QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' Jannar 2022

Kawza Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 565/2020 JVC

Susanne Marie Hackenbruch (K.I. 61136A)

vs

Albert Mamo (K.I. 277145M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat originarjament prezentat bil-procedura sommarja fejn ir-rikorrenti Susanne Marie Hackenbruch ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat il-hmistax (15) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014) ppubblikat min-

Nutar Dottor Sean Critien, ir-rikorrenti akkwistat il-fond deskritt bhala *"The apartment internally numbered four one zero three (4103) on the first floor level of the Block of Apartments, named Court Four"* (kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dok. SH1) u cioe l-apartament Centre Crt 4, Fl 3, Triq il-Faxxina, Swieqi;

2. Illi kif jirrizulta car mill-kuntratt fuq imsemmi (Dok. SH1) r-rikorrenti hija l-unika proprjetarja tal-fond *de quo*;

3. Illi l-fond *de quo* hija r-residenza ordinarja tar-rikorrenti fejn tghix u tabita (kopja tal-karta tal-identita' tar-rikorrenti hawn anness u mmarkata bhala Dok. SH2);

4. Illi r-rikorrenti u l-intimat kienu f'relazzjoni u ghalhekk kienu jirrisjedu t-tnejn flimkien fil-fuq imsemmi fond. Illi r-relazzjoni ta' bejnietom ma baqghetx aktar possibli u ghalkemm l-intimat gie interpellat diversi drabi sabiex jivvaka l-proprjeta *de quo* u jirritorna c-cwievet ta' l-istess, huwa xorta wahda baqa inadempjenti;

5. Illi tali zamma u okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni hija wahda abbuziva u illegali billi l-istess Albert Mamo ma ghandu l-ebda titolu fuq l-imsemmi fond.

6. Illi minkejja interpellazzjoni permezz ta' ittra ufficjali datata d-19 ta' Gunju 2020 kontra l-intimat sabiex jivvaka mill-fond in kwistjoni minnufih l-intimat ghazel illi jibqa inadempjenti;

7. Illi r-rikorrenti tiddikjara ulterjorment li sa fejn taf hi, l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet x'jghati kontra t-talbiet taghha;

8. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

9. Dawk il-fatti huma maghrufa lir-rikorrenti personalment.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet fuq premessi:

1. Taqta u tiddeciedi l-kawza odjerna a tenur tal-Artikoli 167 sa 170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' bid-dispensa tas-smiegh.

2. Tordna li l-intimat ghandhu jivvaka mill-fond 'Centre Crt 4, Fl 3, Triq il-Faxxina, Swieqi' dan fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti, u dan ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-19 ta' Gunju 2020 bin-numru 1623/2020 (Dok. SH3) kontra l-intimat li huwa ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

Finalment ir-rikorrenti tiddikjara illi hija Germaniza u ghalhekk ma tifhimx bl-ilsien Malti u ghaldaqstant ghal kull buon fini qieghda tigi annessa traduzzjoni ta' dan ir-rikors bil-lingwa Ingliza (Dok. SH4) u kif ukoll l-affidavit taghha hawn anness u mmarkat bhala Dok. SH5 huwa ukoll bil-lingwa Ingliza.'

Rat illi l-kawza giet intavolata bil-procediment sommarju specjali ai termini tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u

Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta), u rat illi fis-seduta tal-15 ta’ Settembru, 2020, il-Qorti wara li semghet it-trattazzjoni tal-partijiet iddekretat li tqis li l-intimat f’dak l-istadju tal-*prima facie* kellu eccezzjonijiet xi jressaq u awtorizzatu jipprezenta risposta guramentata fi zmien ghoxrin jum.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Albert Mamo li taqra kif isegwi:

1. ‘Illi preliminarjament, it-talbiet attrici huma proceduralment insostenibbli in kwantu qed jintalab l-izgumbrament tal-esponenti minghajr ebda talba ghal dikjarazzjoni minn dina l-Onorabbli Qorti dwar l-allegat nuqqas ta’ titolu tal-esponenti;

