MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-8 ta' Gunju, 2005

Appell Civili Numru. 1192/1987/4

Gaetano Sammut f' ismu *proprio* u ghan-nom ta' l-assenti Joseph Sammut u b' digriet ta' l-1 ta' Novembru 2002 stante l-mewt ta' Gaetano Sammut fil-mori tal-kawza l-gudizzju gie trasfuz f' isem Charles Sammut bhala l-uniku eredi ta' l-attur Gaetano Sammut kif ukoll ghan-nom ta' l-assenti Joseph Sammut

vs

Pauline Sammut u Charles Sammut kjamat in kawza b' digriet ta' l-4 ta' Jannar 1994

Il-Qorti,

Fl-20 ta' Ottubru, 2004, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz ppresentat mill-attur pro et nomine fl-20 ta’ Novembru 1987 fejn talbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuta fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dn il-Qorti tizgombra minn gol-fond numru mija u tmienja (108), Victory Street, Hamrun, li il-konvenuta qeda tokkupa minghajr titolu validu u legali.

Ghal fini tal-kompetenza jigi dikjara illi l-valur lokatizju tal-fond ma jeccedix il-mija u hamsin lira maltin fis-sena (Lm150). Il-konvenuta giet ingunta ghas-subizzjoni. Bl-ispejjez.

Rat in-nota ta’ eccezzjonjiet presentata mill-konvenuta fil-21 ta’ Jannar 1988 fejn eccepiet:-

1. Illi fl-ewwel lok din il-Qorti mhux kompetenti stante si tratta ta’ lokazzjoni vera u propria.
2. Bla pregudizzju ghal fuq premess din il-Qorti mhiex kompetenti rationae valoris u kif wkoll ad valurim, u ghalhekk il-konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.
3. Illi fil-bqija taghhom t-talbiet attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt. Ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tat-8 ta’ Marzu 1988 fejn il-konvenuta minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet gia presentati ssollevata eccezzjoni ulterjuri u cioe illi hija ma kinitx il-legittima kontraditrici stante li l-fond in kwistjoni kien moghti b‘titolu ta’ lokazzjoni skond il-ligi lill-konvenuta u ir-ragel taghha fiz-zwieg u ghalhekk kellha tkun assistita minnu bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti.

L-attur sostna illi tali eccezzjoni ma setghetx tigi milqugha stante illi kellha tinghata preliminarjament u mhux meta diga kien hemm eccezzjonijiet ohra konflingenti maghha.

Rat id-decizjoni ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tat-12 ta' Lulju 1990 fejn il-Qorti laqghet l-eccezzjoni tal-kovenuta li l-gudizzju mhux integru stante li kellu jigi inkluz Carmelo Sammut bhala l-kap tal-komunjoni tal-akkwisti.

Rat decizjoni tal-Qorti tal-Appell tal-11 t'April 1991 fejn revokat is-sentenza tat-12 ta' Lulju 1990.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuta tat-18 ta' Mejju 1992 fejn eccepiet illi hija ghandha titolu ta' kommodat u ghalhekk ghandha titolu validu skond il-ligi.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur pro et noe tal-20 ta' Mejju 1992.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta tal-22 ta' Settembru 1992.

Rat id-decizjoni ta' din il-Qorti tal-15 t'Ottubru 1992 fejn laqghet it-talbiet attrici u ordnat l-izgumbrament tal-konvenuta.

Rat id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tas-16 t'April 1993 fejn annullat is-sentenza tal-15 t'Ottubru 1992.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-4 ta' Jannar 1994 fejn gie kjamat in kawza Carmelo Sammut. Rat is-sentenza ta' separazzjoni personali u divizjoni tal-komunjoni tal-akkwisti bejn il-kjamat in kawza u l-konvenuta.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat id-dokumenti esebiti , l-atti kollha tal-kaz.

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) moghtija fil-15 ta' Dicembru 2003.

