MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 244/2000/1

Maria Edwina **SPITERI**

vs

Frans u Carmen konjuġi **AGIUS**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-8 ta’ Frar, 2000, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attriċi talbet li din il-Qorti (a) ssib li l-imħarrkin, jew min minnhom, ma għandhom l-ebda dritt li jħallu kamra fuq il-bejt tal-post bin-numru ħamsa u għoxrin ittra “A” (25”), Triq ir-Rebħa, l-Isla, liema kamra huma tellgħu bla ebda jedd; (b) tordna lill-imħarrkin ineħħu l-imsemmija kamra fiż-żmien li jogħġobha tiffissalhom; u (ċ) f’każ li l-imħarrkin jonqsu li jneħħu l-

kamra fiż-żmien lilhom mogħti, tawtorizżaha biex tneħħi hi l-imsemmija kamra bi spejjeż għall-imħarrkin. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fil-25 ta' Frar, 2000, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li ċ-Ċitazzjoni ma tiswiex għaliex ladarba l-attriċi hija miżżewġa jmissha tressqet ukoll minn żewġha u mhux minnha waħedha, u wkoll huma m'humiex il-kontradditturi leġittimi tal-azzjoni attriċi għaliex m'humiex is-sidien tal-ambjenti fejn inbniet il-kamra. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li l-azzjoni attriċi waqgħet billi għadda ż-żmien ladarba l-kmara kien ilha li ttellgħet aktar minn erbgħin sena, u wkoll li l-pretensjonijiet tal-attriċi ma jiswewx għaliex hija ma kinitx sid il-bejt tad-dar li xtrat, u, f'kull każ, ladarba l-kamra kienet diġa' ttellgħet fiż-żmien li hija kisbet id-dar, ma kellhiex iżjed minn jedd li tinqeda bil-bejt li kien għad hemm disponibbli biex tonxor u biex ittella' antenna tat-televiżjoni u tistalla tank tal-ilma;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat tal-attriċi waqt is-smigħ tat-3 ta' April, 2000[1], u dik magħmula mill-avukat tal-imħarrkin waqt is-smigħ tat-23 ta' Ottubru, 2000[2], li biha rtiraw l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tagħhom;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-23 ta' Ottubru, 2000, li bih ħatret lill-Avukat Greta Mifsud Aġius bħala Assistent Ġudizzjarju biex tiġbor il-provi tal-partijiet, liema degriet inbidel b'ieħor tal-20 ta' Marzu, 2003[3], fejn inħatret l-Avukat Mariella Schembri Gonzi bħala Assistent Ġudizzjarju sostitut, u mill-ġdid b'degriet ieħor tal-4 ta' Frar, 2004[4], fejn inħatret l-Avukat Maria Dolores Gauċi;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

---

[1] Paġ. 15 tal-proċess
[2] Paġ. 16 tal-proċess
[3] Paġ. 68 tal-proċess
[4] Paġ. 81 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' Mejju, 2007[5], li bih tat żmien lill-partijiet biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-attriċi fit-12 ta' Novembru, 2007[6];

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-għaref difensur tal-imħarrkin waqt is-smigħ tal-24 ta' Jannar, 2008, li biha irrinunzjaw għall-fakulta' li jressqu sottomissjonijiet[7];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni dwar jedd ta' użu ta' bejt u għal tneħħija ta' bini abbużiv. L-attriċi xtrat post fil-livell tat-triq iżda, fil-kuntratt tax-xiri-u-bejgħ, ingħatat il-jedd ta' użu tal-bejt ta' blokka appartamenti li tmiss mal-post mixtri minnha, biex ikollha fejn tonxor ħwejjiġha, tistalla tank tal-ilma u twaħħal antenna għat-*television*. Minħabba li hija tgħid li fil-parti maħsuba biex hi teżerċita l-jedd tagħha l-imħarrkin bnew kmajra bla permess u qegħdin jilqgħuha milli teżerċita' dak il-jedd, trid li l-Qorti tordnalhom li jneħħu l-kamra u jħallulha fejn twaħħal il-ħbula tal-inxir tagħha;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu b'eċċezzjonijiet preliminari dwar is-siwi tal-Att taċ-Ċitazzjoni u dwar jekk l-azzjoni messhiex saret kontra tagħhom. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li l-azzjoni attriċi waqgħet biż-żmien, għaliex il-kamra li tilminta minnha kien ilha li nbniet aktar minn erbgħin sena, u għaliex ladarba dik il-kamra kienet diġa' mibnija meta l-attriċi xtrat il-post u ladarba l-attriċi ma kinitx sid l-arja tal-bejt, kellha biss jedd li tinqeda bil-bejt kif

