MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 834/2004

Alexander Bonella DuPuis

vs

Joseph Azzopardi

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur fl-1 ta' Novembru, 2004, li *in forza* taghha, wara li ppremetta illi:

Permezz ta' skrittura privata datata 2 ta' Novembru, 1985, Maria Azzopardi (omm l-konvenut, illum mejta) u l-konvenut, inghataw il-fond *Nru. 2 Gemini Court, Triq EB Vella, Birkirkara* (proprjeta' tal-attur) b'titolu ta' kommodat *vita naturale durante*.

Mill-imsemmija skrittura jirrizulta illi tali koncessjoni inghatat bhala korrispettiv u *cioe'* rinunzja ta' dritt ta' lokazzjoni fuq fond iehor fi *Triq Don Rua, Sliema*, gja akkwistat mill-istess attur.

L-element ta' gratuwita' fil-fuq imsemmija skrittura huwa mankanti b'hekk jezola l-kommodat u jissubentra l-ftehim proprju u *cioe'* ta' uzu u abitazzjoni tal-fond *Nru 2 Gemini Court, Triq EB Vella, Birkirkara*, u peress li tali koncessjoni kellha *"ad validitatem"*, tkun fi forma ta' att pubbliku, l-imsemmija skrittura hija nulla u bla ebda effett fil-ligi.

L-attur permezz ta' ittra ufficjali datata 15 ta' Settembru, 2004, informa lill-konvenut li l-fuq imsemmija skrittura hija nulla u bla effett fil-ligi u interpellah sabiex jizgombra mill-fond minnu okkupat, u minkejja tali interpellanza l-konvenut baqa' inadempjenti.

Talab lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. tiddecidi u tiddikjara li l-fuq imsemmija skrittura privata datata 2 ta' Novembru 1985 hija nulla u bla effett fil-ligi, u

2. tiddikjara li l-konvenut m'ghandux titolu validu fil-ligi fuq l-imsemmi fond *Nru. 2 Gemini Court, Triq EB Vella, Birkirkara* u sussegwentement

3. tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jizgombra mill-fond *Nru. 2 Gemini Court, Triq EB Vella, Birkirkara*.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra datata 15 ta' Settembru, 2004 kontra l-konvenut li jibqa' minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li *in forza* taghha hu ecepixxa illi:

1. Id-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-kommodat li inghata lilu huwa self ghal uzu tal-fond *2 Gemini Court, Triq ir-Rivella, Birkirkara* fejn l-attur

ikkonsenja lil omm il-konvenut u lilu sabiex jinqeda b'dan il-post bla hlas *'vita naturale durante'* u *cioe'* ghal zmien jew ghal uzu determinat u dan *a tenur* tal-Artikolu 1824 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jirrizulta mill-istess skrittura illi s-self tal-fond *2 Gemini Court, Triq E.B. Vella, Birkirkara* huwa gratuwitu.

3. Subordinatament illi omm il-konvenut kienet inkwilina tal-fond f'*Don Rua Street* u huwa qatt ma kien inkwilin tal-istess fond u ghalhekk zgur *in konfront* tieghu l-anqas jezistu l-elementi tal-pretensjoni attrici peress li meta gie iffirmata l-iskrittura huwa ma kienx inkwilin tal-fond imsemmi u ghalhekk *in konfront* tieghu l-element tal-gratuwita' huwa totali.

4. Bla pregudizzju ghal premess illi kull dritt li l-attur jippretendi li kellu ghar-rexissjoni tal-iskrittura tat-2 ta' Novembru, 1985 hija preskritta skond il-ligi bit-terminu ta' dekadenza *a tenur* tal-Artikolu 1222 u 1224 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Kif jiddisponi l-Artikolu 1209 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta bir-rexissjoni ta' kuntratt il-partijiet jigu mqieghda fl-istat li kienu qabel il-ftehim u kull parti ghandha trodd lil ohra dak li tkun irceviet jew dahlet b'effett u bis-sahha tal-kuntratt biex b'hekk jekk ghal grazzja tal-argument it-talba attrici tintlaqa' il-konvenut ghandu jigi moghti l-lokazzjoni tad-dar li ommu kienet tgawdi f'*Don Rua Street, Sliema stante* li huwa kien jghix maghha sal-mewt u ghalhekk wiret il-kirja *in kwistjoni*.

6. L-attur qieghed f'impossibilita' biex huwa jaghti lura l-oggett ossija d-dar f'*Don Rua Street, Sliema stante* li din illum twaqqghet, ittellghu appartamenti u l-istess attur biegh il-proprjeta' li huwa akkwista minghand omm il-konvenut u ghalhekk ma jistax jirritorna lill-konvenut dak li rcieva minghand ommu.

