QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum l-Erbgha 28 ta' Gunju, 2023

Kawza Numru: 9

Rikors Guramentat Numru: 225/2021JVC

Chris Zammit

Vs

Jacqueline Saliba

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors guramentat ta' Chris Zammit (512763M) illi permezz tieghu talab is-segwenti:

1. ‘Illi l-esponenti ghandu bi proprjeta’ l-appartament internament markat bin-numru erbgha (4), formanti parti mill-Blokk ittra ‘E’ f’kumpless ta’ bini, minghajr numru ufficjali u jismu ‘Juniper Mews’, fi Triq San gwann, Gharghur, li huwa xtara b’kuntratt tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb tal-14 ta’ Ottubru 2014.

2. Illi l-esponent kellu relazzjoni personali twila mal-konvenuta, u ghandhom ukoll tifla komuni.

3. Illi fl-ahhar xhur, il-konvenuta waqqfet ir-relazzjoni mal-esponent, bdiet tghix il-hajja taghha separatament minnu u mit-tifla.

4. Illi minhabba f’hekk, l-esponent talab lill-konvenuta sabiex tivvaka minn dan l-appartament, u tirritornalu c-cwievet.

5. Illi minkejja dan, sal-lum il-konvenuta ghadha qed tirrifjuta li taghmel dan, u baqghet tidhol fl-appartament meta u xhin jidrilha fih, u tinqeda bih minghajr titolu kif joghgobha.

6. Illi l-esponent interpella anke formalment, permess ta’ ittra legali tas-26 ta’ Novembru, 2020, illi l-konvenuta biex tivvaka mill-appartament tieghu, pero’ din baqghet inadempjenti.

Ghaldaqstant prevja kull dikjarazzjoni li din il- Qorti jidhrilha xierqa, l-esponenti titlob bir-rispett li, ghar-ragunijiet premessi, din il- Qorti joghgobha:

i. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuta ghadha qed tokkupa l-appartament 4, Blokk E, Juniper Mews, Triq San Gwann, Gharghur,minghajr titolu validu fil-ligi;

ii. Konsegwentement,tikkundanna lil-istess konvenuta sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din il-Qorti, tizgombra minn dan l-appartament, u tirritorna c-cwievet tieghu lill-esponent.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali tas-26 ta' Novembru 2020, kontra l-konvenuta li tibqa' ingunta min issa ghas-subizzjoni, u b'riserva ghal kull jedd u azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti kontra taghha skont il- ligi.'

Rat ir-risposta guramentata tal-intimata Jacqueline Saliba illi taqra kif isegwi:

1. 'Huwa minnu li r-rikorrent huwa sid l-appartament interament immarkat bin-numru erbgha (4) formanti parti mill-Blokk ittra "E" f'kumpless ta' bini, minghajr numru ufficjali li jismu "Juniper Mews" fi Triq San Gwann, Gharghur.

2. Huwa minnu wkoll il-partijiet kellhom relazzjoni extra-konjugabli stabbli u twila u li minn din ir-relazzjoni twieldet tifla.

3. L-intimata ddecidiet li ma tkomplix fir-relazzjoni extra-konjugali mar-rikorrenti ghal ragunijiet li hija thoss li huma gustifikabbli u sejra tispjega fil-kors tal-kawza permezz tat-testimonjanza taghha u permezz ta' xhieda li hija ser tipproduci.

4. Kwantu ghar-relazzjoni ma bintha l-esponenti tistqarr li din baqghet l-istess u cjoe relazzjoni normali u tajba u l-esponenti intimata tinnega li hija qeghda tghix hajja separata minn bintha.

5. Huwa minnu li r-rikorrenti talab lill-intimata sabiex tivvaka mill-imsemmi appartament u tirritornalu c-cwievet, talba li l-esponenti intimata qeghda tirrispingi.

6. L-esponenti intimata sejra turi permezz ta' xhieda li ser tipproduci, x'kien l-ghamla tal-fehma u ftehim li hija u rikorrenti kellhom dwar l-uzu mahsub li jsir mill-appartament fuq imsemmi u sakemm dak l-uzu kellu jtul. L-intimata sejra turi li l-appartament kien gie misluf lilha ghall-uzu determinat ossija li hija tghix fih flimkien mar-rikorrenti u ma binthom minghajr ma gie iffissat zmien determinat. In-nuqqas ta' zmien prestabbilit ma jissarrafx fil-jedd tar-rikorrenti li jitlob l-ivvakar mill-appartament u r-ritorn tac-cwievet meta jfettillu.

