MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2004

Appell Civili Numru. 1003/2000/1

Paulina Stagno bhala uzufruttwarja u ko-proprjetarja, John, Alfred, Anthony, Vivienne Caruana, Rose Zerafa u Daniel Stagno f'isimhom personali u Vivienne Caruana ghan-nom u in rappresentanza ta' l-assenti Mary Williams, Rita Meli, Lina Biviano, Martin Emmanuel, u Doris Zahra ilkoll ahwa Stagno bhala ko-proprjetarji

vs

Carmelo u Frances Bugeja

Il-Qorti,

Fil-15 t'Ottubru 2003 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta’ liema l-atturi talbu l-kundanna tal-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigu lilhom stabbilit minn din il-Qorti, jizgombraw mill-fond garage li jaghmel parti mill-fond “Yallourn”, Triq Kavallerizza, Marsaxlokk ko-proprjeta ta’ l-atturi, stante li huma qed jokkupaw l-imsemmi fond bla ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez u konvenuti ngunti in subizzjoni.

Ghal skopijiet ta’ kompetenza qed jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond de quo ma jeccedix l-ammont ta’ mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120) fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccipew illi:

1 Fl-ewwel lok l-attrici Paulina Stagno, quo uzufruttwarja, tassorbixxi fiha nnifisha r-rapprezentanza guridika fil-kawza odjerna u allura l-atturi l-ohra kollha m’ghandhomx interess guridiku u ghaldaqstant il-konvenuti ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2 Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ghandhom fi kwalunkwe kaz jippruvaw li huma ko-proprjetarji;

3 Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-mertu tal-kawza odjerna huwa gia’ ezawrit permezz ta’ sentenza ta’ din l-Onorabbli Qorti kif presjeduta mill-Magistrat Dr Joseph Apap Bologna BA LLD fl-ismijiet Paulina Stagno et vs Carmela Bugeja et, deciza fit-22 ta’ Mejju 2000, (Avviz Nru 748/97) u ghaldaqstant japplika l-principju tar-res judicata;

4 Fir-raba’ lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici kif postulati huma guridikament insostenibbli peress li l-konvenuti jokkupaw il-fond de quo b’titolu validu fil-Ligi kif jigi ppruvat waqt l-andament tal-kawza u allura irid ikun hemm talba ad hoc ghax-xoljiment tal-istess titolu;

5 Bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta’ Frar tas-sena 2002 fejn il-konvenuti irtiraw l-ewwel zewg eccezzjonijiet minnhom sollevati u l-Qorti ghalhekk tastjeni milli tieghu konjezzjoni ulterjuri taghhom.

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-kontendenti.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Illi wara li l-Qorti kkonstatat illi l-konvenuti irtiraw l-ewwel zewg eccezzjonijiet minnhom sollevati ser tghaddi biex tezamina t-tielet eccezzjoni ta’ res judicata.

Fir-rigward ta din it-tielet eccezzjoni ssib illi l-konvenuti ma pproducew ebda prova konklussiva. Anzi, l-indizji li jipprovdu d-deposizzjonijiet moghtija f’din il-kawza jindikaw illi s-sentenza citata f’din it-tielet eccezzjoni kienet tirrigwarda esklussivament id-dar bl-isem “Yallourn” Triq il-Kavallerizza, Marsaxlokk, u espressament eskludiet mill-operat taghha l-garaxx in kwistjoni illi kien jifforma parti tal-fond hemm isemmi, u li ghadhu llum jinsab fil-pussess esklussiv tal-konvenuti; u l-attrici, Paulina Stagno, l-uzufruttwarja m’ghandhiex l-access ghalih.

Ghalhekk ma jirrizulta ebda wiehed mill-elementi essenzjali li jistghu jindikaw li s-sentenza citata moghtija fit-22 ta’ Mejju 2000 fl-ismijiet “Paulina Stagno et vs Carmela Bugeja et, “ (Avviz Nru 748/97) tista sservi ta xi bazi ghall-eccezzjoni ta *res judicata.* Ghaldaqstant il-Qorti tirrespingi t-tielet eccezzjoni dwar ir-res judicata kif sollevata mill-konvenuti.