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti fit-totalita’ taghhom stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-esponenti qieghed jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza b’titolu ta’ kommodat ai termini tal-artikolu 1833 et seq tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan it-titolu ta’ kommodat jirrizulta minn ftehim li ntlahaq bejn il-partijiet sabiex l-esponenti juza l-fond in kwistjoni bhala r-residenza ordinarja tieghu vita durante. Kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, il-fatti relattivi huma s-segwenti:

    i. Illi l-kontendenti kienu ilhom f’relazzjoni intima u jikkoabitaw flimkien ghal cirka ghaxar snin, liema relazzjoni intemmet hesrem ftit gimghat qabel giet ipprezentata dina l-kawza;

    ii. Illi qabel inxtrat il-proprjeta mertu ta’ din il-kawza, il-partijiet kienu ftehmu li l-esponenti jbiegh l-unika

proprjeta′ immobbli illi kellu sabiex il-kontendenti jixtru proprjeta′ immobbli flimkien mir-rikavat tal-bejgh tal-imsemmija proprjeta′ li kellu jbiegh l-esponenti;

iii. Illi in vista tad-differenza fl-eta` ta′ bejn il-partijiet, partikolarment tal-fatt illi l-esponenti, meta nxtrat il-proprjeta′ mertu ta′ din il-kawza, kellu cirka sebghin sena, il-partijiet kienu preokkupati illi fl-eventwalita′ illi l-esponenti kellu jigi nieqes qabel l-attrici, it-tfal tal-esponenti setghu itellfu lill-attrici mill-godiment taghha tal-appartament li kienu ser jixtru bejniethom;

iv. Illi ghaldaqstant, gie maqbul bejn il-partijiet illi l-proprjeta′ l-gdida kellha tinxtara biss fuq isem l-attrici, b′dan illi iz-zewg partijiet kellhom jibqghu jghixu fl-appartament in kwistjoni sakemm jigu neqsin it-tnejn li huma. Tant huwa hekk illi, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, minkejja li fuq l-att tal-bejgh relattiv dehret biss l-attrici, iz-zewg partijiet kienu jqisu l-appartament bhala taghhom it-tnejn;

v. Illi l-esponenti iffinanzja x-xiri tal-appartament mertu ta′ din il-kawza mir-rikavat tal-bejgh tal-proprjeta′ tieghu, u dan billi silef lill-attrici s-somma ta′ mitt elf euro (€100,000) (dan is-self huwa mertu ta′ kawza ohra fl-ismijiet Albert Mamo vs Susanne Marie Hackenbruch 596/2020 JZM permezz ta′ liema l-esponenti qed jitlob hlas lura ta′ tali self).

vi. Illi ghaldaqstant, l-esponenti accetta li jbiegh l-unika proprjeta′ tieghu abbazi tal-ftehim illi huwa kien ser

jghix il-bqija ta' hajtu fl-appartament in kwistjoni. In oltre, kif intqal, il-partijiet qablu li l-appartament jinxtara mill-attrici waheda sabiex tigi akkomodata u protetta l-attrici stess;

vii. Illi minbarra li ffinanzja x-xiri tal-appartament, peress li l-attrici ma kelliex mezzi, l-esponenti ghamel tajjeb ghall-ispejjez li kienu mehtiega sabiex jigi arredat u *finished* l-appartament in kwistjoni. Dawn l-ispejjez il-partijiet kienu qablu illi kienu ser jigu nkorsi mill-esponenti peress li l-appartament kien ser ikun ir-residenza tal-esponenti vita durante u ghaldaqstant kien ser igawdi minn tali nfieq l-esponenti;

viii. Illi ghaldaqstant, l-esponenti jissottometti illi abbazi ta' tali ftehim, huwa ghandu jedd jirrisjedi fl-appartament mertu tal-kawza odjerna bhala r-residenza tieghu vita durante b'titolu ta' kommodat;

ix. Illi dan id-dritt huwa maghruf u rikonoxxut mill-attrici, tant illi offriet somma flus sabiex tittermina tali kommodat;

