MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2003

Appell Civili Numru. 1264/2000/1

Connie Cacciattolo

vs

Silvio u Doreen Bonnici

Il-Qorti,

Fl-4 ta' Frar, 2002 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"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."

Minn din is-sentenza appellaw kontestwalment il-konvenuta u George u Connie konjugi Caruana bhala terzi interessati b'dawn l-aggravji:-

i. L-ewwel Qorti ma ghamlitx apprezzament sew tal-provi;
ii. L-ezistenza tas-servitu deskritta mill-partijiet kollha fil-kawza kien jirrendi lill-ewwel Qorti inkompetenti li tiehu konjizzjoni tal-kawza;
iii. Bhala bazi tat-titolu taghhom tas-servitu ghandhom favur taghhom il-preskrizzjoni akkwizittiva trigenarija minnhom imressqa bhala eccezzjoni formali;

iv. L-azzjoni tal-attrici tfalli bil-fatt tal-preskrizzjoni estentiva trigenarja wkoll eccepita formalment in sede appell;
v. Il-konvenuta ma kellhiex tkun il-legittimu kontradittur u f’kull kaz is-sentenza ta’ l-ewwel Qorti ma taghmilx stat fil-konfront tal-konjugi Caruana, qua terzi interessati.

L-azzjoni ezercitata mill-attrici hija diretta biex tiehu lura bicca art detenuta mill-konvenuti fuq il-presuppost li dawn qed jokkupawha bla ebda titolu validu fil-ligi. Allegazzjoni din kuntrastata mill-konvenuti.

Mill-provi processwali jemergu s-segwenti punti ta’ riljiev:-

(i) Il-proprjeta’ meritu tal-kawza tappartjeni lill-attrici lilha donata minn ommha, kif manifest mill-kuntratti esebiti a fol 17 u 35 tal-process. Dan il-fatt hu sahansitra rikonoxxut mill-istess konvenuta (fol 50).
(ii) Fil-bitha formanti parti minn din il-proprjeta’ kien hemm speci ta’ kamra msaqqfa bil-pjanci ad uzu ta’ toilet. Il-konvenuta ghamlet modifikazzjonijiet f’din il-kamra u dan minghajr il-kunsens tas-sid. Ara dokumenti esebiti (fol 29-32; fol 38-40; fol 59-61) u x-xhieda tal-Arkitett Renato Laferla (fol 42) u tal-Enforcement Officer Philip Sammut (fol 45).
(iii) Il-fond tal-attrici kien ghal xi zmien mikri lin-nanna tal-konvenuta u meta din harget minnu u kkonsenjat ic-cwievet lura lis-sid talbitha bi pjacir biex izzomm il-kamra peress illi l-konvenut kellu xi affarijiet fiha, bhal palletts ta’ l-injam. (Deposizzjoni tal-attrici, fol 13)
(iv) Il-konvenuta Doreen Bonnici tirrikonixxi li din il-kamra baqghet ghandha u ghand zewgha u ‘ex concessis’ taccetta li ma jhallsu l-ebda kera taghha. Dan tikkonfermah ukoll ix-xhud Connie Caruana (fol 52) omm il-konvenuta.
(v) Ix-xhud Carmen Bellizzi (fol 63), l-istess bhal konvenuta u ommha, tikkonferma li l-kamra de quo kienet tintuza bhala toilet peress illi l-kmamar tal-kerrejja ma kellhomx toilet separat taghhom.

Dawn huma in succint il-provi f’din il-kawza li l-Qorti htiegilha tirriezamina bir-reqqa biex tkun f’qaghda ahjar li

tifhem sew l-argomenti sollevati f'dan l-appell u certi aspetti procedurali tieghu. Jirrizulta li l-materja giet inutilment komplikata bir-riferenza li saret fis-sentenza ghas-"servitu", meta guridikament dan ma kienx jinnecessita li jsir.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, fuq il-fatti akkwiziti ghal kaz kellha tikkonfigura l-forma guridika tal-prekarju li skond il-ligi, ex Artikolu 1839 tal-Kodici Civili, "*huwa l-istess kuntratt ta' self ghall-uzu mfisser fl-Art 1824 (il-kommodat) izda b'din id-differenza biss, <u>illi dak li jislef il-haga jibqa' fis-setgha li jehodha lura meta jrid</u>".*

Kif intqal fid-decizjoni a **<u>Vol XXXI pI p94</u>, "***dan skond <u>iz-Zachariae</u> (Vol IV p723) huwa "il prestito di compiacenza" u ghandu bhala karatteristici l-konsenja gratuwita u l-obbligu tar-restituzzjoni fuq talba ta' min jislef*" Ara wkoll sentenza a Vol XXXII pI p670.