Ghalhekk dwar il-meritu jrid jigi kkonstat x'inhu t-titolu validu li l-konvenuti qeghdin jippretendu li ghandhom fuq il-garaxx in kwistjoni.

Mill-provi prodotti u anke min-nota tal-osservazzjonijiet taghhom, jirrizulta illi l-konvenuti qeghdin jallegaw illi ghandhom titolu validu ghall-pussess tal-garage a bazi ta' zewg dikjarazzjonijiet maghmulin bil-miktubmill-attrici, Paulina Stagno, maghmulin fiz-zmien indeterminat u li jinsabu esibiti a fol 39 tal-process. Dawn id-dikjarazzjonijiet huma ffirmati mill-attrici Paulina Stagno li ma tikkontestax li fil-fatt dawn kienu miktubin minnha.

Dikjarazzjoni wahda tirreferi esklussivament ghal garaxx in kwistjoni u tipprovdi illi l-attrici, uzufruttwarja tal-istess garaxx, kienet tghat il-kunsens taghha lill-konvenuti sabiex fil-garaxx ikunu jistghu jzommu stock zghir u armar li kienu juzaw biex ibieghu fuq il-monti.

Id-dikjarazzjoni l-ohra hija indirizzata lill xi hadd innominat, li skond l-istess attrici kien xi dipartiment tal-Gvern, u tirreferi ghad-dar ta' residenza fejn kienu jghixu wkoll il-konvenuti u l-attrici ddikjarat illi l-konvenuti jsajru ghalihom, johorgu xi spejjez li jinqalghu fid-dar, u ghalhekk huma ma jhallsux kera.

Ghal dak li jirrigwarda din it-tieni dikjarazzjoni, il-konvenuti jipprovaw iggebdu l-applikabbilita' taghha anke ghal garaxx in kwistjoni, billi jsosstnu illi l-garaxx kien jifforma parti integrali tad-dar ta' residenza u allura ghandhu japplika ghal garaxx dak kollu li huwa applikabbli ghad-dar, u billi f'din id-dikjarazzjoni hemm riferenza ghal kelma kera, huma jsosstnu li allura anke l-garaxx ghandhu jitqies illi huwa suggett ghal xi lokazzjoni.

Pero mill-provi prodotti, mic-cirkostanzi kollha tal-kaz, u mill-indizji l-ohra rizultanti mil-process, ma jirrizulta b'ebda mod illi saret xi lokazzjoni minn Paulina Stagno lill-konvenuti. Dikjarazzjoni semplici ta' l-usufruttwarja li kienet qed tittollera lill-intimati jghixu fid-dar maghha u ma kienetx tiehu kera ghaliex l-intimati kienu jghamlu xi spejjjes u jiehdu hsieb id-dar, mghamula tali dikjarazzjoni

mhux ghal skop ta xi ftehim bejn il-kontendenti izda bil-hsieb li tigi agevolata xi applikazzjoni tas-sid ma xi Dipartiment Governattiv, ma tista qatt wahedha u minghajr ma hi sorretta minn xi cirkostanzi ohra tindika xi ftehim jew intenzjoni ta xi ftehim bejn l-uzufruttwarja u l-intimati. Id-dikjarazzjoni tirrigwarda biss stat ta fatt li kien veljanti dak inhar li saret u ma tistghax tiggebbed biex isservi ta prova ta ftehim espress vaidu ta lokazzjoni bir-rekwiziti kollha rikjesti mill-ligi versu kera determinat u fiss.

Inqas u inqas tista din id-dikjarazzjoni sservi ta prova ta lokazzjoni tal-garage in kwistjoni li ma jissemmiex nonostante li setgha kien digia’ segregat mid-dar fiz-zmien tad-dikjarazzjoni.

Izda dak li jeskludi assolutament il-garage in kwistjoni mill-effetti li tista ggib tali dikjarazzjoni hija appuntu d-dikjarazzjoni l-ohra billi l-permess espress tal-attrici lill-intimati li jistghu jaccedu fil-garage u li specifikament setghu biss jhaznu hemm l-armar u l-merci jindika li meta saret din it-tieni dikjarazzjoni l-intimati zgur li ma kellhomx il-pussess tal-garage kif kien ikollhom kieku kienu inkwilini u jekk din it-tieni dikjarazzjoni kienet saret qabel ta’ l-ewwel allura l-ewwel dikjarazzjoni ma tista qatt tigi ritenuta li tirrigwarda ukoll il-garage billi dwarhu kien hemm digia’ l-ftehim espress dwar l-estensjoni tal-uzu tieghu mill-intimati.