Ikkunsidrat:-

Illi mill-provi migbura jirrizulta illi l-attur kien ta l-fond in kwistjoni lil Carmelo Sammut kjamat in kawza sabiex jghix fih meta dan kien johrog ma persuna ohra. Sussegwentement Carmelo Sammut zzewweg lill-konvenuta u marru joqghodu fl-imsemmi fond u kellhom tifla.

Wara xi zmien sfaxxa iz-zwieg bejn il-kjamat in kawza u l-konvenuta li wassal ghal separazzjoni u imbaghad ghal annullament, Carmelo Sammut mar jghix lura ma missieru waqt li l-konvenuta u bintha baqghu jokkupaw l-fond meritu tal-kawza.

Jirrizulta illi l-attur kien kkonsenja il-fond lill-ibnu Carmelo Sammut pero zamm id-dritt li jiehdu meta jkollu bzonnu (ara xhieda a fol 6 u 31)

Gie stabbilit wkoll illi l-parti kbira tal-ispejjez inkorsi fil-fond waqt l-okkupazzjoni tieghu mill-kjamat in kawza u l-konvenuta gew mhallsa mill-attur.

Jirrizulta wkoll illi meta Carmelo Sammut pprova jipperswadi lill-missieru jdawwar l-fond fuqu inqala l-inkwiet bejniethom tant illi ghal sentejn lanqas kienu jitkellmu (ara xhieda fol 33).

Fis-sentenza li ppronunzjat s-separazzjoni bejn il-kontendenti u dana dovut ghal htijiet ta’ Carmelo Sammut, dik il-Qorti ma semmiet xejn dwar il-fond in kwistjoni ghajr li l-manteniment kellu jithallas fid-dar tar-residenza ordinarja taghha.

Ikkunsidrat:-

Illi l-attur jsostni illi l-konvenuta qeghda tokkupa l-fond meritu tal-avviz miinghajr titolu validu u legali.

Il-fatti speci ta’ dan il-kaz juru bic-car illi l-konvenuta dahlet fil-fond ghaliex dahhalha zewgha konsegwenti ghaz-zwieg taghha mieghu.

It-titolu taghha jidderivi minn dan il-fatt u skond it-titolu ta zewgha il-kjamat in kawza bdiet tippartecipa f'dan it-titolu bi zwieg taghha mieghu. X'kien it-titolu ta' Carmelo Sammut?

Jidher car illi Carmelo Sammut gie mghoddi l-fond mertu ta' l-avviz bhal akkomodazzjoni tieghu ghal perjodu ta' zmien indeterminat u sakemm jigi bzonnu missier l-attur.

Skond il-kap 16 Art. 1824 hemm il-komodat meta l-oggett mobbli jew immobbli jigi konsenjat ghal zmien determinat jew ghal uzu determinat.

Illi mill-kumpless ta' xhieda prodott f'dan il-kaz jidher pjuttost ovvju illi l-fond 108, Victory Street, Hamrun gie konsenjat lill-kjamat in kawza ghal uzu determinat u cioe l-akkomodazzjoni tieghu.

Meta imbaghad izzewweg, l-konvenuta marret tghix mieghu u dana bil-kunsens tacitu tal-atturi u tal-kjamat in kawza.

"Bla titolu validu jew legali fil-ligi" ifisser fil-konfront tal-konvenuta illi hija dahlet tghix fil-fond minghajr ma kienet intitolata minghajr dritt u x'aktarx bi vjolenza. Xejn mill-vertenzi tal-fatti f'dan il-kaz ma jikkonforta din it-tezi.

Ili gialadarba jidher illi l-konvenuta tokkupa l-fond b'titolu rikonoxxut mill-ligi taghna, ma jistax jinghad b'ebda mod kif premess fl-avviz, illi l-konvenuta qeghda tokkupa l-fond minghajr titolu validu u legali.