7. Hija massima fil-ligi illi l-ebda persuna ma jista' jissolleva n-nullita' li jkun kompartecipi fiha stess bil-ftehim milhuq bejn l-attur u omm il-konvenut kif ukoll kif jirrizulta

mill-Artikolu 1226, 1227 u 1229 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. *A tenur* tal-Artikolu 1212 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jirrizulta illi fil-ftehim tat-2 ta' Novembru, 1985 iffirmat mill-attur u omm il-konvenut m'hemm ebda wahda mill-kundizzjonijiet essenzjali sabiex il-kuntratt ma jiswix u l-anqas ma l-ligi tiddikjara espressament li dak li ghamlu l-kontraenti huwa null u ghalhekk it-talbiet attrici ghar-rexxisjoni tal-kuntratt huma frivoli u vessatorji u l-konvenut ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.

9. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentati tal-partijiet;

Rat l-affidavits prodotti mill-partijiet;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Il-konvenut inghata l-uzu tal-fond *2, Gemini Court, Triq E.B. Vella, Birkirkara,* b'titolu ta' komodat. L-attur qed jitlob dikjarazzjoni li dik il-koncessjoni hija nulla peress li ma inghatatx b'titolu gratuwitu, kif hu mehtieg biex jinghad li hemm kuntratt ta' kommodat.

L-ewwel punt li jrid jigi decis f'dan il-kaz, hija n-natura tal-obbligazzjoni iffirmata bejn il-partijiet, ghax fil-waqt li l-konvenut jallega u jsostni li l-ftehim ghandu n-natura ta' kommodat, l-attur jichad dan.

In tema legali jinghad li *"Iz-zewg modalitajiet possibbli tal-kommodat, kemm dik relatata maz-zmien u dik relatata mal-uzu, jistghu jezistu indipendentement minn xulxin u*

wahda ma kienetx necessarjament marbuta ma' l-ohra. Il-partijiet jistghu allura jiftiehmu zmien li fih il-kommodat kellu jipperdura, bla ma jiftiehmu x'uzu determinat kellu jsir mill-haga kunsinnata b'self, u vice-versa" – "Mercieca vs Mercieca", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-1 ta' Novembru, 2000. Intqal ukoll li l-fatt li l-kommodatarju ma jkollux il-godiment esklussiv tal-haga, ma jfissirx illi ghaldaqshekk tigi nieqsa l-figura tal-kommodat: ara "Portelli vs Portelli", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Frar, 1971.

Jinsab affermat mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni (kawza numru 9909 tas-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 gratwitu, fis-sens li hu perfezzjonat bil-konsenja tal-haga, liema konsenja timmanifesta l-intenzjoni tal-kommodant li jinstawra l-vinkolu guridiku mal-kommodatarju. Vinkolu dan li, kif estratt mid-definizzjoni li l-ligi taghti lill-kuntratt, ex-artikolu 1824 tal-Kodici Civili, jippermetti, kif intwera, lill-kommodatarju jinqeda bil-haga ghal-zmien miftiehem jew ghall-uzu determinat.

L-element ta' gratuwita' huwa element essenzjali ghal-ezistenza ta' dan il-kuntratt, tant li fil-kawza "Portelli vs Portelli", aktar qabel indikata, jinghad li *"m'hemmx dubju… li hi essenzjali l-gratuwita' tal-uzu"*. Fil-kawza "Cilia et vs Farrugia", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru, 1991, il-kuntratt ta' kommodat, gie deskritt bhala *"kuntratt li huwa essenzjalment gratuwitu"*. L-attur jallega li, f'dan il-kaz, jonqos l-element ta' gratuwita' peress li l-uzu tal-fond ma inghatax b'liberalita', izda wara li sar qbil li l-partijiet jirrinunzjaw ghal-kawzi li kienu fethu kontra xulxin (il-kawza tal-attur, intiza biex jigi terminat il-kirja li kellha l-konvenuta, u dik tal-konvenuta intiza biex tigi

