtri l-għamara għall-fond.

Xehdet ukoll ***Vania Milkovic*** *a fol. 36 et seq tal-proċess. Tgħid li ilha taf lill-intimata u lir-rikorrent mis-sena 2017 u taħdem magħha. Tixhed li taf lill-partijiet bħala familja flimkien mal-ulied. Kienet tistedinhom għall-ikel għandha u anki ġieli marru għandhom għall-Milied. Tiddeskrivi lill-intimata bħala 'housewife' li kienet taħsel, tnaddaf, issajjar, tieħu ħsieb it-tfal u tieħu t-tifla għall-ballet anki meta kienet taħdem. Tgħid li l-intimata kienet tiddeskrivilha x-xogħlijiet u x'kienet tixtri għal ġewwa d-dar inkwistjoni u tiddeskrivi d-dar bħala 'very nicely decorated'. Mistoqsija jekk hux minnu li l-intimata issa ilha xhur ma tirrisjedi fil-fond inkwistjoni x-xhud tgħid li ma tafx għaliex ma tkunx mal-intimata bil-lejl. Iżżid iżda li marret fil-fond mat-tifla tal-partijiet iżda tikkonferma li t-tifla għadha tirrisjedi f'dan il-fond.*

Ikkunsidrat ulterjoment

Illi la darba mill-provi kollha suesposti jirriżulta inkontestat bejn il-partijiet li l-fond fil-fatt huwa proprjetà unika tar-rikorrent u li effettivament ir-relazzjoni ta' bejniethom illum spiċċat, jonqos biss li tiġi analizzata l-pretensjoni tal-intimata li b'xi mod kien hemm ftehim ta' kommodat jew self għall-użu bejn il-partijiet favur l-intimata u dan oltre t-terminazzjoni tar-relazzjoni bejniethom.

Illi l-kuntratt tal-kommodat, jew kif ukoll magħruf self għall-użu, huwa regolat bl-Artikolu 1824 et seq tal-Kodiċi Ċivili (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 jirriżulta li l-kommodat huwa kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra sabiex din tinqeda biha bla ħlas, għall-żmien jew użu determinat, bl-obbligu fuq dak li rċeviha li jrodd il-ħaġa nnifisha.

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

> *«B'liġi espressa l-kommodat hu definit fl-Artikolu 1824 bħala dak il-kuntratt "li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra, sabiex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għall-użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċeviha 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- prestazzjoni tal-ħaġa" – **Kollez. Vol XXXIII pI p774**.*
>
> *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, cosi 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-"comodatum' u l-'precarium' id-differenza tikkonsisti preċiżament fiż-żmien iffissat. Meta hemm konvenut iż-żmien, il-kuntratt jissejjah 'comodatum'; meta ma hemmx iż-żmien jissejjaħ 'precarium'" – **Kollez. Vol. XXXI pII p29**.*
>
> *4. Anke però mingħajr il-fattur żmien il-kommodat ma jiżnaturax ruħu f'prekarju għaliex il-liġi tikkontempla l-eżistenza tal-kommodat "għall-użu determinat" u dan ma jispiċċax skont l-Art. 1835 "sakemm il-ħaġa tibqa' sservi għall-użu li għalih ġiet mislufa" – "**Grazio Portelli –vs-Geralda Portelli**", Appell Ċivili, 5 ta' Frar 1971.»*

*Illi din il-Qorti rat id-diversi deċiżjonijiet kwotati mir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu inkluż dik fl-ismijiet ta' **Susanne Marie Hackenbruch vs. Albert Mamo** deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar id-9 ta' Gunju, 2021 fejn dik il-Qorti kkonfermat sentenza preċedenti ta' din il-Qorti kif preseduta. F'dik id-deċiżjoni l-Qorti tal-Appell iddeċidiet kif isegwi dwar kwistjoni simili għal dik odjerna fejn il-partijiet kienu f'relazzjoni u saħansitra l-intimat kien ħareġ ammont mhux żgħir ta' flus sabiex inxtara l-immobbli inkwistjoni:*

> *«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-konvenut jgħix magħha fil-proprjetà 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 inkwistjoni. 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.»*

