# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**President**
**ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**
**ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Jannar, 2023.**

**Numru 8**

**Rikors numru 875/19/2 JVC**

**Carmen Agius**

**v.**

**Maurice Agius**

**Giovanna Agius**

**Il-Qorti:**

1. Rat ir-rikors ġuramentat li resqet l-attriċi fit-13 ta' Settembru, 2019, u li jaqra hekk:

> "1. Illi hija proprjetarja tal-fond 84, L-Gharix, Triq id-Dris, Swieqi li hija akkwistat b'kuntratt tal-1 ta' Settembru 1995 fl-atti tan-Nutar

Dottor Remigio Zammit Pace li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".

2. Illi fil-fond in kwistjoni jghixu minghajr titolu l-intimati b'mera tolleranza tal-attrici u a bene placitu taghha.

3. Illi hija talbet lill-istess intimati biex jizgumbraw mill-fond in kwistjoni, anke permezz ta' ittra ufficjali datata 20 ta' Awwissu 2019, li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B".

4. Illi qabel dan, hija anke kitbet ittra legali datata 7 ta' Awwissu 2019, "Dokument D" hawn anness, pero' l-intimati minkejja diversi interpellazzjonijiet verbali u skritti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

5. Illi l-intimati sa fejn taf ir-rikorrenti, m'ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talba tar-rikorrenti.

6. Illi r-rikorrenti taf lilha innifisha bil-fatti kif fuq esposti u tikkonferma dan bil-gurament taghha u bl-affidavit taghha "Dokument C" hawn anness.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensat mis-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 167 u 179 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghalhiex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:-

(i) Tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba tal-attrici bid-dispensa tas-smiegh tar-rikors ai termini tal-Artikoli 167 u 170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

(ii) Tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond 84, L-Gharix, Triq id-Dris, Swieqi, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-20 ta' Awwissu 2019, "Dokument B" u bl-ingunzjoni tal-intimati in subizzjoni.";

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li in forza tagħha eċċepew illi:

"1. It-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-eccipjenti jokkupaw il-fond *de quo agitur* taht titolu ta' kommodat;

2. Illi r-rikorrenti silfet il-fond mertu tal-kawza lill-intimati biex jghixu fih *vita durante* u minghajr ebda kundizzjoni ohra kif sejjer jirrizulta b'mod car u ampju waqt is-smiegh tal-kawza.

3. Illi bla pregudizzju u f'kull kaz it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u l-eccipjenti ghandhom kull dritt li jibqghu ighixu fil- post;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kollha, inkluz tal-ittra ufficjali bin-numru 3575/19, kontra r-rikorrenti, li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni u b'rizerva shiha u ampja ta' kull azzjoni spettanti lill-intimati.";

3. Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Marzu, 2022, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża kif isegwi:

"1. Tiddikjara l-ewwel talba bhala sorvolata;

2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u tghaddi sabiex tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond 84, L-Gharix, Triq id-Dris, Swieqi fi zmien massimu ta' xahrejn mil-lum.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-intimati.";

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti Carmen Agius tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 84 fi Triq id-Dris, Swieqi liema fond issostni li huwa okkupat mill-intimati genituri taghha Maurice u Giovanna konjugi Agius, minghajr titolu u semplicement b'mera tolleranza u a bene placitu taghha. Ghalhekk ir-rikorrenti ntavolat il-kawza odjerna u talbet sabiex din il-Qorti tordna l-izgumbrament taghhom minn l-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat.

Min-naha tal-intimati Maurice u Giovanna konjugi Agius eccepew illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li huma jokkupaw il-fond in kwistjoni taht titolu ta' kommodat. Eccepew illi r-rikorrenti silfet il-fond lilhom biex jghixu fih *vita durante* u minghajr ebda kundizzjoni ohra. Finalment eccepew illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u huma ghandhom kull dritt li jibqghu jghixu fil-post.