Sikkome ma hemm ebda premessa ohra fic-citazzjoni din il-Qorti ma tistax tippronunzja ruhha fuq kif u come jista jigi terminat t-titolu ta' komodatum tal-konvenuta stante illi din tkun materja extra petita.

Illi fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Dicembru 2003, dik l-istess Qorti ppronunzjat ruhha fis-sens li l-korrezzjoni mehtiega fl-okkju ta' dik il-kawza kellha ssir mill-ewwel Qorti, cioe Qorti tal-Magistrati, "wara li taghmel il-konsiderazzjoni taghha dwar l-element tal-pregudizzju

fil-proceduri li kienu saru quddiemha fir-rigward tal-persuni li kienu l-oggett ta’ dan l-izball”.

Din il-Qorti ezaminat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell deciza fid-19 t’April 1999 fl-ismijiet “Victor Zammit et vs Joseph Stivala”. F’din is-sentenza citata, il-Qorti tal-Appell irraffermat:
“il-Qorti li tippronunzjhom kellha allura taghmel l-esercizzju mehtieg biex tikkonstata jekk kienx possibbli illi tikkorregi tali mankanza (mankanza fl-okkju tal-kawza) wara li tistabbilixxi illi l-interessi tal-persuna milquta u mhux indikati fl-okkju ma jkunu ser jigu bl-ebda mod ippregudikati”.

Illi fil-kaz in ezami tali pregudizzju ma jistax jirrizulta proprju minhabba l-fatt illi l-kjamat in kawza Carmelo Sammut, illi allura ismu ma deherx fl-okkju tas-sentenza moghtija fil-10 t’April 1996, illum il-gurnata huwa l-istess persuna illi fuqu gie trasfuz il-gudizzju bhala l-attur f’din il-kawza.

Din il-Qorti allura tista serenament u liberament tirrettifika l-mankanza fl-okkju tas-sentenza odjerna. Dana il-ghaliex una volta li ma jirrizulta ebda pregudizzju ghal xi parti involuta fil-kawza, il-kwistjoni ta’ nullita ta’ proceduri b’ebda mod ma tirrizulta u jirrizulta biss difett procedurali fis-sentenza li qed tigi rettifikata.

Illi ghal dawn il-motivi il-Qorti tichad it-talbiet attrici.

L-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.”

Minn din is-sentenza appella l-attur li talab ir-revoka taghha. Huwa jikkontesta r-ragonament u l-konkluzjoni ta’ l-ewwel Qorti fuq din il-bazi:-

(i) Id-diversi eccezzjonijiet u sottomissjonijiet tal-konvenuta turi l-incertezza tat-titolu pretiz minnha;

(ii) Jekk kien hemm kommodat dan inghata biss lil zewgha u dippju bil-kondizzjoni li l-fond jigi ritornat lura

meta l-kommondant jitolbulu lura. Din it-talba saret u ghalhekk twettqet il-kondizzjoni u t-titolu spicca;

(iii) Il-konvenuta la kellha titolu meta dahlet fil-fond u lanqas meta zewgha hareg minnu;

(iv) F' dan il-kaz ma kien hemm ghalhekk ebda titolu x' jigi terminat;

Il-fatti saljenti tal-kawza kif johorgu mill-provi jistghu jigi rijassunti kif gej:-

(1) Il-fond gie koncess minn Gaetano Sammut lil ibnu Charles Sammut biex dan jghammar fih. Fiz-zmien ta' din il-koncessjoni Gaetano Sammut kien amministratur ta' missieru, sid il-fond. Invece Charles Sammut kien gharus lil certa Jane Zarb, u wara li hassar minn maghha, sitt xhur wara izzewweg lill-konvenuta (ara xhieda ta' Charles Sammut, fol. 31);

(2) Jinghad li fil-mument ta' din il-koncessjoni d-diskors bejniethom kien fis-sens illi "meta jkolli bzonnu niehdu lura" (ara deposizzjoni ta' Gaetano Sammut, fol. 6). Dan jispjega ulterjorment illi hu kien qal lil ibnu jekk qabel ma l-post jinbiegh riedx imur joqghod fih sakemm isib post iehor (fol. 19). L-imsemmi Charles Sammut jikkorrobora il-ftehim dwar dan il-patt (fol. 31);