Illi fil-każ odjern din il-Qorti tqis li n-nuqqas ta' ftehim ta' kommodat bejn il-partijiet huwa ferm aktar ċar. Ħareġ mill-provi li ressqet l-istess intimata li r-rikorrent huwa persuna kif deskritt mill-intimata li jgħir u pussessiv fuq l-oġġetti tiegħu u dawk ta' madwaru. Tant hu hekk li l-istess intimata ressqet provi li kien jikkontrolla ferm dak li tagħmel hi, dak li tixtri u dak li tkun qed tagħmel fuq ix-xogħol. L-istess rikorrent ammetta l-episodji ta' għira da parti tiegħu. F'dan il-kuntest din il-Qorti diffiċilment tista' temmen li r-rikorrent seta' qatt jasal għal ftehim, anki jekk verbali, li jaċċetta li l-intimata tibqa' tgħix fi proprjetà tiegħu, miegħu, oltre l-perjodu tar-relazzjoni ta' bejniethom. Għalhekk din il-Qorti

tikkonkorri mal-ġurisprudenza tagħha stess u dik tal-Onorabbli Qorti tal-Appell suesposta u anki kif elenkata mir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li dak li kien hemm bejn il-partijiet kien biss ftehim ta' tolleranza limitatament u sakemm ir-relazzjoni ta' bejniethom tkun għadha fis-seħħ.

Illi in vista tas-suespost, jirriżulta li l-intimata effettivament verament qed tokkupa l-fond inkwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, anki għaliex hija stess ammettiet li ma sar l-ebda ftehim ta' koabitazzjoni bejn il-partijiet u hi stess ammettiet li se mai dan kien l-iżball li sar, għaldaqstant il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad ir-risposta tal-intimata u tilqa' t-talbiet tar-rikorrent.»

7. Il-konvenuta Jacqueline Saliba appellat minn din id-deċiżjoni b'rikors imressaq fil-25 ta' Lulju, 2023, bl-aggravju waħdieni li hija għandha jedd toqgħod fl-appartament inkwistjoni għaliex tgawdi minn titlu ta' kommodat.

8. L-attur Chris Zammit wieġeb għal dan l-appell fil-11 ta' Diċembru, 2023, u fih huwa semma r-raġunijiet tiegħu għalfejn dan l-appell għandu jiġi miċħud.

9. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-proċeduri, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza tagħha b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

10. L-appell tal-konvenuta Jacqueline Saliba jdur kollu kemm hu mal-

pretensjoni tagħha li hi tgawdi minn jedd ta' kommodat fuq l-appartament mertu ta' din il-kawża. Hija tisħaq li dan il-jedd ta' kommodat inħoloq meta hi u l-attur kienu għażlu li jibdew jgħixu flimkien ma' binthom f'dan l-appartament. Targumenta li l-arranġament bejn il-partijiet kien li hi setgħet tgħix miegħu u ma' binthom f'dan l-appartament b'mod permanenti. Għad li llum hija m'għadhiex aktar f'relazzjoni mal-attur, dan ma jfissirx li hija ġiet li tilfet il-jedd li tibqa' toqgħod u tgħix fl-appartament li kien ġie misluf. Ittenni li kien l-attur li kien ħajjarha tmur toqgħod miegħu f'dan l-appartament u jibdew jgħixu flimkien bħala familja. Tant hu hekk, li hija minn flusha xtrat garaxx li jinsab fl-istess blokka fejn jinsab dan l-appartament. Iżżid ukoll li skont il-ġurisprudenza, il-fatt li ma jidhirx li kien hemm ftehim dwar żmien preċiż li kellu jtul is-self mhuwiex ta' xkiel biex jgħoddu r-regoli tal-kommodat. Għalhekk il-konvenuta tgħid li kollox jindika li hija tgawdi minn jedd ta' kommodat.

11. Min-naħa l-oħra, l-attur Chris Zammit iwieġeb li l-Ewwel Qorti kienet siewja meta fis-sentenza appellata qalet li f'dan il-każ ma ntweriex li huwa kien ta l-appartament lill-konvenuta b'titlu ta' kommodat. Isostni li dan l-appartament kien xtrah bi flusu lest minn kollox minħabba d-diżabbiltà li kellu u dan wara li huwa kien iddeċieda li jbiegħ il-post tan-Naxxar li huwa kellu qabel. Jgħid li bejn il-partijiet qatt ma kien hemm xi kitba ta' koabitazzjoni u jisħaq li għalkemm il-konvenuta kienet ġiet tgħix miegħu fin-Naxxar u aktar tard kienet anke ċċaqalqet miegħu fl-

appartament ta' Ħal Għargħur inkwistjoni, b'danakollu dan ma jfissirx li nħoloq xi kuntratt ta' kommodat favur il-konvenuta appellanti.

12. Il-Qorti tqis li skont it-tifsira misjuba fl-**Artikolu 1824 tal-Kodiċi Ċivili**, il-kommodat jew self għall-użu huwa kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra, sabiex din tkun tista' tinqeda biha bla ħlas, għal żmien jew għall-użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċeviha illi jrodd il-ħaġa nfisha.