**Fatti fil-qosor:**

Illi r-rikorrenti Carmen Agius hija bint l-intimati Maurice u Giovanna konjugi Agius. Ir-rikorrenti kienet xtrat u akwistat il-fond mertu tal-kawza odjerna bin-numru 84, L-Gharix, Triq id-Dris, Swieqi permezz ta' kuntratt ta' xiri datat 1 ta' Settembru, 1995 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace (ara kuntratt a fol. 3 *et seq* tal-process).

Ir-rikorrenti tispjega li minn ta' eta' zghira kienet tahdem mal-genituri taghha inizjalment fil-hanut tal-ghamara u sussegwentement fil-hanut tal-kiri tal-videos. Tghid li bhala hlas kienet tinghata s-somma minima ta' ghoxrin lira (Lm 20) tal-munita l-antika fil-gimgha u wara numru ta' snin, taghmel dan ix-xoghol b'dak il-hlas, kienet bdiet tahdem ma' terzi. Ir-rikorrenti tghid li meta xtrat il-fond kienet f'relazzjoni ma' guvni u kienet awtorizzat lill-genituri taghha l-intimati konjugi Agius li jghixu maghhom fil-fond mertu tal-kawza u dan b'mera tolleranza.

Ir-rikorrenti tkompli tghid u ssostni li mal-genituri taghha hija kienet issofri abbuzi u dan grava meta hija bdiet tohrog ma' mara fejn tallega li hajjitha ghamluwiela infern u kien ghalhekk li kellha tohrog mid-dar peress li ma kinitx tiflah ghat-tghajjir u kliem fahxi partikolarment dak ta' ommha. Ir-rikorrenti tishaq li kien ghalhekk li kellha tmur tghix ghand il-partner taghha certa Roberta Girard. Ghalhekk intavolat il-kawza odjerna fejn talbet li l-Qorti tordna li l-intimati konjugi Agius jigu zgumbrati mill-fond.

Illi l-intimati Maurice u Giovanna konjugi Agius isostnu li l-fond mertu tal-kawza kien inxtara mill-flus taghhom, flus derivanti mir-rikavat tal-bejgh tal-fond Casa Morgan, fi Triq Moletta, Swieqi (ara kuntratt ta' bejgh a fol. 113 *et seq* tal-process). Jispjegaw li fuq il-kuntratt kienet dehret binthom Carmen Agius sabiex ikollha fond taghha (bhal hutha) madanakollu dan kien bil-kundizzjoni li huma jirrisjedu fil-fond sa meta jigu neqsin. L-intimati jinsistu li huma kienu qeghdin jokkupaw il-fond taht titolu ta' kommodat billi r-rikorrenti Carmen Agius silfithom il-fond biex jghixu fih *vita durante* minghajr l-ebda kundizzjoni ohra.

Fil-mertu jirrizulta mill-provi fl-atti li l-intimati verament ilhom madwar hamsa u ghoxrin sena jirrisjedu fil-fond proprjeta' tar-rikorrenti. Jirrizulta wkoll lil din il-Qorti, kif setghet ukoll tara hi stess fl-awla stante li waqt ix-xhieda tar-rikorrenti l-intimata tant bdiet tinsulta lir-rikorrenti li l-Qorti kellha twiddiba u anki sabitha hatja ta' disprezz fil-konfront taghha (ara verbal tal-1 ta' Dicembru 2020), li r-relazzjoni bejn il-partijiet iddeterjorat ferm tul is-snin tant li r-rikorrenti kellha titlaq mill-istess proprjeta' taghha u baqghu fiha l-intimati. Wara li r-rikorrenti ma baqghetx tghix fil-fond in kwistjoni nfethet il-kawza odjerna.

**Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:**

Illi l-intimati jiddefendu ruhhom ghal din il-kawza billi jivvantaw it-titolu ta' kommodat fuq il-fond 84, L-Gharix, fi Triq id-Dris, Swieqi. Fil-fatt l-

ewwel u t-tieni eccezzjoni taghhom, ghalkemm jintuza kliem divers, it-tnejn jfissru l-istess pretensjoni tal-kommodat favur l-intimati. Ghalhekk fic-cirkostanzi l-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina jekk effettivament jezistix dan it-titolu ta' kommodat favur l-intimati.