7. Il-kunsinna tal-appartament u l-holqien tad-dritt ta' self tal-appartament favur l-intimatat sehhew hekk kif ir-rikorrent u sieheb tal-intimata esponenti ghazel u l-intimata accettat li jidhlu fl-imsemmi appartament u jibdew jghixu fih bhala d-dar residenzjali taghhom. L-uzu miftiehem kien li l-esponenti intimata setghet tghix fl-appartament flimkien ma' sehibha r-rikorrenti u binthom, b'mod permanenti. Il-fatt li r-relazzjoni bejn ir- rikorrenti u l-intimata esponenti ma baqghtex wahda tajba u llum t-tnejn qeghdin jghixu hajja separata taht l-istess saqaf ma jfissirx li l-intimata esponenti ddekadiet mid-dritt legittimu taghha li tibqa' toqghod u tirrisjedi fl-appartament li kien gie misluf lilha. Is-self lill-intimata esponenti sehh fil-mument li r-rikorrent ghazel, li flimkien ma' l-intimata, accettanti, jghixu fl-appartament bhala d-dar residenzjali taghhom. Hemm skatta d-dritt ta' self favur l-

intimata esponenti u r-rabta kuntrattwali kommodatarja bejn ir-rikorrent u l-istess esponenti intimata.

8. Fuq l-iskorta ta' dak fuq espost u eccepit, li huwa suffragat minn insenjament gurisprudenzjali kostanti, ma treggix il-kawzali espressa mir-rikorrent attur li l-intimata ma ghandhiex titolu li tirrisjedi fl-appartament *de quo agitur*.

9. L-inadempjenza tal-esponenti intimata li tivvaka l-appartament hija motivata u gustifikata mill-fatt li hija tippretendi u ttenni li ghandha titolu u raguni legittima sabiex tirrisjedi fl-appartament.

10. Huwa propju ghalhekk li l-esponenti intimata qeghda tirrespingi bhala infondati fid-dritt it-talbiet imressqa mir-rikorrent attur fir-rikors guramentat tieghu u qeghda titlob li dawn jigu respinti bl-ispejjez fit-totalita taghhom.

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat illi fil-verbal datat 17 ta' Novembru, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom f'termini mposti fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'talba tar-rikorrent sabiex l-intimata tigi ordnata tizgombra mill-fond bl-indirizz appartament

internament markat bin-numru erbgha (4), formanti parti mill-Blokk ittra 'E' f'kumpless ta' bini, minghajr numru ufficjali u jismu 'Juniper Mews', fi Triq San Gwann, Gharghur u dan ghar-raguni li r-rikorrent isostni li l-appartament huwa biss proprjeta' tieghu u li l-intimata ma ghandha l-ebda titolu validu fil-ligi sabiex tibqa' tirrisjedi fl-istss wara li r-relazzjoni ta' bejniethom giet fi tmiemha.

Illi da parti taghha l-intimata teccepixxi, in succint, li l-ftehim bejn il-koppja kien li hija tibqa' tirrisjedi fil-fond flimkien mieghu ghal zmien indeterminat anki f'kaz li tispicca r-relazzjoni. L-intimata teccepixxi li hija ghandha jedd ta' kommodat fuq il-fond.

Il-Qorti rat mill-atti li bejn il-partijiet ma hemmx kontestazzjoni li effettivament il-fond in kwistjoni huwa proprjeta' unikament tar-rikorrenti u wkoll li r-relazzjoni bejn il-partijiet illum giet fi tmiemha.

Rat il-kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta' a fol. 4 tal-process fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb datat 14 ta' Ottubru, 2014 li permezz tieghu ir-rikorrent wahdu akkwista l-fond in kwistjoni.

Rat l-ittra interpellatorja a fol. 8 tal-process datata 26 ta' Novembru, 2020 li permezz taghha l-intimata giet interpellata tivvaka mill-fond flimkien ma' missierha u l-helper tal-istess missierha.

