MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum is-26 t'April, 2019.

Rikors Numru 809/2016 SM

Alfred Mifsud
(800051 M)

vs.

Anna Zelbst
(513054 M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat datat is-16 ta' Settembru, 2016, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament espona s-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi hu proprjetarju tal-appartament 1501, *Block East*, *Fort Cambridge*, Triq Tigne`, tas-Sliema;

1.2. Illi l-intimata qed tokkupa l-imsemmi appartament kontra l-volonta` tar-rikorrenti u minghajr l-ebda jedd validu fil-ligi;

1.3. Illi jezistu l-elementi kollha preskritti bid-dispozizzjonijiet tal-artiklu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, (minn issa ’l quddiem Kap 12), biex it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tigi deciza bid-dispensa tas-smigh tal-kawza ghaliex safejn jaf hu, l-intimata m’ghandiex difizi validi x’taghti kontra din it-talba;

1.4. Illi ghalhekk adixxa din il-qorti biex din:

1.4.1. Tiddecidi skont it-talbiet bid-dispensa tas-smigh tal-kawza *a tenur* tal-artiklu 167 tal-Kap 12;

1.4.2. Tordna lill-intimata biex fi zmien qasir u perentorju iffissat mill-qorti, tizgombra mill-appartament fuq indikat u tirritorna c-cwievet lir-rikorrenti;

1.4.3. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur;

1.4.4. B’rizerva ghal kull azzjoni ohra, inkluz dik tad-danni;

2. Rat id-digriet datat l-20 ta’ Settembru, 2016, li permezz tieghu l-qorti kif hemm preseduta, ghar-raguni hemm indikata, astjeniet milli tkompli tiehu konjizzjoni ta’ din il-procedura, (ara foll 7);

3. Rat l-ordni t’assenjazzjoni datat is-6 t’Ottubru, 2016, li permezz tieghu din il-procedura giet assenjata lil din il-qorti kif issa preseduta, (ara foll 8);

4. Rat id-digriet taghha datat l-14 t’Ottubru, 2016, li permezz tieghu appuntat l-istess procedura ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara fol 9);

5.0. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata datata d-9 ta' Novembru, 2016, li permezz taghha sintetikament esponiet is-segwenti, (ara foll 10):

5.1. Illi din hi nota *ai termini* tal-artiklu 170(1) tal-Kap 12 intiza biex tirrispondi ghat-talba tar-rikorrenti biex il-kawza odjerna tigi deciza bid-dispensa tas-smigh;

5.2. Illi t-talba ghall-izgumbrament hi infundata;

5.3. Illi r-rikorrenti ma tax prova li hu s-sid tal-fond in kwistjoni;

5.4. Illi anke jekk jaghti l-kaz li hu s-sid tal-appartament *de quo*, t-talba tar-rikorrenti xorta hi bla bazi *stante* li l-intimata tokkupa l-fond *de quo* b'titolu ta' kommodat *ai termini* tal-artiklu 1824 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, (minn issa 'l quddiem Kap 16);

5.5. Illi l-kontendenti kienu f'relazzjoni li minnha kellhom zewgt (2) itfal;

5.6. Illi huma kienu wkoll jabitaw flimkien;

5.7. Illi biex trabbi lill-ulied li twieldu minn din ir-relazzjoni l-intimata kellha tabbanduna l-impjieg taghha;

5.8. Illi konsegwenza ta' dan tilfet kull dritt li tiehu pensjoni kontributorja issa li lahqet l-eta` tal-pensjoni;

5.9. Illi dan l-arrangament familjari kien intlahaq bi ftehim bejn il-kontendenti;

5.10. Illi tul ir-relazzjoni in dizamina l-kontendenti ghexu f'diversi proprjetajiet ghalkemm dawn dejjem kienu tar-rikorrenti;

5.11. Illi minkejja s-suespost, ir-rikorrenti dejjem ta' d-dritt lill-intimata li tghix fl-istess proprjetajiet gratuitament;

5.12. Illi meta irrilokaw fl-appartament mertu tal-procedura odjerna skopriet li r-rikorrenti kien f'relazzjoni estra-konjugali;

5.13. Illi r-rikorrenti ma baqax jghix fl-appartament in dizamina;

5.14. Illi rizultat ta' dan, minn Frar, 2016, l-intimata u l-ulied fuq riferiti baqghu jirrisjedu fl-istess appartamentt u dan:

