MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2004

Appell Civili Numru. 427/2002/1

Lorenzo Zahra f'ismu proprio u bhala prokuratur tal-assenti Vendra Bugeja u Lucarda Borg

vs

Mary Zahra

Il-Qorti,

Fit-28 ta' Ottubru, 2003 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat il-25 ta' Gunju tas-sena 2002 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenuta quddiem din il-qorti sabiex tghid ghaliex m'ghandhiex tkun ikkundannata:

1. Illi prevja dikjarazzjoni li qed tokkupa l-fond 38, St. George's Street, Qormi, minghajr titolu legali, tigi kkundannata tizgombra fiz-zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti mill-fond 38, St. George's Street, Qormi;

2. Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tad-9 ta' Mejju tas-sena 2002, kontra l-konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni;

3. Illi ghall-finijiet ta' kompetenza jigi ddikjarat illi l-valur lokatizju annwali tal-fond ma jeccedix elf lira (LM1,000);

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata t-2 t'Awissu tas-sena 2002 li permezz taghha l-konvenuta eccepiet is-segwenti:

1. Illi in linea preliminari l-attur Lorenzo Zahra ghandu jgib il-prova tal-awtorizzazzjoni relattiva specifika biex jintavola tali talba kontra l-eccipjenta;

2. Illi fit-tieni lok u dejjem in linea preliminari, l-atturi ghandhom igibu l-prova tal-proprejtarji kollha fuq il-fond de quo;

3. Illi fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghall-premess u fil-meritu, it-talba tal-atturi ghandha tigi respinta bl-ispejjes kollha kontra taghhom stante li hija ghal kollox infondata kemm fuq bazi legali u kif ukoll fuq dik fattwali kif ser jirrizulta ahjar waqt l-ismiegh ta' dan il-kaz;

4. Illi l-eccipjenta tgawdi minn titolu validu fil-ligi fuq il-fond de quo stante li ilha tokkupa l-istess animo domini ghall-aktar minn erbghin sena;

5. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess l-eccippjenta ilha tokkupa l-fond de quo b'titolu validu fil-ligi mghoddi favur taghha mill-istess attur Lorenzo Zahra aktar minn erbghin sena ilu u cioe' fiz-zmien meta hija kienet ghadha xebba u allura mhux mizzewga ma' iben l-istess attur Lorenzo Zahra li kien jismu Giuseppi Zahra, illum mejjet;

6. B'riserva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun hekk opportun;

7. Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa qed jigu ngunti personalment ghas-subizzjoni;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti kollha esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

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

1. Illi anke a bazi tax-xhieda guramentata tal-konvenuta jirrizulta assodat li l-atturi huma s-sidien tal-fond bin-numru 38, Triq San Gorg, Hal-Qormi, (ara fol 21);

2. Illi jirrizulta li meta l-konvenuta kienet wasslet biex tizzewweg hi kellha inkwiet kbir mal-papa' taghha u meta l-attur Lorenzo Zahra ra hekk awtorizza lill-ibnu Joseph, zewg il-konvenuta, illum mejjet, biex meta jizzewweg imorru joqoghdu fil-fond meritu ta' din il-procedura;

3. Illi in effetti l-konvenuta bdiet tabita fl-istess fond anke qabel ma kienet ivvinkolata fiz-zwieg mal-fuq imsemmi zewgha;

4. Illi l-attur qatt ma talab xi forma ta' hlas korrispettiv lill-konvenuta jew lill-zewgha u dawn qatt ma hallsu xi forma ta' remunerazzjoni jew ipprestaw xi forma ta' prestazzjoni ohra ghall-fond de quo;

5. Illi ghalkemm l-attur Zahra isostni li "…*dejjem ittamajt li tohrog…"* jirrizulta li l-konvenuta ghadha residenti fil-fond in dizamina;

6. Illi stante li l-konvenuta qed tirrifjuta li tivvaka l-fond de quo kellha tittiehed din il-procedura;

Ikkunsidrat:

Illi minn ezami akkurat tal-fatti kif fuq sintetikament esposti jirrizulta s-segwenti:

