MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-18 ta' Lulju, 2014

Appell Civili Numru. 1100/2009/1

Martin Farrugia

v.

Joseph Gambin

Preliminari

1. Dan huwa appell maghmul mill-konvenut minn sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' Dicembru 2010 li permezz taghha dik il-Qorti laqghet it-tieni talba tal-attur u ordnat lill-konvenut sabiex fi zmien xaharejn jizgombra mill-mahzen esternament immarkat bin-nurmu 174 [gja` 200] fi Triq F.S Caruana, Birkirkara, bl-ispejjez kollha a karigu tal-istess konvenut.

2. Fir-rikors tal-appell tieghu l-konvenut ressaq aggravju wiehed biss fis-sens li kien hemm ftehim verbali bejn il-partijiet fis-sens li hu kellu jibqa' juza l-mahzen sa kemm imut. Dan il-ftehim kellu jigi rispettat. Ghalhekk qed jitlob li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata, tichad it-talbiet attrici u, minflok, tilqa' l-eccezzjonijiet tieghu.

3. Fir-risposta tieghu l-attur qed jitlob li, ghar-ragunijiet hemm indikati, din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Il-Fatti

4. Dawn jirrizultaw adegwatament esposti fis-sentenza appellata li fil-parti relevanti taghha taqra hekk:

"Illi dwar il-fatti ma tantx hemm wieħed x'jissofferma fit-tul. Il-konvenut kien proprjetarju tal-istess fond sas-sena 1979 u kien jiġġestih bħala negozju. Dak iż-żmien pero' kellu problemi finanzjarji u l-bank li kellu kreditu kontrih kien se jbegħlu l-fond bis-subasta. Għalhekk avviċina lill-attur li kien għarus lill-oħtu (u wara żżewġu) li xtara l-fond stess. Dwar l-interpretazzjoni ta' x'kien il-ftehim il-partijiet ma jaqblux għaliex l-attur jgħid li kien qal lill-konvenut biex jibqa' ġol-fond sakemm huwa stess (l-attur) ikollu bżonn filwaqt li kif gia' ngħad il-konvenut jgħid illi huwa kien qallu li seta' jibqa' ġo fih biex ikompli bix-xogħol tiegħu sakemm imut."

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-Qorti jidhrilha li anke jekk il-ftehim kien fis-sens li qed jallega l-konvenut, dan ikun ekwivalenti għall-kuntratt ta' użu jew abitazzjoni u skond l-artikolu 390, dawn ma jiswewx jekk ma jsirux permezz ta' att pubbliku. Għalhekk il-konvenut ma għandux titolu x'jivvanta.

"Illi lanqas ma' din l-eċċezzjoni ma tinkwadra fid-definizzjoni tal-komodat. Il-komodat ukoll huwa kuntratt u kif definit bl-artikolu 1824 tal-Kodiċi Ċivili *li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra biex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċeviha li jrodd il-ħaġa nnifisha*. Id-definizzjoni għalhekk timplika l-obbligazzjoni ta' min jirċevi li jirritorna l-oġġett xi darba (ċjoe' wara li jgħaddi ż-żmien miftiehem jew wara li jsir l-użu miftiehem) u din l-obbligazzjoni hija xi ħaġa li palesament il-konvenut qed jiċħad li għandu.

"Illi ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Saviour Zammit vs Joseph Galea et"** (30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem *"bla titolu"* espressa f'att ġudizzarju promotur, *kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenut li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu.*

"Illi huwa ċar għall-Qorti li l-konvenut odjern m'għandu ebda titolu simili."

L-Appell

6. Dan hu msejjes fuq l-argument li l-ewwel Qorti ma setghet qatt tiskarta l-ftehim verbali li kien sar bejn il-partijiet, u ma kinitx korretta legalment meta rragunat li dak il-ftehim ma kienx validu fil-ligi ghax kellu jkun b'att pubbliku. Jghid li ma hemm ebda dispozizzjoni tal-ligi li tirrikjedi li l-ftehim ta' bejniethom kellu jsir fil-forma ta' att pubbliku.

7. Min-naha tieghu l-attur irribatta ghal dan l-aggravju b'espozizzjoni kopjuza tan-natura ta' dritt reali u d-distinzjoni bejn tali dritt u dak personali. Huwa jghid li mill-ottika legali, il-ftehim li sar bejn il-partijiet kien wiehed ta' uzufrutt[1] jew *in subsidium* ta' uzu[2], li jikkreaw dritt reali u li ghalhekk kienet mehtiega *ad validitatem* il-forma ta' att pubbliku. Jghid ukoll li jekk fil-kaz odjern din il-Qorti thoss li ma jikkonfigurawx wiehed minn dawn il-kuntratti, allura il-ftehim kellu jigi kkunsidrat b'analogija ghal prekarju.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

8. Fl-ewwel lok jinghad li mhuwiex kontestat li l-attur huwa proprjetarju tal-*utile dominium* perpetwu tal-fond *de quo*, li huwa kien akkwista fis-sena 1979.

---

[1] F' kaz ta' immobbli - Art.330[1] Kap.16
[2] Art.390 Kap.16

Kif huwa wkoll pacifiku li l-attur halla lill-konvenut fl-okkupazzjoni tal-fond minghajr hlas ta' korrispettiv.