x. Illi minkejja dan kollu, fir-rikors guramentat taghha, l-attrici qieghda tkun zleali fejn ma' din l-Onorabbli Qorti billi tonqos milli taghti stampa veritiera tal-fatti rilevanti u qieghda tittenta tarrikkixxi ruha b'mod indebitu minn fuq dahar l-esponenti billi tippretendi li titfghu 'l barra mill-unika residenza tieghu minghajr ebda konsiderazzjoni lejn il-ftehim illi kien sar bejn il-partijiet in linea mas-suespost.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn imsemmija u hekk kif ser jigi elaborat matur is-smiegh tal-proceduri odjerni, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda fit-totalita' taghhom minn dina l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi provvediment illi jidhrilha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont kif tippermetti l-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-attrici illi minn issa hija ngunta in subizzjoni.'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, dikjarazzjoni, ittra ufficjali, bank statements, kopji ta' cekkijiet, ritratti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fis-seduta tal-15 ta' Settembru, 2020 invista li l-intimat Albert Mamo nforma lil Qorti li se jeccepixxi d-dritt ta' kommodat, il-Qorti ordnat l-inverzjoni tal-provi dwar l-istess;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat fit-12 ta' Awwissu, 2020 fejn talbet li r-rikors jigi trattat b'urgenza u li l-Qorti tordna u tawtorizza illi *pendente lite* l-intimat jivvaka mill-fond Centre Crt 4, Flat 3, Triq il-Faxxina, Swieqi minnufih, rat ir-risposta tal-intimat Albert Mamo u rat id-digriet tal-Qorti datat 12 ta' Jannar, 2021 fejn permezz tieghu l-Qorti cahdet it-talba;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tat-2 ta' Novembru, 2020 fejn talbet li l-Qorti tordna u tawtorizza li l-proceduri odjerni jsiru bil-lingwa Ingliza u rat illi fil-verbal tat-3 ta' Novembru, 2020 il-Qorti wara li rat ir-rikors imsemmi laqghet it-talba;

Rat ir-rikors ntavolat nhar il-5 ta' Frar, 2021 fejn l-intimat talab li d-dokumenti li gew esebiti mar-rikors b'urgenza tat-12 ta'

Awwissu, 2020 jigi sfilzat, rat ir-risposta tar-rikorrenti tat-28 ta' Mejju, 2021 u rat id-digriet tal-10 ta' Gunju, 2021 fejn cahdet it-talba;

Rat ir-rikors tas-16 ta' Gunju, 2021 fejn l-intimat Albert Mamo talab li l-Qorti terga' tirrikunsidra d-digriet taghha tal-10 ta' Gunju, 2021 fit-termini tal-Artikolu 230 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, rat ir-risposta tar-rikorrenti u rat id-digriet datat 14 ta' Settembru, 2021 fejn il-Qorti cahdet it-talba;

Rat illi fil-verbal tad-29 ta' Settembru, 2021 il-Qorti ordnat li minn dakinhar il-proceduri jergghu jirrivertu ghal-lingwa Maltija;

Rat ukoll illi fil-verbal datat 29 ta' Settembru, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partjiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti Susanne Marie Hackenbruch tippremetti li hija l-unika proprjetarja tal-fond konsistenti fl-appartament bin-numru 3 f'Centre Court 4, Triq il-Faxxina, Swieqi. Hi tispjega li kienet f'relazzjoni intima mal-intimat Albert Mamo u t-tnejn kienu jirrisjedu fl-imsemmi appartament. Madanakollu r-relazzjoni ta' bejniethom spiccat u ghalkemm l-intimat gie nterpellat diversi drabi sabiex jivvaka mill-proprjeta' u jirritorna c-cwievet huwa baqa' inadempjenti. Ir-rikorrenti ssostni li tali zamma u okkupazzjoni tal-fond hija

wahda abbuziva u llegali billi l-intimat m'ghandu l-ebda titolu fuq il-fond. Ghalhekk talbet sabiex il-Qorti tordna li l-intimat Albert Mamo ghandu jivvaka mill-appartament bin-numru 3 f'Centre Court 4, Triq il-Faxxina, Swieqi fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit mill-Qorti.