Illi l-kuntratt tal-kommodat, jew kif ukoll maghruf self ghall-uzu, huwa regolat bl-Artikolu 1824 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). L-Artikolu 1824 jiddefinixxi x'inhu l-kuntratt tal-kommodat u jaqra 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 lil parti l-ohra sabiex din tinqeda biha <u>bla hlas</u>, <u>ghal 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."

**<u>Gratuwita:</u>**

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 fil-mertu dwar il-fatt li r-rikorrenti qatt ma talbet xi hlas minghand l-intimati tul ir-residenza tal-intimati dan huwa ammess minnha stess fejn fl-affidavit taghha a fol. 9 tal-process xehdet:

> '5. Illi huma m'ghandhomx dritt jibqghu jghixu fi hwejgi u ma rridhomx jghixu fi hwejgi u ghandhom jsibu post alternattiv u ma jibqghux jippossessaw ruhhom minn hwejgi. **Huma la qatt hallsuni kera u/jew tawni xi kumpens iehor.**' (enfazi tal-Qorti)

Dan rega' gie kkonfermat mir-rikorrenti Carmen Agius fl-affidavit taghha a fol. 23 *et seq* tal-process fejn xehdet illi:

> '4. Illi jiena qatt ma ftehemt maghhom illi huma ghandhom jigu u joqghodu fid-dar tieghi b'xi kundizzjoni imma peress li kienu ommi u missieri jiena ma oggezzjonajtx ghal dan imma qatt ma tajthom xi drittijiet fuq il-fond tieghi, u meta ridtu biex jkun ivvakat minnhom jiena stajt nejdilhom biex jitilqu minn hemm kif u fil-waqt li ridt jien. Fil-fatt, ommi u missier ghandhom proprjeta ohra fejn jistghu jmorru joqghodu u m'ghandix ghalfejn jien jkolli s-sikkattura taghhom fid-dar tieghi.'

Ir-rikorrenti Carmen Agius tkompli tinsisti li l-fond kien f'idejn il-genituri taghha b'titolu ta' mera tolleranza u meta riedet setghet tghidilhom jitilqu l-barra. Tghid dan fl-affidavit taghha a fol. 23 *et seq* tal-process illi:

> '22. … … Jien lil ommi u missieri hallejthom jghixu mieghi sakemm irrid jiena u mhux bi dritt. Huma ghandhom id-dar taghhom fejn imorru jghixu u m'ghandhomx ghalfejn jibqghu jghixu fi hwejgi.'

Illi da parti taghhom l-intimati Maurice u Giovanna konjugi Agius jippremettu li l-fond kien gie mixtri minnhom ghalkemm fuq il-kuntratt kienet dehret binthom ir-rikorrenti Carmen Agius. Isostnu li dan kien sar sabiex binthom ir-rikorrenti jkollha fond taghha bhal hutha, madanakollu jsostnu li dan sar bi ftehim li l-fond ikun misluf lilhom biex jghixu fih *vita durante*. L-intimat Maurice Agius ikkonferma dan fl-affidavit a fol. 41 *et seq* tal-process fejn xehed illi:

> 'Nixtieq nispjega li peress li ahna konna lesti naghtu lil Carmen din id-dar li konna qeghdin nixtru, jien u l-mara konna ser nispiccaw prattikament b'xejn u dan ghaliex ahna ma kien ser ikollna mkien aktar fejn immorru nghixu u lanqas il-mezzi biex nixtru post iehor. Dan Carmen kienet tafu u ghalhekk kienet hi stess li filwaqt li accettat u hadet il-proprjeta fuq isimha, qablet li kellna ahna bhala l-genituri taghha kellna nghixu f'din id-dar u nuzawa bhala r-residenza taghna. Nghid li Carmen qablet minghajr ebda tlaqliq ta' xejn.
>
> Nixtieq nghid f'dan il-punt li bejnietna kellna ftehim car hafna u cioe li jien u l-mara konna ser nibqghu nghixu f'din id-dar bhala r-residenza taghna u dan ghall-bqija ta' hajjitna. Wara li nigu neqsin Carmen kienet ser tkun libera li taghmel biha li trid. Dan il-ftehim tant kien car li din il-proprjeta ilha sservi bhala r-residenza taghna ghal dawn l-ahhar hamsa w ghoxrin sena u f'dan iz-zmien kollu Carmen qatt u qatt ma qaltilna li kienet behsiebha tkeccina l-barra minn hemm'.

L-istess gie kkonfermat mill-intimata Giovanna Agius fl-affidavit a fol. 44 *et seq* tal-process fejn qalet illi:

> 'Nispjega li Carmen kienet taf u accettat li ghalkemm id-dar kienet fuq isimha jiena u missierha stajna nibqghu hemm sakemm nigu neqsin u kien biss wara dan li hija kienet ser tkun libera li taghmel biha li trid. B'hekk ghalkemm setghat isserrah mohhha li d-dar kienet ser tkun kompletament taghha u li hutha ma kien ser ikollhom l-ebda dritt fuq din il-proprjeta ahna min naha taghna kellna rasna mistrieha li kien ser ikollna post fejn nghixu. Fil-fatt intenni li dan kien l-iskop ta' dak li ghamilna.'

L-intimati ressqu bhala xhieda lil uliedhom l-ohra u cioe' Vincenza Muscat (a fol. 47 *et seq* tal-process) u Felix Agius (a fol. 101 *et seq* tal-process) li t-tnejn ikkonfermaw li skont li qalulhom il-fond kellu jibqa' f'idejn il-genituri taghhom l-intimati sal-gurnata tal-mewt taghhom. Ix-xhud Vincenza Muscat tghid illi:

> 'Nghid li l-ftehim kien car li l-mama' u l-papa' kienu ser jibqghu jghixu gewwa din id-dar sakemm jigu neqsin. Wara dan ovvjament Carmen tkun tista' taghmel li trid bl-imsemmija dar. Il-ftehim kien car u l-iskop warajh kien wiehed ovvju – kien ser ikun hemm serhan il-mohh li l-mama' u l-papa' kien ser ikollhom post fejn jghixu u saqaf fuq rashom – u dan anke jekk id-dar in kwistjoni ma kienitx fuq isimhom. Nispjega li fil-fatt lanqas qatt ma nqalaw dubbji jew mistoqsijiet dwar dan il-ftehim tant kemm kollox kien car. Carmen stess taf li sakemm tasal il-gurnata li jigu neqsin il-mama' u l-papa' dawn kellhom jibqghu jghixu fid-dar ta' Swieqi. Dan wara kollox kif kienet xtaqet ukoll Carmen stess. Fil-fatt nghid li sahansitra dan Carmen regghet ikkonfermatu mieghi biss ftit snin ilu.'

L-intimati ressqu bhala prova in sostenn tal-prestensjoni taghhom li huma kienu bieghu r-residenza taghhom sabiex jixtru l-fond mertu tal-kawza kuntratt ta' bejgh datat 6 ta' Novembru, 1995 fl-atti tan-Nutar

Joseph Tabone a fol. 113 *et seq* tal-process. Jirrizulta izda li dan il-kuntratt gie ppublikat wara li kien inxtara l-fond mertu tal-kawza stante li l-kuntratt ta' xiri tal-fond mertu tal-kawza odjerna gie ppublikat fl-1 ta' Settembru, 1995 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace (ara kuntratt a fol. 3 *et seq* tal-process). Ghalhekk huwa ovvju li matematikament u fattwalment ma setghux intuzaw il-flus li dderivaw mill-bejgh tar-residenza tal-intimati ghax-xiri tal-fond proprjeta' tar-rikorrenti ghaliex dan inxtara qabel. Jekk verament ntuzaw flus tal-intimati dawn ma kienux dawk derivanti mill-kuntratt msemmi li fi kliem l-istess kuntratt jinghad li thallsu dakinhar tal-bejgh – 'which are being paid presently and vendors issue full and final receipt therefor.' (ara fol. 112)

