



# **QORTI TAL-MAGISTRATI MALTA**

**MAGISTRAT**

**DR MICHAEL MALLIA LL.D.**

**Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Mejju, 2002**

**Numru 7**

**Avviz. Numru 2255/98mm**

**Maria Assunta Cassar u  
b'digriet ta' l-1 ta' Novembru,  
1999, il-Qorti ordnat it-  
trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem  
Saviour Caruana**

**vs**

**Albert u Josephine konjugi  
Connell**

**Il-Qorti,**

Rat l-avviz ipprezentat mill-attrici fl-20 ta' Novembru, 1998, fejn talbet lil din il-Qorti illi fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lill-konvenuti illi:

- (a) jizgumbraw mill-kamra li hemm fil-bitha tal-fond tal-attrici u cioe' tat-terran 23, St. Francis Street, Tarxien, liema kamra l-konvenuti qeghdin jokkupaw abusivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;
- (b) jaghlqu t-toqba li hemm fis-saqaf tal-imsemmi kamra u jnehhu kull ostakolu li mhux jappermetti lill-attrici li tacedi ghalha mill-bitha taghha; u fin-nuqqas
- (c) tawtorizza lill-attrici sabiex taghmel ix-xogholijiet necessarji imsemmija fit-talba (b) a spejjez tal-konvenuti;
- (d) jnehhu ghal dejjem il-mutur u kwalsiasi oggett iehor mill-intrata tal-istess terran biex b'hekk l-istess intrata tkun libera minn kwalsiasi ostaklu.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra nterpellatorja datata 7 ta' Ottubru, 1998, kontra l-konvenuti illi gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ghall-fini tal-kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizju tal-kamra in kwistjoni ma jeccedix il-hamsin lira (Lm50) u l-valur tax-xogholijiet ma jeccedux il-mitejn lira (Lm200).

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

1. Illi din il-Qorti mhix kompetenti li tiehu konjizzjoni tat-talbiet mmarkati bl-ittra [b] [c] u [d] stante li jesorbitaw mill-kompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae*.
2. Illi dwar l-ewwel talba, l-esponenti ghandhom titolu ta' komodat, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Rat is-sentenza preliminari taghha tat-30 ta' Ottubru, 2000.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

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

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi illi l-fond 23, St. Francis Street, Tarxien, huwa fil-fatt zewg fondi b'bieb wiehed. It-terran kien abitat mill-attrici Maria Assunta Cassar, waqt illi s-sular ta' fuq kien okkupat mill-konvenuti Albert u Josephine konjugi Connell.

Dawn ta' l-ahhar kienu jigu miz-zwieg mill-attrici u meta dina kibret fiz-zmien uriet ix-xewqa illi l-konvenuti Connell jigu joqghodu maghha u jduru biha.

Biex aktar thajjar lill-konvenuti, offritilhom b'donazzjoni l-arja fuq it-terran taghha. Il-konvenuti accettaw il-proposta ta' Cassar u wara illi sar l-att ta' donazzjoni bnew l-appartament taghhom fuq dak ta' Cassar. Peress illi l-konvenut Albert Connell huwa *part-time* mastrudaxxa, talab permess illi jibni speci ta' *workshop* fil-

bitha tat-terran ta' Maria Assunta Cassar. Maria Assunta Cassar laqghet din it-talba u Connell bena l-*workshop* tieghu.

Sakemm l-affarijiet kienu ghaddejjin normali, kemm Maria Assunta Cassar kif ukoll Albert Connell kellhom access ghal din il-kamra li ncidentalment kienet l-ewwel haga li nbriet qabel ma' Connell bena l-fond tieghu.

Wara xi zmien ir-relazzjonijiet bejn Maria Assunta Cassar u l-familja Connell marru ghall-ghar u jidher illi bdew dehlin terzi biex jghinu lil Maria Assunta Cassar. Kien ghalhekk illi Connell ghalaq l-access illi kellha Maria Assunta Cassar ghal din il-kamra u zamm access esklussiv ghalih billi fetah *latch* fis-saqaf ta' din il-kamra biex b'hekk seta' jaceddi direttamanet ghaliha mill-fond tieghu. Dana ghaliex is-saqaf tal-kamra gie livell ma' l-ewwel sular.

L-attrici oggezzjonat ghal din il-mossa u ghalhekk istitwiet din il-kawza ghar-ripresa tal-kamra. Fil-mori ta' din il-kawza, pero' Maria Assunta Cassar mietet u wirtuha l-konjugi Caruana li assumew l-atti u komplew il-kawza minflokha.