Rat ix-xhieda permezz ta' affidavit tar-rikorrent **Chris Zammit** a fol. 18 et seq tal-process. Huwa jispjega li r-relazzjoni bejn il-partijiet bdiet fis-sena 2001 meta hu kien gia separat u l-intimata kienet fil-proceduri ta' separazzjoni. Izid li hu gia kellu zewg ulied filwqat li l-intimata gia kellha tifel. Ghall-bidu kienu jghixu gewwa 'farmhouse' fin-Naxxar li kienet proprjeta' tar-rikorrent

biss. L-intimata qatt ma hadmet u baqghet dejjem id-dar filwaqt li kien jahdem hu biss. Maz-zmien kellhom tifla bejniethom li llum ghandha sbatax-il sena. Izid li fis-sena 2012 huwa kellu incident u konsegwenza ta' hekk kellu jbiddel ir-residenza tieghu ghal appartament bil-lift liema appartament huwa dak koncernat fil-kawza odjerna u li xtrah hu wahdu. L-intimata marret tghix mieghu hemm ukoll stante li r-relazzjoni bejniethom kienet ghadha ghaddejja. Izid li madwar tlett snin ilu l-intimata harget tahdem bhala agenta tal-proprjeta' u bdiet iddum hafna barra u tigdiblu dwar fejn tkun. Iddecieda li f'dik is-sitwazzjoni r-relazzjoni ta' bejniethom ma setghetx tkompli u waqqaf ir-relazzjoni. Jixhed:

'7. Mhux minnu li jien qatt slift l-appartament tieghi tal-Gharghur lil Jacqueline biex tibqa' tghix fih sakemm jiftlilha u joghgobha, anke jekk ir-relazzjoni taghna tispicca. Jacqueline dahlet fil-flat biss ghaliex kienet f'relazzjoni mieghi, u ghaliex dak iz-zmieen konna nghixu bhala familja, ahna, it-tifla taghna, u t-tifel taghha. Ma ghamilt ebda arrangament iehor ma' Jacqueline, u la jien u lanqas hi qatt ma tkellimna jew hsibna fuq li hi jkollha xi dritt fuq dan l-appartament, li huwa tieghu wahdi, jekk ma nibqghux flimkien.'

Izid li s-servizzi u l-ikel ta' kuljum dejjem hallashom hu. Hu talab lill-intimata tivvaka l-appartament izda ghalkemm baqghet dejjem tohrog u bil-kemm torqod id-dar baqghet tinsisti li ghandha dritt tghix fih ghalkemm bejniethom ma jitkellmux. Jghid illi sal-lum l-intimata ghadha tmur torqod fl-appartament mill-anqas darbtejn fil-gimgha u tiehu l-hbiebha biex jipruvaw jikkonvincuh ihalliha tghix hemm u jsejjah din bhala provokazzjonni zejda. Jixhed li huwa hu li qed jiehu hsieb il-bzonnijiet tat-tifla u l-intimata thallas

biss nofs l-ispejjez tal-hwejjeg u affarijiet personali tat-tifla. Jinsisti li bejniethom qatt ma kien hemm xi ftehim ta' self.

Ir-rikorrent Christopher Zammit xehed in kontro-ezami a fol. 42 et seq tal-process. Mistoqsi jekk kienx hu li talab lill-intimata biex tmur tghix mieghu jghid li le, hu qalilha li kien ser jixtri post u hi qaltlu li mela kienet ser tmur mieghu. Jaqbel li l-ewwel residenza li kellhom fin-Naxxar kienet sabitha hi mbaghad hu mar jaraha. Mistoqsi jekk hux minnu li dik ir-residenza hu xtraha sabiex jghixu fiha bhala mizzewgin jghid li xtraha hu personali ghaliex ma kellux residenza, ma xtrahiex biex jakkomoda n-nies, kellu relazzjoni w'ghalhekk l-intimata marret tghix mieghu. Jghid li t-tifla twieldet meta kienu ghadhom fin-Naxxar u meta xtara l-appartament odjern wara l-problemi ta' sahha li kellu, kollha marru jghixu fih. Kien hu li xtaq ibiddel minhabba d-diffikultajiet li kellu izda jaqbel li ghaliex ma kellux hin kienet l-intimata li marret tfittex. Jaqbel li mal-appartament inxtara garaxx u li dan inxtara mill-intimata. Jikkonferma li dan il-garaxx juzah hu u tuzah hi wkoll biex jipparkjaw il-karozzi. Mistqosi jekk l-intimata xtratx xi ghamara hi li hadu *fil-fond in kwistjoni jghid li jekk xtrat dawn xtrathom bil-credit* card tieghu stess ghaliex ma setghetx tixtri hi la darba ma kinitx tahdem.

