MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-13 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 1065/2006

Mary Borg u Anthony Bugeja
vs
Deandra Pace

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru sebgha u tmenin (87), Carmel Street, Tarxien; u

2. Illi l-intimata qed tokkupa l-fond proprjeta` tar-rikorrenti minghajr ebda titolu validu fil-Ligi; u

3. Illi c-cirkostanzi hawn imsemmija jippermettu azzjoni ta' zgumbrament ai termini ta’ l-artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimata

m'ghandhiex eccezzjonijiet xi tressaq kontra t-talbiet tar-rikorrenti;

Ir-rikorrenti talbu li l-Qorti joghgobha:

1. Tiddeciedi skond it-talba bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza a tenur ta’ l-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tordna lill-intimata sabiex tivvaka mill-fond numru sebgha u tmenin (87), Carmel Street, Tarxien fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din il-Qorti, stante li m’ghandha ebda titolu validu fil-Ligi fuq il-fond mertu ta’ din il-kawza.

Bl-ispejjez, u bl-imghax legali kontra l-intimata li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mir-rikorrenti.

Rat li fit-18 ta’ April 2007 Dr. Michael Tanti Dougall ghall-intimata gie awtorizzat jipprezenta risposta guramentata (fol 11).

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta’ l-intimata li biha esponiet:

1. Illi r-rikorrenti m'humiex l-unici proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

2. Illi m'huwiex minnu li l-intimata qed tokkupa l-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu in kwantu l-intimata ilha tokkupa l-imsemmi fond ghal aktar minn wiehed u ghoxrin (21) sena bil-kunsens tal-proprjetarji;

3. Illi llum l-intimata ghadha qed tokkupa l-istess fond bil-kunsens ta’ wahda mill-proprjetarji, u cioe` Elizabeth Pace;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimata.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Illi mix-xhieda ta' Deandra Pace (l-intimata) jirrizulta li:

- kienet tghix man-nanniet taghha, genituri tal-mama` tagha fil-fond *de quo* minn mindu twieldet;
- baqghet dejjem tabita go din id-dar u mhux ma' ommha;
- baqghet tghix man-nanniet sakemm mietu, u fil-fatt baqghet tghix anke wara;

Illi mix-xhieda ta' Elizabeth Bugeja (omm l-intimata Deandra Pace) jirrizulta li:

- Deandra Pace twieldet fl-1995 (ghalkemm fol 25 min-numru tal-karta ta' l-identita` jirrizulta 1985) u kienet toqghod man-nanniet;
- wara l-mewt tal-genituri taghha r-relazzjoni taghha ma' hutha marret ghall-aghar;
- hi ma kellha ebda oggezzjoni li Deandra tibqa' tghix gewwa d-dar *de quo* ghax kienet id-dar fejn ghexet u dejjem hadet hsieb il-genituri taghha (nanniet);

Illi mix-xhieda ta' Mary Borg (ir-rikorrenti) jirrizulta li:

- l-intimata kienet toqghod fil-fond *de quo* mit-twelid ghax ohtha Elizabeth kienet hallietha man-nanniet u baqghet hemm;
- sostniet li n-nanniet kienu riedu lil Elizabeth tigbor lil Deandra izda ghal xejn;
- xi sena qabel il-mewt tan-nannu Deandra kienet qalbet il-karta ta' l-identita` fuq il-post tan-nanniet;

Illi mix-xhieda ta' Anthony Bugeja (ir-rikorrent) jirrizulta li:
hu huwa z-ziju ta' l-intimata;

- semma li l-intimata ghexet fil-post de quo minn meta kellha sentejn;
- in-nanniet kienu jaghtu lill-intimata minn kollox izda ghamluhiela cara li wara mewthom riedet tara fejn ser tmur tghix, ghax il-post kien ta' uliedhom, kif jghid it-testment;
- kienet ta' sikwit titlobhom il-post izda dejjem irrifjutaw;

Illi mix-xhieda ta' <u>Maria Bugeja</u> jirrizulta li:

- hi l-mara ta' Anthony Bugeja, ir-rikorrent;
- wara t-twelid tat-tieni tarbija, Deandra baqghet toqghod man-nanniet;
- semmiet li semghet lil missier ir-ragel jghid li l-post mhux ghal Deandra;
- Deandra kienet thabbat hafna lin-nanniet u anke tisirqilhom il-flus;

Illi mix-xhieda ta' <u>Mariano Incorvaja</u> jirrizulta li:

- hu kien jahdem ma' Anthony Bugeja, oltre li kien habib tieghu;
- Deandra kienet sawwtet lin-nanna;

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Din il-kawza tittratta talba ghal zgumbrament minn fond numru sebgha u tmenin (87), Carmel Street, Tarxien. Fl-eccezzjonijiet taghha l-intimata ikkontendiet li l-okkupazzjoni taghha tal-fond huwa kopert bil-kunsens ta' wahda mill-komproprjetarji, stante li r-rikorrenti mhumiex l-unici proprjetarji tal-fond *de quo*.

