MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta ta' l-10 ta' Gunju, 2008

Avviz Numru. 41/2005

Carmelina Farrugia
Vs
Mario Cachia u Margaret Cachia

Il-Qorti:

Rat l-avviz prezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar is-sebgha w ghoxrin (27) ta' Jannar 2005 fejn l-attrici talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti sabiex jizgmbraw mill-fond taghha numru sebgha u sittin (67), Triq Ninu Cremona, Paola, li huma qedin jokkupaw b'mera tolleranza, cioe minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Il-valur lokatizzju huwa ta' hdax il-lira maltin (LM11) fis-sena.
Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tal-ghoxrin (20) ta' Dicembru 2004, kontra l-konvenuti li huma ngunti 'n subizzjoni.
Rat in-nota t'eccezzjonijiet tal-konvenut Mario Cachia prezentata fir-Registru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn w ghoxrin (22) t'April 2005 fejn eccepixxa s-segwenti:-
1. Illi fl-ewwel lok l-attrici trid iggib il-prova tat-titolu li ghandha hi fuq il-fond imsemmi.

2. Illi fit-tieni lok it-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu li l-konvenuti qeghn jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr titolu validu fil-ligi stante li l-fond imsemmi gie moghti lilhom mill-attrici taht titolu ta' kommodat u biex jintuza bhala dar matrimonjali tal-konvenuti u ghal dan il-ghan, l-attrici tat il-kunsens taghha biex il-konvenut jaghmel ukoll diversi xoghlijiet fil-fond.
3. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti stabbilew d-dar matrimonjali fil-fond imsemmi u dana bil-kunsens tal-attrici u l-fond ghadu jintuza ghal dan il-ghan sal-gurnata ta' illum.
4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tal-Qorti tad-disgha w ghoxrin (29) t'April 2005 a fol. 10 tal-atti processwali meta l-konvenuta Margaret Cachia dehret w ammettiet it-talbiet attrici.
Carmelina Farrugia, l-attrici, xehdet nhar it-tnejn w ghoxrin (22) ta' Gunju 2005 u spjegat li l-fond 67, Ninu Cremona Street, Paola huwa mikri ghandha u tghid li kienet krietu skond ftehim li kienet ghamlet ghand l-Avukat Caruana Demajo. Spjegat li kienet semghet li l-inkwilina ta' l-Avukat Caruana Demajo kienet ser titlaq dan il-post, allura marret hi ghandu u ghamlet ftehim mieghu sabiex jikrihulha bis-somma ta' hamsa u tlettin lira fis-sena (LM35) jew xi haga hekk. Qalet li appena ghamlet dan il-ftehim, taha c-cavetta, u hija bdiet thallsu l-kera u huwa beda jirrilaxjalha ricevuta apposita. Tghid li l-post irrangatu u fil-fatt tghid li zewgha dam kwazi sentejn jahdem go fih sabiex sabiex gabu sew, u meta lestih dahlu jghixu go fih. Spjegat li Margaret Cachia, l-konvenuta, hija bintha u kienet tghix maghha fil-post in kwistjoni. Qalet li meta bintha izzewget lil konvenut Mario Cachia, ma kellhomx fejn ighixu w ghalhekk kienet stidnithom sabiex imorru jghixu maghha. Ghall-ewwel marret tghix il-konvenuta wahedha, ghaliex kellha xi tghid ma zewgha il-konvenut Mario Cachia, izda wara li ghamlu l-paci, dan mar ighix maghhom ukoll. Tghid li suppost marru jghixu maghha ghal ftit ta' zmien, izda baqghulha fid-dar. Qalet li hija qatt ma haditilhom flus ghal kera. Qalet li sa llum, il-konvenuti baqghu jghixu maghha fil-post.

In kontr'ezami tghid li ilha tghix fi-post ghal dawn l-ahhar hamsin sena. Qalet li Dottor Caruana Demajo kien il-prokuratur tas-sidien. Stqarret li wara li miet Dottor Caruana Demajo, hija bdiet thallas lil ibnu, li llum huwa l-Imhallef Giannino Caruana Demajo. Qalet li meta l-Imhallef kien lahaq, u ma baqax jamministra l-proprjeta, l-kaz ghadda f'idejn il-prokuratur legali Mario Mifsud Bonnici u hija bdiet thallas lilu. Ikkonfermat lil l-konvenuti lhom ighixu maghha ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena. Qalet li ulied l-konvenuti, zewg subien ighixu maghha wkoll. Qalet li hija kienet ghamlet minn kollox sabiex tghamilhom komdi, pero issa m'ghadhiex tiflah ghall-inkwiet taghhom u tridhom 'l barra.

