MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2007

Citazzjoni Numru. 412/2004

Frederick Troisi u b`digriet tal-Qorti ta` l-20 ta` Jannar, 2006 gew trasfuzi l-atti f`isimijiet ta` Christopher, Monique u Marcelle Troisi peress li l-attur miet fil-mori tal-kawza

vs

Kristinu u Marianna konjugi Abela

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fit-3 ta` Gunju, 2004, li in forza taghha, wara li ppremetta illi:

L-attur hu proprjetarju tal-fond *"Petit Fleur"*, Triq il-Qoton, Naxxar;

Hemm proceduri legali w b`hekk kontestazzjoni rigward l-okkupazzjoni w b`hekk l-pretensjoni li qed jivvantaw l-konvenuti, w dan fil-kawza: Frederick Troisi vs Kristinu Abela et bin-numru tac-citazzjoni: 1018/96/RCP;

Il-konvenuti, b`mod abusiv qed jibnu kamra/struttura fil-bitha tal-fond hawn fuq indikat, liema struttura m`hux biss qed issir minghajr il-permess tal-esponent bhala sid tal-fond hawn fuq indikat, imma l-anqas m`ghandhom l-awtorita` necessarja minghand il-M.E.P.A. kif titlob il-ligi;

Il-esponent, sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu anki pprezenta mandat ta` inibizzjoni bin-numru 829/04, fejn kien hemm esitu posittiv: Dok. *'A'*;

Talab biex jghidu ghalhekk il-konvenuti ghalhiex din il-Qorti m`ghandhiex:

a. tiddikjara w tiddeciedi illi l-kamra/struttura in kwistjoni kif fuq spjegat ittella abusivament, illegalment bi ksur tad-drittijiet tal-attur;

b. tordna billi tipprefiggi terminu qasir u perentorju fejn l-istess konvenuti jnehhu l-kamra/struttura hemm esistenti b`mod abusive u illegali kif fuq jinghad;

c. tawtorizza fin-nuqqas tas-suespost talba (b), lill-esponent inehhi l-istess kamra/struttura ghas-spejjes tal-konvenuti u dan taht supervizjoni ta` perit nominand.

Bl-ispejjes inkluz ta` Mandat ta` Inibizzjoni numru 829/04 kontra l-istess konvenuti li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li kien hemm xi xogholijiet li saru izda dawn saru bil-kunsens tal-attur kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni.

2. Sussidjarjament u bla pregudizzju ix-xogholijiet li saru kienu ta` bzonn, kif ukoll jirrizulta waqt it-trattazzjoni.

3. Bla pregudizzju ukoll ix-xogholijiet *de quo* kienu ser jibbenifikaw il-post u per konsegwenza, anke is-sid.

4. Ghalhekk m`ghandhomx ibaghtu l-ispejjez ta` dawn il-proceduri.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat l-affidavits imressqa mill-partijiet bhala prova;

Semghet il-provi prodotti mill-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi;

Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-attur Frederick Troisi kien proprjetarju tal-fond *"Perit Fleur"*, Triq il-Qatan, Naxxar, u peress li kien anzjan jghix wahdu, kellu s-servizz ta` Telecare, servizz ta` ghajnuna lill-anzjani, u kienet tmur helper ghandu u ssajjarlu. Din il-helper kienet il-konvenuta Marianna Abela. Wara xi tlett xhur, din Marianna Abela tkecciet minn fuq ix-xoghol mill-agenzija ghall-kura tal-anzjani, izda ftehmet mal-attur li tibqa` tmur tiehu hsiebu minn jeddha. Ma sar ebda ftehim fuq kumpens, u, fil-fatt, il-konvenuta qatt ma thallset tas-servigi minnha rezi. Il-partijiet ftehmu li, flok hlas, il-konvenuti jithallew jirrisjedu mal-attur fid-dar tieghu gewwa n-Naxxar, u dana flimkien ma uliedhom, minghajr hlas. Wara xi sena li l-konvenuti damu jirrisjedu fil-post tal-attur, saret proposta li l-konvenuti jinghataw titolu ta`

kera fuq il-post tal-attur, biex l-okkupazzjoni taghhom tkun *“fis-sod”*.

Jidher li, ghal ewwel, ir-relazzjoni ta` bejn il-konvenuti u l-attur Frederick Troisi kienet wahda tajba, u ghalkemm dan tal-ahhar ma kellux bzonn ta` ghajnuna, peress li kien jghix wahdu, ha pjacir bil-kumpanija tal-konvenuti u accetthom f`daru. L-attur xehed ukoll li hu kien ihassarha lill-konvenuta ghax kienet tirrakkontalu li kellha hafna dejn u li kellhom problemi finanzjarji; minhabba f`hekk, jghid li kien selfilha hafna flus u anke xtralhom karozza. Il-konvenuta tichad dan kollu; tghid li l-familja taghha qatt ma kellha problemi finanzjarji u l-karozza xtraha s-Sur Troisi ghax ried hu.

