MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 196/2011

Mary Balzan

-vs-

David Jaccarini

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fil-25 ta' Frar 2011 li permezz tiegħu l-attriċi ppremettiet:

1. Illi l-esponenti hija l-proprjetarja ta' nofs indiviż tal-fond numerat uffiċjalment 70, "Villa Davita", Triq l-Għarbiel, Swieqi, filwaqt li hija tgawdi titolu ta' użufrutt fuq in-nofs indiviż rimanenti tal-istess fond.

2. Illi l-intimat David Jaccarini qiegħed jokkupa l-imsemmi fond mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi.

3. Illi l-esponenti għalxejn talbet lil David Jaccarini diversi drabi sabiex jirritornalha l-pussess battal tal-fond.

4. Illi fil-fehma tal-esponenti l-intimat David Jaccarini m'għandu l-ebda difiża valida xi jqajjem kontra t-talba tal-esponenti għar-ripreża tal-fond.

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti in vista tal-premess u dispensat is-smiegħ tal-kawża *ai termini* tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, prevja dikjarazzjoni, jekk meħtieġa, li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi, tikkundanna lill-istess intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi ffissat minn dina l-Qorti jirritorna l-pussess battal tal-fond 70, "Villa Davita", Triq l-Għarbiet, Swieqi.

Bl-ispejjeż, kontra l-intimat David Jaccarini li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut preżentata fl-24 ta' Marzu 2011, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-istess attriċi.

2. Illi abbażi tal-Artikolu 1824 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kommodat, titolu rikonoxxut u validu fil-liġi.

3. Illi kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-attriċi kkonċediet l-imsemmi fond lil bintha Marguerite Jaccarini u lir-raġel tagħha l-intimat wara ż-żwieġ tagħhom għall-użu determinat, ossia sabiex dan ikun id-dar matrimonjali tagħhom, u ilu jservi ta' dar matrimonjali għalihom għal iktar minn ħamsa u għoxrin sena.

4. Illi *inoltre* l-intimat għamel spejjeż kbar minn butu ġewwa l-istess fond, dejjem bil-ftehim illi tali fond iservi ta’ dar matrimonjali għalih u għal martu.

5. Illi l-erbat itfal tal-intimat u martu, in-neputijiet tal-attriċi, inkluż minuri, wkoll jgħixu ġewwa l-istess fond.

6. Illi għalhekk, l-imsemmi fond jibqa’ d-dar matrimonjali tal-intimat u martu sakemm ma jkunx hemm is-separazzjoni finali u ma jkunx hemm dikjarazzjoni tal-Qorti kompetenti illi l-fond *de quo* m’għadux jifforma d-dar matrimonjali tal-intimat u martu Marguerite.

7. Salv risposti ulterjuri u salv kull dritt spettanti lill-intimat.

8. Bl-ispejjeż kollha kontra l-attriċi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta’ Jannar 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-attriċi qed titlob l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond imsemmi fl-istess rikors; hija qed tgħid li l-konvenut m’għandu ebda titolu biex jokkupah.

Illi l-konvenut qed issostni li l-attrici kienet għaddiet il-pussess tal-fond lilu u lil martu, li hija bint l-attriċi, meta dawn iżżewġu għall-bżonnijiet tal-familja tagħhom u allura bit-titolu ta’ kommodat. Jidher li l-problemi nqalgħu

għaliex il-konvenut issepara *de facto* minn ma' martu u anke hemm pendenzi ta' separazzjoni personali u allura l-attriċi issa qed titlob il-fond lura, anke għaliex lanqas ulied il-konvenut ma jkellmuha. Fil-fatt fix-xhieda tagħha qalet li saħansitra ġieli jinsolentawha. Mart il-konvenut telqet mid-dar ċirka erbgħa snin ilu.

Illi l-kommodat ukoll huwa kuntratt u kif definit bl-Artikolu 1824 tal-Kodiċi Ċivili li *bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra biex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċeviha li jrodd il-ħaġa nnifisha.* Id-definizzjoni għalhekk timplika l-obbligazzjoni ta' min jirċevi li jirritorna l-oġġett xi darba (**ċjoe' wara li jgħaddi ż-żmien miftiehem jew wara li jsir l-użu miftiehem**).