1. Illi l-konvenuta qed tirrisjedi fil-fond meritu ta' din il-procedura minghajr titolu;

2. Illi s-sid ippermetta lill-konvenuta u lil zewgha jirrisjedu fil-fond de quo biss taht titolu ta' komodat;

3. Illi gialadarba l-kommodant ma stipula l-ebda prestazzjoni mill-kommodatarja bhala korrispettiv ghall-vantagg li kienet qed tibbenefika minnu, allura wiehed ma jistax jitkellem fuq titolu ta' lokazzjoni li hu allura eskluz, ("Trattato di Diritto Civile", Baudry Lacantinerie – Wahl, XXIII, no.606);

4. Illi in effetti kif jghid id-Dumburg, "Delle Obbligazioni" par.90, p.363:

"Carattere essenziale del commodato e' la gratuita'. Per essa si distinque dalla locazione";

Illi s-suespost m'hu ghalhekk xejn hlief riproduzzjoni tad-Dritt Ruman:

"Commodata autem res hunc proprie intelligitur si, nulla mercede accepta vel constituta, res tibi utenda data est; alioquin mercede interveniente locatus tibi usus rei videtur; gratuitum enim debet esse commodatum", (Dig. 21.3.14);

Illi kif jghid b'aktar semplicita il-Laurent:

"Il prestito ad uso (comodato) e' essenzialmente gratuito", (Vol XXVI, para. 457, p. 349 Principii di Diritto Civile);

Ikkunsidrat:

Illi kif gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet Kan. Don Carmelo Bezzina vs Costantino Micallef, Qorti tal-Appell, 31 t'Ottubru ta' l-1941, Vol. XXXI, PT.1, p.96:

"…min jislef ghandu l-jedd li jiehu l-haga lura meta jrid. Dan skond iz-Zachariae (Vol. IV, p.723) huwa `il prestito di compiacenza', u ghandu bhala karratteristici … il-konsenja gratuwita u l-obbligu tar-restituzzjoni fuq talba ta' min jislef. Il-Pothier jiddefinixxi dana l-kuntratt bhala 'prestito revocabile a beneplacito del comodante";

Illi din il-fakolta' tal-kommodant li jkun ta l-haga li jkun jista' jerga' johodha lura meta joghgbu mill-kommodatarju regghet giet sottolineata mill-Qorti ta' l-Appell, fis-sentenza fl-ismijiet Lorenza Attard vs Michele Buontempo datata l-20 ta' Dicembru ta' l-1946;

Ikkunsidrat:

Illi rigward l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuta qed issir referenza ghall-artikolu 2118 tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tissottolinea l-fatt li:

"Dawk li jzommu l-haga f'isem haddiehor…ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infushom…";

Illi in vista tal-premess, a skans ta' dilungar inutili din il-qorti qeghda ghalhekk tirrespingi din l-eccezzjoni partikolari;

Ghaldaqstant, din il-qorti filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuta, takkolji t-talbiet attrici u:

1. Tiddikjara li l-konvenuta Mary Zahra qed tokkupa l-fond numru 38, Triq San Gorg, Hal-Qormi minghajr titolu validu fil-ligi;

2. Tikkundanna lill-imsemmija konvenuta biex tizgombra mill-imsemmi fond fi zmien tlett (3) xhur mil-lum;

3. Bl-ispejjez kontra l-konvenuta."

Il-konvenuta appellat minn din is-sentenza u talbet ir-revoka taghha bl-aggravju illi, oltre li l-ewwel Qorti naqset li tiprofondixxi t-tematika fil-kliem "minghajr titolu", meta mbaghad sabet li kellha dan it-titolu, u li dan kien wiehed ta' kommodat, ikkonkludiet zbaljatament li s-sid seta' jiehu lura l-haga mislufa meta jrid.

Fit-twegiba tieghu l-attur appellat jippreciza li, ghalkemm il-fatti jistabilixxu l-ezistenza tal-kommodat, gjaladarba l-fond gie koncess b'self ta' uzu lill-ibnu, zewg l-appellanti, meta dan miet intemm ukoll it-titolu tal-kommodat. Konsegwentement, ikkonkluda, li la t-titolu gie estint, l-appellanti martu tigi li qeghda tokkupah bla titolu.