Ghalhekk l-uniku dokument rilevanti f’dan il-kaz huwa d-dokument TA1 esibit a fol. 13 bl-original a fol. 39. li jipprovdi permess mill-usufruttwarja lill-konvenuti ghall hazna ta armar u merci fil-garage in kwistjoni li gie iddefinit bhala il-garage **taghha.**

Fin-nuqqas ta xi prova li tista tindika li l-partijiet ftehmu xi haga ohra oltre dak li jirrizulta mid-dikjarazzjoni tal-attrici, din l-istess kitba ghandha tinftiehem ezattament kif inhi miktuba li l-intimati, minghajr ma inghataw ebda dritt fuq il-beni immobbli, ossia il-garage, li ghalhekk baqa dejjem fil-pussess u kontroll tal-attrici, gew awtorizzati biss li jkunu jistghu idahhlu fl-istess garage xi oggetti personali taghhom, presumibilment flimkien ma hwejjeg tal-attrici.

Li persuna taccetta li zzomm ghandha oggetti mobbli ta ohra fil-proprjeta' taghha ma jimplikax xi trasferiment jew ghoti ta xi dritt fuq il-proprjeta' u fin-nuqqas ta terminu stabbilit ghal dan id-depositu il-koncessjoni tista tigi rtirata f'kull zmien. Infatti t-talba ghall-izgumbrament tal-intimati mill-fond li hadu f'idejhom timplika ukoll terminazzjoni tal-koncessjoni li jzomm l-oggetti taghhom fil-fond tal-attrici.

Billi jirrizulta li l-intimati mhux biss zammew il-merci taghhom fil-garage izda hadu l-pussess esklussiv tal-fond huma jippretendu li b'dik is-semplici dikjarazzjoni akkwistaw titolu validu ghall-pussess tal-istess fond.

Izda dan ma hux il-kaz u l-intimati m'ghandhom ebda titolu li jaworizzahom jibqu fil-pussess tal-istess garage.

Ghaldaqstant tilqa t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jizgombraw mill-fond garage li jaghmel parti mill-fond "Yallourn", Triq Kavallerizza, Marsaxlokk ko-proprjeta ta' l-atturi, stante li huma qed jokkupaw l-imsemmi fond bla ebda titolu validu fil-ligi, u ghall-fini tal-izgumbrament tipprefiggi terminu ta xahar mill-lum.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti."

Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza bl-aggravji li gejjin:-

1. L-ewwel Qorti naqset milli taghmel apprezzament xieraq tal-kawzali "bla titolu" u ftit tat kaz tal-import guridiku taghha. Fuq l-istregwa tas-sentenzi citati minnhom, isostnu li tali kawzali hi wahda mproprja jekk jinstab li jezisti titolu, anke wiehed prekarju. Dejjem f'dan l-istess kuntest, jikkontendu wkoll illi jekk kien hemm titolu li ntilef allura preordinatament ghat-talba tal-izgumbrament kienet mehtiega dikjarazzjoni appozita f'dan is-sens;

2. Kuntrarjament ghal dak sostenut mill-ewwel Qorti, u fuq il-bazi tad-dokumenti esebiti, senjatament Dok TA1 u TA2, huma jgawdu titolu ta’ kera fuq il-fond;

3. Ankorke` ma jezistix titolu ta’ kera, l-fatt li l-garage kien koncess lilhom biex juzawh bhala mahzen dan jikkreja favur taghhom titolu ta’ kommodat. U jekk dan it-titolu ukoll ma jezistiex, certament pero` jikkonfigura dak tal-prekarju. Konsegwentement, jargomentaw, b’riflessjoni wkoll mal-ewwel aggravju, illi sakemm ma jkunx hemm pronunzjament gudizzjarju li dak it-titolu m’ghadux aktar vigenti, l-atturi appellati ma setghu bl-ebda mod jitolbu l-izgumbrament taghhom;

4. F’kull kaz, gjaladarba huma wkoll ko-proprjetarji ghandhom dritt daqs l-atturi appellati li jokkupaw il-garage u ghalhekk xorta wahda ma jistghux jigu zgombrati minnu.

