QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 28 ta' Ottubru 2021

Kawza Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 963/18 JVC

Bernardina Buhagiar Vella [Karta tal-Identita' Numru: 143472(M)]

vs

Martin Vella [Karta tal-Identita' Numru: 109666(M)]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Bernardina Vella ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-attrici hija s-sid ta' sehem ta' nofs indiviz tal-fond bin-numru ufficjali sittax (16), Triq id-Dejqa, Bormla, Malta, liema sehem l-esponenti akkwistat permezz ta' Kuntratt ta' Bejgh u Xiri in Atti tan-Nutar Joseph Sciberras, datat erbgha u ghoxrin ta' Mejju elf disa' mija wiehed u disghin (24.05.1991) u dan kif jirrizulta minn kopja tal-Kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dokument A;

2. Illi s-sehem l-iehor ta' nofs indiviz tal-fond bin-numru ufficjali sittax (16), Triq id-Dejqa, Bormla, Malta, jappartjeni lill-oht il-Kontendenti u cioe` Anna Maskell li ilha ghal dawn l-ahhar erbghin sena tghix u tirrisjedi l-Ingilterra;

3. Illi l-Konvenut intimat minghajr ebda kunsens tar-rikorrenti, b'mod abbusiv, illegali, u klandestinament qabad u mar jirrisjedi fil-fond bin-numru ufficjali sittax (16), Triq id-Dejqa, Bormla, Malta, u kif ukoll bidel is-serratura tal-fond u cahhad lir-rikorrenti mill-pusess taghha;

4. Illi fil-fatt ma jezisti ebda tip ta' ftehim u/jew skrittura privata u/jew kwalsiasi forma ta' kuntratt lokatizzju bejn il-kontendenti, u ghalhekk tali okkupazzjoni qatt ma kienet b'xi mod konsentita` mir-rikorrenti;

5. Illi ghalhekk il-Konvenut intimat qieghed jokkupa l-fond bin-numru ufficcjali sittax (16), Triq id-Dejqa, Bormla, Malta, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

6. Illi l-Konvenut intimat minkejja li gie interpellat diversi drabi sabiex jivvaka mill-fond, kif jirrizulta minn kopja ta' ittra legali datata 16 ta' Lulju 2018 hawn annessa u mmarkata bhala Dokument B, huwa baqa' inadempjenti, ma rrispondiex ghall-istess ittra legali, u baqa' jirrisjedi fil-proprjeta' de quo;

7. Illi nonostante s-surreferit l-Konvenut intimat baqa' jirrifjuta li jivvaka l-fond fuq imsemmi u li jirritorna c-cwievet lill-istess rikorrenti u ghadu sal-lum jippriva lill-rikorrenti milli tiehu lura l-pussess tal-istess fond bi pregudizzju u danni serji ghaliha qua proprjetarja;

8. Illi ghaldaqstant jezistu u huma pjenament sodisfatti l-elementi u r-rekwiziti kollha rikjesti mil-Ligi a tenur tal-Artikolu 167 sa 170 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta);

9. Illi r-rikorrenti taf personalment b'dawn il-fatti;

10. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant l-attrici umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddisponi u tipprocedi ghas-sentenza skont it-talba tar-Rikorrenti bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-Artikoli 167 *et sequitur* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-Konvenut intimat m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi fuq il-fond bin-numru ufficjali sittax (16), Triq id-Dejqa, Bormla, Malta;

3. Tikkundanna u tordna lill-Konvenut intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tistabilixxi u timponi din l-Onorabbli Qorti jizgombra, jirrilaxxja u jhalli liberu a favur tal-attrici l-fond bin-numru ufficjali sittax (16), Triq id-Dejqa, Bormla, Malta, u jikkonsenja c-cwievet tal-imsemmi fond lir-Rikorrenti, stante li qed jokkupah minghajr ebda titolu validu fil-Ligi;

B'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-Rikorrenti, senjatament ghad-danni ghall-okkupazzjoni illegali u salvi azzjonijiet ohra f'kaz li l-Konvenut intimat ghamel u ikkawza danni materjali fil-fond;

Bl-ispejjes kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.'.

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Frar, 2019 din il-Qorti diversament preseduta awtorizzat lill-intimat jipprezenta risposta ghal dawn il-proceduri li nbdew bil-giljottina.