Mistoqsi jekk hux minnu li effettivament ir-relazzjoni tterminata l-intimata u mhux hu jghid li mhux minnu, hi riedet tibqa' fir-relazzjoni izda fl-istess hin taghmel li trid. Jammetti li kien isegwiha ghaliex hi kienet qed tigdiblu. Mistqosi jekk hux minnu li nonostante li huma ghexu bhala mizzewgin u ghandhom tifla, hu jikkonfermax li jrid li l-intimata tohrog fit-triq jghid li iva ghaliex ma jistax ikun li l-intimata 'toqghod tiggerra kuljum u tohrog Paceville.'

Izid illi t-tifla tal-partijiet llum ghandha tmintax-il sena u ghadha tghix fil-fond.

L-intimata **Jacqueline Saliba** xehdet quddiem din il-Qorti nhar is-16 ta' Novembru, 2021 a fol. 22 et seq tal-process. Hija tghid li flimkien mar-rikorrent kellhom relazzjoni ta' ghoxrin sena u kienu jghixu bhala mizzewgin. Tikkonferma li l-fond in kwistjoni xtrah ir-rikorrent wahdu. Ghandhom tifla ta' sbatax-il sena. Tghid li r-relazzjoni spiccat madwar sena' u nofs ilu, baqghet tghix hemm izda ma torqodx dejjem hemm ghax gieli torqod fil-*boathouse* fejn ghandha lil missierha fil-Mellieha. It-tifla torqod fil-fond in kwistjoni. Is-servizzi dejjem hallashom ir-rikorrent. Mistoqsija x'titolu qed tipretendi bl-eccezzjonijiet taghha tghid illi 'r-relazzjoni taghna kienet dejjem li ahna nghixu flimkien bhala nies mizzewgin.' Ftehim ta' koabitazzjoni bejniethom qatt ma ghamluh. Ma hemm l-ebda ftehim iehor bil-miktub bejn il-partijiet dwar il-fond u tghid li dak kien l-izball li qatt ma ghamlu ftehim.

L-intimata xehdet ukoll permezz ta' affidavit a fol. 27 et seq tal-process. Hija tghid li fil-bidu tar-relazzjoni hi kienet tghix f'dar proprjeta' taghha fil-Mellieha izda r-rikorrent insista li hi ssib fond li joghgobha, hu jixtrieh u jmorru jghixu fih. Fil-fatt xtara dar fin-Naxxar u marru jghixu fiha. Tixhed dwar kif skont hi maz-zmien saret taf li r-rikorrent huwa ragel ghajjur hafna. Tispjega kif kien jghidilha biex tixtri l-affarijiet ta' bzonn, izzomm l-ircevuti u kien itiha l-flus hu. Kien hu li nsista li hi ma tahdimx. Izzid li meta kien jaraha tixtri affarijiet ghaliha kien jghajjara li kienet vanituza. Tixhed li d-dar fin-Naxxar kienet hi li mlieta bl-ghamara. Tghid illi r-rikorrent kien jinsisti maghha sabiex tbiegh l-appartament taghha fil-Mellieha ghaliex kien iqisu bhala zejjed. Minn naha taghha hija dejjem ghenitu fil-'business' tieghu.

L-intimata tixhed ukoll li mill-incident li kellhom fis-sena 2005 fejn kienu nvoluti kemm ir-rikorrent kif ukoll hi, il-problemi bdew jikbru, hargu hafna flus habba l-Qrati u hi wkoll soffriet danni f'irkuppteja u fl-ghekiesi. Kellha tibqa' ghaddejja tiehu hsieb id-dar u t-tfal nonostante l-ugiegh. Tghid li f'dan iz-zmien ir-rikorrent kellu problemi finanzjarji anki ghaliex in-negozju tieghu mar hazin u kemm hi kif ukoll familjari ohra kellhom jghinuh finanzjarjament. Izzid li tul iz-zmien fil-koppja tfaccaw ukoll problemi ta' natura sesswali. Dwar il-fond prezenti tghid li r-rikorrent kien rega' wegga' u ftehmu li jfittxu post iehor minghajr tarag. Kienet fittxet hi u sabet l-appartament koncernat fil-kawza odjerna. Skont hi tixhed:

'Staqsini jekk kontx kuntenta b'din id-dar u jekk kont lesta nghix fiha basta li nimla d-dar bl-ghamara u nixtri minn flusi two car garage peress li fit-tip ta' zvilupp li kienet tinsab din id-dar kien bzonnjuz garage. Hekk ghamilt xtrajt il-garage u dan kien jintuza ukoll ghax-xoghol ta' Christopher.'