Dr. Tonio Azzopardi xehed nhar id-disgha (9) ta' Novembru 2005 u spjega li originarjament il-fond in kwistjoni, kien gie ghand l-attrici permezz ta' ftehim ta' lokazzjoni w effettivament kienet thallas il-kera skond il-fotokopji li huwa esebixxa u li gew markati bhala Dok. TA 1 u TA 2. Spjega li dawn huma ricevuti li jirrigwardaw l-iskadenzi tal-kera mis-sittax (16) ta' Mejju 1972 sal-hmistax (15) t'Awissu 1973. Qal li huwa ma kienx jaf il-vesti ta' Dottor T. Caruana Demajo u ghal xhiex kien jircievi l-kera hu pero jimmagina li kien xi esekutur testamentarju ghall-werrieta tal-post. Qal li fl-24 ta' Settembru 2004 huwa kien kiteb lil Dottor Evelyn Caruana Demajo dwar l-amministrazzjoni 'n kwistjoni u fil-fatt esebixxa kopja ta' l-ittra in kwistjoni li giet immarkata bhala Dok. TA 3.

In segwitu qal li l-kera bdiet tigi depozitata l-Qorti mill-attrici bhala inkwilina tal-fond u depozitata fil-konfront ta' Dottor Paul Mallia bhala ekonomu tal-Kurja Arciveskovili pero Dottor Paul Mallia kien kitiblu w infurmah li l-Kurja Arciveskovili m'ghandhom ebda record li tirigwarda dan il-fond waqt li infurmah li l-Eccellenza Tieghu Monsinjur Arcisqof qatt ma kien accetta xi legati mhollija mit-testatrici gja propretarja tal-fond in kwistjoni, ossia Maddalena Vassallo. Ghalhekk huwa ma setax jiddentifika minn hu s-sid tal-fond ghalkemm hadd ghadu ma avvanza xi dritt ta' proprjeta fuq dan il-fond.

Mario Cachia, il-konvenut xehed nhar id-disgha (9) ta' Frar 2006 u kkonferma li ilu jghix fil-dond in kwistjoni ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena. Jghid li matul is-snin saru

diversi xoghlijiet f'dan il-fond kemm fl-istruttura, kif ukoll fil-manteniment ordinarju tieghu. Fil-fatt ighid li meta tghodd l-ispejjez kollha li saru matul iz-zminijiet jemmen li dawn jammontaw ghal ghaxart elef lira Maltin (Lm 10,000). Qal li meta kienu isiru dawn ix-xoghlijiet fil-post kien hemm l-attrici tghix ukoll. Jghid li x-xoghol kien jiehu hsiebu hu, u fil-fatt sahansitra anke kien ihallas ghalih hu. Jghid li l-attrici qatt ma opponiet li isiru x-xoghlijiet li saru. Stqarr li l-kwistjonijiet bdew meta huwa u martu bdew proceduri ghas-separazzjoni taghhom u minn dak iz-zmien 'l quddiem l-attrici ddecidiet li ma tixtieqx li bintha l-konvenuta u hu jibqghu jghixu maghha. Jghid li l-kontijiet tad-dawl u ilma huma registrati f'isem il-konvenuta Margaret Cachia w ilhom hekk registrati minn zmien ilu.
Margaret Cachia xehdet nhar id-d-disgha (9) ta' Frar 2006 u kkonfermat li ilha tghix f'dan il-post ghal dawn l-ahhar dsatax-il sena. Qalet li marret tghix f'dan il-post qabel zewgha, izda maz-zmien zewgha beda jghix hemm ukoll bl-intendiment li isibu fejn imorru joqghodu. Tichad dak li gie propost lilha, li marru jghixu ma ommha l-attrici ghaliex missierha kien fi stadju kritiku jew ghax-ommha kellha bzonn minn jiehu hsiebha. Ikkonfermat dak li qal zewgha li saru diversi xoghlijiet fid-dar pero tghid li dawn thalsu mill-attrici u fil-fatt tghid li ommha kienet tinqeda bis-servizzi tal-barranin sabiex isir x-xoghol apparti f'xi kazijiet zghar. Qalet li zewgha kien ghamel zmien ma jahdimx. Qalet li ghax-xoghol strutturali li sar hi u zewgha kienu sselfu xi flus mil-bank biex hallsu l-ispejjez involuti. Tghid li ommha ma kienitx kuntenta bl-alterazzjonijiet li kienu saru. Fil-fatt tghid li x-xoghlijiet li saru kienu ntiza ghall-kumdita taghha u ta' zewgha, milli ta' ommha. Ikkonfermat li tnax-il sena ilu kienet dawret l-kontijiet tad-dawl w ilma ghal fuqha u 'n segwitu l-kontijiet kienu jigu divizi bejn tlieta, hi, zewgha w ommha. Qalet li hi ghadha tghix ghand ommha, ghalkemm qeda tfittex post biex tmur tghix ghar-rasha.
Joseph Anthony Muscat xehed nhar it-tlieta w ghoxrin (23) ta' Mejju 2007, u spjega li huwa jahdem fil-Bank APS Floriana. Ikkonferma li l-konjugi Cachia, l-konvenuti, kienu hadu tlett loans minghand il-Bank. Jghid li mid-dokumentazzjoni li kellu dawn il-loans gew mehuda sabiex jigi finalizzati xi xoghol strutturali, sabiex isir xi