Rat ir-risposta guramentata ta' Martin Vella li taqra kif isegwi:

1. 'Illi huwa ma dahalx fil-post klandestinament jew illegalment u ghandu titolu validu fil-ligi ta' self ghall-uzu u dan billi l-ko-proprjetarja Anna Maskel taghtu l-kunsens u l-permess taghha sabiex huwa jghix fil-post u jiehu hsiebu ghaliha.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti jivvanta t-titolu ta' komodat fil-konfront tal-imsemmija ko-proprjetarja.

3. B'riserva ta eccezzjonijiet legali ulterjuri skont il-ligi.

Bl-isejjez.'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratt, dikjarazzjoni ffirmata minn A Mascall, testment, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-16 ta' Settembru, 2020 id-difensuri tal-partijiet qablu li fir-rigward il-fond numru 16, Triq id-Dejqa, Bormla, is-sehem ta' nofs (1/2) indiviz jappartjeni lill-attrici Bernardina Vella filwaqt li n-nofs (1/2) indiviz l-iehor jappartjeni lil terzi;

Rat illi fil-verbal datat 17 ta' Gunju, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna giet inizjalment intavolata bil-procediment sommarju specjali ai termini tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta).

Il-kawza giet intavolata mir-rikorrenti Bernardina Buhagiar Vella sabiex tizgombra lill-intimat, li jigi huha, Martin Vella mill-fond bin-numru ufficjali sittax (16) fi Triq id-Dejqa, Bormla u dan ghaliex issosnti li qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Ir-rikorrenti tispjega li hi proprjetarja ta' nofs (1/2) indiviz tal-imsemmi fond. Tghid li ghall-habta ta' Jannar, 2018 l-intimat Martin Vella dahal fil-fond b'mod abbuziv u llegali minghajr il-kunsens taghha u beda jokkupah u biddel is-serratura bil-konsegwenza li ma tistax taccedi ghall-fond proprjeta' taghha. Ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna.

L-intimat Martin Vella eccepixxa li ghandu titolu ta' kommodat fuq il-fond bin-numru sittax (16) fi Triq id-Dejqa, Bormla liema titolu nghata lilu mill-komproprjetarja tal-fond oht il-partijiet Anna Maksell u ghalhekk huwa ghandu titolu validu fil-ligi.

<u>Kunsiderazzjonijiet fattwali u legali:</u>

Jirrizulta li r-rikorrenti Bernardina Buhagiar Vella akkwistat is-sehem taghha ta' nofs (1/2) indiviz mill-fond bin-numru ufficjali 16 fi Triq id-Dejqa, Bormla permezz ta' kuntratt ta' xiri datat 24 ta' Mejju, 1991 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras. In-nofs (1/2) indiviz l-iehor kien gie akkwistat fuq l-istess kuntratt minn missier ir-rikorrenti Michael Vella (ara kuntratt a fol. 5 *et seq* tal-process).

Michael Vella gie nieqes u permezz ta' testment tal-25 ta' Mejju, 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Alicia Agius halla sehmu mill-fond imsemmi 16 fi Triq id-Dejqa, Bormla b'titolu ta' prelegat lil bintu Anna Maksell, bid-dritt tas-sostituzzjoni volgari a favur ta' uliedha f'kaz ta' premorjanza (ara testment a fol. 58 *et seq* tal-process).

Jirrizulta ghalhekk li l-fond mertu tal-kawza odjerna jappartjeni in kwantu ghall-nofs (1/2) indiviz proprjeta' lir-rikorrenti Bernardine Buhagiar Vella, filwaqt li n-nofs (1/2) indiviz l-iehor japparteni lil ohtha Anna Maksell li izda mhiex parti fil-kawza odjerna.

Ir-rikorrenti Bernardine Buhagiar Vella qed titlob l-izgumbrament tal-intimat Martin Vella stante li ssostni li qed jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

Ir-rikorrenti fl-affidavit taghha a fol. 35 tal-process tghid li hija qatt ma tat awtorizzazzjoni lill-intimat Martin Vella sabiex jidhol jabita u jibdel is-serratura tal-fond 16 fi Triq id-Dejqa, Bormla:

> '2. Ghall-habta ta' Jannar tas-sena 2018, Martin Vella li jigi hija kien b'mod abbuziv, I illegali qabad u mar jirrisjedi f'dan il-post, u dan kollu minghajr ebda permess tieghi. Aghar minn hekk hija Martin Vella minn jeddu qabad u bidel is-serratura tal-post. Ghalhekk jien ma nistax nidhol fih u cioe' fil-proprjeta' tieghi. Nikkonferma li qabel Jannar 2018 jiena kelli access ghall-post peress li kelli c-cavetta.'.