Illi l-Qrati tagħna kellhom diversi okkażjonijiet jelaboraw u jesprimu l-fehma tagħhom dwar dan l-istitut. Fil-kawża fl-ismijiet **"Robert Borg vs Francesco Abela"** (Appell Kummerċjali 16 ta' Diċembru 1949 intqal illi: *"karattru essenzjali tal-kommodat huwa l-gratwita tal-prestazzjoni tal-ħaġa."* Fi kliem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża **"Maria Assunta Cassar vs Albert Connell et"** (7 ta' Lulju 2003) *"dan hu sostrat tal-kuntratt faċilment desumibbli mid-definizzjoni li l-ligi stess takkordalu."* Skond is-sentenza fil-kawża **Mercieca utrimque** deċiża mill-istess Qorti fl-1 ta' Novembru 2000, *"iż-żewġ modalitajiet possibbli tal-kuntratt tal-komodat, kemm dik relatata maż-żmien u dik relatata mal-użu, jistgħu jeżistu independentement minn xulxin u waħda ma hijiex neċessarjament marbuta ma' l-oħra. Il-partjiet jistgħu għalhekk jiftehmu żmien li fih il-komodat kellu jipperdura, bla ma jiftehmu x'użu determinat kellu jsir mill-ħaġa kunsinnata b'self u viċi versa."* Approfondimenti dotti oħra (pero' mhux kollha rilevanti għall-każ in eżami) fuq il-materja wieħed isibhom fis-sentenzi, dejjem tal-istess Qorti, fil-kawżi fl-ismijiet **"Maria Pace vs Anthony Pace et"** deċiża fit-28 ta' April 2004 u **"Lorenzo Zahra vs Mary Zahra"** deċiża fis-6 ta' Ottubru 2004.

Illi kif ġja' ngħad il-kwistjoni bejn il-kontendenti nqalgħet żgur għaliex illum il-gurnata l-konvenut u martu għandhom

l-inkwiet bejnithom u fil-fatt mart il-konvenut allontanat ruħha mid-dar in kwistjoni. Każ analogu għal dak odjern kien dak fl-ismijiet **"Gaetano Sammut et vs Pauline Sammut et"** deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-8 ta' Ġunju 2005. Għalkemm din is-sentenza ġiet indikata mill-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fil-fatt il-konklużjoni tal-Qorti dakinhar kienet kuntrarja għall-pożizzjoni tiegħu f'din il-kawża. Hemmhekk infatti l-attur ipproċeda kontra l-mara ta' ibnu (ġja' separata minn miegħu) għall-iżgumbrament u din eċċepiet illi kellha t-titolu ta' komodat; il-Qorti tal-Appell irrevokat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati u laqgħet it-talba attrici. Anke f'din il-kawża iben l-attur kien ġja' telaq mill-fond. Il-Qorti kkonkludiet li meta wieħed jieħu ċ-ċirkostanzi tal-każ kollha in konsiderazzjoni, jasal għall-konklużjoni illi l-komodat jekk eżista, kien bejn l-attur u ibnu. L-unika differenza mill-kawża odjerna hija li hemmhekk iben l-attur kien ġja' mar joqgħod fil-fond qabel iżżewweġ lill-konvenuta – fatt indiskutibbilment importanti. Madankollu l-Qorti jidhrilha, li sakemm il-provi ma jurux kjarament mod ieħor, il-ftehim li permezz tiegħu ġenitur jippermetti lil xi ħadd minn uliedu biex imur jabita ġo fond proprjeta' tiegħu biex jgħix mas-sieħeb jew sieħba tiegħu, isir appuntu bejn il-ġenitur u ibnu jew bintu u **mhux** mas-sieħeb. Ma hemmx dubju li aspett importanti tal-komodat huwa dak fiduċjarju – appuntu huwa gratwitu. *Una volta* l-wild tal-attur jew attriċi jitlaq minn dak il-fond il-konvenut jew konvenuta ma jibqagħlhiex titolu. Il-Qorti f'din is-sentenza qalet ukoll illi *"fejn mhux possibbli li jiġu determinati ż-żmien, lanqas permezz tal-użu, allura hu ritenut li jissussisti komodat bla determinazzjoni ta' terminu ta' żmien, ossija l-**precarium** illi għalkemm affini mal-komodat, jiddifferenzja ruħu minnu għall-fatt li l-komondanti hu fakoltiżżat bil-liġi li jitlob u jirrikjama l-użu tal-ħaġa f'kull żmien."*

Illi ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Saviour Zammit vs Joseph Galea et"** (30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem *"bla titolu"* espressa f'att ġudizzarju promotur, *"kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-*

konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenut li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu."

Illi huwa ċar għall-Qorti li l-konvenut odjern allura m'għandu ebda titolu simili.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u għalhekk tilqa' t-talbiet tal-attriċi, u għall-fini tal-iżgumbrament tipprefiġġi terminu ta' tlett xhur.

L-ispejjeż tal-kawza jkunu a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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