refurbishment f'residenza u ohra sabiex tinxtara xi ghamara.

Maria Gatt xehdet nhar l-ghoxrin (20) t' Novembru 2007 u dan bhala impjegata tal-bank APS. Hija kkonfermat li l-konjugi Cachia kellhom xi *loans* mal-bank. Hija esbiet kopja ta' kull *cheque* li hareg mill-*loan account* li gew markati bhala dokumenti APS 1, APS 2 u APS 3. Qalet li whud minn dawn ic-cekkijiet kienu gew verifikati minn xi perit izda ohrajn li jirrigwardaw ix-xiri t'ghamara m'ghandhom l-ebda firma fuqhom.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut prezentat nhar it-tlieta (3) ta' Marzu 2008 u dik ta' l-attrici prezentata nhar s-sebgha (7) t'April 2008.

Ikkunsidrat.

Illi mill-provi prodotti, li ma jidhrux li huma kkontestati, jirrizulta li l-attrici kienet halliet lil bintha u sussegwentement imorru jghixu maghha peress li f'xi zmien kellhom xi problemi finanjzarji. Jirrizulta li ftehim dwar zmien ma kienx hemm tant li l-konvenuti ilhom snin twal ighixu maghha, pero l-intendiment kien, li setghu jghixu hemm temporanjament, sakemm isibu fejn joqghodu. Jirrizulta wkoll, li matul is-snin l-konvenuti ghamlu diversi xoghlijiet f'dan il-fond u li fil-fatt sahansitra anke hallsu ghalihom. Jirrizulta wkoll bhala fatt mhux kontestat, li l-kontijiet tad-dawl w ilma, kienu jghajjtu lill-konvenuta Margaret Cachia. Jirrizulta wkoll minn ezami tad-dokumentazzjoni esebita, li l-attrici kienet thallas kera lil certu A Buttigieg (vide fol. 18 et seq) u li tali kera kienet tigi ricevuta minn Dottor T. Caruana Demajo ghal xi zmien zgur sas-sena 1973 u sussegwentement skond ix-xhieda ta' Dottor Tonio Azzopardi, li mhiex kontradetta, l-attrici kompliet tiddepozita l-kera l-Qorti.

In sintezi pero l-konvenut Mario Cachia, apparti l-fatt li qed ighid li l-attrici m'ghandhiex titolu fuq il-fond fejn jirrisjedu w ghalhekk ma kellhiex dritt tintavola l-kawza, isostni li ghandu titolu validu fil-ligi dak kumunement maghruf bhala kommodat, liema dritt ghadu in vigore w ghalhekk fil-fehma tieghu, din il-Qorti ma tistax tordna l-izgumbrament tieghu.

Illi ghalhekk din il-Qorti ghandha l-ewwel tikkunsidra l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u cioe l-kwistjoni jekk l-attrici ghandhiex titolu fuq il-fond mertu tal-kawza.