Tghid li wara dan kollu u minhabba li kien ilha snin tohrog flus mill-but u ghaliex riedet lura l-indipendenza taghha hija regghet harget tahdem izda bdew hafna episodji ta' ghira u glied da parti tar-rikorrent. Ir-rikorrent ma kienx qed jiehu pjacir jara li kienet qed taghmel success fix-xoghol taghha. Inqalghu ukoll episodji ta' ghira u glied bejn ir-rikorrent u kollegi tax-xoghol taghha kif ukoll klijenti. Iddeciediet ghalhekk li tal-eta ta' 48 sena tittermina r-relazzjoni billi ssugeriet lir-rikorrent li jinfirdu izda jibqghu hbieb ghall-gid ta' binthom izda hu b'rabja ma riedx jaccetta. Kien jirrabja ghaliex hi bdiet torqod fl-*ispare* bedroom u s-sitwazzjoni tant saret intollerabbli li kellha tibda tmur torqod anki fil-*boathouse*.

Tispicca l-affidavit taghha kif isegwi:

'Dawn l-ahhar xhur lanqas Christopher ma huwa qed jorqod id-dar fil-Gharghur izda qieghed jorqod Birkirkara ma' siehba tieghu u ghalhekk ma nistax nifhem ghaliex din il-pika u mibgheda fil-konfront tieghu, omm bintu, ex-siehba ghal aktar minn 20 sna u li ddedikat hafna hin ghaih, li maret tghix mieghu fuq xeqa u insistenza tieghu, li telqet kollox ghalih u li maret tghix m ieghu f'dar li huwa xtara sabiex hi u binthom u binha minn zwieg precedent jghixu fiha flimkien bhala familja. X'qieghed jippretendi Christopher li 21 minn hajjtina, li tifla li gibna flimkien fid-dinja, li d-dinjita tieghi bhala pesuna li ghixt 21 sena mieghu flimkien u taht saqaf wiehed jigu kkancallati bhalikieku qatt ma ezistew. Ma nahsibx li dik hija gustizzja u huwa ghalhekk li jien qeghda niggieled sabiex niehu dak li huwa tieghi bi dritt, saqaf fuq rasi flimkien ma bintna.'

L-intimata ressqet ukoll bhala xhud in sostenn taghha lil **Tania Schickler** a fol. 33 et seq tal-process. In succint hija tixhed li kienet taf lill-intimata sa minn meta kienu zghar u tghid li meta l-intimata bdiet ir-relazzjoni mar-rikorrent huma bdew jghixu flimkien bhala familja u dan ukoll fiz-zmien li nxtrat il-proprjeta' involuta fil-kaz odjern. Tghid ukoll li kienet tmur iddur maghha sabiex tixtri l-ghamara ghall-fond.

Xehdet ukoll **Vania Milkovic** a fol. 36 et seq tal-process. Tghid li ilha taf lill-intimata u lir-rikorrent mis-sena 2017 u tahdem maghha. Tixhed li taf lill-partijiet bhala familja flimkien mal-ulied. Kienet tistidinhom ghall-ikel ghandha u anki gieli marru ghandhom ghall-Milied. Tiddeskrivi lill-intimata bhala 'housewife' li kienet tahsel, tnaddaf, issajjar, tiehu hsieb it-tfal u tiehu t-tifla ghall-ballet anki meta kienet tahdem. Tghid li l-

intimata kienet tiddeskrivilha x-xoghlijiet u x'kienet tixtri ghal gewwa d-dar in kwistjoni u tiddeskrivi d-dar bhala 'very nicely decorated'. Mistoqsija jekk hux minnu li l-intimata issa ilha xhur ma tirrisjedi fil-fond in kwistjoni x-xhud tghid li ma tafx ghaliex ma tkunx mal-intimata bil-lejl. Izzid izda li marret fil-fond mat-tifla tal-partijiet izda tikkonferma li t-tifla ghadha tirrisjedi f'dan il-fond.