(3) Inqalghu diskordanzi bejn il-konvenuta u zewgha u ttiehdu anke proceduri ta' separazzjoni konkjuzi bis-sentenza tat-3 ta' Gunju 1992 (fol. 212). Il-kawza *de quo* giet promossa fil-kors tal-firda *de facto* u wara li Carmelo Sammut hareg mill-fond u rega' mar f' dar missieru fil-Gzira;

(4) Irid jinghad li f' xi zmien meta l-koppja kienet ghadha ma sseparatx, l-attur Gaetano Sammut kien qed jahseb li jiddonalu l-post izda dan qatt ma sehh (ara xhieda tieghu a fol. 20). Fil-fatt skond ibnu, missieru kien qallu "la mmut hu l-post", tant li qatt ma sar ebda ftehim bil-miktub dwar il-post ma' missieru (fol. 33);

(5) Fil-fond kemm il-missier kif ukoll ibnu ghamlu xoghlijiet ta’ restawr fih. Dan hu konfermat mill-partijiet u minn Joseph Cini, missier il-konvenuta (fol. 108);

(6) Hu accettat ukoll illi l-kontijiet tad-dawl u ilma kienu jithallsu minn Carmelo Sammut filwaqt li missieru kien baqa’ jhallas ic-cens tal-fond. Ix-xhud Marlene Azzopardi (fol. 105) tghid li c-cens kienet tircevih minghand zewg il-konvenuta u dan minn naha tieghu, sostenut minn Gaetano Sammut, jghid li missieru kien jghaddilu l-flus ghall-iskop ta’ dan il-hlas;

Fermi dawn il-fatti, il-konvenuta titlaq mid-difiza illi kontra l-pretensjoni ta’ l-attur hi kellha titolu ta’ kera (ara eccezzjoni a fol. 3), u, subordinatament, it-titolu taghha kien dak ta’ kommodat (ara eccezzjoni ulterjuri a fol. 144). Tissuggerixxi wkoll li jekk ma jigix riskontrat dan l-ahhar titolu allura certament kellha dak tal-prekarju (ara noti ta’ l-osservazzjonijiet taghha quddiem l-ewwel Qorti a fol. 152);

Ghall-kuntrarju, ghall-appellanti l-konvenuta ma kellha ebda wiehed mit-titoli suggeriti u allegati minnha, lanqas wiehed li ried jigi terminat. Fil-fehma taghhom kull titolu vantat mill-appellata ma ezista qatt u kwindi ma kienx hemm okkupazzjoni legittima da parti taghha li kien jenhtieg terminazzjoni;

Issa hu minnu li jezisti l-insenjament traccjat fis-sentenza “**Carmelina sive Lina Camilleri -vs- Paul Mifsud**”, Appell, sede Inferjuri, 12 ta’ Awissu 1994 dwar il-konnotazzjoni ta’ “bla titolu” espressa f’ citazzjoni jew f’ avviz, izda kif gie osservat “dan l-insenjament, pero` kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-ezistenza tat-titolu fil-konfront ta’ l-attur li jkun ippropona l-kawza kontra l-konvenuta li jkun qieghed jokkupa l-fond tieghu. Ma kienx allura bizzejjed ghall-konvenut illi hu kien qieghed jipposjedi l-fond bis-sahha tar-relazzjoni guridika legittima, kienet x’ kienet li kellu ma’ xi hadd, kien min kien. Kellu jipprova li tali relazzjoni guridika legittima

kienet tezisti bejnu u l-attur” - “**Saviour Zammit -vs- Joseph Galea *et***”, Appell, 30 ta’ Marzu 2001;

