MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tal-25 ta' April, 2008

Appell Civili Numru. 834/2004/1

Alexander Bonello Du Puis

v.

Joseph Azzopardi

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell ad istanza ta' l-attur minn decizjoni moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Ottubru

2005 fil-kawza fl-ismijiet premessi u li fiha gew respinti t-talbiet attrici bl-ispejjez kollha kontra l-attur appellant. Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell, qeghda tigi riportata *in toto* s-sentenza appellata li fiha gie ritenut u deciz hekk,
"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 "Cassar vs Connell", 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 Pout (*"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 ghall-uzu, 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 x'jwassal 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 "Fantini vs DeLuca", 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, bastando solo che manchi un corrispettivo, 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 lokatizji 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-Torrente (*"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 ta' l-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."

L-APPELL TA' L-ATTUR

2.1. L-attur hassu aggravat b'din is-sentenza u ghalhekk interpona appell minnha ghall-fini tar-revoka taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat.

2.2. L-aggravji ta' l-attur jistghu jigu sintetizzati f'li gej:-

(i) illi minn ezami ta' l-iskrittura – ara Dok. A, fol. 4 tal-process – jirrizulta bic-car li l-element ta' gratuwita` kien mankanti. Anzi fiha hemm l-element valur finanzjarju konsiderevoli. Kwindi, l-ewwel Qorti ma setghet qatt tqis li rinunzja ghal "dritt ta' tant valur bhalma huwa dritt ta' inkwilinat favur l-omm u sussegwentement favur il-konvenut appellat, ma huwiex ekwivalenti ghal korrispettiv".

(ii) il-ftehim li sar kien "jezola l-kommodat u jissubentra l-ftehim proprju u cioe` ta' uzu u abitazzjoni tal-fond no. 2, Gemini Court, Triq F. B. Vella, B'Kara".

L-appellant jaghmel riferenza ghal diversi awturi kif ukoll ghall-kazistika in sostenn ta' l-aggravju tieghu u biex juri li minghajr gratuwita` ma jibqax jissussisti l-kommodat.

(iii) illi l-obbligu li jimponi prestazzjoni fuq il-kommodatarju ma jaqax taht il-kappa tal-*modus*. Dan m'ghandux jimpingi fuq in-natura ta' kuntratt jekk ikun tali li jiznatura l-karattru gratuwitu tal-kommodat. Ghalhekk, l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament u applikazzjoni zbaljata tal-principju tal-*modus* ghaliex ir-rinunzja maghmula mill-parti konvenuta kienet tekwivali ghal korrispettiv vera u proprja, u kienet tali li telimina kull element ta' gratuwita` fil-kommodat.

(iv) li ma hemmx *modus* meta l-obbligazzjoni assunta mill-kommodatorju hija relatata mat-tgawdija ta' l-oggett, kif hu proprju dan il-kaz in ezami.

(v) fil-kommodat huwa biss il-kommodatarju li ghandu jibbenefika mill-aspett gratuwitu tal-kuntratt, bis-sagrificcju fuq il-kommodant u l-vantagg fuq il-kommodatarju. Fil-kaz odjern kien hemm kemm sagrificcji kif ukoll vantaggi fuq iz-zewg nahat, "*ergo* n-nullita` ta' l-iskrittura", isostni l-appellant. Fil-kaz in ezami kien hemm korrispettiv *sine qua non* impost fuq il-konvenut, u kwindi gie mankanti l-element essenzjali ta' gratuwita`.

(vi) illi dak li finalment qalet *obiter* l-ewwel Qorti fis-sens li, f'kull kaz, taht il-kappa ta' kuntratt innominat, xorta wahda l-azzjoni attrici ma kenitx tirnexxi kien jammonta ghal interpretazzjoni skorretta tal-ligi. Bil-maqlub ta' dak li tat x'jinftiehem l-ewwel Qorti, ftehim jew kuntratt li jkun atipiku jista' jigi terminat fi kwalsiasi mument semplicement b'kongedo li ma jirrikjedi ebda forma jew kitba.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELLAT</u>