L-interpretazzjoni ta’ xi tfisser ‘okkupazzjoni bla titolu’ hi ormai wahda pacifika u ma hemmx ghalfejn tifi imtennija. Dan ghaliex kif referenzjat fis-sentenza fl-ismijiet **‘Carmelina Camilleri et vs Paul Mifsud et’ deciz mill-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri nhar it-12 ta’ Awwissu 1994, din l-espressjoni**
‘*Timporta okkupazzjoni ta fond li sa mill-bidu nett ma kienetx konsentita, okkupazjoni lit kun saret minghajr kunsens, abuzivament bi vjolenza, b’arbitrarju jew klandestinament, liema illegalita pperdurat sal moment lit kun giet proposta l-kawza.’*
Issa mill-provi prodotti jirrizulta ghalkemm li prima facie l-attrici ghandha titolu legali w ghalhekk kellha kull dritt li tintavola tali kawza w ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvent qed tigi michuda.
Dwar il-mertu l-konvenut fin-nota tieghu sostna li huwa ghandu titolu ta’ kommodat. Dwar dan din il-Qorti tirrileva li l-kuntratt ta’ kummodat m’huwiex ‘il prestito di compiacenza’ li jsemmi **Zacharie** fil-bran citat fis-sentenza raportata fil-**Vol. XXX1 p1 p96 izda jirrapprezenta dik id-donazzjoni t’uzu li timpani lill-kommodant versu l-kommodatarju** ‘*l-obbligo di fare godere la cosa per tutto il tempo convenuto, e come il conduttore verso locator, cosi il comodatario verso il comodante ha il diritto di servirsi delle cose purche la impieghi per l-uso determinato nel contratto’ (**PL Francesco Azzopardi vs Emilia vedova Malfiggiani** deciza mill-Qorti tal-Kummerc nhar il-5 ta’ Jannar 1902 a **Vol XV111 p111 p69).** Kif issokkta jigi deciz* ‘dina l-liberalita’, li hija l-essenzja tal-kommodat, tassumi s-sembianzi kollha tad-donazzjoni meta, bhal fil-kaz in ezami, tigi estiza ghall-uzu gratuwitu ta’ dar. (vide **Grazio Portelli vs Geralda Portelli xebba** deciza mill-Qorti tal-Appell Civili nhar il-5 ta’ frar 1971.) Ugwalment jinsab affermat mill-Qorti Taljana ta’ kassazzjoni (**Numru 9909 tas-6 ta’Ottubru 1998**) illi ‘ *e configurabile il comodato di una casa per consentire al comodatario di allogiarvi per tutta la vita senza che percio debbe ravvisarsi un contratto costitutivo di un diritto di abitazione con conseguente necessita di forma scritta ad substantiam’.*
Issa l-orjentament dominant fid-dottrina legali u fil-gurisprudenza hi dik li l-kommodat hu essenzjalment

kuntratt reali gratuwitu, perfezzjonat bil-konsenja tal-haga, liema konsenja timmanifesta l-intenzjoni tal-kommodant li jinstawra l-vinkolu guridiku mal-kommodatarju. (**kollez Vol. XXX111 p1 p774; Vol XXXV111 p1 p121).** Vinkolu dan li, kif estratt mid-definizzjoni li l-ligi taghti lill-kuntratt, ex Art 1824 tal-Kodici Civili, jippermetti lill-kommodatarju jinqeda bil-haga <u>ghal zmien jew ghall-uzu determinat,</u> bl-obbligu li jroddha lura lill-kommodanti. Vinkolu li allura jintemm '*wara li jkun ghadda z-zmien miftiehem, inkella, fin-nuqqas ta ftehim, wara li tkun serviet ghall-uzu li ghalih (l-haga mislufa) giet mislufa.'* (Artikolu 1835(1) tal-Kodici Civili).

Kif gie ritenut fis-sentenza kwotata mill-attrici fin-nota taghha fl-ismijiet **<u>Lorenzo Zahra pro et noe vs Mary Zahra</u>** deciza nhar s-sitta (6) t'Ottubru 2004 mill-Qorti tal-Appell mis-suespost huwa deducibbli li l-kuntratt jista jkun ghal zmien determinat jew ghall-uzu determinat. Fir-rigward jinsab spjegat illi '*iz-zewg modalitajiet possibli tal-kukntratt tal-kommodat, kemm dik relatta maz-zmien u dik relatata ma l-uzu, jistghu jezistu ndipendentement minn xulxin u wahda ma kientix marbuta ma l-ohra. Il-partijiet jistghu allura jiftiehmu zmien li fih il-kommodat kellu jipperdura, bla ma jiftiehmu x'uzu detrminat kellu jsir mill-haga kunsinnata b'self u vice versa.' (*vide **<u>Fortunato Mercieca et vs Joseph Mercieca</u>** deciza mill-Qorti ta' l-Appell Sede Inferjuri nhar l-1 ta' Novembru 2000.)