Da parti tieghu l-intimat Albert Mamo preliminarjament jeccepixxi li t-talbiet attrici huma proceduralment insostenibbli in kwantu qed jintalab l-izgumbrament tieghu minghajr ebda talba ghal dikjarazzjoni dwar allegat nuqqas ta' titolu. Fil-mertu jeccepixxi li t-talbiet ghandhom jigu respinti fit-totalita' taghhom stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li huwa qieghed jirrisjedi fil-fond b'titolu ta' kommodat ai termini tal-Artikolu 1833 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Isostni li dan it-titolu ta' kommodat irrizulta minn ftehim li ntlahaq bejn il-partijiet sabiex huwa juza l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu vita durante u dan peress li huma kienu ilhom f'relazzjoni intima u jikkoabitaw ghal cirka ghaxar (10) snin.

L-intimat fl-eccezzjonijiet tieghu jaghti sommarju tal-fatti u jispjega li qabel inxtrat il-proprjeta' mertu tal-kawza kien intlahaq ftehim bejniethom li l-intimat ibiegh l-unika proprjeta' mmobbli li ghandu sabiex mir-rikavat jixtru proprjeta'. Jghid li huwa ffinanzja x-xiri tal-appartament billi silef l-ammont ta' mitt elf ewro (€100,000) u peress li huwa kellu sebghin (70) sena l-fond inxtara unikament fuq isem ir-rikorrenti Susanne Marie Hackenbruch u dan sabiex il-quddiem it-tfal tal-intimat ma jtellfux lir-rikorrenti mill-godiment tal-appartament f'kaz li huwa jigi nieqes. Jghid li huwa accetta li jbiegh il-proprjeta' tieghu abbazi tal-ftehim li jghix fl-appartament il-bqija ta' hajtu. Isostni li abbazi ta' tali ftehim huwa ghandu jedd jirrisjedi fl-appartament mertu tal-kawza bhala r-residenza tieghu vita durante b'titolu ta' kommodat.

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi jirrizulta li r-rikorrenti Susanne Marie Hackenbruch permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 15 ta' Ottubru, 2014 fl-atti tan-Nutar Sean Critien (a fol. 7 *et seq* tal-process) kienet akkwistat wahedha appartament bin-numru 3 f'Centre Court 4, Triq il-Faxxina, Swieqi. Jirrizulta li dan l-appartament kien inxtara mir-rikorrenti bi flus parti minn bejgh ta' proprjeta' taghha fil-Germanja (insegwitu ghad-divorzju mar-ragel), parti minn loan li hadet mill-APS Bank Malta plc, u, parti ohra minn flus li kien ghaddielha l-intimat Albert Mamo (ara ittra sanzjonarja a fol. 257 *et seq* tal-process u cekk a fol. 35 tal-process).

Illi r-rikorrenti Susanne Marie Hackenbruch u l-intimat Albert Mamo kienu f'relazzjoni intima u ghal numru ta' snin ikkoabitaw flimkien. Jirrizulta li r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet sfaxxat u r-rikorrenti ntavolat il-kawza odjerna fejn talbet li l-intimat jivvaka mill-appartament proprjeta' taghha bin-numru 3 f'Centre Court 4, Triq il-Faxxina, Swieqi u jirritorna c-cwievet stante li l-intimat kien qed jokkupa l-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi.

Illi min-naha tal-intimat Albert Mamo jinsisti li huwa qed jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' kommodat ai termini tal-Artikolu 1833 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Jghid li t-titolu jemani minn ftehim verbali li kien intlahaq bejn il-partijiet biex l-intimat jaghmel uzu tal-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu vita durante.