L-intimat Martin Vella ma jichadx li huwa dahal jirrisjedi fil-fond 16 fi Triq id-Dejqa, Bormla u lanqas ma jichad li huwa biddel is-serratura tal-fond minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Madanakollu jsostni li huwa ghamel dan peress li ghandu titolu ta' kommodat jew self ghall-uzu moghti lilu minn ohtu Anna Maksell. Di fatti l-unici zewg eccezzjonijiet imressqa minnu huma entrambi bbazati fuq din id-difiza.

Illi l-kommodat jew self ghall-uzu huwa definit fl-Artikolu 1824 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jaqra kif isegwi:

> '1824. Il-kommodat jew self għall-użu hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra, sabiex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċiviha li jrodd il-ħaġa nfisha.'.

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Maria armla ta' Paul Pace -vs- Anthony Pace et** deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) nhar it-28 ta' April, 2004 inghad kif isegwi:

> 'Minn din it-tifsira, bl-ghajnuna tal-gurisprudenza in materja, din il-Qorti tirravvisa 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. "L-ezistenza taz-zmien hija mportanti, 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**.
> 4. Anke pero` minghajr il-fattur zmien il-kommodat ma jiznaturax ruhu f'prekarju ghaliex il-ligi tikkontempla l-

ezistenza tal-kommodat "ghall-uzu determinat" u dan ma jispiccax skond l-Art. 1835 "sakemm il-haga tibqa' sservi ghall-uzu li ghalih giet mislufa" – "**Grazio Portelli –vs- Geralda Portelli**", Appell Civili, 5 ta' Frar 1971.'.

Illi ghalhekk ghandhom jigu applikati dawn l-elementi ghall-fatti tal-kaz odjern. Mill-atti jirrizulta ppruvat li l-intimat Martin Vella qed jokkupa l-fond in kwistjoni b'mod gratuwitu. Ix-xhud Anna Maksell, li xehdet bl-uzu tal-'video conferencing' stante li tghix l-Ingilterra, stqarret li hija tat il-fond lil huha l-intimat Martin Vella sabiex jirrisjedi fih:

'Dr Carmelo Mifsud Bonnici: With regards to this property, who is living in this property?
Xhud: My brother.
Dr Carmelo Mifsud Bonnici: And how come he is living there?
Xhud: I gave him permission.
Qorti: Give me the name of your brother please?
Xhud: Martin Vella.
Qorti: So how did it happen that it came to live in this property?
Xhud: My brother was homeless at the time and my dad was still alive but in the meantime, he was living with my sister and number 15 or 16, it was empty. So he begged me to ring them up to help him cause he needed help and I did phone and I said to them 'din il-hdura kemm se ddumu sejrin biha' and because of that they turned all against me and as far as I'am concerned, the will has been changed. So as I was saying I gave him permission to go and live there cause at one point there was a chain on the door, so no one can go in and I made him go in the house and when he went in there it

> was absolutely in a disgrace. The floor was black it was awful, awful.'

La fix-xiehda tal-intimat Martin Vella u lanqas minn dik tax-xhud Anna Maksell ma gie ddikjarat b'mod car li l-intimat qieghed jghix gratwitament fil-fond. Izda minn kif xehdet Anna Maksell il-Qorti tista' tikkonkludi sal-grad ta' prova rikjest mil-ligi li effettivament l-intimat Martin Vella ma qieghed ihallas l-ebda korrispettiv. Il-Qorti setghet tasal ghal din il-konkluzjoni anke billi hadet kont tal-ittra datata 9 ta' Gunju, 2018 fejn l-istess xhud Anna Maksell kienet bghatet tinforma li kienet hi li tat permess sabiex l-intimat <u>jghix u jiehu hsieb il-fond</u> kif isegwi:

> 'To whom it may concern,
>
> As part owner of 16 Narrow Street Cospicua. I hereby give permission for my brother, Martin Vella Degiorgio to look after and reside at this address. With regard to my other sibling (sister) I have no knowledge as she does not communicate with me. Following my Fathers death, I believe there is a will. But I am unsure if it has been acted apone.
>
> Yours faithfully
>
> A Maskell'.

Sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-kommodat, apparti l-element tal-gratuwita, hemm l-elementi taz-zmien jew tal-uzu determinat. Mill-atti ma jirrizultax li l-fond inghata lill-intimat ghal zmien partikolari ghalkemm Anna Maksell semmiet fix-xiehda taghha li

r-raguni li halliet lil huha jidhol kien ghaliex kien 'homeless',[1] madanakollu jirrizulta li nghata 'to look after and reside at this address'. Da parti tar-rikorrenti ma jidhirx li huwa kontestat li l-intimat qed jaghmel uzu tal-fond in kwistjoni bhala r-residenza tieghu tant li l-proceduri odjerni gew notifikati lilu tramite dan l-indirizz. L-istess intimat xehed li r-rikorrenti kienu dahlu fuqu f'dan il-fond waqt li kien rieqed fil-kamra tas-sodda. Dwar li jiehu hsieb il-fond l-istess Anna Maksell xehdet li sa fejn taf hi l-intimat ghamel diversi xoghlijiet fosthom li naddaf il-fond. Isegwi ghalhekk li l-elementi tal-kommodat skont il-ligi jidher li jissussistu fil-kaz odjern.

Jonqos ghalhekk jigi ezaminat jekk it-titolu ta' kommodat huwiex wiehed validu stante li dan gie moghti unikament minn Anna Maksell li hija l-proprjetarja tan-nofs (1/2) indiviz tal-fond u mhux tas-sehem shih.

Illi dwar il-ko-proprjeta' tal-beni mmobbli l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni fl-ismijiet **Emmanuela Farrugia et -vs- Nazzareno Fenech** datata d-9 ta' Ottubru, 2003 ddikjarat kif isegwi:

> 'Skond l-artikolu 491 tal-Kodici Civili, kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun basta: (a) li jinqeda bil-haga skond id-distinazzjoni taghha kif stabbilita' bl-uzu; u (b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom.
> F'dan il-kaz il-konvenut kiser dawn iz-zewg kondizzjonijiet imposti bil-ligi ghall-uzu tal-haga in komun, ghax mhux biss

[1] Ara x-xhieda ta' Anna Maskell a fol. 64 *et seq* tal-process fejn ix-xhud iddikjarat li ma tafx l-perijodu ghal kemm tat il-fond lill-intimat Martin Vella.

biddel id-distinazzjoni tal-gardina, u kkonverta l-art f'uzu ghall-*garage*, izda qed juzaha b'mod li qed icahhad lill-komproprjetarji l-ohra milli jgawdu huma wkoll mill-gardina. Kwindi l-uzu li l-konvenut qed jaghmel tal-fond hu wiehed illegali.

Skond il-gurisprudenza komproprjetarju jista' jibqa' fid-dgawdija esklussiva tal-haga in komun, almenu sal-qasma, jekk hu jkun fid-dgawdija esklussiva tal-oggett minn qabel ma tinholoq il-komproprjeta'. F'dan il-kaz, il-konvenut ma kellux il-pussess esklussiv sakemm mietu l- genituri tieghu, u dan il-pussess esklussiv hu hatfu unilaterlament u kontra r-ried tal-komproprjetarji l-ohra, fis- sens, li qed icahhad lill-atturi mill-pussess u dgawdija li huma wkoll ghandhom fuq il-fond in kwistjoni.

Il-gardina in kwistjoni, kwindi, kienet u ghadha ta' komproprieta' tal-kontendenti kollha, u hadd minnhom ma kellu jew ivvanta pussess esklussiv taghha fil-mument tal-mewt tal-ahhar wiehed mill-genituri, u kwindi l-eredi kollha ghandhom dritt li jkollhom access liberu ghall-istess gardina u ghandhom, allura, kollha jkollhom kopja tac- cavetta ghall-bieb tal-gardina (ara sentenzi riportati fil- Kollez. Vol. XXXII.II.523, XXXV.I.15 u XXXVII.II.612).

Ghar-rigward ta' l-alterazzjonijiet li saru mill-konvenut jinghad fil-kawza "Grech vs Cremona", deciza mil-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu, 1985, illi a tenur tal-ligi, ebda kompropjetarju ma' jista' jaghmel alterazzjonijiet fil-fond minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, u jekk anke wiehed mill-komproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tieghu, jista' jagixxi kontra dak il-komproprjetarju li wettaq l-alterazzjonijiet minghajr biss il-htiega li l-komproprjetarji l-ohra jiddahhlu fil-kawza.