Stabbiliti dawn l-aggravji, li l-atturi appellati jikkontestawlhom, jibda biex jigi osservat illi l-konvenuti appellanti kienu b’difiza opponew it-talba attrici b’erba’ eccezzjonijiet. L-ewwel tnejn gew minnhom irtirati b’verbal a fol 36, filwaqt li issa f’din is-sede ma komplewx jinsistu dwar it-tielet eccezzjoni tar-‘res judicata’. In effetti l-aggravji taghhom, tista’ tghid, huma interament cirkoskritti mir-raba’ eccezzjoni li ssostni li huma ghandhom titolu validu fil-ligi u li allura kellu jkun hemm talba ‘ad hoc’ ghax-xoljiment tat-titolu. Logikament, bil-mod kif ikkoncepew din l-eccezzjoni, l-konvenuti htiegilhom jiddemostraw ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti l-ezistenza tat-titolu li huma vvantaw li ghandhom. Titolu, li ghalkemm ma giex spjegat minnhom fl-eccezzjoni, gie mbaghad fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom imfisser li kien dak ta’ kera u, sussidjarjament, dak ta’ prekarju. Issa, f’din is-sede, intermittenti bejn dawn it-tnejn, deffsu wkoll it-titolu tal-kommodat.

Premess din il-preliminari, huwa mistenni illi biex jirnexxu fl-ewwel aggravju taghhom l-appellanti kellhom almenu “prima facie” jsostnu pozittivament xi wiehed mill-presupposti tat-titoli sostenuti minnhom ghal vantagg taghhom, u cjoe, l-kirja, jew il-kommodat jew il-prekarju.

Dan ghaliex meta huma jinsistu li kienet tenhtieg dikjarazzjoni li huma tilfu t-titolu li kellhom ragjonevolment kien jinkombi fuqhom li l-ewwel jipprovaw l-ezistenza tat-titolu vantat. Prova din impellenti, dimostrattiva tad-difiza di fronte ghat-talba attrici propulsa ghall-izgumbrament taghhom mill-fond. Huwa proprju f'dan is-sens li trid tinqara b'attenzjoni s-sentenza minnhom citata fl-ismijiet "**Carmelina sive Lina Camilleri et -vs- Paul Mifsud et noe**", Appell, Sede Inferjuri, 12 ta' Awissu 1994.

Hawn din il-Qorti jidhrilha li jkun opportun li tissofferma ghal ftit biex taghmel parentesi dwar certa riflessjoni li tohrog mill-precitata sentenza u li dwarha din il-Qorti ghandha bir-rispett dovut r-rizervi taghha. In partikolari, r-riljiev li sar minn dik il-Qorti fir-rigward tat-titolu ta' prekarju. Issa filwaqt li l-Qorti tikkoncedi illi fil-kaz li jigi provat li tezisti kirja jew kommodat allura l-kawzali "bla titolu" hi wahda mproprja u, konsegwentement, l-Qorti, fuq dik il-kawzali, ma jkolliex aktar kompetenza biex tkompli bil-kawza li t-talba taghha tkun ghar-ripreza tal-fond u ghas-setgha ta' zgumbrament, mhux l-istess jista' jinghad fil-kaz tal-prova tal-prekarju. Dan ghaliex f'dan l-ahhar event ma hemm xejn x'jipprekludi lill-Qorti milli tiehu konjizzjoni tat-talba formulata bil-kawzali "bla titolu" u li tissokta taghti konsiderazzjoni lit-talba tendenti ghall-izgumbrament.

L-Imhallef erudit Maurice Caruana Curran kellu okkazjoni fil-karriera twila ta' gudikant sedenti fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili jiddeciedi punt konsimili fis-sentenza fl-ismijiet "**Joseph G. Coleiro -vs- Tabib Joseph Ellul**", 14 ta' Frar, 1967.