3.1. L-appellat wiegeb li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma.

3.2. L-appellat jichad li l-kommodat *de quo* sar bi hlas. Fil-fatt huwa ma rcieva xejn. Ir-rinunzja tal-lokazzjoni tal-fond f'Don Rua Street, Sliema, saret min-naha ta' ommu, illum mejta, u mhux minnu. Hu nghata kommodat tul hajtu izda min-naha tieghu ma kien hemm ebda korrispettiv. F'kull kaz kull rexxissjoni kif mitluba mill-attur ta' l-iskrittura *de quo* illum hija preskritta. F'kull kaz rexxissjoni u t-tqeghid lura fl' i*status quo ante* lanqas ghadu possibbli llum ghaliex il-fond f'Don Rua Street, Sliema, twaqqa' u floku hemm appartamenti mibjughin lit-terzi. F'kull kaz ukoll ebda persuna ma tista' tissolleva n-nullita` ta' ftehim li fih hi stess tkun ikkompartecipat.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

4. Il-fatti tal-kaz in ezami johorgu sufficjentement minn qari tas-sentenza appellata, li tinsab inkorporata bhala parti integrali minn din is-sentenza, u ghalhekk m'hemmx htiega li dawn jissemmew mill-gdid *in extenso*. Dan ukoll ghar-raguni li l-partijiet m'humiex qeghdin jikkontestaw il-fatti *per se*` imma m'humiex invece jaqblu dwar jekk b'dak

li sar setghax legalment jitqies li sar validament minn punto di vista ta’ ligi; jew inkella kif qieghed tuttora jinsisti l-attur, li l-ftehim li sar kien wiehed null ghar-raguni li hawn non si trattava tassew ta’ ftehim ta’ kommodat, u dana peress li wiehed mill-elementi essenzjali inerenti f’dan it-tip ta’ ftehim, l-element ta’ gratuwita`, kien palezement nieqes. Fi kliem iehor, l-apprezzament skorrett da parti ta’ l-ewwel Qorti, dejjem skond l-attur appellant, jirrigwarda principalment l-interpretazzjoni li dik il-Qorti tat dwar x’jikkomprendi fih dan l-istitut ta’ kommodat, u jekk il-fatti tal-kaz – precipiwament l-iskrittura, Dok. A – setghetx tabilhaqq titqies bhala ftehim veru u proprju ta’ kommodat jew ta’ xi hag’ohra kompletament, jigifieri uzu u abitazzjoni.

5. Din il-Qorti tibda billi tosserva li minn ezami akkurat ta’ dak kollu li gie sottomess ghall-konsiderazzjoni taghha, kemm min-naha u kemm minn ohra, ma hemm assolutament xejn li ma giex gia` sottomess lil u mgharbel mill-ewwel Qorti. Evidentement, *ergo* dana l-appell, il-parti attrici ghadha m’hijiex taqbel ma’ dak li gie ritenut u deciz minn dik il-Qorti.

6. Brevement, dwar il-fatti, jirrizulta pacifiku li l-attur akkwista fond mibjugh in subbasta li kien igib in-numru 2, fi Triq Don Rua, Sliema. L-attur skopra pero` li dan il-fond kien okkupat minn certa Mary Azzopardi, illum mejta, li tigi omm il-konvenut appellat, li vvantat titolu ta’ lokazzjoni fuq l-istess fond. Ma’ l-inkwilina kien hemm ukoll fl-istess fond jghix binha Joseph – il-konvenut odjern. L-attur kellu l-ghan li jiehu l-pussess ta’ dan il-fond ghax kien fi hsiebu jwaqqghu u minfloku jerigi blokk ta’ appartamenti. Ghalhekk l-attur htieglu jsib xi mezz legali kif jasal f’xi forma ta’ ftehim ma’ l-inkwilina <u>biex kemm hi kif ukoll binha</u> jivvakaw mill-fond imsemmi. Dwar dak li sehh wara, l-attur appellant innifsu xehed *inter alia* hekk (ara affidavit tieghu, a fol. 18 tal-process):
“Il-ftehim li kont ilhaqt maghha kien fis-sens li hija tirrinunzja ghat-titolu ta’ lokazzjoni li kellha u talli ghamlet hekk, jiena offrejtilha fond li kont fin-negozjar li nottjeni, biex hija tabita gewwa fih flimkien ma’ binha Joseph li kien diga` jghix maghha. Parti mill-ftehim kien li tabita f’dan il-

fond f'B'kara minghajr hlas. U in oltre, il-fond f'Tas-Sliema kellu jigi de-rekwisizzjonat.

"Hekk miftehmin, jiena inkarigajt lill-avukat taghna ta' dak iz-zmien, spjegajtlu l-ftehim u tlabtu li jirredigrieh fi forma legali. U hekk iffirmajt il-ftehim esebit mac-citazzjoni."

Ma hemmx dubju li kollox sar fuq inizjattiva u skond il-volonta` ta' l-attur innifsu, kif assistit minn konsulent legali.