13. Il-karattru ewlieni tal-kuntratt tal-kommodat huwa l-użu b'xejn tal-ħaġa misselfa (ara ***Robert Borg v. Francesco Abela*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Diċembru, 1949, ***Joseph Borg nomine v. Emmanuel Vella et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Settembru, 2009 u ***Catherine Deguara pro et noe v. Nazzareno Calleja*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Diċembru, 2019), għalkemm hemm xi sentenzi li jgħidu li l-ħlas ta' kumpens nominali ma jnawwarx b'daqshekk biss il-karattru tal-kommodat (ara ***Nutar Dottor Joanne Lia et v. John Spiteri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2017).

14. Illi għall-eżistenza tat-titlu ta' kommodat irid ikollok kuntratt skont l-**Artikolu 960 tal-Kodiċi Ċivili**, jiġifieri, konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn min-nies jew iżjed illi bih tiġi magħmula, regolata, jew maħlula obbligazzjoni (ara ***Maria Xuereb et v. Clement Gauci et*** deċiża mill-Qorti

tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-24 ta' Marzu, 2004). Dan il-kuntratt ta' kommodat m'hemmx bżonn li jsir bilfors bil-miktub għaliex huwa biss fil-każ ta' wegħda ta' self għall-użu li l-liġi titlob il-kitba bħala prova tal-eżistenza ta' dik l-obbligazzjoni (ara **Artikolu 1233(1)(b) tal-Kodiċi Ċivili**).

15. Madankollu jekk il-kommodat ma joħroġx minn xi att miktub, l-eżistenza tiegħu jrid dejjem jiġi muri b'modi konvinċenti oħra, imqar jekk bi provi ċirkostanzjali. Naturalment, huwa dejjem meħtieġ li ssir prova tajba, b'dana li sempliċi allegazzjoni jew konġettura ma tistax titqies bħala biżżejjed li jkun inħoloq kommodat (ara ***Helen Zammit et v. Joseph Muscat et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024).

16. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Sonia Drew v. Mario Grogan*** deċiża fit-22 ta' Ġunju, 2023, il-Qorti ma tistax tassumi illi min jislef kellu ħsieb li jagħti lil ħaddieħor dritt prattikament perpetwu fuq ħwejġu u bla kumpens. Jiġi b'hekk li l-preżunzjoni *iuris tantum* għandha tkun illi l-ftehim kien x'aktarx wieħed ta' prekarju milli dak ta' kommodat. Hekk ukoll ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Carmen Agius v. Maurice Agius et*** deċiża fit-12 ta' Jannar, 2023, *viz*. li fil-verità ħadd ma hu ser jagħti drittijiet perpetwi fuq ħwejġu bla ħlas, b'dana għalhekk li l-preżunzjoni *iuris tantum* għandha tkun li l-ftehim hu ta' *precarium* mhux ta' *commodatum*.

17. Huwa minnu li f'kuntest ta' koppja mhux miżżewġa, teżisti ġurisprudenza illi tgħid li r-rabta ta' kommodat tista' tinħoloq jekk is-sieħeb ikun ħajjar u kkonvinċa lis-sieħeb l-ieħor tiegħu jitlaq minn daru sabiex imur jgħix fil-post misluf lilu, u dik ir-rabta ta' kommodat tibqa' kif inhi u ma tinħallx minkejja li r-relazzjoni ta' bejniethom tista' tieħu xejra 'l isfel minħabba xi tilwim li jinqala' bejn l-imsieħba (ara ***Paraggi Holdings Limited v. Rosalie Darmanin et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Lulju, 2020 u li ġiet imsemmija mill-konvenuta appellanti fl-appell tagħha). Biss però dik il-ġurisprudenza trid tinqara u tinftiehem wkoll fid-dawl ta' dik il-ġurisprudenza l-oħra illi tgħid, li l-fatt waħdu li partijiet ikunu ddeċidew li jgħixu flimkien f'post li jkun xtara wieħed minnhom, wara li dawn kienu ilhom snin twal f'relazzjoni flimkien, ma jfissirx b'daqshekk biss li hemm ftehim ta' kommodat jew ta' self li jibqa' fis-seħħ anke wara li r-relazzjoni ta' bejniethom tispiċċa (ara ***Susanne Marie Hackenbruch v. Albert Mamo*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ġunju, 2022 imsemmija mill-attur appellat fir-risposta tal-appell tiegħu). Dan u hekk għaliex ma hemm l-ebda garanzija li r-relazzjoni ser tibqa' għaddejja sakemm xi ħadd minnhom imut. Allura biex jinħoloq kommodat jeħtieġ illi jintwera illi l-kommodant tabilħaqq sellef il-post għall-użu tas-sieħeb tiegħu u mhux sempliċement aċċetta li jdaħħal lis-sieħeb tiegħu jgħix miegħu għaliex huma kien qegħdin f'relazzjoni ma' xulxin.

