



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imhalledf Henri Mizzi

Illum 21 ta' Jannar 2025

Nru: 2

Rikors Ġuramentat Nru. 946/2022 HM

Salvatore sive Salvu Bartolo

v

Josianne Dalli u Horace Dalli

Fil-qosor

1. Ir-rikorrent, Salvatore sive Salvu Bartolo, jiġi missier il-konvenuta, Josianne Dalli, li hija miżżewġa lill-konvenut, Horace Dalli. Fl-2009, ir-rikorrent u martu, Veneranda Bartolo (illum mejta) għaddew garaxx lil binthom b'titolu ta' donazzjoni, soġġett għall-jedd ta' użufrutt tagħhom tul ħajjithom jew, kif jingħad, *vita durante*. Il-konjuġi Dalli kienu jużaw il-garaxx qabel id-donazzjoni, u baqgħu jużawh wara.
2. Ftit wara l-mewt ta' Veneranda Bartolo, ir-relazzjoni ta' bejn ir-rikorrent u l-konvenuti bdiet tiqras u minħabba f'hekk ir-rikorrent ma xtaqx li l-konvenuti jibqgħu jagħmlu użu tal-garaxx biex jipparkjaw il-vetturi tagħhom. B'hekk, huwa fetaħ din il-kawża, b'talba sabiex il-qorti tordna lill-konvenuti jiżgumbraw mill-garaxx. Huwa jgħid li bid-dritt ta' użufrutt tiegħu, huwa intitolat li jitlob l-esklużjoni tal-konvenuti, anke jekk huma għandhom dik li tissejjaħ in-nuda proprjetà (*bare ownership*) tal-garaxx.
3. Min-naħa l-oħra l-konvenuti jgħidu li huma għandhom titolu validu ta' *commodatum*, liem titolu jintitolahom ikomplu jagħmlu użu mill-garaxx. Jgħidu ukoll li fil-kuntratt ta'

donazzjoni ma ġiex stipulat li l-jedd tal-użu frutt tar-rikorrent u martu, kien wieħed esklussiv.

Fatti

4. Ir-rikorrent Salvatore sive Salvu Bartolo, armel ta' Veneranda Bartolo, jiġi missier il-konvenuta, Josianne Dalli. Il-konvenuta u r-raġel tagħha, il-konvenut, Horace Dalli, jgħixu fl-istess dar mar-rikorrent, cioè d-dar b'numru 112, bl-isem 'Salven', Vjal it-Torri, Gudja (id-'Dar') li hija maqsuma fil-parti ta' fuq (fejn jgħixu l-konvenuti) u fil-parti t'isfel (fejn jgħix ir-rikorrent).¹
5. Mad-Dar hemm garaxx imdaqas f'*semi-basement level*, uffiċjalment b'numru 114, b'rampa fuq quddiem li tiżbokka fi Triq it-Torri (ġia triq ġdida bla isem li tiżbokka fi Triq San Ġorġ), il-Gudja (il-'Garaxx'). Ir-rikorrent, flimkien ma' martu, Veneranda Bartolo (illum mejta) dejjem kienu jippermettu lill-konvenuti jipparkjaw il-vetturi tagħhom fil-Garaxx. Sabiex jiġi assigurat li l-vetturi ma jagħlqux lil xulxin, iċ-ċwieviet tal-vetturi kienu jhalluhom ġol-vettura, sabiex min ikun irrid joħroġ mill-Garaxx, ikun jista' jçaqlaq xi vettura li tkun qed tostakola l-ħruġ tal-Garaxx.²
6. Fl-14 ta' April 2009, ir-rikorrent u martu, Veneranda Bartolo, għaddew il-Garaxx lil binthom b'titolu ta' donazzjoni u dana permezz tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Debono.³ Fl-istess kuntratt, dawn ittrasferixxew ukoll: (i) it-tieni sular tad-Dar, flimkien mat-taraġ minn fejn huwa aċċessibbli, liema taraġ jinsab fl-entratura uffiċjalment immarkata b'numru mija u tnax (112), Triq it-Torri ġia triq ġdida bla isem li tiżbokka f'St George's Street, il-Gudja, inkluż il-bejt u l-arja sovrastanti, kif ukoll (ii) in-nofs (1/2) tas-sehem indiviż tal-entratura u l-entrata uffiċjalment immarkati bin-numru mija u tnax (112), Triq it-Torri ġia Triq ġdida bla isem li tiżbokka f'St George's Street Gudja, minn fejn hija aċċessibbli d-Dar, tal-kejl superfiċjali ta' cirka 26m².