Huwa mportanti qabel xejn li jigu replikati l-aspetti probatorji l-aktar sinifikattivi li johorgu mill-atti f'dan il-kaz:-

1. L-attur Lorenzo Zahra (fol 29) jibda biex jghid li hu ta c-cavetta tal-fond in ezami lill-ibnu biex dan joqghod fih wara z-zwieg. Huwa jirrikonoxxi pero` li l-konvenuta kienet gja ilha tghix ix-xhur f'dan il-fond qabel ma zzewwget lill-ibnu.

2. L-istess attur jghid ukoll illi meta originarjamemt assenja l-post lill-ibnu ma ghamillu l-ebda kondizzjoni hlief li meta jsib post iehor, johrog minnu. Dan ibnu baqa' jghix fil-fond sakemm miet, u hekk ukoll issoktat taghmel martu l-konvenuta. Jistqarr li ghalkemm qatt ma talabulha, hu baqa' jittama li din tohrog minnu.

3. Il-konvenuta appellanti (fol 21) tiddikjara li meta kienet ghadha xebba l-attur kien ghadda l-post lilha peress li hi kellha nkwiet ma' missierha. Tghid ukoll li maz-zwieg kompliet tabita fil-post fejn ilha hekk toqghod ghal dawn l-ahhar wiehed u erbghin (41) sena.

4. Din il-versjoni tal-konvenuta hi sostenuta mix-xhieda prodotti minnha, u cjoe, Grace Falzon, gara taghha (fol 11) Joseph Vella, kuginuwha (fol 13) u uliedha Michelle Muscat (fol 17) u Charmaine Barbara (fol 19).

Fuq il-bazi ta’ dawn il-fatti l-ewwel Qorti ppremettiet li l-konvenuta u zewgha kienu jirrisjedu fil-fond de quo b’titolu ta’ kommodat. B’danakollu, fuq l-interpretazzjoni taghha tal-principji li jghoddu fir-rigward ta’ dan l-istitut, hi, mbaghad, immotivat id-decizjoni taghha tar-rakkoljiment tat-talba attrici fuq il-presuppost li l-kommodant kellu l-fakolta` li jerga’ jiehu lura l-haga prestata meta joghgbu. Hu proprju dan ir-ragonament u din il-konkluzjoni li l-appellanti tikkontestalha.

Bir-rispett kollu lejn l-ewwel Qorti u r-ragunijiet addotti minnha, hi l-fehma ta’ din il-Qorti illi d-deduzzjoni maghmula kienet wisq leggera biex tirrizolvi l-kwestjoni involuta, li s-soluzzjoni taghha kienet tirrikjedi aktar approfondiment tal-principji inerenti ghall-kuntratt tal-kommodat. Dan qed jigi rilevat ukoll ghax jidher ovvju li l-ewwel qorti kkonfondiet flimkien dan il-kuntratt mal-prekarju tant li biex issostni l-argoment taghha ccitat bran mis-sentenza a **Vol XXXI pI p96** li strettament jirreferi ghall-kuncett dottrinali tal-prekarju, u mhux ghall-kommodat, li kellu jkun, invece, il-kuntratt mistharreg.

Inversament, il-kuntratt tal-kommodat mhuwiex il-“prestito di compiacenza” li jsemmi **Zachariae** fil-bran citat fil-precitata sentenza izda jirrapprezenta dik id-donazzjoni ta’ uzu li timponi lill-kommodant versu l-kommodatarju “l’obbligo di fare godere la cosa per tutto il tempo convenuto; e come il conduttore verso locatore, cosi il comodatario verso il comodante ha il diritto di servirsi della cosa purche la impieghi per l’uso determinato nel contratto” (“**P.L. Francesco Azzopardi -vs- Emilia vedova Malfiggiani**”, Qorti Kummerc, 5 ta’ Jannar 1902 a **Vol XVIII pIII p69**). Kif issokta jigi deciz “dina l-liberalita`, li hija l-essenzja tal-kommodat, tassumi s-sembianzi kollha tad-donazzjoni meta, bhal fil-kaz in ezami, tigi estiza ghall-uzu gratuwitu ta’ dar” (“**Grazio Portelli -vs- Geralda Portelli xebba**”, Appell Civili, 5 ta’ Frar 1971).

Ugwalment jinsab affermat mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni (**Numru 9909, 6 ta' Ottubru 1998**) illi "e` configurabile il comodato di una casa per consentire al comodatario di allogiarvi per tutta la vita senza che percio debbe ravvisarsi un contratto costitutivo di un diritto di abitazione, con conseguente necessita` di forma scritta ad substantiam".