Irrizulta mill-provi, li r-rikorrenti huma komproprjetarji tal-fond in kwistjoni flimkien ma' omm l-intimata Deandra Pace, stante li dan il-fond huwa wirt tal-genituri taghhom. Irrizulta wkoll, li l-intimata Deandra Pace kien ilha ghal zmien twil tirrisjedi man-nanniet taghha f'dan il-fond. Illi wara li miet in-nannu taghha, hija baqghet tirrisjedi hemm ma' nannitha.

Il-pern ta' dan il-kaz huwa fil-fatt, jekk l-intimata ghandhiex titolu validu biex tkompli tirrisjedi f'dan il-fond. Illi gie rilevat fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimata li l-intimata ghandha titolu validu, u dan abbazi ta' l-istitut tal-kommodat.

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li l-artikolu 1824 tal-Kap 16 jiddisponi:
"Il-kommodat jew self ghall-uzu hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra sabiex din tinqeda biha, bla hlas, ghal zmien jew ghal uzu determinat, bl-obbligu ta dak li jirceviha li jrodd il-haga nnifisha."

Mill-gurisprudenza in materja, johorgu 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. "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**.

4. L'ezistenza taz-zmien hija importanti, 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**.

5. Il-komodat jew self ghall-uzu hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra sabiex din tinqeda biha bla hlas ghal zmien jew ghal uzu determinat bl-obbligu ta' dak li jirceviha li jrodd il-haga nfisha.

Il-prekarju min-naha l-ohra hu definit bl-artikolu 1839 tal-Kap 16 bhala li huwa "l-istess kuntratt ta' self ghall-uzu imfisser fl-artikolu 1824, izda b'din id-differenza biss li dak li jislef il-haga jibqa' fis-setgha li jehodha lura meta jrid". L-element ta' liberalita` u gratuwitita` hu allura komuni ghal zewg istituti. Li fil-fatt jiddifferenzjahom huwa li l-ligi tissanzjona u tipprotegi, in omagg tal-principju pacta sunt servanda, li fejn il-partijiet jiftehmu illi s-self ghall-uzu jkun ghal zmien determinat, jew ghal uzu determinat, allura dak il-patt kellu jigi rispettat. (**Fortunato Mercieca vs Joseph Mercieca**, Appell Civili Inferjuri, Imh. J. Said Pullicino, 01/11/2000 - LXXXIV-II-I-II-1595)

6. “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)” - **Lorenzo Zahra pro et noe vs Mary Zahra.**

7. Anke pero` minghajr il-fattur taz-zmien il-kommodat ma jiznaturax ruhu fi prekarju ghaliex il-ligi tikkontempla l-ezistenza tal-kommodat “ghall-uzu determinat” u dan ma jispiccax skond l-artikolu 1835 “sakemm il-haga tibqa’ sservi ghall-uzu li ghalih giet mislufa” - **Grazio Portelli vs Geralda Portelli**, Appell Civili, 5 ta’ Frar 1971. (Ara wkoll **Maria Pace vs Anthony Pace et**, Qorti ta’ l-Appell Inferjuri, 28 ta’ April 2004).

8. Ghalkemm b'mod generali huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti li jallega, izda, fejn il-konvenut jissottometti fatti li jistghu jehilsuh mill-allegazzjonijiet ta' l-attur, allura l-oneru tal-prova jaqa` fuq il-konvenut. (**Giuseppa Fenech vs**

Geraldu Cassar, Prim'Awla, Imh. Wallace Gulia, 04/06/86 - LXX-III-III-562)

9. Issa ghalkemm it-titolu ta' kommodat huwa certament wiehed legalment validu biex jopponi talba bhal dik in kwistjoni, certament li jrid ikun hemm provi cari u manifesti li tali kommodat jezisti u fit-termini u kundizzjonijiet li jintitola lill-intimati jsostnu tali talba. Izda din il-Qorti ma ghandha ebda prova tat-titolu tal-kommodat minhabba li m'ghandhiex f'dan is-sens la dokumenti li jirrafforzaw dan l-argument u anqas ma ghandha depozizzjonijiet in sostenn tat-titolu tal-kommodat. (**Amber Properties Limited vs Central Holidays (Travel & Tourism) Limited et**, Prim'Awla, Imh. Lino Farrugia Sacco, 10/07/09).