¹ Ara l-affidavit ta' Josianne Dalli, f'paġni 19-22, ikkonfermat ukoll minn Horace Dalli, f'paġna 23.

² Ara l-affidavit ta' Josianne Dalli, f'paġni 19-22, ikkonfermat ukoll minn Horace Dalli, f'paġna 23, kif ukoll il-kontro-eżami ta' Salvatore sive Salvu Bartolo tat-12 ta' Marzu 2024, f'paġni 43-58.

³ Ara l-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono datat l-14 ta' April 2009, f'paġni 4-9.

7. L-immobbli li ġew trasferiti lill-konvenuta b'titolu ta' donazzjoni ġew soġġetti "għall-użu fuq *vita durante* favur il-kompjenti donatarji." Ir-rikorrent u martu rriservaw ukoll favur tagħhom id-dritt li jinstallaw tank tal-ilma, *television aerial* u/jew *satellite disk* fuq il-bejt bid-dritt ta' aċċess għall-istess f'kazijiet ta' manutenzjoni u/jew riparazzjoni tal-istess.
8. Il-konvenuta tgħid li l-kuntratt ta' donazzjoni sar wara li kellha għieda ma' huha, Consiglio Bartolo, u bdiet tinkweta li kienet ser tispicċa mingħajr saqaf fuq rasha.⁴ Ir-rikorrent jgħid li ma kinitx l-intenzjoni tiegħu li lill-bintu jagħtiha t-titolu tal-Garaxx u tal-arja u tal-bejt; huwa xtaq jagħtiha biss il-*first floor* tad-Dar. Huwa jallega li n-Nutar inkarigat ma mexiex mal-istruzzjonijiet tiegħu – liem istruzzjonijiet huwa qabba lill xi hadd biex jkintiblu fuq karta.⁵ Peress li ma jafx jikteb u jaqra u peress li skontu n-Nutar qatt ma qralhom il-kontenut tal-kuntratt, kien biss tmien xhur wara li ġie ppubblikat il-kuntratt, meta huwa rċieva kopja tiegħu, li sar jaf li l-kuntratt ma kienx jirrifletti l-istruzzjonijiet tiegħu (u dan għaliex xi hadd qrahu). Meta sar jaf b'dan, huwa mar jikkonfronta n-Nutar. Madanakollu, huwa qatt ma ha xi passi għidizzjarji biex jimpunja l-kuntratt.⁶
9. Wara l-kuntratt, ir-rikorrent u martu komplew jippermettu lill-konvenuti jipparjaw fil-Garaxx kif kienu jagħmlu qabel. Il-konvenuti, min-naħa tagħhom, kienu jhallsu nofs l-ispejjeż tad-dawl u l-ilma tal-Garaxx, u, aktar riċentement, l-ispejjeż kollha. Is-sitwazzjoni baqgħet kif kienet anke wara l-mewt ta' Veneranda Bartolo fil-15 ta' Marzu 2021.
10. Però ftit wara l-mewt tagħha, ir-relazzjoni ta' bejn ir-rikorrent u l-konvenuti bdiet tiqras u r-rikorrent ma xtaqx li l-konvenuti jkomplu jagħmlu użu tal-Garaxx.⁷ Infatti, fl-14 ta' Settembru 2022, ir-rikorrent baqgħat ittra legali lill-konvenuti, fejn talabhom biex jivvakaw mill-Garaxx, u dana sabiex ikun jista' jgawdi l-użu fuq tiegħu.⁸ Il-konvenuti jidher li

⁴ Ara l-affidavit ta' Josianne Dalli, f'paġni 19-22, ikkonfermat ukoll minn Horace Dalli, f'paġna 23.

⁵ Ara kopja tal-ittra ta' Salvatore sive Salvu Bartolo bl-istruzzjonijiet tiegħu lin-Nutar Joseph Debono, f'paġna 37.