Issa l-orjentament dominanti fid-dottrina legali u fil-gurisprudenza hi dik li l-kommodat hu essenzjalment kuntratt reali gratuwitu, perfezzjonat bil-konsenja tal-haga, liema konsenja timmanifesta l-intenzjoni tal-kommodant li jinstawra l-vinkolu guridiku mal-kommodatarju (**Kollez Vol. XXXIII pI p774**; **Vol XXXVIII pI p121**). Vinkolu dan li, kif estratt mid-definizzjoni li l-ligi taghti lill-kuntratt, ex-Art 1824 tal-Kodici Civili, jippermetti lill-kommodatarju jinqeda bil-haga ghal zmien jew ghall-uzu determinat, bl-obbligu li jroddha lura lill-kommodanti. Vinkolu li allura jintemm "wara li jkun ghadda z-zmien miftiehem, inkella, fin-nuqqas ta' ftehim, wara li tkun serviet ghall-uzu li ghalih (l-haga) giet mislufa" (Art 1835 (1) tal-Kodici Civili).

Mis-suesposti disposizzjonijiet huwa deducibbli li l-kuntratt jista' jkun ghal zmien determinat jew ghall-uzu determinat. Fir-rigward jinsab spjegat illi "iz-zewg modalitajiet possibbli tal-kuntratt tal-kommodat, kemm dik relatata maz-zmien u dik relatata ma' l-uzu, jistghu jezistu indipendentement minn xulxin u wahda ma kienetx marbuta mal-ohra. Il-partijiet jistghu allura jiftehmu zmien li fih il-kommodat kellu jipperdura, bla ma jiftehmu x'uzu determinat kellu jsir mill-haga kunsinnata b'self u vice-versa" – "**Fortunato Mercieca et -vs- Joseph Mercieca**", Appell, Sede Inferjuri, 1 ta' Novembru 2000.

Dan iwassal ghall-konsiderazzjoni tal-aspett tar-restituzzjoni tal-haga kommodata inerenti f'dan il-kuntratt specifiku. Indubitament, din ir-restituzzjoni tavvera ruhha, fil-kaz li jkun pattwit zmien, meta jiskadi dak iz-zmien. Zmien li jista' jkun espress, jew dedott implicitament mill-uzu tal-haga tenut rigward tan-natura taghha. Hekk, allura , fl-assenza ta' determinazzjoni espressa, l-kommodat hu ntiz konvenut ghaz-zmien necessarju li

jikkonsenti lill-kommodatarju jisserva bil-haga ghall-uzu stabbilit fil-kuntratt. “Ex novo”, s-sentenza appena citata tal-Qorti ta’ l-Appell, Sede Inferjuri, tippreciza illi meta l-kommodat ikun ghall-uzu specifiku, ma jistghax jinghad li dan kien wiehed bla zmien jew indefinit. “Ghall-kuntrarju t-terminu tieghu huwa cirkoskritt proprju fil-limiti ta’ l-uzu specifiku determinat mill-kommodant. Appena dak l-uzu specifiku jigi estint, jigi estint ukoll il-kuntratt u jinholoq l-obbligu minn dak il-mument tar-restituzzjoni tal-haga mislufa mill-kommodatarji. F’din is-sitwazzjoni jista’ jinghad li l-element taz-zmien kien jokkorri b’mod tacitu u mplicitu” (“**Mercieca utrinque**”, 1 ta’ Novembru 2000).

Isegwi minn dan illi jekk ma jkunx possibbli li tigi stabbilita d-durata taz-zmien, lanqas permezz tad-determinazzjoni ta’ l-uzu, il-ftehim hu meqjus kommodat bla determinazzjoni ta’ zmien ossija prekarju. Dan tal-ahhar, ghalkemm affini mal-kommodat, jiddifferenzja ruhu minnu ghall-fatt li f’tali ipotesi min jikkoncedi l-haga ghandu d-dritt li jitlob ir-restituzzjoni taghha fi kwalunkwe zmien. A propozitu, gie deciz illi “l-ezistenza taz-zmien hija mportanti ghad-distinzjoni bejn il-kommodat u l-prekarju. Ghax meta hemm iz-zmien il-kuntratt huwa ta’ kommodat u l-kommodant ma jistghax jiehu lura l-oggett hlief fil-kaz ta’ bzonn urgenti u mprevist sakemm jghaddi dak iz-zmien; mentri jekk ma jkunx hemm zmien, il-kuntratt ikun ta’ prekarju u sid l-oggett jista’ jiehdu lura meta jrid” (**Kollez. Vol XXXI pII p29**). Li jfisser, ghalhekk, illi min jislef jista’ jirrecedi ‘ad nutum’ mill-kuntratt f’kull kaz li ma jkunx stabilit zmien ghar-restituzzjoni tal-haga jew dan iz-zmien mhux dezumibbli mill-uzu li ghalih il-haga hi destinata.