Dan it-titolu hu sahansitra accettat li hu wiehed ta' prekarju mill-appellanti anke jekk huma jsostnu li tali titolu hu derivat mit-terzi appellant u mhux mill-attrici appellata.

Jirrizulta illi n-nanna tal-konvenuta kellha fil-pussess taghha zewg settijiet ta' cwievet: "*wahda tal-post u l-ohra tal-kamra tat-toilet*" (Deposizzjoni ta' l-attrici a fol 58 tal-process). Meta din irrinunzjat ghall-kirja tal-post ikkonsenjat biss "*c-cavetta u l-access ghal fond ta' l-erbat ikmamar*" (Attrici, fol 12). Ic-cavetta l-ohra zammitha ghandha n-nanna ghax talbet lill-attrici thallihielha bi pjacir peress illi l-konvenut kellu xi affarijiet x'inehhi mill-kamra. L-attrici tistqarr illi peress li hi kienet toqghod San Giljan "*ma sibtx oggezzjoni ghal din ir-rikjesta u kont hallejtha ghal xi perjodu tuza din il-kamra*." Kien hemm li twieled il-prekarju. Titolu dan li fid-dritt u legislazzjonijiet moderni jippresupponi kuntratt jew konvenzjoni espressa, li b'necessita' ghalhekk bilfors irid jigi rikonoxxut id-dritt ta' haddiehor, kif hekk del resto tirrikonoxxi l-konvenuta.

Fil-fehma ta' din il-Qorti ghalhekk dan it-titolu ma jistax jigi konfuz mat-tolleranza li jissupponi pussess tacitu.

Dan stabbilit bhala precizazzjoni tal-konsiderazzjoni tad-dritt involut f'dan il-kaz, anke jekk ma gietx hekk sollevata formalment mill-appellata fir-risposta taghha ta' l-appell, it-terzi intervjenti konjugi Caruana kellhom qabel xejn jissodisfaw lill-Qorti li huma kellhom interess fit-termini tal-ligi biex jintervjenu fl-istadju ta' revizjoni tal-kawza billi bhala terzi jappellaw mis-sentenza profferita mill-Qorti tal-ewwel istanza. Din il-materja qed tigi sollevata "ex officio" mill-Qorti billi l-procedura hi ligi ta' ordni pubbliku u ghalhekk mhux ammess li ssir certa procedura lanqas bil-kunsens tal-kontro-parti(**Vol XLIX pI p421**).

Kif rilevat fid-decizjoni recensjuri tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "**John Baptist Chiappa et –vs- Joseph M. Formosa noe"**, 6 ta' Gunju 2001, l-interess li kien jehtiegilhom jipprovaw il-konjugi Caruana kellu jkun guridiku u dan ifisser illi tali interess seta', jekk jigi realizzat, b'mod favorevoli fl-azzjoni kif proposta, jissarraf fi dritt fil-konfront tal-attrici li pproponiet il-kawza. "*Ma kienx allura bizzejjed li tali interess ikun fl-ezitu tal-kawza in kwantu dan seta' jizvantaggja jew jagevola li jappella fit-termini tal-Artikolu 236 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili*".

Fil-kaz de quo ma jidhirx li tali interess guridiku, li jrid ikun ukoll konkret, jissussisti in kwantu t-terzi appellanti konjugi Caruana ma setghu qatt jivvantaw xi jedd fil-konfront ta' l-attrici li maghha ma ghandhom l-ebda relazzjoni fil-parametri tal-kawza istitwita. (Ara wkoll decizjoni fl-ismijiet "**Josephine armla ta' Joseph Chircop –vs- Saviour sive Sonny Chircop**", Appell, Sede Inferjuri, 26 ta' Novembru 1998).

Huma ma setghux jiehdu spunt mis-sentenza fejn issemmiet is-servitu biex minnu jirrikavaw l-interess guridiku taghhom ghall-appell minnhom interpost. Spunt li fir-realta' qatt ma gie sollevat fil-kors tal-proceduri fil-prim'istanza, la in via ta' eccezzjoni u lanqas matul it-trattazzjoni tal-kawza.

Fic-cirkostanzi l-Qorti jkollha tikkonsidra l-appell interpost mill-konjugi Caruana qua terzi interessati bhala

proceduralment inammissibbli in kwantu dan ma jiggustifikax l-interess taghhom fit-termini ta’ l-Art 236 tal-Kap 12.

Jifdal ghalhekk li jigu ezaminati l-aggravji tal-konvenuti konjugi Bonnici li, kif konfezzjonat ir-Rikors ta’ l-Appell, huma simili ghal dawk tat-terzi nteressati konjugi Caruana.

Jigi sottolinejat mill-bidunett illi mhux lecitu li l-konvenuti appellanti jqajjmu materji quddiem il-Qorti ta’ revizjoni li fl-ebda hin ma gew ventilati minnhom quddiem l-ewwel Qorti. Dan “*kemm ghax dan ikun jissorprendi lill-kontro-parti u jipprivaha mid-dritt tad-doppio ezami kif ukoll ghaliex il-Qorti ma ghandhiex bhala regola tippermetti li dan isir meta l-fatti li fuqhom dawn il-kontestazzjonijiet ikunu bazati jkunu ovvjament diga sewwa maghrufa lill-appellanti qabel u waqt it-trattazzjoni tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti*” (“**Malcolm Cachia noe –vs- Joseph Apps nomine**”, Appell 30 ta’ Gunju 1997).

Dan hu hekk b’mod partikolari fir-rigward tal-aggravju dwar il-kompetenza ta’ l-ewwel tribunal u l-aggravju tan-nuqqas tal-interess taghhom bhala legittimi kontradittur. L-ebda wahda minn dawn ma giet dedotta fil-gudizzju in forma ta’ kontestazzjoni ghat-talba attrici. U l-konvenuti la qatt issollevawhom u lanqas issottomettewhom ghad-decizjoni ta’ l-ewwel Qorti.

Ciononostante, anke hekk dawn l-istess aggravji u l-ohrajn sottomessi jigu konsiderati, ma jidherx li hemm raguni bizzejjed biex din il-Qorti tikkonvalidahom. Fir-rigward taghhom ir-risposta tal-attrici appellata hi ben stradata, kemm bhala konsiderazzjoni ta’ fatt u aktar u aktar bhala spjegazzjoni tad-dritt.

Dwar il-kwistjoni tal-apprezzament tal-prova hi regola maghrufa li qorti tat-tieni istanza ma tindahalx, hlief f’kazijiet eccezzjonali u ghal motivi gravi, fl-ezercizzju tad-deskrizzjoni ta’ l-ewwel Qorti (**Vol XXXII pI p17**; **Vol XXXVII pI p56**). Motiv dan li fil-kaz in disamina ma jinsorgix.

Kwantu ghall-fatt tas-servitu, li ma dwaru tista' tghid jorbitaw l-aggravji l-ohra, anke kieku gratia argomenti dan kellu jigi konsiderat, ma jidherx, fil-verita', illi l-appellanti jistghu jappiljaw ma' xi ezistenza tieghu. Effettivament il-kuntratt esebit a fol 81 li bih missier il-konvenuta akkwista l-fond ma jirreferi ghall-ebda dritt ta' servitu diskontinwu fuq il-fond tal-attrici. U kwindi l-attrici ma jehtiegilix, kif hekk gie propost mill-appellanti, illi tipprocedi bl-azzjoni negatorja.

Is-servizzi li l-utenti jew kerrejja ta' fondi diversi, joholqu bejniethom u jikkoncedu wiehed lill-iehor ghal xi uzu partikolari ma jistghux jippregudikaw lil sid il-post. Hu difatti rikonoxut fil-gurisprudenza li d–drittijiet hekk krejati – ad exemplum id-dritt personali ta' passagg – jibqghu drittijiet personali biss u mhux drittijiet praedjali. Anke jekk talvolta dan id-dritt personali jigi rispettat mis-sid dan jibqa' hekk sakemm dan l-istess dritt ma jippregudikax id-drittijiet tieghu jew ma jkunx in vjolazzjoni tal-pattijiet lokatizji (**Vol LXXVI pIII p584**; "**Maria Baldacchino et –vs- Carmelo Grima et**", Appell, 6 ta' Mejju 1997). Dan ikun semplici att ta' tolleranza u ma jippregudikax lis-sid; ghaliex servizz jew obbligazzjoni simili "non inhaeret praedio" u "non ambulat cum dominio" (**Vol XLII pI p471**).

Ghall-kumplament il-Qorti taghmel taghha l-osservazzjonijiet delinejati fir-Risposta ta' l-Appell ta' l-attrici appellata, anke ghaliex dawn huma guridikament ben impostati. Dan, apparti r-riflessjonijiet agguntivi fuq esposti.

L-aggravji tal-appellanti ghalhekk ma jimmeritawx li jigu ezawditi u d-disposittiv fis-sentenza appellata, anke jekk issa ghal konsiderazzjonijiet differenti hawn proposti, qed jigi konvalidat.

Ghal dawn il-motivi, l-appell konguntiv tal-konvenuti u tat-terzi interessati qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti. Ghall-fini ta' l-izgumbrament it-terminu ta' xahar prefiss mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum.

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