L-intimat jsostni li huwa biegh l-unika proprjeta' mmobbli li kellu permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Ottubru, 2014 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien (ara kuntratt a fol. 93 *et seq* tal-process) u mir-

rikavat iffinanzja x-xiri tal-appartament mertu tal-kawza u dan billi silef is-somma ta' mitt elf ewro (€100,000) lir-rikorrenti. L-intimat jispjega li dan is-self huwa mertu ta' kawza ohra bir-rikors guramentat numru: 596/2020NC fl-ismijiet Albert Mamo -vs- Susanne Marie Hackenbruch. L-intimat jishaq li huwa accetta li jbiegh l-unika proprjeta' li kellu a bazi tal-ftehim li huwa jghix il-bqija ta' hajtu fl-appartament in kwistjoni.

L-eccezzjoni preliminari:

Preliminarjament l-intimat Albert Mamo jeccepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma proceduralment insostenibbli in kwantu qed jintalab l-izgumbrament tieghu minghajr talba ghal dikjarazzjoni dwar allegat nuqqas ta' titolu tieghu.

Illi dwar dan, ir-rikorrenti Susanne Marie Hackenbruch fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tilqa' billi tghid illi l-procedura minna uzata hija ai termini tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' li sa fejn taf hi l-intimat ma kellux eccezzjonijiet xi jressaq. Tispjega li l-procedura hija wahda sommarja fis-sens li jekk il-Qorti jidrilha li *prima facie* l-intimat m'ghandux dritt jghix fil-fond huwa ghandu jizgombra u dan minghajr li l-Qorti tidhol fil-mertu ta' l-istess kawza. Tghid li kieku talbet lill-Qorti tiddikjara li l-intimat m'ghandux titolu, l-Qorti kien ikollha tidhol fil-mertu bir-rizultat li l-intimat kien ikollu eccezzjonijiet xi jressaq. Issostni li tali talba kienet teghleb l-iskop tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi jibda billi jinghad li l-Qorti ma taqbilx mal-asserzjoni tar-rikorrenti Susanne Marie Hackenbruch u cioe' li kieku nkludiet bhala talba d-dikjarazzjoni li l-intimat m'ghandux titolu, l-Qorti kienet tkun obbligata li tidhol fil-mertu. Fil-fehma tal-Qorti, fil-

procediment sommarju specjali li hija tenuta li tezamina l-Qorti huwa jekk l-intimat ghandux eccezzjonijiet fi grad ta' *prima facie* xi jressaq jew le. Fl-eventwalita' li kien jirrizulta li l-intimat ma kellux *prima facie* eccezzjonijiet xi jressaq, il-Qorti kienet tghaddi sabiex tichad it-talbiet fl-ewwel seduta, irrispettivament minn x'inhuma t-talbiet.

Dan premess, il-Qorti tqis n-nuqqas ta' talba ghal dikjarazzjoni li l-intimat qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi ma jwassalx ghan-nullita` tal-proceduri. Biex ir-rikors guramentat jghaddi mill-prova tal-validita' huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur.[1]

Illi malgrad li r-rikorrenti ma ressqitx talba f'dan is-sens, xorta jirrizulta li l-intimat Alfred Mamo fehem l-intenzjoni tat-talba, tant li fl-ewwel lok intavola din l-eccezzjoni preliminari, u, fit-tieni lok intavola eccezzjoni ta' titolu ta' kommodat. Minn dan kollu jsegwi li l-intimat fehem u fehem sew l-intenzjoni tar-rikorrenti.

Dan premess, hekk kif inghad fid-decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Malta Development Corporation -vs- Paul Licari** deciza nhar it-22 ta' April, 2004 li da parti taghha kkwotat mid-decizjoni fl-ismijiet **Alfred Vella et -vs- Agostino Camilleri** illi:

> 'In-nullita' tal-att gudizzjarju hija sanzjoni estrema li l-ligi trid timposta biss meta n-nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att, ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal

[1] K.B. Real Estate Limited -vs- Silvio Felice Limited deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-13 ta' Marzu, 2003.