5.14.1. Bil-kunsens tar-rikorrenti; u

5.14.2. Minghajr ebda hlas;

5.15. Illi l-ftehim verbali dwar l-ghoti ghal self ta' uzu tal-proprjeta` *de quo* kien sussegwentement konfermat minn dikjarazzjoni ffirmata mir-rikorrenti u li skont hu hi datata t-8 ta' Lulju, izda effettivament id-data suppost kienet indikata bhala Gunju, 2016, (ara foll 13);

5.16. Illi r-rikorrenti tant induna li d-dikjarazzjoni riferita fil-paragrafu precedenti kienet kompromettenti li meta sar jaf li l-intimata siefret f'Gunju, 2016, mar fl-appartament in dizamina u ha d-dikjarazzjoni *de quo*;

5.17. Illi l-intimata rrappurtat it-tehid tal-istess lill-Pulizija, (ara foll 14), li ghadha qed tiehu l-passi necessarji;

5.18. Illi skont l-artiklu 1835 tal-Kap 16 ir-rikorrenti ma jistax jiehu l-fond *de quo* lura, hlief jekk ikunu sodisfatti l-kundizzjonijiet hemm elenkati;

5.19. Illi ghalhekk, anke bis-sahha tal-gurisprudenza minnha citata, tissottometti li ghandha tkun awtorizzata tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;

6.0. Rat id-digriet taghha datat il-15 ta' Novembru, 2016, li permezz tieghu wara li:

6.1. Rat in-nota tal-intimata datata d-9 ta' Novembru, 2016, (ara foll 10);

6.2. Semghet fl-opposizzjoni tal-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti fir-rigward;

6.3. Semghet lill-abbli rapprezentant legali tal-intimata fir-rigward;

Ghar-ragunijiet hemm espressi awtorizzat lill-intimata biex tipprezenta nota responsiva guramentata ghat-talbiet tar-rikorrenti fi zmien hemm indikat, (ara foll 21);

7.0. Rat ir-risposta guramentata datata l-1 ta' Dicembru, 2016, li permezz taghha sintetikament esponiet is-segwenti, (ara foll 22):

7.1. Illi r-rikorrenti jrid jipprova li hu l-proprjetarju tal-fond mertu tal-procedura odjerna;

7.2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati;

7.3. Illi l-intimata tokkupa l-fond *de quo* b'titolu ta' kommodat – titolu validu fil-ligi;

7.4. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti;

7.5. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

8. Rat id-digriet taghha datat l-24 t'April, 2018, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz fil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 139);

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata datata s-27 ta' Gunju, 2018, (ara foll 140), flimkien ma dik tar-rikorrenti datata l-24 ta' Settembru, 2018, (ara foll 147);

10. Semghet ix-xhieda prodotta;

11. Ezaminat id-dokumenti esebiti;

12. Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

13.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

13.1. Illi l-kontendenti kienu f'relazzjoni ta' madwar erbgha u ghoxrin (24) sena li minnha kellhom zewgt (2) itfal, (ara foll 26);

13.2. Illi l-istess kontendenti infirdu fl-2006 izda irrikonciljaw ruhhom fl-2009, (ara foll 27 u 47);

13.3. Illi ghall-habta tal-2011, (ara foll 27), jew fis-26 t'Ottubru, 2012, (ara foll 48), l-kontendenti marru jghixu bhala nukleu familjari wiehed flimkien ma uliedhom fl-appartament mertu ta' din il-procedura;

13.4. Illi fi Frar 2016 regghet spiccat ir-relazzjoni in dizamina, (ara foll 27 u 48);

13.5. Illi rizultat tat-terminazzjoni tar-relazzjoni in dizamina:

13.5.1. Ir-rikorrenti mar jghix f'abitazzjoni ohra, (ara foll 48);

13.5.2. L-intimata baqghet tirrisjedi fl-appartament mertu tal-procedura in dizamina, (ara foll 48);

13.6. Illi f'Lulju, 2016, r-rikorrenti ma ridx jibqa' jghix fil-fond li kien mar fih wara l-allontanament tieghu minn mal-intimata u talab lill-intimata biex tizgombra mill-istess appartament, (ara foll 4);