Ghalkemm il-ligi tipprojbixxi b'mod generali li jsiru alterazzjonijiet fl-oggett in komuni, l-gurisprudenza nostrali ittaffi ftit din ir-restrizzjoni u kif intqal minn din il-Qorti fil-kawza "Chircop vs Xuereb et", deciza fis-16 ta' Mejju, 1961, b'akkoljiment ta' gurisprudenza antecedenti, "*bil- projbizzjoni msemmija fl-artikolu 530 (illum 493) tal-Kodici Civili, wiehed ghandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni, u mhux ukoll dawk li sempliciment iservu ghall-ahjar godiment tal-haga.*"

F'dan il-kaz jirrizulta li l-konvenut ghamel diversi xogholijiet u alterazzjonijiet fil-gardina minghajr il-kunsens ta' hutu l-komproprjetarji l-ohra; jekk jista' jkun hemm dubju fil-konfront ta' l-attur Joseph Fenech, zgur ma jista' jkun hemm ebda dubju fir-rigward tal-atturi l-ohra, li qatt ma gew infurmati dwar dawk ix-xogholijiet u oggezzjonaw ghalihom meta saru jafu li kien qed isir xi xoghol fil-gardina. Jirrizulta wkoll li l-konvenut biddel id-destinazzjoni u l-istat tal-gardina, ghax ikkonverta l-istess art f'garage. Kif intqal ukoll fil-kawza "Degabriele vs Degabriele", deciza minn din il-Qorti fil-31 ta' Jannar, 1995, komproprjetarju m'ghandux dritt li jaghmel tibdil ta' sustanza li jbiddel in- natura ta' l-oggetti in komun minghajr il-kunsens tal- komproprjetarji kollha; il-bini ta' art fabbrikabbli, u allura t- tidbil ta' dik l-art minn sit fabbrikabbli ghal fond fabbrikat, bla dubju ta' xejn kien jikkostitwixxi tibdil fis-sustanza ta' l-oggetti in komun. Dak li ghamel il-konvenut f'dan il-kaz, bla dubju ta' xejn, ibiddel is-sustanza u anke d- distinazzjoni tal-proprieta' in kwistjoni, u, kwindi, huma xogholijiet illegali li l-konvenut irid inehhi u jirriprestina l-fond fl-istat li kien. Irid ukoll jaghlaq l-access li seta' fetah mid-dar tieghu ghal din il-gardina, u dan peress li *ex admissis* dak l-access kien

imblokkat bil-gebel meta mietu l-genituri tal-partijiet u l-gardina ma kienet qatt tifforma parti mill-fond numru 11 mikri lilu.'

Ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha taghmel referenza ghall-Artikoli 491 u 493 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jaqraw kif isegwi:

'491. Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta –

(a) li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu;

(b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom.

493. Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd.'

Illi jirrizulta li meta l-intimat dahal jabita fil-fond dan ghamlu minghajr il-kunsens tar-rikorrenti Bernardine Buhagiar Vella. Jikkonferma dan fix-xiehda tieghu tas-16 ta' Settembru, 2020 a fol. 49 *et seq* tal-process fejn ammetta li dahal fil-fond billi biddel is-serratura:

'Dr Mario Calleja: Issa ara nghidx sew ukoll li inti dan il-post kif dhalt fih jew ftit wara, bdilt is-serratura?

Xhud: X'inhija?

Qorti: X'ghamlet?

Dr Mario Calleja: Bdilt is-serratura? Is-serratura.

Qorti: Biddilt is-serratura.

Xhud: Iva biddiltha.

Qorti: Iva?

Xhud: Iva.

Dr Mario Calleja: Tlabt kunsens minghand xi hadd biex tbiddilha din?

Xhud: Tlabt kunsens minghand ohti il-kbira.

Dr Mario Calleja: M'ghand Anna.

Xhud: Ehe.

Dr Mario Calleja: Jigifieri lil Bernardina ma kellimthiex?

Xhud: Le.

Dr Mario Calleja: Ma tlabthiex kunsens?

Xhud: Le.

Dr Mario Calleja: Tajjeb. U apparti li ma tlabthiex kunsens, ara nghidx sew ukoll li lanqas tajtha kopja tac-cavetta tal-lock il-gdida?

Xhud: Le ghax fil-verita', le qabel dahal Martin Buhagiar fuqi, tajjeb, bic-cavetta li ma kellux x'jaqsam xejn u baqa' tiela' sal-kamra tas-sodda tieghi. Fejn norqod.'