F'dik il-kawza l-attur ukoll talab l-izgumbrament tal-konvenut fuq il-premessa li dan kien qed jokkupa l-fond "prekarjament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi". Intqal fil-parti konsiderattiva ta' dik is-sentenza, bi twegiba ghall-eccezzjoni tal-kontradittorjeta` u irrikonciljabilita` taz-zewg espressjonijiet fl-istess kawzali, illi "z-zewg espressjonijiet "prekarjament" u "minghajr titolu" huma komplimentari ghal xulxin u li l-prekarju mhux veru titolu billi l-koncessjonarju ghandu jirrestitwixxi l-haga lill-koncedent

malli jigi mitlub". Issokta, mbaghad, jinghad illi "tant mhux titolu l-prekarju li, ghall-finijiet tal-azzjoni ta' spoll privileggjat, il-ligi tekwipara l-pussess b'titolu prekarju mal-pussess ottenut bil-mohbi jew bil-forza, "quam, vi precarie"."

Maghluqa din il-parentesi, jokkorri issa li jigi ezaminat jekk il-provi in atti jsostnux id-difiza tal-appellanti ta' xi wiehed mit-titoli li huma javvanzaw fir-resistenza taghhom ghat-talba attrici. Jekk ma jirnexxielhomx f'dan, it-talba bazata fuq il-kawzali "bla titolu" tibqa' tissussisti. Dan anke ghaliex, kif dezumibbli mis-sottomissjonijiet quddiem l-ewwel Qorti u mir-risposta ta' l-appell, ghall-atturi appellati dik il-kawzali ma kienetx intiza bhala li l-appellanti kellhom xi titolu li huma riedu jitterminaw, imma ghall-kuntrarju, li l-istess appellanti ma kellhom fil-verita` l-ebda titolu. Ghalihom it-titolu pretiz mill-appellanti, kien x'kien, qatt ma ezista. Jekk allura l-appellanti jsostnu t-tezi taghhom li huma effettivament kellhom titolu validu ta' kera jew ta' kommodat, u mhux ukoll ta' prekarju, dan jibbasta biex jipparalizza t-talba tal-atturi appellati.

<u>IL-KERA</u>

Il-konvenuti appellanti jartikolaw is-sussistenza tat-titolu vantat ta' kera fuq il-bazi tar-ragonament illi skond Frances Bugeja (fol 37) hi kienet tat xi flejjes lil ommha, l-attrici Pauline Stagno, ghal skop ta' safar, gieli hallset ic-cens tad-dar, u ghamlet ukoll spejjez ghall-bzonnijiet tad-dar u l-manutenzjoni taghha.

Huwa pacifiku mill-interpretazzjoni tal-artikolu 1533 (1) tal-Kodici Civili illi meta l-korrispettiv ma jkunx jikkonsisti fi flus, fi kwantita` ta' derrati jew ta' sehem tal-frottijiet li l-haga tipproduci ma hemmx lokazzjoni. Ara "**Carmelo Xuereb –vs- Salvu Camenzuli**", Appell Civili, 12 ta' Dicembru 1969. Ghalhekk l-element tal-kera ma jistghax jigi maghmul jikkonsisti fil-prestazzjoni ta' xoghol ("**Salvatore Borg –vs- Paolo Briguglio et**", Appell Civili, 17 ta' Novembru 1972) u s-servigi ma tiffigurax ghad-dritt ta' kera ("**Vincenza Vella -vs- Edward Borg**", Appell, Sede Inferjuri, 28 ta' Gunju 1974).

Ghandu jinghad ukoll illi, kif inhu naturalment ovvju, biex jinholoq kuntratt partikolari bejn zewg partijiet, tinhtieg il-volonta` taghhom it-tnejn ghall-istess haga. Fil-kaz prezenti, anke wara ezami tad-dokument TA1 u TA 2 li fuqhom jikkampaw l-appellanti, mhux talli l-volonta` tal-attrici Pauline Stagno ma kienetx konkorrenti ghall-lokazzjoni, izda talli kienet kjarament kuntrarja ghall-krejazzjoni ta’ kuntratt bhal dan.

