MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI)
MALTA

ONOR. IMHALLEF
FILLETTI JOSEPH A.

Seduta ta' 30 ta' Settembru, 2002

Appell Civili Numru. 874/1996/1

Carmelo Demanuele u Onor. Louis Cuschieri

vs

David Tabone

Il-Qorti,

PRELIMINARI

IC-CITAZZJONI TA' L-ATTURI

B'citazzjoniipprezentata mill-atturi fil-Qorti tal-Magistrati (Malta), talbu illi fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat mill-Qorti tal-Prim' Istanza l-konvenut appellant jigi zgumbrat minn go garaxx bin-numru disgha (9) illi jinsab gewwa dahla privata fi Triq it-Tram, Hamrun u dan fuq l-allegazzjoni illi l-konvenut qieghed jokkupa l-imsemmi fond minghajr titolu.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUT

2. Il-konvenut appellant eccepixxa illi t-talbiet attrici kellhom jigu michuda bl-ispejjez stante l-fatt illi huwa qieghed igawdi l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kommodat.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fit-23 ta' Marzu 2001, l-istess Qorti cahdet l-eccezzjonijiet ta' l-appellant u laqghet it-talbiet ta' l-atturi appellati u 1) kkundannat lill-appellant sabiex jizgombra minn gol-fond numru disgha (9), li jinsab f'dahla privata fi Triq it-Tram, Hamrun, salv id-dritt tal-konvenut appellant ghar-rifuzjoni ta''hlas maghmul in kontemplazzjoni ta' xi bejgh u 2) kkundannat lill-konvenut appellant sabiex jizgombra l-fond sat-30 ta' April 2001.

L-APPELL TAL-KONVENUT

4. Illi l-appellant hassu aggravat minn din is-sentenza u minnha interpona appell fuq l-aggravju segwenti:

i) Fl-ewwel lok, l-appellant jirrileva illi l-Qorti ta' l-Ewwel Istanza skartat dik il-parti tax-xhieda ta' l-appellat Carmelo Demanuele fejn jirrizulta illi l-garaxx in kwistjoni kien ga assenjat lill-appellant u lil martu taht titolu ta' kommodat. In fatti matul ix-xhieda tieghu insibu s-segwenti xhieda illi bla dubbju hemm qbil bejn il-kontendenti illi l-pussess tal-garaxx gie moghti lill-appellant u lil martu bil-kunsens ta' l-appellat stess.

a) Fis-seduta tal-11 ta' Marzu 1997, l-attur jghid: "billi kien baqa' garaxx iehor vojt, tajt permess lit-tifla biex l-affarijiet taghha titfaghhom fil-garaxx il-vojt li kelli";

b) Fl-istess seduta huwa jkompli jixhed "meta jien qed nghid illi tajt il-garaxx lit-tifla biex taghmel l-affarijiet taghha, dan kien waqt iz-zwieg mal-konvenut";

c) L-imsemmi appellat jghid ukoll illi “il-permess li tajt lill-konvenut biex jidhol fil-garaxx numru disa’ kien sena wara dan il-konvenju”;

d) Fis-seduta ta’ l-14 ta’ Gunju 2000, l-istess appellat jixhed illi “biex ghadda l-pussess ta’ dan il-garaxx f’idejn il-konvenut, kienet talba tat-tifla tieghi ghax riedet tissellef dan il-garage halli zzomm xi ghamara taghha go fih....... jien sliftha dan il-garage biex izommu go fih xi oggetti personali taghhom”;

e) Illi mart l-appellant, Rose Tabone fis-seduta tad-9 ta’ Marzu 2000 tikkonferma illi dan il-garaxx gie misluf lilhom mill-appellat missierha meta hija tixhed illi l-garaxx in kwistjoni kien gie fil-pussess taghha u ta’ l-appellant zewgha wara illi hija kienet talbitu lil missierha ghaliex kellhom bzonnu biex jpoggu l-affarijiet tal-hanut go fih.

f) Illi ghalhekk it-tezi ta’ l-appellant illi l-garaxx in kwistjoni kien qieghed fil-pussess ta’ l-appellant b’titolu ta’ self tinsab korraborata mix-xhieda ta’ martu u ta’ l-appellat Carmelo Demanuele stess;

g) Illi l-esponent jaghmel referenza ghal konvenju minnu pprezentat u datat is-6 ta’ Frar 1990, illi fix-xhieda tieghu l-appellat Carmelo Demanuele jiddikjara illi huwa qatt ma’ kien rah dan il-konvenju nonostante il-fatt illi huwa jaghraf il-firma tieghu fuq l-istess dokument. Minn naha l-ohra l-esponent jirreferi ghax-xhieda tan-Nutar Joseph Tabone illi kien abbozza l-ftehim u jikkonferma illi tali konvenju kien gie ffirmat mill-partijiet fil-presenza tieghu.