Il-konvenuti pero' qeghdin jopponu t-talba ta' l-attrici sabiex tiehu lura din il-kamra peress illi qeghdin jghidu illi huma ghandhom titolu ta' komodat, mentri l-atturi qeghdin jghidu illi l-konvenut kien fil-pussess ta' din il-kamra b'semplici tolleranza.

Ikkunsidrat:

Illi l-attrici mietet fit-12 ta' Awissu, 1999, qabel ma' tat id-depozizzjoni taghha u ghalhekk il-Qorti trid toqghod fuq dak illi qalu l-konvenuti u il-konjugi Caruana ghal dak illi jirrigwarda t-titolu ta' l-istess konvenuti.

Il-konveut Albert Connell filwaqt illi jirrikonnoxxi illi m'ghandux il-proprjeta' ta' din il-kamra, mhuwiex daqshekk car dwar l-origini ta' l-ghoti ghall-uzu taghha. Fil-fatt fl-affidavit tieghu a Fol 46 jghid testwalment, "...hija mall-ewwel qaltli illi sakemm indum nghix maghha jiena stajt niehu l-hamrija illi kien hemm wara d-dar, nibniha u nahdem hemm..." Aktar l-isfel fl-istess affidavit imbaghad jghid illi huwa gie moghti din il-kamra, "...sakemm indum fil-post..."

Ma hemmx dubbju pero', illi r-raguni l-ghala l-konvenuti marru joqghodu fil-fond numru 23, St. Francis Street, Tarxien, kien illi jduru ma' l-attrici Maria Assunta Cassar. Inkluz f'dan l-arrangement kien hemm l-uzu ta' din il-kamra illi ma kienx esklussiv ghall-konvenuti peress illi jammettu illi Maria Assunta Cassar kellha wkoll access fejn kienet izzomm sellum u xi saqqu.

Irrizulta ghalhekk, illi l-uzu li kien qed jaghmel il-konvenut minn din il-kamra ma kienx wiehed gratuitu fil-veru sens tal-kelma peress illi ghad illi ma kienx isir hlas, kien hemm korrissettiv li kien jiddependi mis-servigi li kienu jipprestaw lill-attrici. "Karattru essenzjali tal-komodot huwa gratuita' tal-prestazzjoni

tal-haga... U ghalhekk fil-kaz li l-uzu tal-haga jigi moghti b'korrispettiv jizula l-komodat..." (Vol XXXIII P1 P.121)

Irrizulta wkoll illi l-uzu li kien qiegħed isir minn din il-kamra, għad li kien wieħed speċifikat, kien jiddependi minn prestazzjoni oħra, fejn allura jissubentraw konsiderazzjonijiet ulterjuri. "Jekk il-korrispettiv ikun jikkonsisti fi prestazzjoni oħra, l-ftehim bejn il-partijiet ikun kuntratt innominat," (Vol XXXIII P.1 P.774). Hawhekk il-ftehim kien marbut mall-pakkett ta' arrangament illi sar bejn il-konvenuti u Maria Assunta Cassar. Dan l-arrangament ma baqax isehh meta l-konvenuti għal raguni jew oħra, waqfu milli jipprestaw servigi lil Maria Assunta Cassar.

Għalhekk f'dan l-istadju t-titolu illi kellhom il-konvenuti dbiddel minn wieħed bazat fuq "kuntratt innominat" għal wieħed ta' tolleranza sakemm Maria Assunta Cassar uriet l-intenzjoni tagħha illi anki hawnhekk ma riditx aktar tissokta f'din it-tolleranza u tablet il-kamra lura mingħand il-konvenuti. Meta dawna rrifjutaw saret din il-kawza.

Huwa stabbilit fil-gurisprudenza tagħna illi l-atti ta' semplici tolleranza ma jistghux iservu ta' fundament għall-akkwist ta' pussess legittimu. Fil-kawza Carmelo Farrugia vs Emanuele Friggieri (Vol XL part 1 pagna 534), il-Qorti kienet qalet illi, "Il-kriterji biex wieħed jiddeciedi jekk hux il-kaz jew le ta' tolleranza li x'aktarx hija tacita u anzi prezunta, għandhom jigu desunti mir-rapporti ta' familjarita', ta' hbiberija, ta' buon vicinat minn dak li komunament hu wzat li jsir f'pajjiz u minn kundizzjonijiet simili... Izda l-pesunzjoni tat-tolleranza tkun vero simili f'kaz ta'

attijiet importanti u gravi. B'mod illi huma atti ta' semplici tolleranza dawk illi jistghu jipprokuraw b'certu vantagg lil min jaghmilhom minghajr ma jikkagunaw dannu apprezzabbli lil min jissubihom.”