⁶ Ara l-affidavit ta' Salvatore sive Salvu Bartolo, f'paġni 34-36, u l-kontro-eżami tiegħu fil-11 ta' Lulju 2023, f'paġni 28-31, u l-kontro-eżami tiegħu fit-12 ta' Marzu 2024, f'paġni 43-58.

⁷ Ara l-affidavit ta' Salvatore sive Salvu Bartolo, f'paġni 34-36, u l-kontro-eżami tiegħu fit-12 ta' Marzu 2024, f'paġni 43-58.

⁸ Ara l-ittra legali ta' Salvatore sive Salvu Bartolo lil Josianne Dalli fl-14 ta' Settembru 2022, f'paġna 10.

wiegħuh fil-21 ta' Settembru 2022 iżda l-ittra tneħħiet mill-proċess għaliex kienet mibgħuta mingħajr preġudizzju.⁹

11. Peress li l-konvenuti ma żgumbrawx l-effetti personali tagħhom mill-Garaxx u baqgħu jużawh kif kienu jagħmlu qabel, ir-rikorrent fetaħ din il-kawża.

Titolu ta' kommodat ma ġiex ippruvat

12. Il-konvenuti jeċepixxu fl-ewwel lok li huma għandhom il-jedd li jkomplu jagħmlu użu tal-Garaxx biex jipparkjaw il-vetturi tagħhom għaliex kien hemm ftehim verbali ta' kommodat bejn il-konvenuti, ir-rikorrent, u Veneranda Bartolo:

Nghid illi ommi u missieri dejjem irrikonoxxew li jiena u zewgi għandna dritt li nagħmlu uzu mill-garaxx u dan bil-kundizzjoni li ahna nhalluhom jagħmlu uzu mill-garaxx wkoll, kif dejjem ftehmna u dejjem għamilna. Fil-fatt sa minn dejjem kienet din l-intenzjoni ta' ommi u missieri u' anke tagħna wkoll bi ftehim magħhom, illi l-garaxx jintuza minna kif ukoll minn ommi u missieri għall-uzu ta' garaxxjar tal-vetturi rispettivi tagħna.¹⁰

13. Mhux kontestat li l-konvenuti għamlu użu, flimkien mal-attur, tal-Garaxx kemm qabel u kif ukoll wara li saret id-donazzjoni. Il-kwistjonijiet hawn huma tnejn: jekk dan l-użu kienx bi dritt u, f'każ affermattiv, jekk dak id-dritt kienx ta' kommodat.
14. Dwar l-ewwel punt il-Qorti tal-Appell kellha dan x'tgħid fis-sentenza ta' *Anthony Vassallo vs Edward Vassallo et*:-

Din il-Qorti taqbel ukoll ma l-ewwel Onorabbli Qorti illi, fir-relazzjonijiet bejn l-attur u l-konvenuti, u del resto in generali, fir-relazzjonijiet normali bejn missier u uliedu kbar li jibqgħu jgħixu miegħu bħala familja waħda fl-istess dar, ma jistax jiġi ravvizat kuntratt ta kommodat. Dan mhux tant għar-raġuni msemmija minn dik il-Qorti illi l-prestazzjonijiet u l-kontribuzzjonijiet magħmula mill-ulied għad-dar - jekk ikun hemm, kif hemm fil-każ presenti - jeskludu l-gratwita li hi rekwizit essenzjali tal-kommodat, iżda għaliex, fil-fehma tal-Qorti, f'din ir-relazzjoni li tibda mit-twelid tat-tfal u tissokta ġeneralment oltre l-maġġor eta saż-żwieġ ta' l-ulied, m'hemmx il-fatti speċje ta' ftehim jew rabta kontrattwali li hi neċessarja għal kommodat kif hi neċessarja għal kull kuntratt - salvi ċirkostanzi speċjali li jistgħu jkunu jirrikorru fxi każ partikolari.¹¹

15. F'dan il-każ, m'hemm l-ebda indikazzjoni li jeżistu t-tali ċirkostanzi speċjali: missier u omm il-konvenuta hallew lilha u żewġha jużaw il-Garaxx qabel ma ngħatalhom, u

⁹ Ir-risposta għall-ittra legali ta' Salvatore sive Salvo Bartolo giet sfilzata (pg 11).