Ikkunsidrat ulterjoment:

Illi la darba mill-provi kollha suesposti jirrizulta inkontestat bejn il-partijiet li l-fond fil-fatt huwa proprjeta unika tar-rikorrent u li effettivament ir-relazzjoni ta' bejniethom llum spiccat, jonqos biss li tigi analizzata l-pretensjoni tal-intimata li b'xi mod kien hemm ftehim ta' kommodat jew self ghall-uzu bejn il-partijiet favur l-intimata u dan oltre t-terminazzjoni tar-relazzjoni bejniethom

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 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.'

Illi din il-Qorti rat id-diversi decizjonijiet kwotati mir-rikorrent finnota ta' sottomissjonijiet tieghu inkluz dik fl-ismijiet ta' **Susanne Marie Hackenbruch vs. Albert Mamo** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar id-9 ta' Gunju, 2021 fejn dik il-Qorti kkonfermat sentenza precedenti ta' din il-Qorti kif preseduta. F'dik id-decizjoni l-Qorti tal-Appell iddecidiet kif isegwi dwar kwistjoni simili ghal dik odjerna fejn il-partijiet kienu f'relazzjoni u sahansitra l-intimat kien hareg ammont mhux zghir ta' flus sabiex inxtara l-immobbli in kwistjoni:

'27. Fil-fehma tal-Qorti dan ma kienx każ ta' kommodat. L-attriċi ma kkonsenjatx l-appartament tagħha b'self lill-konvenut. Dan hu każ fejn koppja f'relazzjoni ddeċidiet li tikkoabita flimkien u għalhekk l-attriċi daħħlet lill-konvenut jgħix magħha fil-proprjeta` li xtrat. Dan irrispettivament jekk is-somma ta' €100,000 ingħatatx lill-attriċi b'self jew donazzjoni, jew jekk il-konvenut minn jeddu għamilx spejjeż fil-fond in kwistjoni. Dan apparti li ma kien hemm l-ebda garanzija li dik ir-relazzjoni ser tibqa' sal-mewt ta' xi ħadd minnhom, u l-Qorti ma tqisx li hu verosimili li l-partijiet kienu ser jagħmlu ftehim tat-tip li rrefera għalih il-konvenut.'

Illi fil-kaz odjern din il-Qorti tqis li n-nuqqas ta' ftehim ta' kommodat bejn il-partijiet huwa ferm aktar car. Hareg mill-provi li ressqet l-istess intimata li r-rikorrent huwa persuna kif deskritt

mill-intimata li jghir u pussessiv fuq l-oggetti tieghu u dawk ta' madwaru. Tant hu hekk li l-istess intimata ressqet provi li kien jikkontrolla ferm dak li taghmel hi, dak li tixtri u dak li tkun qed taghmel fuq ix-xoghol. L-istess rikorrent ammetta l-episodji ta' ghira da parti tieghu. F'dan il-kuntest din il-Qorti difficilment tista' temmen li r-rikorrent seta' qatt jasal ghal ftehim, anki jekk verbali, li jaccetta li l-intimata tibqa' tghix fi proprjeta' tieghu, mieghu, oltre l-perjodu tar-relazzjoni ta' bejniethom. Ghalhekk din il-Qorti tikkonkorri mal-gurisprudenza taghha stess u dik tal-Onorabbli Qorti tal-Appell suesposta u anki kif elenkata mir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu li dak li kien hemm bejn il-partijiet kien biss ftehim ta' tolleranza limitatament u sakemm ir-relazzjoni ta' bejniethom tkun ghadha fis-sehh.

Illi in vista tas-suespost, jirrizulta li l-intimata effettivament verament qed tokkupa l-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi, anki ghaliex hija stess ammettiet li ma sar l-ebda ftehim ta' koabitazzjoni bejn il-partijiet u hi stess ammettiet li se mai dan kien l-izball li sar, ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ir-risposta tal-intimata u tilqa' t-talbiet tar-rikorrent.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi fl-ewwel lok tichad ir-risposta tal-intimata u tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrent kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimata ghadha qed tokkupa l-appartament 4, Blokk E, Juniper Mews, Triq San Gwann, Gharghur, minghajr titolu validu fil-ligi;

2. Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement, tikkundanna lil-istess intimata sabiex, fi zmien xahrejn mid-data li din id-decizjoni ssir *res judicata*, tizgombra minn dan l-appartament, u tirritorna c-cwievet tieghu lir-rikorrent.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimata u bir-riserva kif mitluba.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' Gunju, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta' Gunju, 2023