Da parti taghha r-rikorrenti fl-affidavit taghha a fol. 23 *et seq* tal-process tressaq diversi akkuzi fil-konfront tal-genituri taghha l-intimati, pero' fl-ebda waqt ma taccenna ghal fatt li l-fond effettivament kien inxtara bi flus tal-intimati. Meta mistoqsija in kontro-ezami a fol. 51 *et seq* tal-process hija ma twegibx u tallega li l-flus li ntuzaw kienu flus li hija hadmet ghalihom. Imbaghad tallega li ghal numru ta' snin hija kienet suggetta ta' abbuz kemm fiziku, kif ukoll mentali konsistenti f'xoghol forzuz minn eta' zghira u tghajjir kontinwu. Ir-risposti tar-rikorrenti in kontro-ezami jimplikaw lil din il-Qorti li hija tippretendi li l-flus imhallsa mill-genituri taghha sabiex inxtrat il-proprjeta' f'isimha kienu dovuti lilha bhala hlas tax-xoghol li hija ghamlet lill-istess genituri. Jirrizulta ghalhekk pruvat lil din il-Qorti li gew minn liema sors gew il-flus biex inxtara l-fond tar-rikorrenti cioe' jekk gewx mill-bejgh tal-fond tal-intimati jew fondi ohra li kellhom, jirrizulta li huwa minnu li l-intimati provdew il-flus sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tixtri l-proprjeta' in kwistjoni. Dan anki ghaliex hija l-istess rikorrenti li tammetti li ghalkemm hija kienet tahdem hafna fil-hwienet ta' missierha, dan ftit li xejn kien ihallasha u ghalhekk zgur ma kellhiex il-fondi biex thallsu hi stess.

Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li mhux minnu li l-ftehim bejn il-partijiet jezisti fih l-element tal-gratuwita. Anzi l-intimati jippretendu li ghandhom id-dritt li jghixu fil-fond proprjeta' tar-rikorrenti ghaliex isostnu li kienu huma li hallsu s-somma ta' hamsa u tletin elf Liri Maltin (Lm35,000) sabiex inxtara l-fond kif fil-fatt jirrrizulta pruvat lill-Qorti sal-grad rikjest mil-ligi. In vista ta' dan din il-Qorti tqis li l-eccezzjoni tal-kommodat favur l-intimati ma tistax tirnexxi.

Il-Qorti tqis li jekk l-intimati riedu li jirriservaw favur taghhom id-dritt ta' uzu u abitazzjoni vita durante, fuq il-fond proprjeta' tar-rikorrenti ghar-raguni li kienu huma li zbursaw is-somma sabiex dan jinxtara, dan kellhom jaghmluh permezz ta' kuntratt pubbliku li jistabilixxi dan il-jedd favur taghhom kif tezigi l-ligi. Tqis ukoll li l-intimati ma jistghux issa, ghaliex ghal ragunjiet taghhom ghazlu li ma jissalvagwardjawx dan id-dritt ta' uzu u abitazzjoni favur taghhom kif tezigi l-ligi, issa jeccepixxu titolu ta' kommodat la darba huwa evidentement mankanti l-element tal-gratuwita. Jirrizulta ghalhekk li l-ewwel eccezzjoni tal-intimati ma tistax tigi akkolta. Kif gia inghad it-tieni eccezzjoni tal-intimati jirrizulta