Il-ko-proprjetarja tal-fond Anna Maksell xehdet dwar dan il-punt u kkonfermat li hija ma gabet l-ebda permess minghand ir-rikorrenti sabiex tawtorizza lill-intimat Martin Vella jirrisjedi fil-fond bin-numru ufficjali 16 fi Triq id-Dejqa, Bormla u sabiex jibdel is-serratura tal-fond:

'Dr Michael Grech: When you were giving evidence you mentioned that the door to this property originally had some chains to it?

Xhud: Yes it did.

Dr Michael Grech: Do you know who had done those chains?

Xhud: The block that my sister is married to now, Martin Buhagiar I think.

Dr Michael Grech: So you agree that at that point in time, you did not have access to the property?

Xhud: No

Dr Michael Grech: And so you asked Martin to remove those chains?

Xhud: Yes I did.

Dr Michael Grech: Did you get permission to do so?

Xhud: No because my dad died by then.

Dr Michael Grech: But you do acknowledge that your sister Bernardina is the owner of the other half undivided share?

Xhud: Yes

Dr Michael Grech: So did you ask permission from her?

Xhud: No cause we don't talk. She didn't even told me that my dad died.

…

Dr Michael Grech: Am I right in stating that you did not obtain your sister's consent when you granted permission to your brother Martin?

Xhud: No

Dr Michael Grech: You did not get this consent?

Xhud: No. Can you repeat it please?

Dr Michael Grech: Basically I asked you if.

Xhud: Can you say it in Maltese?

Dr Michael Grech: Jekk gibtx il-kunsens ta' ohtok.

Xhud: No, no, no.

Dr Michael Grech: And you haven't even informed your sister about what you were doing?

Xhud: No.

…

Dr Michael Grech: So did you ask Martin to give a key to your sister?

Xhud: No. We don't have nothing to do with her.

Dr Michael Grech: And I am correct in stating that you did not get any authorization from your sister to change the key?

Xhud: No.'

Illi jibda billi jigi nnutat li l-fond qieghed jigi abitat mill-intimat Martin Vella u mhux mill-ko-proprjetarja Anna Maksell. L-involviment tal-ko-proprjetarja Anna Maksell kien li din ghaddiet il-fond lill-intimat (terza persuna) minghajr korrispettiv. Konsegwenza ta' dan l-agir, ir-rikorrenti giet imcahhda mit-tgawdija tal-fond mizmum in komun. Mhux biss, ir-rikorrenti giet ukoll imcahhda minn access liberu ghall-fond billi gie mibdul ic-cavetta tal-fond minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

Il-Qorti tqis li meta Anna Maksell tat l-awtorizzazzjoni sabiex l-intimat Martin Vella jaccedi fil-fond billi jkisser ic-cavetta u l-katina u jidhol jghix fih b'eskluzjoni assoluta tas-sid l-ohra r-rikorrenti kienet qed tagixxi bi ksur tal-artikolu 491 tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan ghar-raguni li l-kunsens li hija tat lill-intimat sabiex jghix b'mod esklussiv fil-fond ma kienx certament fl-interess tal-komunjoni u wkoll tali awtorizzazzjoni ma hallietx lill-ko-proprjetarja l-ohra tinqeda bil-fond in komun u hekk tezercita d-drittijiet taghha fuqu. La darba l-kunsens moghti lill-intimat huwa difettuz fil-ligi, jsegwi wkoll li l-komodat allegatament kreat permezz ta' tali kunsens ma jistax jitqies bhala validu fil-ligi. In vista ta' dan jirrizulta lil din il-Qorti li l-intimat qed jiddetjeni l-fond in kwistjoni minghajr titolu validu fil-ligi.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat;

2. Tiddikjara l-ewwel talba tar-rikorrenti bhala sorvolata stante li l-intimat inghata l-opportunita' li jipprezenta l-eccezzjonijiet tieghu;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi fuq il-fond bin-numru ufficjali sittax (16), Triq id-Dejqa, Bormla, Malta;

4. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna u tordna lill-intimat sabiex fi zmien xahrejn minn meta din id-decizjoni tghaddi in

gudikat jizgombra, jirrilaxxja u jhalli liberu a favur tar-rikorrenti l-fond bin-numru ufficjali sittax (16), Triq id-Dejqa, Bormla, Malta, u jikkonsenja c-cwievet tal-imsemmi fond lir-rikorrenti, stante li qed jokkupah minghajr ebda titolu validu fil-Ligi.

Bl-ispejjez kollha a karigu tal-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' Ottubru, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
28 ta' Ottubru, 2021