Fuq il-punt tal-gratuwita`, jidher li hu ormai pacifiku, a differenza ta' dak riskontrat f'certa sentenzi antiki, illi l-ezistenza tal-kommodat teskludi kwalsiasi kumpens, inkella, jekk fil-kaz li l-uzu tal-haga jigi moghti b'korrispettiv, dan jezula l-kommodat, u tissubentra, generalment, il-figura ta' lokazzjoni. (**Kollez. Vol XXXVIII pl p121**).

Issa, jigi osservat li jekk l-intimata qed tivvanta titolu ta' kommodat, huwa obbligu taghha li tipprova dan it-titolu ghalkemm hija l-intimata. Hu essenzjali li l-prova tohrog cara, ghalkemm mhix necessarja ebda formola legali bhal per ezempju li tali ftehim irid ikun bil-miktub. Huwa sufficjenti li l-ftehim ikun intlahaq bejn il-partijiet anke verbalment, izda li dan il-ftehim kien car bejn il-partijiet. Deandra Pace twieldet fl-1985 u ghalhekk jekk kien sar dan il-ftehim ta' kommodat ried isir bejn l-2003 izda qabel it-12 ta' Frar 2007, meta giet intavolata l-kawza. Issa mid-depozizzjonijiet fil-process, dan il-ftehim car ma jirrizultax, u ghalhekk il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li ma kienx hemm ftehim ta' kommodat.

Inoltre jinghad li proprjetarji tal-fond *de quo* huma r-rikorrenti u omm l-intimata li huma kull wiehed u wahda minnhom proprjetarji ta' nofs indiviz. Issa l-intimata tikkontendi li ommha setghet tikkoncedilha l-fond *de quo*

b'titolu ta' kommodat, ghalkemm f'kaz ta' zewg terzi indivizi kien *res aliena*, u ssemmi lil **Laurent** fol 461 u tikkwota:
"*Il mutuante deve essere propietario della cosa che da' a prestito? No, le leggi romane dicono e Pothier ripete che se un ladro presta la cosa rubata, e' un vero contratto di prestito che obbliga quegli al quale e' prestata di restituirla al ladro; fra le parti, il prestito produce tutti i suoi effetti. Ben inteso che il propietario potrebbe rivendicare la cosa contro il mutuatario: e' uno dei casi nei quali la legge ammette la rivendica delle cose mobili...*"

Izda din il-Qorti thoss li fis-sistema nostali dan mhux permess. L-artikolu 495 tal-Kap 16 il-propjetarju ta' sehem huwa proprjetarju shih tas-sehem tieghu u tal-qligh jew frottijiet ta' dak is-sehem u jista' jittrasferixxi, icedi jew jipoteka dak is-sehem u jista' jqieghed floku lil haddiehor fit-tgawdija ta' dak is-sehem. Jekk wiehed jistudja sewwa l-lokuzzjoni ta' dan l-artikolu, il-kliem adoperat huwa dejjem riferibbli ghal sehem u mhux ghall-proprjeta` kollha. Jekk wiehed per ezempju jmur ghal ezami ta' l-artikolu 1527 riferibbli ghall-kiri ta' haga, jinghad li l-kiri li jsir minn wiehed mill-kompossessuri tal-haga huwa annullabbli (pero` sakemm annullat ikun validu). Izda mkien ma jinghad li l-kommodant jista' jaghti b'titolu ta' kommodat mhux biss is-sehem tieghu izda l-intier. Il-Qorti hija konxja ta' dak li issottomettiet l-intimata fin-nota taghha a fol 2 sa 5 ta' l-istess nota (80 sa 83 tal-process), izda l-interpretazzjoni korretta tas-sezzjonijiet fil-ligijiet taghna, fil-fehma ta' din il-Qorti hi li fil-kaz in ezami Elizabeth Bugeja ma setghetx tittrasferixxi lil Deandra Pace il-post intier b'titolu ta' kommodat.

Anqas ma tista' l-intimata ssostni xi titolu minhabba likienet tghix man-nanniet taghha. Infatti irrizulta li l-intimata mhux wahda mill-eredi tad-defunti Bugeja, u ma ngabet ebda prova ta' xi dritt fuq il-proprjeta` *de quo*. Anqas ma gie allegat xi titolu ta' kera mill-istess intimata, u ma nholoq favurha ebda dritt min-nanniet materni taghha.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi kuntrarjament ghal dak sostnut mill-intimata, hi ma ippruvat ebda titolu legali fuq il-fond *de quo* u dan ghar-ragunijiet fuq imsemmija, kemm taht l-aspett tal-kommodat kif ukoll taht xi natura ohra.

Ghalhekk tiddikjara li l-intimata qed tokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

Tordna lill-intimata biex tivvaka l-fond numru 87, Carmel Street, Tarxien fi zmien 3 xhur mil-lum.

Spejjez kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

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