> xi principju ta' gustizzja procedurali. Ghalhekk att ta' citazzjoni ghandu jkun imwaqqa' u annulat biss ghal ragunijiet gravi [*PA **Alfred Vella et vs Agostino Camilleri** [1997] Vol.LXXXI.III.31*].'

In segwitu ghal dak suespost il-Qorti ma tqisx li ghandha tapplika sanzjoni daqstant estrema u tannulla l-kawza kkunsidrat li t-talba tar-rikorrenti hija cara li qed jintalab l-izgumbrament tal-intimat abbazi li ma ghandu l-ebda titolu nonostante li ma saritx talba speicfika dwar it-titolu u wkoll ghaliex jekk tigi dikjarata n-nullita` dan iwassal biss ghal duplikazzjoni ta' azzjonijiet u spejjez inkorsi inutilment mill-partijiet. Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi trattata l-eccezzjoni preliminari, li jifdal x'jigi trattat huwa jekk l-intimat Albert Mamo hux jokkupa l-appartament bin-numru 3 f'Centre Court 4, Triq il-Faxxina, Swieqi b'titolu ta' kommodat ai termini tal-Artikolu 1833 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Il-Qorti tinnota li effettivament l-artikoli li jitrattaw il-kommodat jibdew mill-Artikolu 1824 tal-Kapitolu 16 li effettivament jiddisponi x'inhu l-kommodat filwaqt li l-Artikolu 1833 tal-Kapitolu 16 (indikat mill-intimat fl-eccezzjoni) jiddisponi li l-kommodatarju ma jistax jitlob l-ispiza ghall-uzu tal-haga. Il-Qorti tifhem li l-intimat kellu jindika l-Artikolu 1824 *et seq* tal-Kodici Civili fl-eccezzjoni tieghu li kien jinkludi wkoll l-Artikolu 1833.

Illi l-Artikolu 1824 li jispjega x'inhu l-kuntratt tal-kommodat, jew kif ukoll maghruf self ghall-uzu jiddisponi kif isegwi:

'Il-kommodat jew self għall-użu hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra, sabiex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċiviha li jrodd il-ħaġa nfisha.'

Minn dan l-artikolu jirrizulta li l-kommodat huwa kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra sabiex din tinqeda' biha <u>bla hlas</u>, <u>ghall-zmien</u> jew <u>uzu determinat</u>, bl-obbligu fuq dak li rceviha li jrodd il-haga nnifisha.

A propozitu l-kuntratt tal-kommodat, il-Qorti tal-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Maria armla ta' Paul Pace -vs- Anthony u Rita mizzewgin Pace** deciza nhar it-28 ta' April, 2014 qalet illi:

'B'ligi espressa l-kommodat hu definit fl-Artikolu 1824 bhala dak il-kuntratt "li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra, sabiex din tinqeda biha, bla hlas, ghal zmien jew ghall-uzu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirceviha li jrodd il-haga nfisha".

Minn din it-tifsira, bl-ghajnuna tal-gurisprudenza in materja, din il-Qorti tirravvisa dawn l-aspetti:-

1. "Il-karattru essenzjali tal-kommodat huwa l-gratuwita tal-prestazzjoni tal-haga" – Kollez. Vol XXXIII pI 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 diritto di servirsi della cosa purche` la impieghi per l'uso determinato nel contratto" – "Kollez. Vol. XVIII pIII p69.

3. "L-ezistenza taz-zmien hija mportanti, 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 pII p29.
4. Anke pero` minghajr il-fattur zmien il-kommodat ma jiznaturax ruhu f'prekarju ghaliex il-ligi tikkontempla l-ezistenza tal-kommodat "ghall-uzu determinat" u dan ma jispiccax skond l-Art. 1835 "sakemm il-haga tibqa' sservi ghall-uzu li ghalih giet mislufa" – "Grazio Portelli –vs- Geralda Portelli", Appell Civili, 5 ta' Frar 1971.'

Il-Qorti ghalhekk ser tibda billi tezamina l-elementi ndikati.