7. Dan il-ftehim gie ffirmat in data tat-2 ta' Novembru 1985. L-inkwilina u binha (il-konvenut) ivvakaw kwindi l-fond imsemmi u marru joqghodu fil-post alternattiv offrut lilhom mill-attur in bazi tal-ftehim milhuq, jigifieri dak bin-numru 2, Gemini Court, E. B. Vella Street, Birkirkara. Wara dan, il-fond f'Tas-Sliema gie demolit, inbena floku blokk ta' appartamenti u dawn gew mibjughin lil terzi. Fil-15 ta' Settembru 2004, jigifieri kwazi dsatax (19) -il sena wara l-ftehim l-attur interpella ufficjalment lill-konvenut biex jizgombra mill-fond b'Birkirkara fi zmien gimgha fuq il-premessa li, fl-imsemmi kuntratt l-element ta' gratwita` kien mankanti u li ssubentra invece ftehim ta' uzu u abitazzjoni, li kien allura jirrikjedi *ad validatem* kuntratt pubbliku. Fi kliem iehor, l-attur issa qieghed imur bil-kontra ta' dak li hu stess ftiehem apertament u volutament dwaru ma' omm il-konvenut u qieghed isostni li dan il-ftehim ma kienx tabilhaqq kommodat ghar-ragunijiet li hu jsemmi, principalment minhabba li l-element ta' gratuwita` huwa nieqes. L-ewwel Qorti – u din il-Qorti hija konkordi maghha – irriteniet *inter alia* illi:
"Biex ma jkunx hemm l-element ta' gratuwita` jehtieg li l-kommodatarju ma ta u ma hu qed jaghti xejn ghall-uzu li qed jaghmel tal-fond in kwistjoni ..."

Dan ghaliex:
"f'dan il-kaz, il-kuntratt jikkontempla biss l-uzu tal-fond bla hlas *vita durante*; dan iwassal ghal kuntratt (li) jitqies bhala wiehed ta' kommodat."

Tramite ommu, il-konvenut intrabat maghha li jirrinunzja ghad-dritt lokatizju li seta' kellu riferibbilment ghall-fond gewwa Tas-Sliema. Bis-sahha ta' l-iskrittura privata –Dok

A– huwa accetta wkoll li jivvaka minn dan il-fond. L-attur ghogbu joffri bla hlas il-fond *de quo* li jinsab f'Birkirkara. F'din l-operazzjoni, il-konvenut ma jistax jinghad li dahhal jew akkwista xi haga materjali ghalih. L-attur ftiehem mieghu li jaghtih fond f'Birkirkara tul hajtu – kollox gratuwitament – u l-konvenut, tramite l-omm, accetta. Kif sewwa qalet l-ewwel Qorti, "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-mottiv tal-kuntratt, jew fl-aghar ipotesi, bhala *modus* ta' l-obbligazzjoni li ma tiznaturax il-kuntratt". Hija ghalhekk il-fehma ta' din il-Qorti, li, bhalma gustament irriteniet il-Qorti ta' l-ewwel grad, li l-ftehim dwar il-fond *de quo* kien ftehim validu legalment ta' kommodat.

8. Dan kollu qieghed jinghad ukoll f'qafas li ghandu janima u jirregola vertenzi simili, jigifieri li ghandu dejjem isaltan sa fejn huwa possibli l-principju li *pacta sunt servanda* u li kwalsiasi ftehim ghandu jigi maghmul a bazi ta' buona fede minn kull parti kontraenti. Frankament l-agir ta' l-attur f'dan il-kaz in ezami jirrazenta l-odjuz. Hemm imbaghad aspetti ohrajn x'wiehed japprofondixxi, jigifieri jekk id-dekors ta' perijodu ta' dsatax-il sena kienx jirrendi l-azzjoni attrici bhala wahda preskritta u jekk, dato li l-fond f'Tas-Sliema, issa m'ghadux aktar jezisti – bl-opera ta' l-attur appellant stess – jistax l-attur jitlob illum ir-rexissjoni tal-ftehim istigat minnu stess. Darba pero` li din il-Qorti hija tal-fehma – bhalma ppronunzjat ruhha l-ewwel Qorti – li hawn si trattava tassew ta' kommodat validu, allura ma jidher li hemm ebda htiega li din il-Qorti tinvesti wkoll dawn l-aspetti ta' indole legali, sollevati mill-parti appellata, ghax fic-cirkostanza jkun biss ezercizzju merament akkademiku.

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-attur bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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