[5] Paġ, 187 tal-proċess
[6] Paġġ. 189 sa 195 tal-proċess
[7] Paġġ. 177 sa 185 tal-proċess

inhu biex titla’ tonxor fuqu, biex tistalla tank tal-ilma u biex ittella’ antenna għat-televiżjoni. Waqt is-smigħ tat-23 ta’ Ottubru, 2000, l-imħarrkin irtiraw l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tagħhom;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li permezz ta’ kuntratt tas-26 ta’ Ġunju, 1992[8], fl-atti tan-Nutar Marco Farruġia, l-attriċi kisbet mingħand Maria Antonia Ġerada (li kienet qiegħda tidher fuq l-att kemm f’isimha u kif ukoll f’isem uliedha) il-fond terran numru ħamsa u għoxrin ittra “A” (25A), Triq ir-rebħa, l-Isla, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissrin. Fiż-żmien li sar il-kuntratt, il-post kien suġġett għal konċessjoni enfitewtika li kienet tagħlaq f’xi sitt snin. Il-post li kien jiġi taħt bini ieħor tal-istess bejjiegħa. Fil-kuntratt, l-attriċi ngħatat il-jedd li twaħħal tank tal-ilma u *aerial* tat-*television* fuq bejt li kien proprjeta’ tal-istess bejjiegħa u li wieħed jitla’ għalih minn blokka bini bin-numru ħamsa u għoxrin (25), fl-istess triq. Qabel xtrat il-post, l-attriċi kien ilha sentejn toqgħod fih ma’ żewġha;

Illi l-attriċi u żewġha nfirdu legalment bis-saħħa ta’ kuntratt pubbliku tal-ewwel ta’ Diċembru, 1994[9], u żewġha assenjalha kull sehem li huwa seta’ kellu fl-istess post;

Illi l-imħarrkin joqogħdu fl-appartament numru erbgħa (4) tal-blokka bin-numru ħamsa u għoxrin (25) fuq imsemmija. L-imsemmi appartament jiġi sewwasew fuq il-post mixtri mill-attriċi. Huma ilhom jgħixu fil-post sa mill-1959 b’titolu ta’ kera wara li kien għalaq iċ-ċens li kienu jħallsu lil Ġerada[10]. L-imħarrek jistqarr li kien hu li bena l-kamra tal-injam xi sena wara li daħal joqgħod fil-post u wara li kien għażel il-parti tiegħu mill-bejt u żammha għalih[11], u ma talabx permess minn sid il-post biex jibniha[12];

Illi l-blokka fiha seba’ (7) appartamenti kollha mikrija u l-kerrejja kollha jinqdew mill-bejt tal-istess blokka fejn l-imħarrek bena l-kamra[13]. Bejniethom, il-kerrejja tal-

---

[8] Paġġ. 13 – 4 tal-proċess
[9] Dok “MS1”, f’paġġ. 28 sa 30 tal-proċess
[10] Xhieda tiegħu 8.1.2002, f’paġ. 32 tal-proċess
[11] Xhieda tiegħu 27.2.2002, f’paġ. 39 tal-proċess
[12] Xhieda tiegħu 10.7.2003, f’paġ. 78 tal-proċess
[13] Xhieda ta’ Ġiovanna Valentino 20.6.2002, f’paġ. 52 tal-proċess

appartamenti qablu liema parti mill-bejt jintużaw minn kull wieħed minnhom, għalkemm mhux dejjem naqsu xi kwestjonijiet. Biex l-attriċi titla' fuq il-bejt, trid toħroġ minn darha u titla' mit-taraġ komuni tal-blokka tal-appartamenti. Hija tippretendi li l-jedd tagħha tal-użu tinsab f'parti mill-bejt fejn f'parti minnha hemm mibnija l-kamra tal-imħarrkin[14];

Illi l-kamra hija mibnija minn qafas tal-injam miksi fil-ġnub u s-saqaf bi pjanċi tal-*corrugated sheeting*. Il-kamra tistrieħ ma' ħajt u tinsab f'ġenb tal-bejt tal-blokka. Il-kamra wiesgħa xi żewġ metri w nofs, fonda metru w nofs u m'ogħla seba' filati fl-ogħla parti tagħha mal-imsemmi ħajt[15]. Il-kamra għamlet xi żmien tintuża bħala gallinar[16]. Meta l-attriċi ġiet biex tuża l-bejt għall-inxir, l-imħarrek laqagħha u kien hemm inċidenti bejniethom li spiċċaw ukoll quddiem il-Qorti[17]. L-imħarrek u wħud mill-kerrejja tal-appartamenti jgħidu li l-attriċi m'għandhiex jedd tonxor fuq il-bejt u li f'darha hija għandha żewġt ibtieħi. L-attriċi tgħid li l-imħarrkin ħadulha l-wisgħa mill-bejt li kien disponibbli lilha biex fih tista' tonxor billi żammew għalihom id-doppju tal-wisgħa li għandu kulhadd[18], u hi, biex tonxor, trid tissellef wisgħa mingħand ħaddieħor (li joqgħod f'dar fil-qrib) u tgħid li tħallas għal din l-għajnuna[19];

Illi din il-kawża nfetħet fi Frar tal-2000;

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> li l-Qorti jeħtiġilha tagħmel f'din il-kawża jintrabtu, b'mod ewlieni, mal-aħjar apprezzament tal-jedd ta' użu mogħti lill-attriċi bis-saħħa tal-kuntratt li bih kisbet il-post tagħha. Dan jingħad għaliex it-talbiet tagħha f'din il-kawża jinbnew fuq dak il-jedd, għalkemm hija timplika wkoll li raġuni oħra għat-talba tagħha li titwaqqa' l-kamra mibnija mill-imħarrkin hi li dik il-kamra ttellgħet bla permess la mis-sid u lanqas mill-awtoritajiet kompetenti;

[14] Dok "MES2", f'paġ. 140 tal-proċess
[15] Dok "A", f'paġ. 54 tal-proċess
[16] Xhieda tal-imħarrek 10.7.2003, f'paġ. 76 tal-proċess
[17] Xhieda tagħha 20.9.2002, f'paġ. 61 tal-proċess
[18] Xhieda tagħha 18.3.2005, f'paġġ. 111 – 2 tal-proċess
[19] Xhieda tagħha 1.6.2004, f'paġ. 88 tal-proċess

Illi l-jedd ta' użu huwa jedd reali fuq ħwejjeġ ħaddieħor, u dan safejn huwa meħtieġ għall-ħtiġijiet ta' min favur tiegħu inħalaq dak il-jedd u tal-familja tiegħu[20]. Dan ifisser ukoll li min, bħall-attriċi, jingħata l-jedd ta' użu tal-bejt, ma jkunx sar sid tiegħu u lanqas komproprjetarju. Kemm hu hekk, il-jedd ta' użu tqabbel ma' servitu' mhux kontinwa u li ma tidhirx[21], u għalhekk jgħoddu għalih ir-regoli li jgħoddu dwar is-servitu', b'mod partikolari għal dak li jirrigwarda t-tifsir u l-estensjoni li jistħoqqilhom jingħataw[22];

Illi għal dak li jirrigwarda l-jedd tal-użu mogħti lill-attriċi, jidher sewwa mill-atti tal-kawża li l-klawsola tal-kuntratt li ta lill-attriċi l-jedd tal-użu tal-bejt tal-blokka ta' appartamenti ma tispeċifikax b'reqqa dak il-jedd u lanqas fejn kellu jkun eżerċitat. L-attriċi tisħaq li meta kien se' jsir il-kuntratt tax-xiri tal-post tagħha, hija kienet għamlitha ċara mas-sid(ien) li biex tixtri l-post riedet tingħata jedd li tuża l-bejt tal-blokka ta' appartamenti li jiġi fuq dak il-post. Inzerta li s-sid(ien) tal-post li xtrat l-attriċi u s-sid(ien) tal-blokka kienu l-istess persuni, il-familja Ġerada. Ġara wkoll li, fiż-żmien li kien sar il-kuntratt, il-blokka kollha kienet okkupata b'nies li kellhom titolu ta' enfitewsi li jagħlaq jew ta' kera, iżda li lkoll kienu diġa' jinqdew bil-bejt tal-blokka għall-ħtiġijiet tagħhom. Inzerta wkoll li, sa minn bosta snin qabel ma sar il-kuntratt tal-attriċi, l-kamra li kien jinqeda biha l-imħarrek (dak iż-żmien kien jużaha bħala gallinar, jew aħjar, *loft* għall-ħamiem) kienet f'ġenb tal-bejt u l-attriċi ratha qabel resqet għall-kuntratt meta telgħet ma' perit biex tara x'hemm;

Illi l-attriċi tgħid li l-awtriċi tagħha – Maria Antonia Ġerada – kienet qaltilha li kellha tmur tara "*liema hi l-parti vakanti. ... Sib biċċa fuq l-arja tad-dar tiegħek mhux fuq tal-oħrajn*"[23]. Hija tgħid li, fid-dawl ta' dan il-kliem, kienet telgħet fuq il-bejt b'perit magħha, kellmet lil waħda mill-inkwilini tal-appartamenti – semmiet lil waħda Ġiovanna

[20] Art. 392(1) tal-Kap 16
[21] P.A. TM **6.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Buħaġiar et vs George Micallef et***
[22] Maġ. (Għ) AE **28.10.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Av. Grazio Merċieca et vs Alan Tabone et*** (mhix appellata)
[23] Xhieda tagħha 3.5.2005, f'paġ. 134 tal-proċess

Valentino[24] – u aċċertat li l-biċċa tal-bejt li ma kinitx tintuża għall-inxir (iżda biss biex "jittawlu minnha") kienet dik li tiġi taħt xi kmamar tal-post li xtrat, iżda fejn inzerta wkoll fuq parti minnha tinsab il-kamra tal-imħarrkin. L-attriċi tgħid li, bis-saħħa ta' dak il-kliem, u fuq il-bażi ta' pjanta li hija tgħid li fasslet bl-għajnuna tal-perit tagħha f'dak iż-żmien, resqet għall-kuntratt u kien definit il-jedd tagħha fuq il-bejt;

Illi ma hemmx dubju li l-kuntratt ma jispeċifika bl-ebda mod f'liema naħa tal-bejt l-attriċi ngħatalha l-jedd tal-użu. Lanqas ma hemm dubju li fuq l-istess bejt ma kienu saru l-ebda marki jew qsami li juru fejn dak id-dritt tal-attriċi (jew imqar tal-okkupanti tal-appartamenti) seta' jew messu jkun eżerċitat. Intwera li, sa qabel ma daħlet fix-xena l-attriċi, l-istess okkupanti kienu waslu f'arranġament bejniethom dwar kif jinqdew bil-bejt, u dan l-arranġament kien imħares, għalkemm ma jistax jingħad li kollox kien ward u żahar. L-attriċi tilminta li kien tabilfors fin-naħa identifikata minnha li l-jedd tagħha kellu jitgawda, u dan tgħidu għaliex meta wieħed iqis il-firxa (l-*area*) li għandhom "f'idejhom" l-imħarrkin, din tiġi daqs id-doppju ta' kull firxa li "għandhom f'idejhom" l-okkupanti l-oħrajn;

Illi xieraq jingħad f'dan il-waqt li l-kwestjoni li toħroġ għall-istħarriġ quddiem din il-Qorti m'hijiex waħda fejn il-jeddijiet tal-użwarja (l-attriċi) qegħdin jitqabblu jew jitkejlu mal-jeddijiet tas-sid, iżda waħda fejn il-jedd tal-użwarja jinsabu f'kuntrast ma' dawk ta' persuni oħrajn li, bħalha, huma użwarji wkoll. F'dan il-qafas, jingħad li huwa aċċettat li "*Il titolare del diritto d'uso ha diritto di scegliere il mezzo migliore per sfruttare il bene: tale facolta` puo` estrinsecarsi anche nell'appropriazione dei frutti che normalmente spettano al proprietario, limitatamente alle necessita` personali*"[25]. Madankollu, "*L'atto di cosituzione puo` restringere l'ambito del godimento spettante all'usuario, purche` cio` non incida sulla natura e sulla tipicita` del diritto reale in esame*"[26];

---

[24] Paġġ. 109 – 110 tal-proċess
[25] G. Alpa & V. Mariconda Codice Civile Commentato (2a Ediz, 2009) paġ. 2601
[26] S. Palermo L'uso e l'abitazione (1982) § 147

Illi meta wieħed iqis ix-xhieda li ħarġet matul is-smigħ tal-kawża, wieħed isib li, fil-biċċa l-kbira minnhom, ħareġ li kien hemm reżistenza għall-għażla magħmula mill-attriċi dwar il-jedd innifsu mogħti lilha fil-kuntratt u wkoll dwar fejn dehrilha li kellha tagħżel biex teżerċitah. Min-naħa tal-imħarrek, din ir-reżistenza kienet fis-sura ta' oppożizzjoni aktarx vjolenti u ta' theddid, li wasslet biex effettivament l-attriċi ma eżerċitatx il-jedd tagħha u kellha ddur għall-għajnuna ta' ħaddieħor biex imqar tkun tista' tonxor ħwejjiġha band'oħra. Madankollu, m'huwiex dubitat bl-ebda mod li l-attriċi ingħatat il-jedd li tuża l-bejt u li dan sar mis-sid tal-post li kienet taf li dak l-għoti kien se' jaħbat ras imb'ras mal-jedd diġa' eżistenti favur l-imħarrkin u l-okkupanti kollha tal-blokka tal-appartamenti li tagħhom il-bejt huwa komuni. L-ebda oppożizzjoni ma tiswa biex iġġib fix-xejn dak il-jedd tagħha. Iżda l-Qorti tqis li, minkejja li ħadd ma jista' jiċħad il-jedd ta' użu fl-attriċi, u wisq anqas li xi ħadd jitħalla jġibu fix-xejn billi jdur għall-imġiba arroganti u ta' sfida, lanqas ma jirriżulta bħala pruvat dak li tallega l-attriċi – jiġifieri li l-jedd tal-użu tagħha jrid tabilfors ikun eżerċitat fuq dik il-parti tal-bejt fejn tippretendi hi;

Illi din il-fehma ħarġet ċara mix-xhieda ta' wieħed mis-sidien li biegħlha l-post u li kien fiżikament preżenti meta sar il-kuntratt. Dan kien kategoriku meta qal li kulma kien miftiehem bejn l-attriċi u ommu kien tniżżel kollu fil-kuntratt. "*Ftehim ieħor ma kienx hemm barra li hemm fil-kuntratt. L-avukati nġibuhom u n-nutar ġibnih biex dak li jintqal fl-aħħar mill-aħħar jinkiteb b'mod kontrattwali. L-iskop li aħna ġibna l-avukat tagħna kien li l-ftehim li jsir verbalment jinkiteb f'kuntratt. U dan hu l-ftehim. Għalhekk ġie l-avukat. Ma hemm xejn iżjed. ... Kull ma ftehimna nkiteb fil-kuntratt u ma hemm xejn iżjed. Kieku sar, jiena kont nesiġi li jkun fil-kuntratt. ... Jiena konvint li hemm post fejn tonxor għax kieku ma għamilniex dan il-kuntratt. Konvint li hemm post fejn tonxor, konvint li hemm post fejn tagħmel aerial* "[27]. Bi kliem daqstant kategoriku, ma jifdalx wisq dubju dwar kif tassew ġraw l-affarijiet u kemm il-pretensjoni tal-attriċi li tinqeda bil-jedd

[27] Xhieda ta' Joseph Ġerada 23.1.2006, f'paġġ. 162 – 3 tal-proċess

tal-użu tal-bejt tabilfors fil-biċċa fejn hemm il-kamra mibnija mill-imħarrek ma tidhirx li hija waħda mistħoqqa;

Illi fis-sottomissjonijiet tagħha, l-attriċi tgħid li x-xhieda taw verżjoni mxaqilba tal-fatti minħabba li kienu mbeżża' mill-imħarrek. Iżżid tgħid li l-imħarrek innifsu wara b'imġiebtu waqt is-smigħ tal-kawża kemm huwa bniedem li jimxi bl-isfidi u t-theddid. Il-Qorti fliet sewwa l-provi mressqa (minkejja li x-xhieda ma nstemgħux direttament quddiemha) u ma tistax tonqos li tinnota kemm tassew l-imġiba tal-imħarrek hija waħda li tixhed sens ta' arroganza li turi għaliex ir-relazzjonijiet bejnu u l-attriċi ħadu daqqa 'l isfel tul is-snin. Ma teskludix lanqas li x-xhieda l-oħrajn li ttellgħu jixhdu wkoll jista' kellhom xi interess li ma jurtawx lill-imħarrek minħabba li jridu jħabbtu wiċċhom miegħu kuljum. Iżda ma jistax jingħad l-istess għax-xhud Ġerada. Dan wera li ma kellu minn ħadd mill-partijiet, u li kien sod fil-fehma tiegħu li jgħid l-affarijiet kif inhuma bla ma jxaqleb lejn l-ebda parti. Bħala wieħed mis-sidien tal-post, imbagħad, ma jistax jingħad li kellu xi interess li jixhed b'xi parzjalita';

Illi l-Qorti lanqas jidhrilha li jiswa l-argument tal-attriċi dwar jekk il-kamra nbnietx mingħajr permessi tal-awtoritajiet u mingħajr ir-rieda tas-sid. Fl-ewwel lok, dik il-kamra kienet inbniet bosta snin qabel ma nħalaq il-jedd tal-użu tal-bejt favur l-attriċi. Fit-tieni lok, qabel ma l-attriċi xtrat il-post tagħha u sar il-kuntratt fejn inħalaq il-jedd imsemmi, hija telgħet fuq il-bejt u rat il-kamra u kienet taf (dejjem skond ma qalet hi) li l-parti tal-bejt fejn tippretendi li twaħħal il-ħbula tal-inxir kienet se' tiġi sewwasew fejn hemm dik il-kamra. L-anqas li setgħet tagħmel kien li, dak inhar tal-kuntratt, tisħaq li jitfisser ċar u sewwa fejn kellha l-jedd li teżerċita l-użu tal-bejt. Fit-tielet lok, il-fatt innifsu li l-kamra nbniet bla ma nkisbu l-permessi mill-awtoritajiet (jekk dan kien meħtieġ jew preskritt li jsir fiż-żmien li ttellgħet il-kamra) ma jagħtix, waħdu, lill-attriċi interess ġuridiku li jsejjes l-ilment tagħha tal-ksur tal-jedd tagħha tal-użu tal-bejt[28]. Il-kejl m'huwiex jekk il-kamra ttellgħetx bil-permessi, iżda jekk, imqar jekk ittellgħet bil-permessi

[28] Ara App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Attard et vs Paul Baldacchino et***

kollha, il-jedd li l-attriċi tuża l-bejt tnaqqasx minħabba dik il-kamra. Fir-raba’ lok, ma ntweriex li l-kamra nbniet kontra r-rieda tas-sid jew li, meta kienet mgħarrfa, ħadet xi passi biex tordna lill-imħarrek jerġa’ jħottha;

Illi fid-dawl taċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti tal-kawża u tal-konsiderazzjonijiet tad-dritt li saru aktar qabel, din il-Qorti ma ssibx li għandha tilqa’ l-ewwel talba attriċi kif magħmula. Ma tarax li hemm raġuni tajba għaliex il-jedd tal-użu mogħti lilha fil-kuntratt irid tabilfors jitwettaq f’dik il-parti tal-bejt fejn hemm il-kamra jew għaliex il-bini tal-kamra nnifsu huwa xi għamil li jxejjen il-jedd tagħha. Il-Qorti tqis li, f’każ bħal dan, jgħoddu r-regoli ta’ bonviċinat li japplikaw f’qagħdiet bħal dawn, għalkemm tifhem li ma tantx jidher faċli li l-partijiet jafu jaslu bil-kelma t-tajba biex isibu arranġament xieraq bejniethom u għas-sudisfazzjoni tagħhom it-tnejn. Iżda l-Qorti ssib li lanqas m’huwa l-każ li tordna r-rimedju drastiku li talbet l-attriċi, għaliex ma jirriżultax li l-attriċi wriet kif mistenni li kellha l-jedd li teżegwixxi d-dritt tagħha proprju kif u fejn minnha pretiż;

Illi għalhekk, lanqas it-talbiet l-oħrajn ma sejrin jintlaqgħu, għaliex dawn jintrabtu max-xorti u s-siwi tal-ewwel waħda;

Illi dwar it-tielet eċċezzjoni tal-imħarrkin, din il-Qorti tqis li, fid-dawl tal-fehmiet tagħha fil-mertu, ma hemmx għalfejn tidħol fil-fond biex tistħarriġha. Madankollu jidhrilha li dik l-eċċezzjoni ma hix tajba, u dan għaliex l-imħarrek innifsu stqarr li huwa kerrej tal-appartament u tal-benefikati u l-aċċessorji tiegħu. Kerrej ma jżommx il-ħaġa f’ismu u għalhekk ma jistax jippreskrivi favur tiegħu nnifsu, jgħaddi kemm jgħaddi żmien[29], sakemm ma jibdilx it-titolu tiegħu minħabba oppożizzjoni li huwa jkun għamel għall-jedd tas-sid[30]. Bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma ħareġ li l-imħarrkin qatt imxew b’dan il-mod;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

[29] Art. 2118 tal-Kap 16
[30] Art. 2119 tal-Kap 16

Tiċħad it-talbiet tal-attriċi kif imressqa billi ma jirriżultawx mistħoqqa fil-fatt u d-dritt, **bl-ispejjeż** kontra tagħha.

< Sentenza Finali >

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