Il-qofol tal-kontestazzjoni f’ dan il-kaz hi proprju dik jekk l-appellata kellhiex tali relazzjoni guridika legittima ma’ l-attur u jekk din kienetx dik tal-kommodat propunjata minnha u akkolta mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata;

L-appellanti jargomenta illi mill-kondizzjoni appattwita bejn il-missier Gaetano Sammut u ibnu Carmelo Sammut, zewg il-konvenuta, il-ftehim asserit bejniethom kellu natura tal-prekarju kif definit fl-Artikolu 1839 tal-Kodici Civili u anke jekk si tratta ta’ kommodat veru u proprju tali ftehim sar bejniethom biss u mhux ukoll koinvolgenti l-appellata;

Ma jista’ qatt ikun dubitat illi l-kommodat ghandu inerenti fih karattru fiducjarju. Dan ghaliex huwa essenzjalment gratuwitu. Effettivament il-kawza tal-ftehim tikkwalifika l-kommodat bhala kuntratt ta’ tgawdija bazat fuq il-gratuwita ta’ l-uzu tal-haga. Naturalment din il-kawza tiddistingwi ruhha mill-motivi li jistghu jkunu ir-rizultat ta’ rabtiet affettivi u familjari jew ta’ rikonoxxenza. Tali motivi, pero`, ma ghandhom ebda rilevanza guridika;

In kwantu l-kuntratt hu wiehed gratuwitu dan jikkomporta sagrificcju ekonomiku ghall-kommodant u allura l-partijiet jistghu jiftehmu pattijiet accidentali tieghu, ad ezempju, il-fissazzjoni ta’ terminu finali jew xi kondizzjoni rizoluttiva. Li jfisser li l-haga trid tigi restitwita lura fl-iskadenza taz-zmien pattwit jew meta tavvera ruhha l-kondizzjoni rizoluttiva, kif imfissra fl-Artikolu 1066 tal-Kodici Civili;

Ta’ min jirrileva illi iz-zmien jista’ jkun espress jew dedott implicitament mill-uzu tal-haga. Fl-assenza ta’ zmien espress il-kommodat hu intiz li gie konvenut ghat-terminu necessarju li jikkonsentixxi lill-kommodatarju li jisserva bil-haga ghall-uzu stabbilit. Ghall-ezami aktar approfondit fuq din it-tema ara sentenzi fl-ismijiet “**Fortunato**

Mercieca *et* -vs- Joseph Mercieca”, Appell Inferjuri, 1 ta’ Novembru 2001 u “**Lorenzo Zahra *proprio et nomine* -vs- Mary Zahra**”, Appell Inferjuri, 6 ta’ Ottubru 2004;

Hu biss fejn mhux possibbli li jigi determinat iz-zmien, lanqas permezz ta’ l-uzu, illi allura hu ritenut li jissussisti l-kommodat bla determinazzjoni ta’ zmien, ossija l-*precarium* li, ghalkemm affini mal-kommodat, jiddifferenza ruhu minnu ghall-fatt li l-kommondanti hu fakoltizzat bil-ligi li jitlob u jirrikjama r-restituzzjoni tal-haga f’ kull zmien;

Jekk fil-kaz in ispecje jigi accettat dak dikjarat mill-attur riferibilment ghall-kondizzjoni konkordata, l-obbligu tar-restituzzjoni, ghalkemm certament tinsorgi fil-kommodatarju mal-konkluzjoni tal-ftehim, issir imbaghad esigibbli appena ssir ir-rikjesta. Indubitament tali kondizzjoni tal-kuntratt kienet hekk konsentita in kwantu tappartjeni lill-awtonomija negozjali bejn il-partijiet;

Precizati il-premessi aspetti tad-dritt relattiv ghall-istitut tal-kommodat, jibqa’ l-kwezit jekk tali ftehim, anke jekk jigi *gratia argomenti* accettat li *si tratta* ta’ kommodat veru u proprju, u mhux dak tal-kommodat improprju jew il-prekarju, sarx biss bejn Gaetano Sammut u ibnu jew ukoll mal-konvenuta, jew estiz ghaliha biz-zwieg;