ii) Illi fit-tieni lok, l-esponent jhoss ruhu aggravat mid-decizjoni tal-Qorti tal-Prim’ Istanza meta din tiddeciedi illi l-uzu u z-zmien tal-kommodat ma’ kienx wiehed determinat u ghaldaqstant il-kommodat ma’ kienx sufficjentement ppruvat. Illi l-esponent jirreferi ghax-xhieda moghtija minn martu u ta’ l-appellat stess illi jikkorraboraw ix-xhieda ta’ l-esponent stess in konnessjoni mal-generu ta’ l-uzu tal-fond in kwistjoni. Illi jidher mill-estratti tax-xhieda hawn fuq indikati certament tistabilixxu l-fatt illi dan il-fond kien qieghed jintuza bhala ‘store’.

iii) Illi l-Artikolu 1824 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi fost il-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kommodat, l-kommodatarju jkun issellef oggett minghand il-kommondant sabiex jinqeda biha, bla hlas u ghal zmien jew uzu determinat. Sussegwentement, il-ligi ma' tirrekjediex illi jkunu prezenti z-zewg kundizzjonijiet kontemporanjament ta' uzu u ta' zmien determinat u ghaldaqstant l-esponent huwa ta' l-umli fehma illi huwa irnexxielu jipprova sal-grad ta' probabbilita' l-uzu determinat tal-fond meritu tal-kawza odjerna.

iv) Illi di piu, jigi rilevat illi s-self commodatum jaghti titolu lil min jkun ha b'self. Il-commodatum ma jaghtix l-estenzjoni ta' drittijiet illi jaghtu kuntratti ohra, anke personali izda dan ma jfissirx illi l-ezistenza ta' self commodatum jista' jigi injorat u meqjus bhala inezistenti. Ghalhekk l-appellant jissottometti illi una volta l-ewwel Qorti accettat illi kien sar self, l-allegazzjoni ta' l-attur appellat illi l-appellant kien qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu kellha titqies infondata u t-talba ta' l-istess attur, imsejsa kif inhi fuq tali allegazzjoni kellha tigi michuda.

Ghaldaqstant, l-appellant, konvenut talab illi dina l-Qorti joghgobha tannulla, tikkancella u tirrevoka s-sentenza appellata tat-23 ta' Marzu 2001 fl-ismijiet premessi u minflok tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellant bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-ATTURI APPELLATI</u>

5. L-atturi appellati wiegbu hekk:
(i) Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma.

(ii) Illi l-aggravji ta' l-appellanti huma kollha fis-sens illi l-Qorti messha rrikonoxxiet li l-konvenut ghandu titolu ta' kommodat fuq il-fond <u>de quo</u>.

Dan it-titolu ta' kommodat, li sar titolu invokat u abbuzat ta' spiss, ghandu elementi essenzjali biex jissussisti. L-

Art. 1824 tal-Kap. 16 jiddefinixxi dan it-titolu u jispecifika li zgur li jenhtiegu zewg elementi:-

a) Is-self tal-haga bla hlas mill-kommodant; u
b) Ghal zmien determinat jew ghal uzu determinat.

(iii) Il-kommodant, wiehed mill-kopropjetarji tal-fond, effetivament silef il-garage in kwistjoni lill-bintu mizzewga biex izzomm xi ghamara taghha go fih. Fl-1995 beda l-inkwiet fiz-zwqieg ta' bintu u sussegwentement il-konvenut u martu (bint l-attur Demanuele) isseparaw legalment.

Jekk it-titolu ta' kommodat sar a bazi tal-ftehim bejn l-attur Demanuele u bintu, allura l-konvenut ma ghandu ebda titolu ghax il-kommodat sar bejn terzi.

Il-konvenut qieghed jinvoka konvenju bhala d-data meta nibet it-titolu ta' kommodat.

(iv) Il-Ligi tistabbilixxi li l-kommodat irid ikun ghal zmien determinat jew ghall-uzu determinat – u fiz-zewg alternattivi, iz-zmien huwa determinabbli.