reintegrata fid-dgawdija tal-fond lilha lokat), u wara li l-konvenuta accettat li tirrinunzja ghal-kull dritt ta' lokazzjoni li kellha b'korrispettiv li tiehu l-uzu tal-fond meritu tal-kawza b'titolu ta' kommodat. La darba jonqos l-element tal-liberalita' tal-att, allura, skond l-attur, ma jistax jezisti l-kuntratt ta' kommodat.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Biex ma jkunx hemm l-element ta' gratuwita' jehtieg li l-kommodatarju jaghti xi haga, flus jew oggetti ohra, bhala korrispettiv ghal-uzu u d-dgawdija tal-oggett. F'dan il-kaz, il-kommodatarju ma ta' u ma hu qed jaghti xejn ghall-uzu li qed jaghmel tal-fond *in kwistjoni*. Hu, anzi, irrinunzja ghad-drittijiet lokatizji li kellu, izda din ir-rinunzja, ghalkemm marbuta mal-ftehim milhuq, m'hiex il-korrispettiv tal-uzu. L-uzu tal-fond inghata bla ebda obbligu ta' hlas ta' xi korrispettiv, u ghalkemm kien hemm raguni ghal din l-ghotja, il-kuntratt innifsu baqa' essenzjalment gratuwitu. Fi kliem iehor, qabel ma wiehed jersaq ghall-kuntratt, hu x'inhu n-natura tal-kuntratt, jikkonsidra dejjem raguni jew motiv, ghal dak il-kuntratt izda n-natura tal-kuntratt ma jiddependix minnu dak il-motiv. Hekk, per ezempju, qabel ma kumpanija tikkunsidra taghtix donazzjoni ghall-karita', tista' tikkunsidra l-vantagg publicitarju li tista' takwista b'dik id-donazzjoni, *pero'*, anke jekk l-ghotja tal-kumpanija tkun motivata b'dan il-hsieb li takkwista xi haga lura, n-natura tal-kuntratt tal-ghotja jibqa' dak ta' donazzjoni, u ma jsirx kuntratt oneruz minhabba dak il-motiv.

Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza <u>"Cassar vs Connell"</u>, decisa fis-7 ta' Lulju, 2003, *"Id-duttrina kif ukoll il-gurisprudenza, zzomm ben distint il-kawza tal-kuntratt ta' kommodat mill-motivi li jaghtu lok ghall-kreazzjoni tieghu. Dawn ta' l-ahhar ma ghandhom l-ebda rilevanza guridika. Hi invece il-'causa', intiza bhala funzjoni ekonomika-socjali tal-ftehim li tikkwalifika l-kommodat bhala kantrattazjoni ta' godiment bazat fuq il-gratuwita' tal-uzu tal-haga".* Tal-istess veduta huwa l-gurista <u>Pout</u> (*"Trattato dei Contratti Minori"*, Napoli, 1878) li f'pagna 12 jghid li l-element gratuwitu tal-ghoti ghal-uzu temporanju ta' oggett jikkostitwixxi l-kuntratt ta'

kommodat, irrespettivament mill-motivi li wasslu lill-proprjetarju jikkoncedi dak l-uzu.

F'dan il-kaz, wara li l-inkwilina accettat li tirrinunzja ghad-drittijiet lokatizzji li kellha, u tippermetti li s-sit jigi zvillupat f'appartament, il-proprjetarju accetta li jikkoncedi lill-istess inkwilina, id-dgawdija ta' apartament *vita durante* bla ebda korrispettiv. L-uzu tal-haga kien miftiehem li jkun, u hekk baqa, gratuwitu', u hu dan li hu importanti ghal-fini tal-esiztenza ta' kuntratt ta' kommodat. Biex ma jkunx hemm l-element ta' gratuwita', irid ikun korrispettiv <u>ghall-uzu</u>, izda f'dan il-kaz il-kommodatarju ma hu qed jaghti xejn ghal-dan l-uzu. L-obbligi fuq il-kommodatarju huma dawk biss li johorgu mil-ligi (dwar iz-zamma u l-uzu tal-post), u m'ghandu ebda obbligu iehor li jista' jitqies bhala korrispettiv ghall-uzu. Kif inghad, mhux importanti <u>x'jwassal</u> ghall-kuntratt, izda n-natura tal-kuntratt innifsu, u f'dan il-kaz, il-kuntratt jikontempla biss l-uzu tal-fond bla hlas *vita durante*; dan iwassal ghal-kuntratt jitqies bhala wiehed ta' kommodat. Il-motiv tal-kuntratt ma jincedix fuq in-natura tieghu. Kuntratt irid jigi ezaminat fih innifsu biex jigi determinat in-natura tieghu, indipendenti bir-ragunijiet li taw lok ghal-holqien tieghu.

Inghad ukoll mill-Qrati Taljani, partikolarment mit-Tribuna ta' Forli' (kawza <u>"Fantini vs DeLuca"</u>, 28 ta' Mejju, 1947), li *"non e' necessario all'essenziale carattere gratuito del comodato che questi riveli spirito di liberalita' da parte del comodante ed arrichimento da parte del comodatario, <u>bastando solo che manchi un corrispettivo</u>, anche se il comodante ritragga qualche utilita' dal negozio".* (sottolinear ta' din il-Qorti).