Fic-cirkostanzi wkoll din il-Qorti ma tarax illi l-materja tista’ tigi sorretta minn dak stabbilit fl-Artikolu 44 tal-Kap 69 fejn insibu amplifikazzjoni tad-definizzjoni ta’ kirja fuq l-artikolu 1533 tal-Kap 16. Dan ghaliex, kif drabi ohra mfisser, id-dritt pretiz taht l-artikolu msemmi tal-ligi specjali jrid ikun nghata jew b’titolu li fih wahda mill-partijiet kontraenti tintrabat ghall-ezekuzzjoni ta’ xi obbligazzjoni (titolu oneruz ai termini tal-artikolu 962 (1) tal-Kodici Civili) jew b’titolu li fih kull wahda mill-partijiet kontraenti tobbliga ruhha li taghti jew taghmel xi haga li titqies bhala li tiswa daqs dik il-haga moghtija lilha jew li tigi maghmula ghaliha (titolu kommutattiv ai termini tal-artikolu 963 tal-Kap 16). Ara “**Joseph Cassar -vs- Francis Taliana**”, Appell, 25 ta’ Jannar 1999. Fil-kaz taht ezami ma nsibu xejn minn dan u ghalhekk il-pretiza tal-appellanti li huma ghandhom titolu ta’ kera ma tistghax tircievi favur.

IL-KOMMODAT

Dan hu maggorment hekk imbaghad fil-kaz ta’ dan it-titolu vantat mill-appellanti f’din is-sede. Ir-raguni hi wahda semplici. Jekk kif ritenut mill-appellanti l-prestazzjonijiet li jinghad li saru minnhom inghataw a vantagg tas-suppost kommodanti dan jezula l-karattru essenzjali tal-kommodat hekk fondat fuq il-gratuwita tal-prestazzjoni. Ara sentenzi ta’ din il-Qorti fl-ismijiet “**Maria Assunta Cassar -vs- Albert Connell et**”, 7 ta’ Lulju 2003 u “**Maria Pace -vs- Anthony Pace et**”, 28 ta’ April 2004.

Dippju, kif rilevat ukoll fis-sentenza fl-ismijiet “**Antonio Vassallo -vs- Edward Vassallo et**”, Appell Civili, 18 ta’ Mejju 1964 (**Vol XLVIII pI p312**), li wkoll, incidentalment,

toffri spunti importanti mill-punto di vista tat-titolu ta’ kera, “fir-relazzjonijiet normali bejn missier u ulied kbar li jibqghu jghixu mieghu bhala familja wahda fl-istess dar, ma jistghax jigi ravvizat kuntratt ta’ kommodat. Il-prestazzjonijiet u l-kontribuzzjonijiet maghmula mill-ulied ghad-dar jeskludi l-gratuwita li hi rekwizit essenzjali tal-kommodat. Fil-fehma tal-Qorti f’din ir-relazzjoni li tibda mit-twelid tat-tfal u tissokta generalment oltre l-maggor eta saz-zwieg ta’ l-ulied (u dan jghodd ukoll jekk l-ulied mizzewga jibqghu fl-istess dar) m’hemmx il-fattispecje ta’ ftehim jew rabta kontrattwali li hi necessarja ghal kommodat kif hi necessarja ghal kull kuntratt”.

Lanqas allura ma jista’ jigi sostenut dan it-titolu f’dan il-kaz.

<u>IL-PREKARJU</u>

L-istess sentenza appena accennata tissokta tippuntwalizza illi “anqas jidhrilha illi dik ir-relazzjoni ta’ bejn missier u uliedu tista’ strettament tigi deskritta bhala prekarju, kunsidrat mil-ligi taghna wkoll bhala kuntratt”. Ara wkoll Kollez **Vol XXXII pI p670** li tiddistingwi dan il-kuntratt mill-kommodat. Anke kieku pero` kellu jinghad illi l-meritu tal-kaz joffri sembjanzi ta’ prekarju, dan intemm bis-setgha tal-uzufruttwarja tal-fond li immanifestat din il-volonta` taghha meta talbet li tinghata c-cavetta tal-fond. Fakolta` din lilha moghtija bl-Artikolu 1839 tal-Kodici Civili li f’kull zmien tirrecedi “ad nutum” u tiehu l-haga lura.