18. Lura għall-każ tagħna, din il-Qorti fliet sew il-provi kollha li ġew imressqa mill-partijiet f'din il-kawża u tasal għall-istess fehma milħuqa mill-Ewwel Qorti li l-konvenuta appellanti ma seħħilhiex turi li hija kellha rabta ta' kommodat mal-attur sabiex tuża l-appartament b'mod perpetwu. Tassew il-konvenuta appellanti ma ġabet l-ebda prova soda u konvinċenti li turi li ċ-ċaqliq tagħha fl-appartament tal-attur f'Ħal Għargħur sar bil-patt u l-kundizzjoni li hija tibqa' tgawdi mill-użu ta' dan l-appartament anke jekk hija tiġi li tħassar minn mal-attur.

19. Il-fatt waħdu li l-konvenuta marret tgħix mal-attur fl-appartament tiegħu ta' Ħal Għargħur mhijiex prova minnha nfisha li nħoloq kuntratt ta' kommodat. Minn kif xehdu ż-żewġ partijiet, din il-Qorti tmil aktar lejn il-fehma, li l-attur ħalla lill-konvenuta tiġi tgħix miegħu fl-appartament, mhux għaliex huwa kellu xi ħsieb speċifiku li jsellef l-appartament lill-konvenuta għal użu speċifiku iżda għaliex dak iż-żmien huwa kien qiegħed f'relazzjoni mal-konvenuta u għalhekk kien naturali għalih li hija tiġi toqgħod flimkien miegħu.

20. Terġa' u tgħid kienet il-konvenuta appellanti stess li xehdet li l-attur huwa maħkum minn ċertu għira u huwa pussessiv fuq l-oġġetti tiegħu. Għalhekk din il-Qorti ssibha bi tqila biex taċċetta t-teżi tal-konvenuta appellanti li l-attur kien sejjer jiddisponi minn ġidu b'titlu ta' kommodat. Ma ninsewx ukoll hawnhekk, li kif għedna aktar kmieni, il-ġurisprudenza hija

fis-sens li sakemm ma jinwteriex il-kuntrarju, il-preżunzjoni hija li l-ftehim tal-okkupazzjoni x'aktarx ikun wieħed ta' prekarju milli ta' kommodat. Ifisser dan, li f'każ ta' dubju l-Qorti għandha xxaqleb lejn il-fehma li l-okkupazzjoni kienet waħda prekarja u mhux waħda ta' kommodat.

21. B'żieda ma' dan, jirriżulta wkoll li f'dan il-każ ma seta' qatt ikun hemm ftehim ta' kommodat għaliex il-konvenuta ma seħħilhiex turi li s-self għall-użu tal-appartament ġie speċifikat għal xi żmien determinat jew għal xi użu determinat kif irid l-**Artikolu 1824 tal-Kodiċi Ċivili**. Jgħodd għalhekk dak li ngħad fis-sentenza ***Gaetano Sammut proprio et nomine v. Pauline Sammut et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-8 ta' Ġunju, 2005, illi meta mhux possibbli li jiġi determinat iż-żmien, lanqas permezz tal-użu, allura hu meqjus li jissussisti l-kommodat bla determinazzjoni ta' żmien, jiġifieri l-*precarium* illi jiddistingwi ruħu mill-kommodat minħabba l-fatt li min ikun sellef il-ħaġa jista' dejjem jitlobha lura f'kull żmien.

22. Fl-aħħar nett imbilli l-konvenuta appellanti xtrat garaxx qrib l-appartament ma jbiddel xejn min-natura prekarja tal-okkupazzjoni tagħha tal-appartament. Jekk hemmx kommodat jew le jiddependi fuq l-intenzjoni tal-attur appellat meta huwa ħalliha tgħix miegħu fl-appartament tiegħu u mhux fuq ix-xiri tal-garaxx li għamlet il-konvenuta appellanti wara li daħlet tgħix miegħu fl-imsemmi appartament.

23. Kif rajna aktar 'il fuq, din il-Qorti ma tinsabx konvinta li f'dan il-każ l-attur appellat kellu l-ħsieb li jagħti l-appartament tiegħu b'titlu ta' kommodat favur il-konvenuta appellanti.

24. Għalhekk fin-nuqqas ta' tali prova, l-aggravju tal-konvenuta appellanti ma jistax jintlaqa'.

Deċiżjoni

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-konvenuta Jacqueline Saliba u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż jitħallsu kollha kemm huma mill-istess Jacqueline Saliba.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
da