Applikati dawn l-enuncjazzjonijiet ghal kaz taht konsiderazzjoni jibda biex jigi osservat illi kieku wiehed kellu jirricerka mill-fatti l-fattur zmien, dan ma jidherx li gie konkretament u espressament determinat. Mill-provi prodotti, kif fuq elenkati, jidher li l-fond de quo gie misluf lill-appellanti qabel iz-zwieg taghha ma’ iben l-appellat. Dan minhabba d-dizgwid familjari ma’ missierha. Ma huwiex accettabbli allura li jinghad li l-fond gie misluf lill-iben l-appellat meta proprju l-appellanti kienet gja, ghal

xhur, tirrisjedi fih. Anke kieku pero` kellu jigi accettat illi s-self tal-fond sar fl-okkazjoni taz-zwieg din il-Qorti ma taccettax bhala korrispondenti ghar-realta` u l-logika illi tali self sar biss lill-iben l-appellat u mhux ukoll lill-appellanti martu. Dan stabbilit, ma jistghax minn naha l-ohra ma jigix rilevat, kif hekk hu ragonevoli li jigi dezunt mill-istess provi, illi l-konsenja kienet ghall-uzu determinat u specifiku. Uzu li baqa' jipperdura ghall-ghexieren ta' snin fejn l-appellanti u zewgha rabbew familja fl-istess fond misluf. Dan l-uzu ma jidhirx li gie estint tant li l-appellanti baqghet tghix fil-fond skond l-iskop li ghalih originarjament sar is-self.

Mill-kumpless tac-cirkostanzi f'dan il-kaz hi l-fehma ta' din il-Qorti li l-ftehim kien jirrivesti l-karattru guridiku tal-kommodat, fl-liema kaz il-gudikant ma jkunx jista' jikkoncedi t-talba tal-kommodant ghar-restituzzjoni dment li l-utilita` tal-haga mislufa ma tinsabx ezawrita. It-terminu allura jirrizulta mill-uzu inkwantu tali uzu ghandu konnaturat fih durata predeterminata fiz-zmien. Durata determinata u kontinwattiva, idonea biex issostni terminu finali bil-konsegwenza li, f'tali ipotesi, skond l-espressjoni tal-ligi infisha, l-kommodant ma jkunx jista' jitlob ir-restituzzjoni tal-fond diment li dan ikun ghadu jservi ghall-uzu li ghalih gie misluf (Art 1835).

Ma jidherx li l-appellat nduca raguni serja ta' xi bzonn impellenti, kif irid is-subinciz (2) ta' l-Artikolu 1835, hlief dak li s-sidien iridu jbieghu. Dan pero` mhux bzonn urgenti u mprevidibbli li jillegittima lill-kommodant jitlob il-haga lura qabel l-iskadenza taz-zmien jew it-temm ta' l-utilita` tal-fond. Ma jidherx li l-ligi tikkuntenta ruhha bi kwalsiasi pretest, hi x'inhi. Certament, u zgur, mhux wahda kapriccjuza jew appozitament krejata.

Hu l-kaz ghalhekk in vista tal-konsiderazzjonjiet suespressi li d-dritt ta' kommodat vestit fl-appellanti ma jigix disturbat. Konsegwentement din il-Qorti tiddissenti mill-konkluzjoni raggunta mill-ewwel Qorti.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell interpost mill-konvenuta appellanti u b'hekk tirrevoka s-sentenza

apellata billi invece tichad it-talba tal-attur appellat. Fic-cirkostanzi, l-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Onor. Imhallef Philip Sciberras LL.D.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------