> li hija biss repetizzjoni tal-ewwel eccezzjoni izda bl-uzu ta' kliem divers. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll it-tieni eccezzjoni tal-intimati.
>
> In vista ta' dak suespost, stante l-falliment tal-eccezzjoni tal-kommodat f'dawn il-proceduri, jirrizulta lil din il-Qorti li verament l-intimati ma ghandhomx jedd fil-ligi li jibqghu jirrisjedu fil-fond proprjeta' tar-rikorrenti u ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.";

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti:

> "jogħġobha tilqa' l-appell odejrn u dan billi tgħaddi biex tħassar u tirrevoka s-sentenza mogħtija fl-ismijiet premessi nhar id-29 ta' Marzu, 2022, u minflok tgħaddi biex tiċħad it-talbiet attriċi fl-intier tagħhom filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenuti appellant.
>
> Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attriċi appellata."

6. Rat ir-risposta tal-attriċi li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnha premessi, talbet li l-appell:

> "għandu jiġi miċħud bl-ispese doppie taż-żewġ istanzi kontra tagħhom għax huwa manifestament frivolu u vessatorju u qed jsir biss biex jiddelungaw il-proċeduri u jwaqqfu lill-appellata milli tieħu pussess ta' ħwejjiġha f'ħin utili għat-tgawdija sħiħa tal-proprjeta tagħha."

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat l-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti annessi;

**Ikkunsidrat:**

9. Illi din il-kawża tikkonserva talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond ġewwa Triq id-Dris, Swieqi. L-attriċi tgħid li dan il-fond inxtara mill-flus li hi ħadmet għalihom, waqt li l-konvenuti jgħidu li l-flus ħarġuhom huma. F'kull każ, il-fond huwa proprjetà tal-attriċi għax il-kuntratt tal-akkwist hu fuq isimha għax il-konvenuti riedu li jagħtuha l-istess fond bħal ma taw fondi oħra lil ħutha. Hemm qbil li, għal żmien twil, il-konvenuti u l-attriċi għexu flimkien f'dan il-fond, sakemm l-attriċi kellha xi tgħid ma' ommha u marret tgħix band'oħra mal-*partner* tagħha. Issa trid li l-ġenituri tagħha, il-konvenuti, joħorġu mill-fond ħalli tkun tista tgawdih hi bla ndħil. Il-konvenuti jargumentaw illi huma jgawdu minn titolu ta' kommodat fuq il-fond peress illi l-attriċi kkonċeditilhom jirrisjedu fil-fond *vita durante*.

10. L-Ewwel Qorti li eccetto xi affidavits semgħet il-provi hi sabet favur it-tesi attriċi wara li osservat li l-konvenuti ma rnexxilhomx jippruvaw it-titolu ta' kommodat minnhom invantat. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u jistiednu lil din il-Qorti teżamina l-provi u ssib li verament kien jeżisti dak il-ftehim.

11. Trattat l-appell, din il-Qorti trid tammetti li sabet ftit diffikultà tasal għall-konklużjoni fuq il-każ u dan peress illi l-verżjonijiet taż-żewġ naħat

huma kompletament opposti. L-Ewwel Qorti tat kredibilità lix-xhieda tal-attriċi li ftehim ta' kommodat qatt ma kien hemm u li l-attriċi ppermettiet lill-ġenituri tagħha joqgħodu magħha fil-fond wara ġlied u b'sempliċi tolleranza. L-attriċi tgħid illi hija qatt ma ġiet trattata sew mill-ġenituri, u l-inkwiet kiber ġmielu meta hi kellha *partner* tal-istess sess bħalha. Din ir-relazzjoni kienet tagħthom ġewwa lill-ġenituri u kiber l-inkwiet bejnhom u binthom.

12. Il-konvenuti jiċħdu dan u jgħidu li huma dejjem trattaw lil binthom l-attriċi l-istess bħal ħutha u lill-*partner* tagħha wkoll trattawha bid-debita rispett. Il-konvenuti ressqu lil binhom bħala xhud li stqarr li l-arranġament kien li l-ġenituri jibqgħu jgħixu mal-attriċi sal-mewt tagħhom. Il-konvenuti jgħidu wkoll illi huma għamlu manutenzjoni regolari fil-fond, għalkemm l-attriċi tgħid li hi għamlet ħafna xogħol hi stess, speċjalment fis-sajf meta l-ġenituri jmorru joqgħodu fil-post tagħhom tal-villeġġjatura.