Gratuwita:

Illi l-kuntratt tal-kommodat ghandu inerenti fih karattru fiducjarju dan ghaliex huwa essenzjalment gratuwitu. Fir-rigward l-element tal-gratuwita' tal-uzu tal-haga fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Gaetano Sammut pro et noe et -vs- Pauline Sammut et** deciza nhar it-8 ta' Gunju, 2005 inghad illi:

'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;'.

Illi minn harsa lejn il-verzjonijiet tal-fatti tal-partijiet fir-rigward l-element tal-gratuwita jirrizulta li hemm zewg verzjonijiet kunfliggenti.

Ir-rikorrenti Susanne Marie Hackenbruch targumenta li l-element tal-gratuwita m'huwiex prezenti, tikkwota mill-affidavit u mill-kontro-ezami tal-intimat u ssostni li l-fatt li l-intimat jindika li huwa hallas nofs l-ispejjez tal-ghamara u affarijiet ohra sabiex jigi arredat l-appartament, kif ukoll, jindika li ghandu jithallas l-ammont ta' mitt elf ewro (€100,000) huwa prova cara tan-nuqqas tal-element tal-gratuwita.

Da parti tieghu l-intimat Albert Mamo jargumenta li jezisti l-element tal-gratuwita. Isostni li bejn il-partijiet kien hemm ftehim li huwa jghix fl-appartament *vita durante* u fir-rigward l-ammont ta' mitt elf ewro (€100,000) jghid li dan ghaddieh lir-rikorrenti b'titolu ta' self u se mai f'dan il-kaz, fl-ewwel lok tkun ir-rikorrenti li tkun qieghda thallas u mhux bil-kontra, u fit-tieni lok dan huwa hlas lura ta' self u mhux xi konsiderazzjoni ghall-kommodat.

Illi l-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-intimat Albert Mamo li fil-kaz tieghu hemm l-element tal-gratuwita. Dan jinsorgi b'mod car mid-deskrizzjoni tal-fatti tal-intimat fir-risposta guramentata tieghu, b'mod specjali fil-paragrafi segwenti:

'ii. Illi qabel inxtrat il-proprjeta mertu ta' din il-kawza, il-partijiet kienu ftehmu li l-esponenti jbiegh l-unika proprjeta' immobbli illi kellu sabiex il-kontendenti jixtru proprjeta' immobbli flimkien mir-rikavat tal-bejgh tal-imsemmija proprjeta' li kellu jbiegh l-esponenti;

iii. Illi in vista tad-differenza fl-eta` ta' bejn il-partijiet, partikolarment tal-fatt illi l-esponenti, meta nxtrat il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza, kellu cirka sebghin sena, il-partijiet kienu preokkupati illi fl-eventwalita' illi l-esponenti kellu jigi nieqes qabel l-attrici, it-tfal tal-esponenti setghu itellfu lill-attrici mill-godiment taghha tal-appartament li kienu ser jixtru bejniethom;

iv. Illi ghaldaqstant, gie maqbul bejn il-partijiet illi l-proprjeta' l-gdida kellha tinxtara biss fuq isem l-attrici, b'dan illi iz-zewg partijiet kellhom jibqghu jghixu fl-appartament in kwistjoni sakemm jigu neqsin it-tnejn li huma. Tant huwa hekk illi, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, minkejja li fuq l-att tal-bejgh relattiv dehret biss l-attrici, iz-zewg partijiet kienu jqisu l-appartament bhala taghhom it-tnejn;

v. Illi l-esponenti iffinanzja x-xiri tal-appartament mertu ta' din il-kawza mir-rikavat tal-bejgh tal-proprjeta' tieghu, u dan billi silef lill-attrici s-somma ta' mitt elf euro (€100,000) ...

vi. Illi ghaldaqstant, l-esponenti accetta li jbiegh l-unika proprjeta' tieghu abbazi tal-ftehim illi huwa kien ser jghix il-bqija ta' hajtu fl-appartament in kwistjoni. ... ...'.