Jidher, pero`, fil-fehma tal-Qorti, li wara xi zmien il-konvenuta hadet over id-dar tal-attur, u bdiet tagixxi daqs li kieku l-post kien taghha. Flok kumpanija u kwiet, sab ruhu ristrett mill-liema kmamar seta` jaghmel uzu, u inondat bl-istorbju tat-tfal tal-konvenuti, u tal-musika tghajjat li kienu jhallu. Il-konvenuti gabu wkoll hames tiklieb fid-dar, u tista` tghid bdew jaghmlu minn kollox halli lill-attur idejquh. Lill-attur, il-konvenuta ghamlitlu hajtu mizerja, tant li spicca li kellu jitlaq minn daru u jmur jghix band`ohra halli jkollu liberta psikologika. Hu baqa` jmur id-dar tieghu kull tant zmien, sakemm fl-ahhar kellu jidhol fid-dar San Vincenz de Paule fejn kien residenti ghall-ahhar sena ta` hajtu. L-attur Frederick Troisi kien mar joqghod fil-post li xtara gewwa l-Qawra, xi tlett snin qabel ma miet.

F`din il-kawza, l-atturi, bhala eredi ta` Frederick Troisi, qed jitolbu li l-konvenuti inehhu karma li bnew fid-dar tan-Naxxar, li issa saret taghhom. Il-konvenuti jallegaw li huma bnew din l-istruttura bil-kumsens tal-attur, izda l-Qorti mhux konvinta li verament kien hemm dan il-kunsens. Fid-dawl tac-cirkostanzi ta` dan il-kaz, il-Qorti ma tarax kif l-attur qatt ta` l-kunsens tieghu ghal bini tal-kamra. Jirrizulta, fil-fatt, mhux biss li l-attur cahad li qatt ta` l-kunsens tieghu ghal dan, izda li hekk kif hu induna li l-konvenuti kienu se jibnu din il-kamra, mill-ewwel tkellem man-neputi tieghu u qallu biex icempel lill-Avukat tieghu.

L-attur Frederick Troisi talab u inghata wkoll il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni (numru 29/04) li in forza tieghu l-konvenuti gew inibiti milli jibnu dik il-kamra.

Il-konvenuti, pero`, qed jivvantaw titolu ta` kera fuq il-fond in kwistjoni, f`liema kaz inkwilin m`ghandux bzonn il-permess tas-sid biex jaghmel certi alterazzjonijiet fil-fond lokat. Hu veru li l-ligi, fl-artikolu 1653(1) tal-Kodici Civili, tipprovdi li l-kerrej ma jista jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta` sid il-kera, pero`, hi gurisprudenza pacifika tal-Qrati taghna li bbazaw ruhhom fuq awturi kontinentali eminenti (ara f`dan ir-rigward):

Baudry Lacantinerie – Delle Locazione – Vol. I – 399; Pacifici Mazzoni – Della Locazione – 1116; Laurent – Diritto Civile – XXV – 253; Duranton – Lib III – VII – 97; Ricci – Diritto Civile III – III; li l-kerrej jista` jaghmel tibdil fil-fond lilu mikri ghalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil:

(i) ikun parzjali u mhux ta` importanza kbira;

(ii) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;

(iii) ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid;

(iv) ikun utili jew necessarju ghall-godiment tal-fond;

(v) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista` jigi b`facilita` eliminat u l-fond ikun jista` jigi ripristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel. (ara f`dan ir-rigward:

XXV.1.206: <u>Rutter Giappone vs Strickland</u> (App. 21-6-1922); XXIX.II.681: <u>Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici</u> (PA 17-10-1935); XXXVII.1.156; <u>Angelo Grech vs Giuseppe Gauci</u> (App. 1-5-1953); XL.1.76; <u>Galea vs Grech</u> (App. 7-4-1961); XLIX.1.270; <u>Stilon de Piro vs Falzon</u> (App. 5-3-1965); <u>George Cachia vs Manduca</u> (App. 26-7-1971); <u>Magro vs Mizzi</u> (App. 22-1-1971); <u>M. Scerri vs D. Mifsud</u> (App. 6-4-1973); <u>Formosa vs Farrugia</u> (App. Ghawdex 25-2-1979); <u>Agnes Borg et vs Gino Tabone</u> (App. Civili Inferjuri 11-3-1986);

Kif sewwa qalet il-Qorti fl-ahhar sentenza msemmija *"Huwa evidenti li ma jistax jigi stabbilit 'a priori' u b`mod generali x`inhuwa t-tibdil li l-kerrej jista` jaghmel billi dan jiddependi fuq ic-cirkostanzi partikolari ta` kull kaz".* Issa zgur li l-alterazzjonijiet li saru huma parzjali u ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond *'de quo'*.