F'dan il-kaz il-konvenuti pprokuraw certu vantagg mill-uzu ta' din il-kamra minghajr ma' kien hemm xi dannu apprezzabbli ghal Maria Assunta Cassar illi baqghet tuza wkoll l-istess kamra ghall-iskopijiet taghha minghajr ma fixxklet lill-konvenuti u il-konvenuti fixxklu lilha. Meta mbaghad ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet komplew marru ghall-ghar, l-attrici Maria Assunta Cassar talbet lura din il-kamra. Verament ir-raguni l-ghala talbietha lura hija rrilevanti, bhalma rrilevanti r-raguni tad-disgwid bejn Maria Assunta Cassar u il-familja Connell. Bizzejjed huwa l-fatt illi Maria Assunta Cassar tablet illi tinghata lura din il-kamra u f'dan l-istadju l-konvenuti ma jistghux aktar jopponu tali talba. Bhalma qalet il-kawza Farrugia vs Friggieri fuq imsemmija, "...huwa spiss wisq diffiqli tiddistingwi bejn att ta' tolleranza u att ta' pussess; u fid-dubbru ghandu jigi deciz favur il-proprjetarju.”

Bhalma gia nghad, fix-xhieda tieghu l-konvenut wera' dan id-dubbru meta spjega r-raguni l-ghala huwa mar jokkupa din il-kamra jew del resto, l-ghala bena l-propjeta' fuq it-terran ta' Maria Assunta Cassar, meta f'nifs jghid illi kellu juza din il-kamra sakemm jghix maghha u f'nifs iehor jghid illi l-ftehim kien illi juza din il-kamra sakemm jibqa' fil-fond.

Fuq l-iskorta tat-tghallim fuq enuncjat, dan id-dubbru ghandu jmur favur il-proprjetarji li llum huma l-konjugi Caruana. Dawna ssuktaw bil-kawza u iridu illi jkollhom il-pussess ta' din il-kamra illi qeda fil-bitha tat-terran proprjeta' taghhom.

Il-Qorti jidhrilha illi l-atturi ghandhom ragun jitolbu l-pussess ta' din il-kamra peress illi rrizulta car illi llum il-konvenuti ma ghandhom l-ebda dritt legali ghal kontinwazzjoni tal-pussess taghha.

Fl-ahhar l-atturi qeghdin jitolbu illi l-konvenut inehhi ghal dejjem il-mutur u kwalsiasi oggett iehor mill-intrata ta' l-istess terran.

Irrizulta mill-provi illi l-intrata ta' tat-terran huwa komuni ghaz-zewg fondi. L-Artiklu 491 tal-Kodici Civili huwa car meta jghid illi kull koproprietarju huwa ntitolat illi jaghmel uzu mill-oggett komuni. Dana huwa pero' kondizzjonat ghas-sub artikolu b meta jghid illi, "Kull koproprietarju jista' jinqeda bil-hwejjeg komun, basta ...li ma jinqedghix bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod illi ma jhallix lill-koproprietarji l-ohra jinqedew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom."

Il-Qorti jidhrilha illi l-uzu ta' l-intrata bhala garaxx a beneficcju esklussiv tal-konvenuti mhuiex fl-interess tal-komunjoni. L-intrata qeda hemm ghall-uzu esklussiv tan-nies u mhux biex jitpogga mutur. Dan il-mutur huwa ta' ostakolu u certament l-atturi ma jistghux jinqedew bil-parti in komun skond il-jeddijiet taghhom sakemm dan il-mutur jibqa' jigi garaxxjat fl-intrata.



Il-Qorti ghalhekk anki hawn jidhrilha illi f'dan il-kap l-atturi ghandhom ragun u il-konvenuti ma jistghux aktar jibqghu jpoggu dan il-mutur fl-intrata taz-zewg fondi.

Ghal dawn il-mottivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u tipprefiggi terminu ta' xahrejn sabiex il-konvenuti jizgumbraw mill-kamra illi hemm fil-bitha tal-fond ta' l-atturi u cioe' tat-terran 23, St. Francis Street, Tarxien, liema kamra qeghdin jokkupaw abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Tordna lill-konvenuti sabiex jaghlqu t-toqba illi hemm fis-saqaf ta' l-imsemmija kamra u jnehhu kull ostaklu illi mhux qed jippermetti lill-atturi illi jacedu ghal din il-kamra u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenuti.

Fl-ahhar nett tordna lill-konvenuti sabiex inehhu ghal dejjem il-mutur u kull oggett kwalsiasi iehor mill-intrata ta' l-istess terran biex b'hekk l-istess intrata tkun libera minn kull kwalsiasi ostakolu.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Anthony Zammit  
Deputat Registratur