Illi minn qari ta' dawn il-paragrafi johrog bic-car li t-titolu li bih l-intimat Albert Mamo jippretendi li jibqa' jghix vita durante fl-appartament numru 3 f'Centre Court 4, Triq il-Faxxina, Swieqi huwa rizultat ta' ftehim li jbiegh l-unika proprjeta' li kien jipposjedi, u bir-rikavat jikkontribwixxi billi jhallas parti mix-xiri tal-appartament msemmi. Sabiex jittenta johloq l-element tal-

gratuwita' l-intimat jargumenta li l-mitt elf ewro (€100,000) inghataw lir-rikorrenti b'titolu ta' self. L-intimat jikkonferma dan fl-affidavit tieghu esebit fit-3 ta' Novembru, 2020 fejn stqarr illi:

> 'Given that I had sold my apartament to use the proceeds to lend the money to Susanne to finance the purchase of the apartment in question, it was agreed between us that I would have the right to live in the apartment for the rest of my life.
>
> In fact, during the course of our relationship, Susanne would refer to the apartment as belonging to us both.
>
> Furthermore, we had also agreed that Susanne was to do a will of which, she would bequeath half of the apartment to my children as repayment for the financing of €100,000 which she borrowed from myself to purchase the apartment.'.

Illi minn dak appena kkwotat fil-fehma tal-Qorti johrog bic-car li it-titolu reklamat mill-intimat ma kienx wiehed ta' kommodat dan peress li l-kuntratt ma kienx wiehed gratuwitu li jikkomporta sagrificcju economiku ghall-kommandant u cioe' ghar-rikorrenti Susanne Marie Hackenbruch. Di piu' l-intimat innifsu jikkonferma li fl-eventwalita' li jigi nieqes, ir-rikorrenti kellha mal-mewt taghha tghaddi b'testment nofs l-appartament lill-uliedu. Dan jikkonferma aktar u aktar li ma jezistix l-element tal-gratuwita'.

Tant li l-element tal-gratuwita' ma kienx jezisti li f'messagg li l-intimat Albert Mamo bghat lir-rikorrenti u li kopja tieghu giet esebita fl-atti a fol. 389 tal-process huwa qal is-segwenti:

> 'I always said if the love dies I would leave but not penniless, that's crazy. I just want my money and I'll leave. My lawyers told me to stay in the flat until this is settled in court. ...'.

L-interezza ta' dan il-messagg gie kkonfermat mill-intimat fil-kontro-ezami tieghu a fol. 390 *et seq* tal-process fejn qal is-segwenti:

> 'Court: Are you recognising that as a message sent by yourself?
>
> Witness: Yes, so it clearly states here that I would.'

Tant ma jissussistix l-element tal-gratuwita li l-intimat istitwixxa proceduri fil-Qrati sabiex jithallas lura s-somma ta' mitt Elf Euro mir-rikorrenti.

Illi gjaladarba l-element tal-gratuwita' huwa mankanti, l-Qorti m'ghandiex ghaliex tinoltra ruhha oltre fl-ezami tal-elementi l-ohra u ghalhekk ser tghaddi billi tiddisponi bl-eccezzjoni tat-titolu ta' kommodat billi tichad l-istess.

Konkluzjoni:

Illi la darba qed tigi michuda l-eccezzjoni tal-kommodat u stante li jirrizulta li l-proprjeta' in kwistjoni hija biss proprjeta' tar-rikorrenti u wkoll li l-intimat ma ghandu l-ebda titolu validu fil-ligi fuq l-istess sabiex jibqa jirrisjedi fil-fond imsemmi, il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Decizjoni:

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif isegwi:

i. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat;

ii. Tiddikjara l-ewwel talba bħala sorvolata;

iii. Tilqa' t-tieni talba u tordna lill-intimat jivvaka mill-fond 'Centre Crt 4, Fl 3, Triq il-Faxxina, Swieqi' fi żmien xahar mid-data li din id-deċiżjoni tgħaddi in ġudikat.

Bl-ispejjeż kollha kif mitluba a kariku tal-intimat.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Jannar, 2022

Karen Falzon
Deputat Reġistratur
27 ta' Jannar, 2022