9. L-attur isostni li huwa kien akkwista dan il-fond meta l-konvenut kien jahdem fih bhala *mechanic*, u dan kien ghamlu ghax kien thassar lil konvenut li seta' jispicca zgumbrat mill-imsemmi fond rizultat ta' proceduri tas-subbasta li kienu ser jittiehdu kontra tieghu minhabba l-*loan* li kellu mal-Bank. Huwa jghid li dan ghamlu biss sabiex jaghmel pjacir lill-konvenut li jigi oht il-mara, allura gharusa, tal-attur. Dan isostni li l-ftehim kien fis-sens li l-attur kellu jhalli lill-konvenut fl-okkupazzjoni tal-fond <u>sakemm jigi bzonnu</u>. Jghid li llum huwa ghandu bzonn il-flus u ghalhekk jrid ibiegh il-fond. L-attur qed jibbaza t-talba tieghu fuq il-kawzali imposta fit-termini segwenti:

> "Illi l-esponenti kien ippermetta lill-konvenut, li huwa huh tar-rispett, l-uzu tal-mahzen imsemmi, u dan in bona grazzja u prekarjament that mera tolleranza….. Bhala fatt il-konvenut qatt ma hallas jew ta' xejn lill-attur bhala korrispettiv ta' dan l-uzu. Minn naha l-ohra l-attur baqa' dejjem ihallas hu personalment l-ispejjez konnessi ma' din il-proprjeta'"

10. Min-naha tieghu l-konvenut isostni li l-ftehim kien fis-sens li l-attur kellu jhallih jokkupa l-fond u jaghmel <u>uzu minnu *vita natural durante*,</u> u ghalhekk qed jirrezisti t-talba tal-attur ghar-rilaxx tal-fond. Dan jacetta bhala veritier il-fatt allegat mill-attur li huwa ma kien ihallas xejn lill-attur tal-okkupazzjoni tal-fond u wkoll li l-ispejjez konnessi mal-fond, bhac-cens, kienu jithallsu mill-istess attur.

11. Din il-Qorti tosserva li l-ewwel Qorti kkomparat dak miftihem mill-partijiet, fid-dawl ta' dak sostnut mill-konvenut, ma' diversi kuntratti kontemplati mil-ligi, u cioe` l-uzu, l-uzufrutt u l-komodat, u ghar-ragunijiet esposti minnha fis-sentenza waslet ghall-konkluzjoni li l-ewwel zewg kuntratti ma jistghux jikkonfiguraw peress li ma sarux bil-forma tal-att pubbliku, filwaqt li t-tielet kuntratt ma setax ikkonfigura peress li, anke jekk wiehed iqis bhala veritiera l-verzjoni tal-konvenut, xorta wahda ma jezistux l-estremi tal-kuntratt ta' kommodat. Ghalhekk ikkonkludiet li l-konvenut "m'ghandu ebda titolu simili."

12. Din il-Qorti hi tal-fehema, tenut kont ukoll tal-kawzali li fuqha l-attur qed jibbaza t-talbiet tieghu, li l-ewwel punt li kellu jigi rizolt kien liema verzjoni l-Qorti ser taccetta bhala veritiera: dik tal-attur li jsostni li kien halla lill-konvenut jibqa' jokkupa l-fond sakemm jigi bzonnu, jew dik tal-konvenut li jsostni li l-ftehim kien li dan jibqa' jokkupa l-fond *vita natural durante*. Dan kien l-ewwel ezercizju li kellu jsir mill-ewwel Qorti li semghet il-provi *viva voce*, u li abbazi tieghu allura kellu sussegwentement jigi ezaminat it-tip ta' kuntratt li kien jezisti bejn il-partijiet.

13. Mill-provi jirrizulta li l-verzjoni tal-attur hija sostnuta minn martu, li tigi oht il-konvenut u li kienet prezenti meta kien sar il-ftehim bejn il-partijiet, filwaqt li l-verzjoni tal-konvenut ma ssibx riskontru fil-provi ghajr ghax-xhieda tieghu, u x-xhieda li xhedu dak li fiz-zmien kien qalilhom il-konvenut. Inoltre, hija

inverosimili t-tezi tal-konvenut li l-attur, li xtara l-post sabiex jaghmillu pjacir, ma rrizervax id-dritt ghalih in-nifsu li jgawdi l-proprjeta` tieghu meta jkollu bzonnha.

14. Ghaldaqstant din il-Qorti hi tal-fehema li ghandha tigi meqjusa bhala veritiera l-verzjoni moghtija mill-attur, u cioe` li dan setgha jiehu l-fond meta jkollu bzonnu.

Dan il-ftehim jinkwadra f'dak li jghid l-Artikolu 1839 li testwalment jaqra hekk:

> "Il-prekarju huwa l-istess kuntratt ta' self ghall-uzu mfisser fl-artikolu 1824[3], izda b' din id-differenza biss, illi dak li jislef il-haga jibqa' fis-setgha li jehodha lura meta jrid."

15. Ghalhekk jirrizulta li dak li kien gie miftiehm bejn il-partijiet kien jaghti lill-konvenut titolu prekarju[4] fuq il-fond, liema titolu spicca hekk kif l-attur talbu r-rilaxx tal-fond. Huwa f'dan is-sens li l-konvenut spicca bla titolu b'mod li t-talba tal-attur ghall-izgumbrament tieghu hija sostenibbli fil-fatt u fid-dritt.

16. Ghaldaqstant l-aggravju huwa nfondat.

Decide

[3] L-artikolu li jirreferi ghall-kuntrat ta' kommodat
[4] Ara, fost ohrajn App.Inf. Mary Andetrson vs Guza Gones, deciza 7 Dicembru 1005 u kazistika hemm citata

Ghar-ragunijiet premessi tichad l-appell, u tikkonferma s-sentenza appellata, u ghall-finijiet tat-terminu ghall-izgumbrament tordna li, tenut kont li l-konvenut baqa' jokkupa l-fond illegalment tul il-proceduri odjerni li jirrizalu ghas-sena 2009, dan it-terminu qed jigi ridott ghal xahar dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjez a karigu tal-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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