Fil-kaz ta' kera, li huwa titolu aktar b'sahhtu mill-kommodat, fl-Art. 1532 tal-Kap. 16, il-Ligi tistipula bl-ezattezza z-zmien tal-kirja "meta ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri". Fil-kaz ta' kommodat, ma hemmx Artikolu simili li jispecifika tali zmien, izda l-Art. 1535 (2) jghati l-fakolta' lill-Qorti li xxolji l-kommodat anki matul iz-zmien miftiehem.

La l-atturi u wisq anqas il-konvenut ma ressqu xi provi li sar xi ftehim ghal zmien determinat; lanqas irrizulta li kien hemm xi uzu determinat hlief ghal fatt li mart il-konvenut kellha zzomm xi ghamara fil-garage.

It-tezi tal-konvenut kienet aktar ibbazata fuq il-konvenju (li jinsab ezibit fil-process) li huwa ffirma ma' l-attur. L-attur Demanuele xehed illi dan il-konvenju kien fittizju u sar unikament biex jigi evitat il-'captial gains tax' li giet introdotta dak iz-zmien, billi l-ligi kienet teskludi mit-taxxa

dawk il-konvenji li jigu registrati entro certu terminu. Izda jekk wiehed jaccetta l-argument tal-konvenut li l-konvenju kien il-mument li gie kkreat il-kommodat, allura jsegwi li x-xmien determinat rikjest mill-Ligi johrog mill-istess konvenju cioe' tlett snin. Dan il-perijodu skada u ghalhekk it-titolu ta' kommodat skada mieghu.

Ghalhekk fiz-zewg ipotesijiet, tohrog l-istess konkluzjoni u cioe' li fid-data li gew istitwiti l-proceduri gudizzjarji fl-1996, il-konvenut ma kellux titolu.

Ghal dawn il-motivi u ghal dawk li jigu sottomessi waqt it-trattazzjoni ta' l-appell, l-esponenti jissottomettu li s-sentenza appellata ghandha tigi kkonfermata – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

6. L-appell jikkoncerna kawza istitwita ghal fini ta' ripreza tal-pussess ta' garaxx bin-numru 9, f'dahla privata, Triq it-Tram, Hamrun da parti tas-sidien li talbu wkoll l-izgumbrament tal-konvenut appellant mill-fond mikri.

7. Huwa pacifiku li bhala titlu ta' proprjeta' l-imsemmi garaxx kien u ghadu jappartjeni lill-atturi appellati. Jirrizulta li kienet saret promessa ta' bejgh minn <u>wiehed</u> biss mill-kopropjetarji, igifieri mill-attur Carmelo Demanuele, dwar liema ftehim l-istess kontraent jallega li kien wiehed finta (ara Dok T1, a fol. 10). Irrizulta li dan il-Konvenju ma giex konsegwit u ghalhekk f'kull kaz dana kien skada billi tnizzel fih li "dan il-konvenju ghandu sahha sa zmien tlett snin mill-lum". Issa l-konvenju, jekk tassew huwa wiehed legalment validu, sar fis-6 ta' Frar 1990 mentri c-citazzjoni li tat lok ghal dawn il-proceduri giet intavolata fit-12 ta' Settembru 1996.

8. L-eccezzjoni ewlenija sollevata mill-appellant konvenut, u li giet michuda mill-Qorti ta' l-ewwel grad, kienet dik li l-imsemmi garaxx kien qieghed jigi detenut mill-konvenut b'titolu ta' <u>commodatum</u>. Dan, isostni l-appellant, peress li, skond ma xehed, il-post kien gie

misluf lilu mill-appellat Demanuele, missier il-mara tieghu, illum separat minna de facto, u kwindi kien ghaddielu l-pussess tieghu biex juzah bhala “*store*”.

9. L-appellant invoka favurieh l-artiklu 1824 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta biex juri li hawn tassew kien hemm kommodat ta’ self u dan hu hekk ukoll billi, apparti l-element ta’ zmien determinat, mill-provi li gew prodotti, inkluza x-xhieda moghtija mill-appellat Carmelo Demanuele jissottometti li “huwa (i.e. il-Konvenut) irnexxielu jipprova sal-grad ta’ probabilita’ l-uzu determinat tal-fond meritu tal-kawza odjerna” u kwindi lanqas kien isegwi li l-konvenut kien fil-pussess tal-garaxx bla titolu.

