MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.**
**MICHAEL MALLIA**

Seduta ta' l-14 ta' Lulju, 2003

Avviz Numru. 940/2001/1

**Carmelo Cassar**
**ghan-nom u fl-interessi ta' Carmelo Cassar Ltd**

**vs**

**Victor Zammit**

**Il-Qorti,**

Rat l-avvizipprezentat mill-attur nomine fit-13 ta' Novembru, 2001, fejn talab lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut illi jwaqqgha u jirrimuovi l-istrutturi li bena' minghajr ebda dritt validu fil-ligi fuq l-art maghrufa bhala Cassar Yard, f'Tarxien Rd, Gudja, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti u fin-nuqqas ghaliex m'ghandux l-attur noe jwaqqgha u jirrimuovi l-istess strutturi a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Il-valur biex isir ix-xoghol huwa ta' hames mitt lira Maltin (Lm500).

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. Illi l-eccipjent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju a tenur tal-Artikolu 1322 tal-Kapitolu 16 (sub Artikolu (2) u (3) (d) (g), billi din il-kawza ma gietx istitwita kontra mart l-eccipjenti Carmena Zammit;
2. Illi din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex il-kompetenza ratione valoris sabiex tiehu konjizzjoni tat-talba attrici;
3. Illi t-talba attrici hija nsostenibbli billi s-socjeta' attrici ma talbietx dikjarazzjoni minn din l-Onorabbli Qorti dwar il-proprjeta'tal-immobbli meritu tal-kawza liema dikjarazzjoni hija logikament anterjuri ghat-talba maghmula f'din il-kawza.
4. Illi fil-meritu t-talbiet tas-socjeta' attrici huma opposti billi l-kostruzzjoni tal-imsemmi ufficcju sar bil-kunsens u l-assistenza tas-socjeta' attrici u bhala parti mill-ftehim illi wassal ghax-xiri ta' mahzen mill-eccipjent b'mod illi ghakemm dan ma jgibx titolu ta' proprjeta' certament ma jimportax l-obbligu ta' ripristinazzjoni allegata mis-socjeta' attrici;
5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu, l-konvenut qal illi kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju a tenur ta' l-Artikolu 1322 tal-Kap. 16 billi l-kawza ma gietx istitwita kontra martu. Dwar din l-eccezzjoni l-konvenut ma gab l-ebda prova. Il-Qorti kienet tistenna illi ghalmenu jipprezenta l-att taz-zwieg, pero' minn dan kollu ma sar xejn u wisq tissuspetta illi din l-eccezzjoni saret a skopijiet dilatorji biex tibqa' bla bazi. Ghalhekk, mhux il-kaz li l-Qorti toqghod tiddelibera dwar din l-eccezzjoni u fin-nuqqas ta' provi, tichadha.

It-tieni eccezzjoni tirrigwarda l-kompetenza ta' din il-Qorti ratione valoris. L-attur xehed illi biex jigi attwat dak li talab fl-avviz jehtieg spiza ta' cirka hames mitt lira (Lm500). Din id-dikjarazzjoni ma gietx ikkontrastata mill-konvenut u ghalhekk il-Qorti wkoll ma tarax li hemm kwistjonijiet ta' kompetenza x'jigu diskussi f'din il-kawza.

Fit-tielet eccezzjoni, l-konvenut qal li l-kawza kienet insostenibbli peress illi ma saritx talba ghal dikjarazzjoni dwar il-proprjeta' ta' l-immobbli. Il-Qorti jidhrilha, illi dwar din zgur illi m'ghandhiex kompetenza, peress illi mhijiex il-kompitu taghha illi tidhol fi kwistjonijiet ta' proprjeta' in vista ta' l-Artikolu 47 tal-Kodici ta' Procedura li jipprojbixxu espressament lill-Qrati tal-Magistrati illi jidhlu fi kwistjonijiet ta' proprjeta'. Fi kwalunkwe kaz, il-konvenut u huh Charles, it-tnejn iddikjaraw waqt ix-xhieda illi l-art li fuqhom huma mibnija l-ambjenti hija proprjeta' ta' l-attur. Ghalhekk, fuq din ma qamitx kwistjoni u ghalhekk, il-proprjeta' ta' l-art m'hijiex in diskuzzjoni u mhux il-kaz li l-Qorti tiddelibera aktar fuq it-tielet eccezzjoni.

Rigward il-meritu, fit-trattazzjoni tieghu l-avukat tal-konvenut spjega illi l-ftehim illi kien hemm bejn il-partijiet wassal ghall-kuntratt ta' kommodat fejn l-attur silef l-art biex jinbnew xi ambjenti li setghu jibqghu wzati mill-konvenut ghal zmien indeterminat u ghal skop specifiku.

Din is-sottomissjoni timmerita aktar konsiderazzjoni peress illi hawnhekk il-Qorti trid tidhol fil-kwistjoni tal-kommodat, il-prekarju u t-tolleranza. Ma hemmx dubbju illi l-ewwel trid taghmel rikors ghax-xhieda tal-partijiet.

Hemm konflitt bejnithom dwar min bena' l-fond. Filwaqt illi l-attur jinsisti illi l-konvenut ghamel kollox, dan ta' l-ahhar jallega illi dak illi ghamel, ghamlu bil-permess ta' l-attur u kien l-istess attur illi organizza l-bini billi xtara l-konkos u ingagga lill-haddiema. Hi x'hini, l-aktar haga mportanti huwa l-ftehim illi sar meta l-art giet moghtija lill-konvenut.

Ikkunsidrat:

Ma hemmx dubbju illi l-art illi fuqha huma mibnija l-ambjenti hija proprjeta' ta' l-attur u dan f'xi zmien ta permess lill-konvenut sabiex jibni xi kmamar.

Fix-xhieda tieghu, il-konvenut jghid, "L-attur qatt ma qalilna xi termini jew kundizzjoni specjali ghall-uzu tal-fond. Qalilna biss illi stajna nuzawh" (fol. 31).

Huh Charles Zammit huwa aktar specifiku, fejn wara li kkonferma illi l-proprjeta' ta' l-art qeghda f'idejn l-attur, qal, "Qalilna illi stajna nidhlu hemm hekk u nuzaw dawn l-ambjenti kemm il-darba ahna nibqghu nuzaw dan il-mahzen." (Fol. 35).

Ghalhekk, filwaqt illi l-konvenut ma jpoggi l-ebda terminu jew skop specifiku, huh Charles Zammit jghid illi kien hemm kondizzjoni illi jibqghu juzaw dawk l-ambjenti sakemm juzaw il-mahzen. Dawn iz-zewg dikjarazzjonijiet huma kontra xulxin u legalment ghandhom effett qawwi fuq it-titolu illi jippretendi l-konvenut.

Il-kommodat, jew self ghall-uzu, huwa l-kuntratt illi bih wahda mill-artijiet tikkunsinna l-haga lill-parti l-ohra sabiex din tinqeda' biha bla hlas ghal zmien jew uzu determinat, bl-obbligu fuq dak illi jirceviha li jrodd il-haga nnifisha, "Karattru essenzjali tal-kommodat huwa l-gratuita' tal-prestazzjoni tal-haga. Kumpens nominali ma jhassarx il-kommodat, imma jrid ikun kumpens zghir u insinifikanti. U ghalhekk, fil-kaz li l-uzu tal-haga jigi moghti b'korispettiv, jezula l-kommodat u jissubentra l- ta' l-okazzjoni" (Vol. XXXIII part 1, pagna 121).

Dan it-taghlim jinkwadra f'dak illi qal Charles Zammit, fis-sens illi l-prestazzjoni tal-haga giet moghtija ghal zmien u uzu determinat. Izda ma jinkwadrax f'dak illi qal il-konvenut, fejn allura jissubentra l-prekarju. "Il-prekarju huwa kuntratt simili ghall-kommodat u dawn it-tnejn jiddiferixxu biss f'haga wahda, jigifieri l-fakulta' illi min ikun ta l-haga jkun jista' johodha meta joghgbu" (Vol. XXXII P.1 pagna 670). (Ara wkoll Artikolu 1839 tal-Kap. 16).

Minn dan jirrizulta, illi l-element ta’ liberalita’ u gratuita’ huwa komuni ghaz-zewg istituti. Izda jiddiferixxu ghal dak illi jirrigwarda t-terminazzjoni. Fiwaqt illi l-kommodat ma jistax jigi terminat qabel jghaddi z-zmien u l-iskop il-ghaliex it-titolu gie moghti, fil-kaz tal-prekarju l-proprjetarju jista’ meta jrid jitlob ir-riprestinazzjoni tal-fond.

Din l-ahhar eventwalita’ tinkwadra mix-xhieda moghtija mill-konvenut fejn ma jsemmi l-ebda kondizzjoni u jghid biss illi l-attur kien qalilhom illi setghu juzaw il-fond.

Il-konflitt bejn ix-xhieda tal-konvenut u huh Charles jista’ jigi rizolt biss b’rikors ghall-kawza Fortunato Mercieca vs Joseph Mercieca deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fl-1 ta’ Novembru, 2000, fejn ittrattat l-istitut tal-kommodat u qalet, “Issa huwa veru li fid-dubbju l-kuntratt kellu jigi nterpretat fis-sens illi kien anqas gravuz ghall-obbligant, u cioe’ ghall-kommodant.”

Il-kommodant, f’dan il-kaz huwa l-attur u l-istitut anqas gravuz hu dak tal-prekarju li kif gia nghad jaghti dritt lil l-attur illi jiehu lura pussess ta’ l-art meta jrid. F’dan il-kaz huwa diga mmanifesta l-intenzjoni tieghu illi jiehu lura l-art u allura l-konvenut ma jistax aktar jopponi din it-talba. Naturalment, minghajr pregudizzju ghad-dritt tieghu illi jirreklama ghall-ispejjez u benefikati li jkun ghamel fuq l-art, jekk ikun il-kaz.

F’din il-kawza l-attur qieghed jitlob it-twaqqiegh u r-rimoss ta’ l-istrutturi illi hemm fuq l-art proprjeta’ tieghu. Dan ghandu dritt jitolbu, stante c-cirkostanzi ta’ l-ghoti tal-beneficcju lill-konvenut.

Ghal-dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta’ u tiddecidi billi tilqa’ t-talba ta’ l-attur u tipprefiggi terminu ta’ tlitt xhur sabiex il-konvenut iwaqqgha u jirrimuovi l-istrutturi illi hemm fuq l-art maghrufa bhala Cassar Yard f’Tarxien Road, Gudja. Fin-nuqqas l-attur huwa awtorizzat illi jwaqqa’ u jirrimuovi l-istess struttura a spejjez tal-konvenut.

Bl-isejjez kontra l-konvenut.

**< Sentenza Finali >**

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