¹⁰ Ara l-affidavit ta' Josianne Dalli, f'paġni 19-22, ikkonfermat ukoll minn Horace Dalli, f'paġna 23.

¹¹ *Anthony Vassallo vs Edward Vassallo et*, Qorti tal-Appell, deċiża 18 ta' Mejju 1964, Vol 48B, Part No. 1, Section 1, pg 320.

komplew iħalluħom jużawh wara d-donazzjoni, u ma hemm xejn li jindika li l-baži tal-arrangament kien kuntrattwali.

16. Li kieku, għall-grazzja tal-argument, kienu jeżistu l-elementi kuntrattwali meħtieġa, xorta waħda ma jistax jingħad li ġew ippruvati l-elementi kollha li jsawru t-titolu ta' kommodat.¹²
17. Il-kommodat (jew self għall-użu) huwa kuntratt li bih il-kommodant jikkunsinna haġa lill-kommodatarju sabiex dan jinqeda biha, bla ħlas għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu li l-kommodatarju jroddha lura (artikolu 1824 tal-Kap 16). Hemm tliet elementi li jeħtieġu jikkonkorru biex b'hekk jiġi pprovat it-titolu ta' kommodat:-
 - a. Il-konsenja tal-oġġett mill-kommodant lill-kommodatarju, li jgħib miegħu l-obbligu li l-kommodatarju jroddha lura fi żmien partikolari;¹³
 - b. Il-gratuwità tal-użu tal-haġa;¹⁴
 - c. Iż-żmien jew użu ddeterminat.

a. *Żmien jew użu determinat*

18. Il-kuntratt ta' kommodat isir għall-żmien determinat jew għall-użu determinat.¹⁵ Għalkemm m'huwiex meħtieġ li l-partijiet jiftehmu dwar iż-żewġ modalitajiet (cioè ta' żmien u ta' użu) u li riferenza għal waħda jew l-oħra tkun suffiċjenti, dan ma jfissirx li l-kommodat jista' jkun wieħed indefinit u bla żmien. Għadarba hemm l-obbligu li l-kommodatarju jrodd lura l-haġa mislufa, l-element ta' żmien irrid jokkorri b'mod espress, jew b'mod taċitu u implicitu.¹⁶
19. F'każ li ma jkunx ġie miftiehem żmien, it-terminu tal-kommodat għandu jiġi stabbilit fil-limiti tal-użu speċifiku ddeterminat.¹⁷ Infatti, skont l-artikolu 1835(1) tal-Kap. 16, it-titolu

¹² Ara n-nota ta' sottomissjonijiet ta' Josianne u Horace Dalli, f'pajni 75-83.

¹³ Kollez Vol XVIII pIII p69.

¹⁴ *Gaetano Sammut pro et noe vs Pauline Sammut et*, Qorti tal-Appell, deċiża 8 ta' Ġunju 2005; *Maria Pace vs Anthony Pace et*, Qorti tal-Appell, deċiża 28 ta' April 2004; *Robert Borg vs Francesco Abela*, Qorti tal-Appell (Kummerċjali), deċiża 16 ta' Diċembru 1949. Ara wkoll Ricci f' *Corso Teorico Pratico di Diritto Civile* (Vol IX para 185).

¹⁵ *Lorenzo Zahra pro et noe vs Mary Zahra*, Qorti tal-Appell, 6 ta' Ottubru 2004.

¹⁶ *Fortunato Mercieca et vs Joseph Mercieca*, Qorti tal-Appell, deċiża 1 ta' Novembru 2000.

¹⁷ *Fortunato Mercieca et vs Joseph Mercieca*, Qorti tal-Appell, deċiża 1 ta' Novembru 2000.

tal-kommodat jintemm “wara li jkun għadda ż-żmien miftiehem, inkella, fin-nuqqas ta’ ftehim, wara li tkun serviet għall-użu li għalih [il-ħaġa mislufa] giet mislufa.”