Ikkunsidrat:

14.0. Illi ghalhekk il-vertenza in dizamina hi essenzjalment ridotta ghal talba tar-rikorrenti biex:

14.1. L-intimata tigi zgombrata mill-appartament mertu tal-procedura odjerna;

14.2. Tirritorna c-cwievet tal-istess appartament lir-rikorrenti;

15. Illi l-intimata min-naha taghha tirrispondi li ghandha titolu ta' kommodat u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistax jizgombrha mill-istess appartament;

Ikkunsidrat:

16. Illi fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-intimata li r-rikorrenti ghandu jipprova li hu l-proprjetarju tal-appartament in dizamina jinghad mill-ewwel li r-rikorrenti irnexxielu jipprova li hu effettivament il-proprjetarju tal-istess billi pprezenta kopja tal-kuntratt t'akkwist *de quo*, (ara foll 55);

17. Illi ghalhekk din l-ewwel risposta tal-intimata ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

18. Illi l-intimata sussegwentement issosstni li tokkupa l-fond in meritu b'titolu ta' kommodat, (ara foll 22);

19. Illi min-naha tieghu r-rikorrenti jallega li l-intimata qed tokkupa l-istess fond bi prekarjeta`, (ara foll 1);

Ikkunsidrat:

20. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghall-artiklu 1824 tal-Kap 16 li jistipula s-segwenti:

> "Il-kommodat, jew self ghall-uzu, hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra sabiex din tinqeda biha, bla hlas, ghal zmien jew ghal uzu determinat, bl-obbligu ta' dak li jircieviha li jrodd il-haga nfisha";

21. Illi dwar kemm hu durevoli l-kommodat issir referenza ghall-artiklu 1835 tal-Kap 16 li jistabbilixxi s-segwenti:

> "1. Il-kommodant ma jistax jiehu l-haga lura hlief wara li jkun ghadda z-zmien miftiehem, inkella, fin-nuqqas ta' ftehim wara li tkun serviet ghall-uzu li ghalih giet mislufa;
>
> "2. Izda, jekk matul iz-zmien miftiehem, jew qabel ma jkun spicca l-bzonn tal-kommodatarju, jinqala' lill-

kommodant il-bzonn bil-ghagla u bla hsieb, tal-haga, l-qorti tista', skont ic-cirkostanzi, ggieghel lill-kommodatarju li jroddha, taht l-obbligu tal-kommodat li jhallsu tal-ispejjez li huwa jkun ghamel sabiex jinqeda biha";

Ikkunsidrat:

22. Illi ssir ghalhekk referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** fl-ismijiet **Maria armla ta' Paul Pace vs. Anthony u Rita mizzewgin Pace**, datata t-**28 t'April, 2004**, li f'dan ir-rigward irriteniet is-segwenti:

"B'ligi espressa l-kommodat hu definit fl-artiklu 1824 (tal-Kap 16), bhala dak il-kuntratt "li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra, sabiex din tinqeda biha, <u>bla hlas</u>, <u>ghal zmien</u> jew <u>ghall-uzu determinat</u>, bl-obbligu ta' dak li jirceviha li jrodd l-haga nfisha";

"Minn din it-tifsira, bl-ghajnuna tal-gurisprudenza *in materia* din il-qorti tirravvisa dawn l-aspetti:-

"1. Il-karattru essenzjali tal-kommodat hu l-gratuwita tal-prestazzjoni tal-haga" – **Kollez. Vol XXXIII pl 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 diretto di servirsi della cosa purche` la impieghi per l'uso determinato nel contratto*" – "**Kollez. Vol. XVIII plII p69**;

"3. L-ezistenza taz-zmien hi important, 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 plI p29**;

> “4. Anke pero` minghajr il-fattur zmien il-komodat ma jiznaturax ruhu f’prekarju ghaliex il-ligi tikkonempla l-ezistenza tal-kommodat “ghall-uzu determinat” u dan ma jispiccax skont l-artiklu 1835 “sakemm il-haga tibqa’ sservi ghall-uzu li ghalih giet mislufa” – “**Grazio Portelli – vs – Geralda Portelli**”, **Appell Civili, 5 ta’ Frar 1971**”;

Ikkunsidrat:

23.0. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li huma tnejn (2) ir-rekwiziti tal-kuntratt ta’ self ghall-uzu – il-kommodat:

23.1. Il-gratuwita` tal-prestazzjoni tal-haga; u

23.2. Iz-zmien jew uzu determinat;

Ikkunsidrat:

24. Illi l-prekarju jirrizulta stabbilit fl-artiklu 1839 tal-Kap 16 li jistabbilixxi s-segwenti:

> “Il-prekarju hu l-istess kuntratt ta’ self ghall-uzu mfisser fl-artikolu 1824, izda b’din id-differenza biss, illi dak li jislef il-haga jibqa’ fis-setgha li jehodha lura meta jrid”;

Ikkunsidrat:

25. Illi ghalhekk jirrizulta pacifiku li fil-prekarju dak li jislef jibqa’ fis-setgha li jehodha lura meta jrid hu – ghalhekk unilateralment, fil-kommodat l-oggett li jigi misluf ikun hekk misluf ghal zmien jew ghal uzu determinat;

Ikkunsidrat:

26. Illi jirrizulta li ma jezisti l-ebda ftehim, lanqas verbali, bejn il-partijiet u ghalhekk jirrizulta necessarju li jigi ezaminat l-assjem kollu tal- provi mressqa mill-partijiet fid-dawl tal-principji kif riflessi milli gurisprudenza fuq citata;

Ikkunsidrat:

27. Illi l-principju regolatur fir-rigward hu sintetikament dak li min jallega jrid jipprova – *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat* – kif *del resto* stipulat bi kjarezza fl-artiklu 562 tal-Kap 12:

> "Bla hsara ta' kull dispozizzjoni ohra tal-ligi, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah";

Ikkunsidrat:

28. Illi f'dan l-istadju ssir referenza ghall-kopja ta' ittra datata t-8 ta' Lulju, 2016, li l-kontendenti jaqblu li hi data erronea u ghandha minflok taqra t-8 ta' Gunju, 2016, (ara foll 13, foll 11 u foll 44);

29. Illi hu ghaqli li din l-ittra miktuba mir-rikorrenti u indirizzata lill-intimata tigi riprodotta *in toto*, u taqra hekk, (ara foll 13):

> "*8th July 2016,*
>
> *"To Anna Zelbst*
>
> *"This is to confirm my intention that for as long as you live with the children … I will maintain the monthly allowance of euro 3000 (three thousand euro) and will continue to pay all reasonable maintenance and utility cost of E5/1501, Fort Cambridge.*
>
> *"If … leave the allowance will be reduced proportionately but never below the gross pension I receive from National Insurance.*
>
> *"I also confirm that I will treat … fairly and equally in my will and in line with my older children.*
>
> *Alfred Mifsud I.D. …*

Ikkunsidrat:

30. Illi ghandu jkun pacifiku li ghall-finijiet tal-vertenza in dizamina l-aktar kliem rilevanti huma s-segwenti:

> "*This is to confirm my intention that for as long as you live with the children … I ... will continue to pay .... utility cost of E5/1501, Fort Cambridge*", (ara foll 13);

Ikkunsidrat:

31. Illi minn dan id-dokument fuq riprodott jirrizulta li l-intenzjoni tar-rikorrenti awtur tal-istess, kienet li jassumi l-obbligazzjonijiet tieghu versu l-intimata billi fl-istess qieghed jassigurha li kien ser jibqa' jhallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma – il-"*utility costs*", (ara foll 13) – sakemm l-istess intimata tibqa' tghix mat-tfal taghhom fil-fond mertu ta' din il-procedura;

32. Illi konsegwenza naturali tal-istess kliem minnhu hemm miktub ir-rikorrenti qieghed iserrah ras l-intimata li anke wara li hu telaq mill-imsemmi fond peress li kien beda relazzjoni ohra, hu xorta wahda kien ser jibqa' jhallas dawn l-istess kontijiet minnu stess hemm indikati;

33. Illi ghandu jkun ovvju li "*utility bills*" jinholqu biss kemm -il darba l-intimata *de quo* tibqa' tirrisjedi fl-istess appartament;

Ikkunsidrat:

34. Illi konsegwentement, jirrizulta li b'dan id-dokument – li effettivament l-original tieghu kien gie mehud mir-rikorrenti kontra l-volonta` tal-intimata, (ara foll 11 u 30) – l-intenzjoni tar-rikorrenti kienet li jhalli lill-intimata tghix fl-imsemmi appartament sakemm din tibqa' tiehu hsieb lill-ulied li twieldu mill-imsemmija relazzjoni;

35. Illi ghandu jkun pacifiku li *utility bills de quo* jinholqu biss kemm -il darba l-intimata tkun qed tirrisjedi fl-appartament *de quo*;

36. Illi ghalhekk l-obbligazzjoni mixhuta fuq l-intimata biex hi tibqa' tirresjedi fl-appartament in dizamina hi biss dik li tkun suggetta

ghall-kundizzjoni li tibqa' tabita fl-istess appartament maz-zewgt (2) itfal fuq riferiti;

37. Illi *di piu`* l-istess animu fuq deklinat jirrizulta rinforzat minn dak miktub mill-istess rikorrenti fl-*e-mail* tieghu lill-intimata datata l-5 t'Ottubru, 2016, fejn serrah ras l-intimata bil-kliem:

> "*... you can continue living(s) with the kids in Sliema which I am prepared to transfer to the kids name subject to your right to live there*", (ara foll 32);

38. Illi l-istess animu tar-rikorrenti li jirrizulta li kellu l-intenzjoni li jhalli lill-intimata tirrisjedi fl-appartament mertu ta' din il-procedura gie wkoll minnu espress f'messagg elettroniku datat it-22 ta' Novembru, 2016, (ara foll 36 u 37), fejn qal:

> "*If on the other hand you want to live in peace then I am ready to protect your right to live at 1501 and will provide for keeping the lifestyle you had when we were together ...*";
>
> "*And thirdly I would make an exception and donate 1501 to … (with my obligation to pay for utilities and maintenance as hitherto) in order to protect your right to live there. So if I do it I do it for you …*";

Ikkunsidrat:

39. Illi ghalhekk ghandu jirrizulta abbundantement assodat li meta r-rikorrenti kiteb l-ittra erronejament datata t-8 ta' Lulju, 2016, (ara foll 13), dak kien effettivament jikkonferma bil-miktub l-obbligazzjoni li kien gia` precedentement wieghed lill-intimata, u kien anke qieghed jattwa fil-konfront taghha – senjatament li jippermettilha tirrisjedi ma uliedha mir-relazzjoni taghha mar-rikorrenti fil-fond mertu tal-procedura odjerna;

Ikkunsidrat:

40. Illi minn ezami tar-rizultanzi *in atti* ma jirrizultax li sallum inbidlu c-cirkostanzi li permezz taghhom inholoq il-kommodat in dizamina billi l-ulied maggorenni in kwistjoni effettivament

ghadhom jirrisjedu fil-fond mertu tal-procedura odjerna, (ara foll 39 u 41);

41. Illi ghandu jigi wkoll sottolineat li lanqas jirrizulta li nholqu cirkostanzi straordinarji kif imsemmija fit-tieni (2) subartiklu tal-artiklu 1835 tal-Kap 16, (ara paragrafu numru wiehed u ghoxrin, (21.), aktar qabel);

42. Illi finalment, fid-dawl tas-suespost, jigi sottolineat li r-rikorrenti ma jistax, wara li assuma l-obbligu fuq deklinat vis-a-vis l-intimata, jaqbad u kapriccozament jibdel fehemtu – *molto piu`* wara li hu stess ikun ikkonferma kemm -il darba mal-intimata li hi ghandha d-dritt li tibqa' tirrisjedi fl-appartament *de quo*;

Ikkunsidrat:

43.0. Illi fid-dawl tas-suespost din il-qorti hi sodisfatta li jirrizulta li l-koncessjoni moghtija mir-rikorrenti lill-intimata hi dik ta' kommodat u dan, bl-iskop li l-istess intimata tibqa' tirrisjedi fl-appartament numru 1501, *Block East*, *Fort Cambridge*, Triq Tigne`, tas-Sliema, u konsegwentement, in vista tal-premess:

DECIDE:

43.1. Tirrespingi l-ewwel (1) risposta tal-intimata;

43.2. Tirrespingi t-talbiet kollha tar-rikorrenti;

43.3. Takkolji t-tieni (2) risposta tal-intimata;

43.4. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra r-rikorrenti.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI