# QORTI TAL-MAGISTRATI MALTA

**MAGISTRAT**

**DR MICHAEL MALLIA LL.D.**

**Seduta ta' nhar it-Tnejn 4 ta' Frar 2002**

**Numru 6**

**Avviz. numru 1264/00mm**

**Connie Cacciattolo**

**vs**

**Silvio u Doreen Bonnici**

**Il-Qorti,**

Rat l-avvizipprezentat mill-attrici fl-14 ta' Settembru 2000 fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti u jhallu battal fi zmien lilhom moghti minn din il-Qorti parti mill-art (mberfla bl-ahmar fuq l-pjanta) f'Misrah Federiku Maempel, Qormi proprjeta' tal-attrici, li huma qed jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Ghal fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizzju tal-imsemmija bicca art ma teccedix il-Lm200 fis-sena.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tat-18 ta' Marzu,1999 kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament l-attrici trid tipprova li ghandha titolu fuq l-art in kwistjoni.

2. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li mhux minnu li l-konvenuti qed jokkupaw parti minn art bla ebda titolu fil-ligi f'Misrah Federiku Maempel, Qormi;

3. Illi din l-art tikkonsisti minn kamra li tintuza ghall-facilitajiet sanitarji mir-residenti tal-kerrejja, u ilha tintuza ghal dan l-iskop ghall-aktar minn tletin sena;

4. Illi prezentement il-konvenuti biss huma residenti fil-kerreja u ghaldaqstant huma biss li qed jokkupawha ghal dan l-iskop;

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti qieghdin jitolbu l-prova tat-titolu ta' l-attrici fuq l-art in kwistjoni. Apparti l-fatt illi l-attrici ppruvat dan it-titolu bil-kuntratti u d-dokumenti esibiti, l-istess konvenuta Doreen Bonnici tirrikonoxxi illi attrici hija proprjetarja ta' din l-art. Ghalhekk il-Qorti ma tikkunsidrax li hemm kwistjoni ta' proprjeta' f'din il-kawza u ghalhekk tista tkompli tikkonsidra l-meritu taghha.

Irrizulta mill-provi illi l-attrici hija proprjetarja ta' dan il-fond li kien donat lilha minn ommha permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dr Antoine Agius tat-22 ta' Jannar 1992. Il-fond jikkonsisti f'erbat ikmamar, u wahda go bitha bis-saqaf tal-pjanci. Dina l-kamra kienet wahda zghira kemm joqghod toilet u l-fond kien originarjament mikri lin-nanna tal-konvenuta Doreen Bonnici. In-nanna rilaxxat dan il-fond izda l-kamra li kien hemm fil-bitha baqghet tintuza mill-konvenuti. Xi tlett snin ilu l-konvenuti nehhew il-kamra li kellha saqaf taz-zingu u ghamlu minnha kamra regolari bis-saqaf tal-konkos. In-nanna tal-konvenuta kkonsenjat ic-cwievet lill-attrici pero' kif diga nghad il-pussess tal-kamra baqa f'idejn il-konvenuti li qieghdin juzawha ghall-imbarazz.

Il-konvenuta tghid illi hija toqghod f'dan il-fond 3 Barracks Street Qormi. Kienet toqghod hemmhekk bhala tfal, imbaghad meta kibret u zzewget baqghet toqghod hemmhekk ukoll. Taf il-fond bhala kerrejja u l-kamra z-zghira li kien hemm fil-bitha kienet tintuza mill-inkwilini kollha tal-kerrejja ghar-rimi tad-drenagg. Taf illi l-fond u din il-kamra hija proprjeta' ta' l-attrici. Fost affarijiet ohra l-konvenuta tghid testwalment *"ahna ma nhallsux kera ghal*

*din il-kamra. Din qieghdha ta' kulhadd, kull min kien fil-kerrejja jista juza din il-kamra… ma nhallas xejn ta' dan l-uzu lil hadd".*

Ikkunsidrat:

Fl-isfond ta' dawn ir-rizultanzi processwali, quindi ma hemmx dubbju illi din il-kamra hija proprjeta' ta' l-attrici u qed tintuza mill-konvenuti minghajr titolu ta' xejn. Il-konvenuti qieghdin jivvantaw uzu biss minn din il-kamra, peress illi originarjament kienet a beneficcju tal-inkwilini kollha tal-kerrejja. Peress illi illum dawn l-inkwilini kollha telqu u baqa biss il-konvenuti, dehrilhom illi ghandhom jibqghu juzaw din il-kamra ghall-iskopijiet taghhom. Huma qieghdin jirrifjutaw li jirrilaxxawha favur l-attrici. Jirrikonoxxu pero' illi huma ma jhallsux kera ta' din il-kamra u lanqas ma jhallsu xejn ghall-uzu taghha. Minkejja illi l-proprjetarja talbet lura din il-kamra, l-konvenuti qieghdin jirrifjutaw li jirrilaxxawha.

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti jidhrilha illi l-uzu ta' din il-kamra huwa tollerat mill-attrici sakemm dana kien necessarju ghal beneficcju ta' l-inkwilini kollha tal-kerrejja. Ma rrizultax mill-provi li kien hemm xi hadd li hallas xi haga ghall-uzu ta' din il-kamra. Kienet qieghdha hemmhekk biss ghall-uzu sanitarju ta' kulhadd. Illum illi l-post gie vakat, hemm biss il-konvenuta illi qieghdha tallega li qieghdha tuza din il-kamra ghall-istess skop illi dejjem kien intiz.

L-attrici pero' tikkontesta dan u tghid illi l-konvenuta ghandha facilitajiet sanitarji adekwati u m'ghandhiex ghalfejn tibqa tuza din il-kamra. Fil-fatt illum qieghdha tintuza biss ghall-imbarazz, biss il-konvenuti qieghdin ighidu, la minn dejjem kienu juzaw din il-kamra ghandhom jibqghu juzawha issa wkoll.

Hawnhekk tqum kwistjoni legali dwar jekk dan l-uzu qed isir minnha huwiex xi servitu jew inkella xi tolleranza. Ma hemmx dubbju illi servitu ma tistax tinholoq b'semplici approvazzjoni, l-ghaliex din issir jew b'titolu, jew bi preskrizzjoni jew inkella destinazzjoni ta' sid komuni taz-zewg fondi. L-ebda wahda minn dawn it-tlett elementi ma jissucciedu f'dan il-kaz. Is-sid pero', kienet ittollerat l-uzu ta' din il-kamra ghal beneficcju ta' min kellu bzonn f'din i-kerrejja.

L-atti ta' semplici tolleranza pero' ma jistghux iservu ta' fondament ghall-akkwist ta' pussess legittimu.

F'kawza fl-ismijiet "<u>Carmelo Farrugia vs Emanuele Ferriggi</u>" ( Vol XL pt1 p 534) il-Qorti qalet *"dawn l-atti [ta' tolleranza] huma nettament distinti mill-atti fakultattivi u mill-prekarjeta', ghax fil-prekarjeta' tonqos il-volonta' possessorja u fl-atti fakultattivi tonqos il-materja tal-pussess, mentri fl-atti ta' tolleranza hemm tant in-natura tal-pussess, kemm ukoll il-volonta' possessorja, imma tonqos il-volonta' ta' l-ezercizzju tad-dritt, jonqos l-'animus domini' specifiku, ghaliex min jaghmlu jkollu l-konoxxenza li qieghed jagixxi bil-permess ta' min jista jimpedilu dak l-att, u ma jammirax ghall-akkwist tal-proprjeta' tal-haga ta' haddiehor, u*

*ikun dejjem lest li ma jibqax jaghmel minn dik il-haga l-uzu li jkun qieghed jaghmel ghas-semplici rikjesta mill-proprjetarju."*

Bhalma diga nghad il-konvenuti mhumiex qieghdin ihallsu l-ebda korrispettiv ghall-uzu ta' din il-kamra. Jafu li mhumiex proprjetarji, quindi jonqos l-*"animus domini"* u jafu wkoll illi hemm haddiehor, cioe' l-proprjetarji illi jista jimpedilhom l-uzu ta' dik il-kamra. Dan l-impediment gie manifestat lilhom mill-proprjetarja u quindi issa m'ghandhomx triq ohra hlief li jirrilaxxaw din il-kamra favur taghha.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba ta' l-attrici. Tipprefiggi terminu ta' xahar sabiex il-konvenuti jizgumbraw u jhallu battal parti mill-art mberfla bl-ahmar fuq l-pjanta annessa ma' l-avviz f'Misrah Federiku Maempel, Qormi proprjeta' tal-attrici, liema art u kamra l-konvenuti qieghdin jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Anthony Zammit

Dep Reg