20. F’każ li ma jkunx possibbli li tiġi stabbilita d-durata taż-żmien, lanqas b’riferenza għall-użu miftiehem, it-titolu jiġi meqjus bħala wieħed ta’ ‘prekarju’ minflok. It-titolu tal-prekarju huwa l-istess kuntratt ta’ self għall-użu bħall-kommodat, bid-differenza li dak li jislef il-ħaġa jibqa’ fis-setgħa li jehodha lura meta jrid. Għall-kuntrarju, fil-kommodat, il-kommodant ma jistax jieħu lura l-oġġett qabel ma jkun għadda t-terminu ta’ żmien, hlief f’każ ta’ bżonn urġenti u imprevist.¹⁸
21. F’dan il-każ, ma jirriżultax li l-partijiet qatt ftehm fuq xi terminu, la b’mod espress u lanqas b’mod taċitu. Infatti, il-konvenuti stess qatt ma jsemmu meta għandu jiskadi t-titolu ta’ kommodat li qed jippretendu li jeżisti. Milli jidher il-pożizzjoni tagħhom hija li huma għandhom dritt perpetwu ta’ użu jew, jekk mhux perpetwu, dritt li jużawh sakemm għandhom bżonnu. Li kieku wieħed kellu jaċċetta din it-teżi fattwali, allura jsegwi li ż-żmien tas-suppost kommodat ma jistax jiġi stabbilit, bil-konsegwenza li m’huwiex determinabbli meta l-Garaxx għandu jiġi restitwit lir-rikorrent. Lanqas ma jista’ jiġi stabbilit b’riferenza għall-użu li jista’ jsir mill-Garaxx. B’hekk, fl-aħjar ipoteżi, jista’ jissussisti biss il-prekarju.

b. Gratuwità

22. Apparti minn hekk, ma jissussistix l-element neċessarju ta’ gratuwità.
23. Ta’ min jinnota li għalkemm ġurisprudenza antika kienet tqis li l-kumpens żgħir u insinifikanti m’huwiex biżżejjed biex jeskludi l-kommodat, ġurisprudenza aktar riċenti reġġhet lura għall-prinċipju aktar rigoruż tad-Dritt Roman li jeskludi mill-kommodat kwalunkwe kumpens.¹⁹ Jekk tiġi segwita din il-ġurisprudenza, l-element ta’ gratuwità jeskludi ċ-ċirkostanzi fejn il-kommodatarju jagħti kwalunkwe korrispettiv għall-użu u t-tgawdija tal-oġġett.

¹⁸ Kollez Vol XXXI pII p29.

¹⁹ Kollez XXXIII,I,774; *Antonio Vassallo vs Edward Vassallo et*, Qorti tal-Appell, deċiża 18 ta’ Mejju 1964.

24. F'dan il-każ, il-konvenuti ma ħallsux xi somma determinata lir-rikorrent għall-użu tal-Garaxx. Però, kif inhu ammess minnhom stess, huma, tal-anqas riċentement, ħallsu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma sħaħ tal-Garaxx²⁰ – liema ħlasijiet ma kienux ser iwettqu li kieku ma kienx għall-fatt li huma thallew jużawh. B'dawn il-ħlasijiet, huma ħallsu korrispettiv u b'hekk ma jistax jingħad li gie ppruvat l-element tal-gratuwità.²¹

L-użufrutt jagħti dritt ta' użu esklussiv

25. Kif rajna, il-konvenuti jgħidu, fid-difiża alternattiva tagħhom, li d-dritt tar-rikorrent (u, qabel, ta' martu) mhux wieħed esklussiv u li għalhekk huma jistgħu, preżumibbilment għaliex proprjetarji, jużaw il-Garaxx flimkien mar-rikorrent.
26. Dan l-argument hu għal kollox żbaljat. L-użufrutt huwa jedd reali li jintitola lill-użufruttwarju igawdi l-ħwejjeg li tagħhom haddiehor għandu l-proprjetà (artikolu 328 tal-Kap 16) inkluż li jeżerċita kull azzjoni reali li l-liġi tagħti lis-sid (artikolu 348 tal-Kap 16). Skont l-artikolu 346 tal-Kap 16, is-sid ma jistax, b'għemilu jew b'kull mod ieħor, jagħmel ħsara lill-jeddijiet tal-użufruttwarju.
27. Fil-gurisprudenza, gie affermat li dan id-dritt jintitola lill-użufruttwarju biex jirrivendika l-interessi tiegħu anke fil-konfront tal-komproprjetarji li jkunu qed jokkupaw proprjetà li, għalkemm komuni, hija soġgetta għal dak id-dritt ta' użufrutt.
28. Fis-sentenza ta' *Paulina Stagno et vs Carmelo u Frances Bugeja* ingħad hekk:-