10. Din il-Qorti, wara li ezaminat akkuratament id-deposizzjonijiet moghtija, ma jidhrilhiex li l-konvenut ipprova, fuq bazi ta’ probabilita’, li hawn si trattava tassew ta’ kommodat li ghadu fis-sehh. Huwa minnu li l-appellat Demanuele xehed li huwa ta “permess lit-tifla biex l-affarijiet taghha titfaghhom fil-garaxx il-vojt li kelli” (fol. 11) pero’ mill-bqija jghid ukoll li dwar dan il-garaxx bin-numru disgha (9) “mal-konvenut personalment qatt ma ftehimt xejn” (fol. 15). Illi ghalkemm ix-xhud Rose Tabone, mart il-konvenut u bint Carmel Demanuele, tikkonferma li l-pussess tal-garaxx de quo ghadda ghandha billi kien silifulha missierha ghax hi u zewgha “kellna bzonn dan il-garaxx biex inpoggu l-affarijiet tal-hanut go fih” – cjoe’ ghal uzu determinat – hija pero’ ziedet tghid illi,
“Zewgi m’ghadx ghandu l-hanut. Ghalxiex qed jintuza l-garaxx illum jiena ma nafx”. Certament kwantu ghall-element ta’ uzu mela ma jistax jinghad li dan baqa’ jissussisti. Illi jekk imbaghad mill-banda l-ohra wiehed kellu jikkunsidra l-kommodat taht l-element ta’ zmien, dan mhux biss ma jirrizultax bic-car u b’mod determinat imma li kieku wiehed kellu jiehu bhala punt ta’ tluq il-konvenju surreferit, isib li kull ftehim li seta’ kien jorbot lill-kontendenti kien ghal durata massima ta’ tlett (3) snin.

11. Illi minn ezami tax-xhieda tal-konvenut innifsu jirrizulta kjarament li la l-appellat Demanuele u lanqas hu ma kellhom xi ftehim f’mohhom ta’ kommodat. Di fatti fil-hsieb ta’ l-appellant)ara fol. 47) hu xehed hekk,

"Jien ghalhekk mhux qed nitlaq il-pussess ta' dan il-garaxx ghax dan il-garaxx nghid li huwa tieghi ghaliex ghandi konvenju dwaru u jinsab imhallas fl-intier tieghu l-prezz miftiehem".

Issikkat in kontro-ezami dwar l-asserzjoni tieghu li hu kien hallas per intier il-prezz ta' dan il-garazz, l-appellant l-ewwel jghid li "jista' jkun li (l-flus) ma kienux imhallsin kollha", imbaghad jghid li "c-cekk ta'Lm2,500 m'ghandu x'jaqsam xejn ma' dawn il-garaxxijiet li hemm il-konvenju fuqhom" u fl-ahharnett jaghti it-tielet verzjoni igifieri, li "l-garaxxijiet li dwarhom hemm il-konvenju a fol. 10 tal-process kienu gew imhallsin permezz ta' flus kontanti".
12. Sinifikanti wkoll il-fatt li fl-ewwel deposizzjoni tieghu, dik tad-9 ta' Marzu 2000, il-konvenut ma jsemmi assolutament xejn dwar kommodat ta' self. Ghalieh il-post kien iqisu bhala li xtrah – li ma kienx pero' minnu. Il-konvenju esebit a fol. 10 jispjega l-konvenut "ma baqax iktar validu u jien dan hallejtu jiskadi ghaliex kont insejtu".

Anki hawn il-konvenut jerga' jinkorri f'kontradizzjoni ghaliex ezattament wara jzid jghid (fol. 47) hekk, "Jiena kont bl-idea li l-konvenju li kelli dwar l-ahhar garaxx ma kienx jiskadi".

X'aktarx li l-idea ta' kommodat nibtet zmien wara u dan billi l-konvenut jaghlaq, l-ewwel deposizzjoni tieghu hekk,

"Meta rcevejt l-avviz mibghut mill-attur jien mort ghand l-avukati tieghi (u) hallejthom imexxuni huma".

Il-fatt li l-konvenut hallas kont ghall-konsum ta' dawl u ilma riferibbilment ghall-garaxx mhix prova sufficjenti in sostenn tat-titlu eccepit mill-konvenut.

Isegwi mis-suespost li l-aggravji tal-konvenut huma infondati;

Ghal dawn ir-ragunijiet:
Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenut bl-ispejjez taz-zewg istanzi

kontra tieghu u b'dan li ghall-fini ta' zgumbrament, qeghda tipprefiggilu termini perentorju ta' ghaxart (10) ijiem mil-lum.

Dep. Reg
df