Biex, pero`, japplikaw dawn ir-regoli, trid tezisti kirja, u huwa, ghalhekk, dmir tal-Qorti tiddeciedi jekk il-konvenuti ghandhomx jew le favur taghhom titolu ta` kera fuq il-fond in kwistjoni. Li hemm skrittura ta` kera jirrizulta mill-kopja tal-istess esebita f`dawn l-atti; din il-Qorti, pero`, mhux konvinta li kien jezisti kuntratt ta` lokazzjoni bejn il-partijiet originali f`din il-kawza. Anke jekk il-partijiet riedu jaghmlu dik l-iskrittura, huma jridu jkunu riedu wkoll li joholqu verament kuntratt ta` lokazzjoni, u jekk l-attur ma riedx johloq veru kirja, m`hemmx lokazzjoni, x`tghid li tghid l-iskrittura (ara "Azzopardi vs Attard" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-5 ta` Mejju, 1989).

F`dan il-kaz, din il-Qorti mhux konvinta li l-attur verament ried johloq kuntratt ta` lokazzjoni. L-iskrittura, jidher car mill-provi, inholqot biex il-konvenuti jkollhom jedd fuq il-fond, izda, ma kienetx reali. Qatt ma sar *"ftehim"* dwar il-kera, u skond il-konvenuta, l-attur qabad u tefa` figura ta` Lm200 fis-sena minn mohhu. Tant il-kirja kienet wahda *"taparsi"*, li l-kera qatt ma thallset lill- jew giet ircevuta mill-attur. Il-konvenuta tghid li hi kienet tiddepozita l-kera l-Qorti, pero`, ma jirrizultax minn meta beda jsir dan. Li hu zgur hu li l-attur qatt ma ircieva kera, qatt ma ried hlas ta` kera u ma jidhirx li kellu l-volonta` jew hsieb li johloq kirja. Il-ftehim veru kien li l-konvenuta tirrendi servigi lill-attur, u in kontro-kambju, tithalla tirrisjedi, flimkien mal-familja taghha, fid-dar tal-attur, bla ebda konsiderazzjoni u bil-kontijiet tad-dawl u ilma jithallsu mill-attur. L-iskrittura ta` kera hi fitizja, saret mill-attur wara pressjoni ezercitata fuqu, u qatt ma kien hemm hsieb li l-konvenuti jhallsu *"kera"* ghall-okkupazzjoni taghhom tal-fond.

Id-determinazzjoni tal-ammont tal-kera hija essenzjali biex tinholoq kirja, u ghalkemm, f`dan il-kaz, jissemma ammont

ta` kera, din trid tkun vera, intenzjonata u mhux fitizja. Jidher car li, bejn il-partijiet, qatt ma kien hemm ftehim ta` hlas ta` kera, u l-veru kumpens ghall-akkomodazzjoni kellu jkun is-servigi li kellhom jigu rezi mill-konvenuta. Hu principju li l-ghoti tas-servigi ma johloqx titolu fuq il-fond (ara "Bezzina vs Conti Borda", deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-22 ta` April, 1981, u l-gurisprudenza kopjuza hemm riferita). Lanqas il-fatt, li, fl-ahhar snin, il-konvenuta bdiet thallas hi l-kontijiet tad-dawl u ilma (wara li l-attur waqaf ihallas il-kontijiet relattivi, biex, forsi, is-servizzi jinqatghu u l-konvenuti jitilqu mill-fond), ma jaghti lill-pagatur titolu ta` kera fuq l-istess fond (ara "Vassallo vs Vassallo", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-18 ta` Mejju, 1964).

La darba l-iskrittura ta` kera kienet fitizja, il-konvenuti ma jistghux japprofittaw ruhhom mill-gurisprudenza imsemmija li tippermetti lill-inkwilin jaghmel xi alterazzjonijiet fil-fond mikri lilu.

Il-konvenuti jallegaw ukoll li l-istruttura kienet ta` bzonn u ta` vantagg ghal post. Dan, pero`, anke jekk veru, hu immaterjali ghall-fini ta` din il-kawza. Il-fond in kwistjoni kien tal-attur, u issa hu tal-eredi tieghu, u hadd m`ghandu dritt jindahal kif il-proprjetarju jgawdi dak il-fond, anke jekk, fil-fehma ta` dik il-persuna, tkun qed tibbenefika l-istess fond.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi wara li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa` t-talbiet attrici kif dedotti, u ghal fini tat-tieni talba tipprefiggi terminu ta` tlettin (30) jum millum li fih il-konvenuti ghandhom inehhu il-kamra/struttura li tellghu fil-bitha tal-fond in kwistjoni, bid-dritt tal-atturi biex, fin-nuqqas, jaghmlu x-xogholijiet mehtiega huma stess a spejjez tal-konvenuti.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG

< Sentenza Finali >

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