13. Il-kommodat, kif intqal diversi drabi, għandu inerenti fih karattru fiduċjarju, u dan għalhiex hu essenzjalment gratuwitu (ara "Sammut v. Sammut", deċiża minn din il-Qorti fit-8 ta' Ġunju, 2005), u fi kliem, il-ġurista Ricci (Corso Teorico- Pratico di Dritto Civile Vol. ix para 185), "*nel commodato si rende un favore per amicizia o per deferenza alla persona a cui e` reo. Non sia alcun idea o desiderio di lucru e si fatto di vera liberalita`".* Id-differenza bejn il-kommodat u l-prekarju mhux l-element

taż-żmien kif qalet l-Ewwel Qorti, iżda jekk l-pussess kienx bla korrispettiv jew xorta oħra. F'dan il-każ ta' din il-kawża ma jirriżultax la li kien hemm ħbiberija u lanqas rispett bejn il-partijiet, bl-attriċi anzi tgħid li kważi kważi kienet imġiegħla tippermetti lill-ġenituri jgħixu magħha fil-post.

14. Kif ġie ritenut fis-sentenza "**Antonio Vassallo v. Edward Vassallo et**", deċiża minn din il-Qorti fit-18 ta' Mejju, 1964 (Vol.XLV111.i.312), "*fir-relazzjonijiet normali bejn missier u ulied kbar li jibqghu jghixu mieghu bhala familja wahda fl-istess dar, ma jistghax jigi revvizat kuntratt ta' kommodat. Il-prestazzjonijiet u l-kontribuzzjonijiet maghmula mill-ulied ghad-dar jeskludi l-gratuwita li hi rekwizit essenzjali tal-kommodat*".
F'dan il-każ, il-konvenuti jgħidu li ħarġu l-flus huma biex xtraw il-post u anke ħarġu flus biex jmantnu l-istess fond. Dawn il-kontribuzzjonijiet jeskludu l-gratuwità, u kif intqal fil-kawża li għadha kemm ġiet riferita, ir-relazzjoni familjari ġo dar waħda teskludi il-kommodat.

15. Fil-verità ħadd ma hu ser jagħti drittijiet perpetwi fuq ħwejġu bla ħlas. Għalhekk il-presunzjoni *juris tantum* għandha tkun li l-ftehim hu ta' *precarium* mhux *commodatum*. F'dan il-każ, il-konvenuti ma rnexxilhomx iwaqqgħu din il-presunzjoni.

16. Din il-Qorti tara wkoll li fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-fond, il-konvenuti ma rriservawx id-dritt li issa jippretendu li għandhom. Huwa

normali, anke bejn ġenituri u wliedhom, li meta ġenituri jittrasferixxu dar għal fuq xi ħadd minn uliedhom, jirreġistraw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-post sa mewthom. Ħaġa faċli li ssir, iżda ma saretx f'dan il-każ.

17. Kif ingħad, l-Ewwel Qorti semgħet il-provi hi stess u setgħet tara l-kompartiment tax-xhieda u tqies il-kredibilità tagħhom. Din il-Qorti reġgħet eżaminat il-provi u tasal għall-istess konklużjoni bħal l-Ewwel Qorti għax ma tarax li l-konvenuti wrew li jissustixxu l-elementi kollha meħtieġa għall-eżistenza ta' kuntratt ta' kommodat.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti Maurice u Giovanna Agius billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' xahrejn minnha mpost għall-iżgumbrament għandu jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mill-imsemmija konvenuti *in solidum*.

| | | |
|---|---|---|
| Giannino Caruana Demajo<br>President | Tonio Mallia<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
da