Dan premess, jidher però li f'dan il-każ l-appellanti qed jinsew li l-attrici Pauline Stagno oltre li hi proprjetarja tan-nofs bis-sahha tal-komunjoni tal-akkwisti, hi fl-istess waqt użufruttwarja tan-nofs rimanenti li tiegħu uliedha, l-atturi l-oħra u l-konvenuta, huma n-nudi proprjetarji. Li jfisser, il-jedd li tgawdi l-fond b'mod esklussiv, anke ad esklużjoni tal-komproprjetarji tiegħu. Hadd ma jinnega illi in kwantu l-użufrutt hu dritt reali, karatterizzat minn assolutezza u immedjatezza fuq il-haga, dan hu 'id est' opponibbli għal kull min hu proprjetarju tal-haga soġgetta għal dak l-użufrutt. Fi kliem ieħor dment li allura jeżista dak l-użufrutt, id-drittijiet tal-proprjetarji, kompriz allura dak tad-disponibilità tal-fond, huma limitati minhabba l-esigenza bazika li jirrispettaw dak l-użufrutt. Taht dan l-aspett allura l-użufruttwarja setgħet anke tagixxi wahidha biex tirrivendika l-interessi tagħha. Qua nuda

²⁰ Ara l-affidavit ta' Josianne Dalli, f'paġni 19-22, ikkonfermat ukoll minn Horace Dalli, f'paġna 23. Dan gie kkonfermat minn Salvatore sive Salvo Bartolo, fil-kontro-eżami tiegħu fit-12 ta' Marzu 2024, f'paġni 43-58.

²¹ *Maria Assunta Cassar vs Albert Connell et*, Qorti tal-Appell, deċiża 7 ta' Lulju 2003; *Maria Pace vs Anthony Pace et*, Qorti tal-Appell, deċiża 28 ta' April 2004.

proprjetarja l-konvenuta appellanti jkollha d-dritt tirkupra l-godiment, s'intendi flimkien mal-komproprjetarji l-ohra, wara li jiccessa l-uzufrutt.²²

29. B'hekk, ir-rikorrent, li għandu t-titolu ta' uzufrutt fuq il-Garaxx, għandu wkoll l-jedd li jokkupah kif irid hu, b'mod esklussiv u, għalhekk, ad esklużjoni ta' kulhadd, inkluż tal-konvenuti komproprjetarji tal-istess. Dan ma kienx jeħtieġ li jissemma b'mod espliċitu fil-kuntratt ta' donazzjoni, għaliex dan joħroġ min-natura tal-jedd li ġie konċess lilu.

Konklużjoni

30. B'hekk, il-qorti ssib li d-difiżi tal-konvenuti ma jiswewx u li r-rikorrent, bħala uzufruttwarju, għandu l-jedd li jitlob lill-konvenuti jiżgumbraw l-effetti tagħhom mill-Garaxx u jieqfu jagħmlu użu minnu.

Parti deċiżiva

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq spjegati, din il-qorti qiegħda:-

- a. Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti;
- b. Tordna lill-konvenuti sabiex, sa mhux aktar tard mit-28 ta' Marzu 2025, jivvakaw u jiżvojtaw il-Garaxx minn kull oġġett tagħhom.

Din is-sentenza tista' tiġi mwettqa (i) b'mandat ta' żgumbrament u (ii) b'penali ta' €30 għal kull jum li fiha is-sentenza ma tkunx twettqet, sakemm titwettag, irrispettivament minn kif titwettag.

L-ispejjeż jithallsu mill-intimati.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Registratur

²² 1003/2000/1, *Paulina Stagno et vs Carmelo u Frances Bugeja*, Qorti tal-Appell, deċiża 6 ta' Ottubru 2004.