Fuq l-interpretazzjoni taghha tal-provi din il-Qorti hi tal-fehma li meta sar il-ftehim, *dato ma non concesso*, li *si trattava* ta’ kommodat, il-konvenuta appellata lanqas biss kienet ghadha dahlet in xena. L-allegazzjoni ta’ Gaetano Sammut u ta’ ibnu li l-fond inghata lil Carmelo Sammut meta dan kien gharus lil certa Jane Zarb (u mhux lill-konvenuta) ma tinsab kontrastata mill-ebda prova. Huwa veru li l-presumibbli volonta ta’ l-imsemmi Gaetano Sammut kienet li hu kien qed jislef l-uzu tal-fond lil ibnu meta dan kien qed jikkontempla zwieg izda hu daqstant iehor kristallin illi fit-termini ta’ l-Artikolu 1824 tal-Kodici Civili Gaetano Sammut ikkunsinna l-fond lil ibnu u mhux ukoll lill-konvenuta li, fil-mument ta’ tali konsenja, lanqas biss kienet tiffigura. Il-konsenja allura tar-*res* f’ dak il-

mument kellha tkun intiza li sservi biex telimina kull dubju in meritu ghall-volonta` effettiva tal-kommodant Gaetano Sammut li jinstawra vinkolu guridiku rilevanti, anke jekk kondizzjonat, mal-kommodatarju ibnu Carmelo Sammut u mhux ma' terzi ohra; *multo magis*, imbaghad, mal-konvenuta appellata;

Kif jirrizulta mill-atti l-imsemmi Carmelo Sammut, issa appellant, mhux biss accetta l-kondizzjoni posta lilu minn missieru izda addirittura hareg mill-fond. Li jfisser li gjaladarba ntemm il-vinkolu instawrat il-kommodant seta' jiehu lura l-haga in kwantu din ma baqghetx lanqas isservi ghall-uzu li ghalih giet mislufa. Dan s' intendi dejjem u relattivament *di fronte* ghall-uniku kommodatarju raffigurat fil-ftehim originali. "Appena dak l-uzu specifiku jigi estint, jigi estint ukoll il-kuntratt u jinholoq l-obbligu minn dak il-mument tar-restituzzjoni tal-haga mislufa mill-kommodatarju" ("**Mercieca *utrinque***", 1 ta' Novembru 2000). Kien dan l-adempiment ta' l-obbligu tar-restituzzjoni li kien ab bazi tal-ftehim tal-kommodat;

Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, ic-cirkostanzi kollha flimkien jikkostitwixxu prova sufficcjenti illi hawnhekk ninsabu fil-presenza tal-kommodat-prekariju ossia tal-"*precarium*" veru u proprju, statwit fl-Artikolu 1839 tal-Kodici Civili. Hu evidentement distingwibbli l-kaz li fih il-partijiet ghall-ftehim ikkonkordaw illi l-iskadenza tal-validita` tal-vinkolu kontrattwali kienet maghmula tiddependi mill-volonta` potestativa ta' Gaetano Sammut. Volonta` din maturata u tradotta bir-rikjesta li saret minn dan ghar-restituzzjoni tal-fond;

Fermi dawn il-konsiderazzjonijiet hu l-kaz li din il-Qorti tallontana ruhha mill-motivazzjoni ta' l-ewwel Qorti in kwantu din la hi fattwalment u lanqas guridikament sostenuta.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tilqa' l-appell interpost u b' hekk thassar u tirrevoka s-sentenza appellata. Konsegwentement qed tilqa' t-talba ta' l-atturi u tordna l-izgumbrament tal-konvenuta appellata mill-fond 108 Victory Street, Hamrun b' dan li qed takkordalha terminu perentorju mprorogabbli ta' sitt (6) xhur ghal dan l-iskop. In vista tac-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz l-ispejjez gudizzjarji jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------