Fil-verita` mill-assjem tal-provi din il-Qorti tara li l-konvenuti kienu qed igawdu l-garage merament b’tolleranza, kif spiss jigri fejn jezistu rapporti ta’ familjareta`, hbiberija jew buon vicinat. Ara Kollez **Vol XL pI p534**. Din it-tolleranza ma tattribwixxi l-ebda drittijiet mhux biss ghaliex in-natura taghha ma taqbelx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` ta’ l-adempiment (**Vol XXXIV pI p92**) izda, wkoll, skond l-insenjament ta’ **Laurent** (“Principii di Diritto Civile, Vol XXXII para 297), “colui che gode per tolleranza non ha nessun titolu, salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare da un istante all’altro”. Ara fuq is-suggett sentenza ta’ din il-

Qorti kif presjeduta fil-kawza fl-ismijiet “**Maria Caruana -vs- Benedict Spiteri et**”, 24 ta’ Marzu 2004.

Finalment l-appellanti jippretendu wkoll li in veste ta’ komproprjetarja (fil-kaz tal-konvenuta Frances Bugeja) huma ghandhom dritt jissoktaw fl-okkupazzjoni tal-fond u kwindi xorta wahda t-talba ghat-tkeccija taghhom minnu ma tistax tintlaqa’. Rigwardata purament minn din l-ottika dan hu sa certu punt korrett. Dan ghaliex, kif kontemplat fl-artikolu 491 tal-Kodici Civili, kull komproprjetarju jista’ jinqeda bil-haga komuni. Tajjeb pero` li anke f’dan jigi mfakkar illi dan hu hekk veru purke` dak il-komproprjetarju ma jinqediex bil-haga kontra l-interessi tal-komunjoni jew b’mod li ma jhalliex lill-koproprjetarji l-ohrajn jinqdew biha huma wkoll skond il-jeddijiet taghhom. Li jfisser ghalhekk li ma jistghax wiehed mill-komproprjetarji ta’ dar jew ta’ garage komuni jaqbad u jokkupa dik id-dar kontra l-kunsens tal-ko-proprjetarji l-ohra, u fl-istess hin jipprekludi lil dawn milli jaghmlu uzu huma wkoll mill-fond. Ara **Kollez Vol XXXIX pI p265**.

Dan premess, jidher pero` li f’dan il-kaz l-appellanti qed jinsew li l-attrici Pauline Stagno oltre li hi proprjetarja tan-nofs bis-sahha tal-komunjoni tal-akkwisti, hi fl-istess waqt uzufruttwarja tan-nofs rimanenti li tieghu uliedha, l-atturi l-ohra u l-konvenuta, huma n-nudi proprjetarji. Li jfisser, il-jedd li tgawdi l-fond b’mod esklussiv, anke ad eskluzjoni tal-komproprjetarji tieghu. Hadd ma jinnega illi in kwantu l-uzufrutt hu dritt reali, karatterizzat minn assolutezza u immedjatezza fuq il-haga, dan hu ‘id est’ opponibbli ghal kull min hu proprjetarju tal-haga soggetta ghal dak l-uzufrutt. Fi kliem iehor dment li allura jezista dak l-uzufrutt, id-drittijiet tal-proprjetarji, kompriz allura dak tad-disponibilita` tal-fond, huma limitati minhabba l-esigenza bazika li jirrispettaw dak l-uzufrutt. Taht dan l-aspett allura l-uzufruttwarja setghet anke tagixxi wahidha biex tirrivendika l-interessi taghha. Qua nuda proprjetarja l-konvenuta appellanti jkollha d-dritt tirkupra l-godiment, s’intendi flimkien mal-komproprjetarji l-ohra, wara li jiccessa l-uzufrutt.

Ferma din il-konsiderazzjoni, jibqa’ l-fatt illi l-konvenuti appellanti ma rnexxielhomx jissodisfaw li huma ghandhom xi wiehed mit-titoli pretestwozament vantati minnhom. Konsegwentement din il-Qorti ma ssibx raguni perswaziva biex tallontana ruhha mill-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti. It-terminu ta’ xahar stabbilit bis-sentenza appellata ghall-fini tal-izgumbrament jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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