Jekk *da parti* tal-inkwilina, ir-rinunzja ghal-kawza li hi fethet u ghad-drittijiet lokatizzji li kienet dgawdi, ma ghandux jitqies bhala l-motiv, l-aktar li jista' jitqies huwa *modus impost* fuq il-kommodatarju li, kif inhu risaput, ma jinpingix fuq in-natura tal-kuntratt. Kif jghid it-<u>Torrente</u> (*"Manuale di Diritto Privato"*, 9 Ediz. Pagna 421), *"il modo e' una clausola accessaria che si oppone a una liberalita' allo scopo di limitarlo. Il modo riduce gli effetti dell'attribuzione patrimoniale ma non costituisce un*

corrispettivo". Skond il-gurista Fragali (*"Del Comodato", Furo Italiano, Roma, pag. 157*) hemm *modus* meta l-obbligazzjoni assunta mhix relatata mad-dgawdija tal-oggett jew mal-obbligu li l-oggett jigi prezervat fl-istat li jkun. Kondizzjoni jew obbligazzjoni li ma tistax titqies bhala effett naturali tal-kuntratt ta' kommodat, ghandha n-natura ta' *modus*. Il-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni osservat f'diversi kawzi (fosthom kawza numru 3834 tas-17 ta' Gunju, 1980; kawza numru 1693 tal-24 ta' Marzu, 1981; kawza numru 9718 tal-25 ta' Settembru, 1990; u kawza numru 4976 tal-4 ta' Gunju, 1997) li *"Il carattere di essenziale gratuita' del comodato non viene meno per l'esistenza d'un modus a carico del comodatario, tale da non costituire corrispettivo della cosa ceduta".*

F'kawza ohra decisa mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni (kawza numru 2151 tat-2 ta' April, 1984) intqal li *"Il carattere di essenziale gratuita' del comodato non viene meno se si inserisce un modus posto a carico del comodatario, mentre cessa se il vantaggio fornito da questi si pone come corrispettiva del godimento della cosa"*. (sottolinear ta' din il-Qorti).

F'dan il-kaz, ma gie miftiehem ebda korrispettiv ghal-godiment tal-fond. L-uzu tal-fond inghata b'xejn, u l-fatt li l-kommodatarju kien obbligat li jirrinunzja ghad-drittijiet li kellu, jista' jitqies bhala l-motiv tal-kuntratt, jew, fl-ghar ipotesi, bhala *modus* tal-obbligazzjoni li ma tiznaturax il-kuntratt.

Ghal-kull buon fini, kif osservat din il-Qorti fil-kawza "Sammut vs Sammut", deciza fit-28 ta' Jannar, 2003, il-fatt li l-konvenut ihallas l-ispejjez tad-dawl u ta' l-ilma ma jgibx nieqes il-figura tal-kommodat, billi dan il-fatt ma jistax jintegra ruhu bhala xi kontro-prestazzjoni ghall-vantagg tal-kommodant.

Kwindi, il-Qorti tqies li l-kuntratt iffirmat fit-2 ta' Novembru, 1985, huwa kuntratt validu ta' kommodat ghal-skop determinat, u *kwindi* taqa' l-bazi kollha tac-citazzjoni attrici u talbiet tal-attur ma jistghux jintlaqghu.

Darba li din il-Qorti waslet ghal-din il-konkluzzjoni, mhux mehtieg li jigu diskussi l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut, inkluzi dawk ta' preskrizzjoni jew dekadenza tad-dritt.

Qabel ma tikkonkludi din is-sentenza, il-Qorti tixtiq tosserva illi anke kieku gie retenut li l-kuntratt mhux wiehed ta' kommodat, il-konkluzzjoni ma kienetx tkun li l-kuntratt kien wiehed ta' ghoti ta' dritt ta' uzu u abitazzjoni (li ukoll hu bazat fuq il-gratuwita') u dan fid-dawl ta' dak li qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Lanzon vs Camilleri", decisa fit-8 ta' Jannar, 1908, (Kollez. Vol. XX.1.96), *"la convenzione colla quale una delle parti lasciasse all'altra il godimento di una cosa per un equivalente che non consiste ne in una somma di denaro ne in una determinata quantita' di derrate o di una porzione di frutti ma in altri oggetti, mobili ed immobili, a darsi sia in proprieta' sia in godimento ed in servigi, non costituerebbe gia in una locazione propriamente detta, bensi un contratto innominato"*. (ara wkoll Pothier *"Opere di G.R. Pothier"*, *Trattato dei Contratti di Beneficenza, Livorno*, 1842, a pagna 186). *Kwindi,* anke kieku kellha tigi milqugha l-ewwel talba attrici, ir-rizultat mixtieq ma jkunx, xorta wahda, attendibbli.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tilqa' l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut, u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjes kollha tal-kawza kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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