Dan iwassal ghall-konsiderazzjoni tal-aspett tar-restituzzjoni tal-haga kommodata inerenti f'dan il-kuntratt specifiku. Indubitament, din ir-restituzzjoni tavvera ruhha fil-kaz li jkun pattwit zmien, meta jiskadi dak iz-zmien. Zmien li jista jkun espress jew dedott sempliciment mill-uzu tal-haga tenut rigward tan-natura taghha. Hekk allura, fl-assena ta' determinazzjoni espresso, l-kommodat hu ntiz konvenut ghaz-zmien necessarju li jikkonsenti lill-kommodatarju jisserva ghall-uzu stabbilit fil-kuntratt. Is-sentenza appena citata tal-Qorti ta' l-Appell, Sede Inferjuri, tippreciza li meta l-kommodat ikun ghall-uzu specifiku, ma jistghax jinghad li dan kien wiehed bla zmien jew indefinit.

'*Ghal kuntrarju t-terminu tieghu huwa cirkoskritt proprju fil-limiti ta' l-uzu spcifiku determinat mill-kommodant.*

*Appena dak l-uzu specifiku jigi estint ukoll il-kuntratt u jinholoq l-obbligu minn dak il-mument tar-restituzzjoni tal-haga mislufa mill-kommodatarji. F'din is-sitwazzjoni jista jinghad li l-element taz-zmien kien jokkorri b'mod tacitu u mplicitu'('**<u>Mercieca Utrinque'</u>** deciz l-1 ta' Novembru 2000).*

Isegwi minn dan illi jekk ma jkunx possibli li tigi stabbilita d-durata taz-zmien, lanqas permezz tad-determinazzjoni ta' l-uzu, il-ftehim hu meqjus kommodat bla determinazzjoni ta zmien ossija prekarju. Dan tal-ahhar, ghalkemm affini mal-kommodat jiddefernzja ruhu ghall-fatt li f'tali ipotesi min jikkoncedi l-haga ghandu d-drit li jitlob r-restituzzjoni taghha fi kwalunkwe zmien.

A propozitu, gie deciz illi '*l-ezistenza taz-zmien hija mportanti ghad-distinzjoni bejn il-kommodat u l-prekarju. Ghax meta hemm iz-zmien il-kuntratt huwa ta kommodat u l-kommodant ma sjistghax jiehu lura l-oggett hlief fil-kaz ta' bzonn urgent u mprevist sakemm jghaddi dak iz-zmien; mentri jekk ma jkunx hemm zmien, il-kuntratt ikun ta' prekarju u sid l-oggett jista jiehdu lura meta irid*' (**<u>Kollezz Vol. XXX1 p11 p29).</u>**

Illi ghalhekk jekk wiehed japplika dawn l-enuncjazzjonijiet ghal kaz taht konsiderazzjoni jibda biex jigi osservat illi kieku wiehed kellu jirricerka mill-fatti l-fattur zmien, dan ma jidhirx li gie konkretament u espressament detrminat. Mill-provi prodotti, kif fuq elenkati jidher li l-attrici halliet lill-konvenuti jghixu maghha ghal zmien temporanju ghalkemm tali uzu dam jipperdura ghall-ghexiren ta' snin xorta l-uzu kien wiehed ta' tolleranza, kif spiss jigri fejn jezistu rapport ta' familjarita, hbieberija jew buon avvicinat. Jinghad b'mod univokwu li t-tolleraza ma tattribwixxi l-ebda drittijiet mhux biss ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita ta' l-inadmepiment (**<u>Vol XXX1V p1 p92</u>**) izda ukoll skond l-insejament ta' **Laurent ('<u>Principii di Diritto Civile Vol. XXX11 para 297</u>)** '*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso depl propretario che questi puo retirare da un istante all'altro.*' Ara fuq is-suggett sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **<u>Maria Caruana vs Benedict Spiteri et</u>** deciza nhar l-24 ta' Marzu 2004.

Illi ghalhekk din il-Qorti taqbel ma dak sollevat l-attrici fin-nota taghha li hawn si tratta ta' titolu prekarju u konsegwentement l-konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt legali jibqghu jokkupaw il-fond mertu tal-kawza.

Konsegwentement l-Qorti qieghda tilqa t-talba attrici filwaqt li tirrispingi l-eccezzjonijiet kollha sollevati mil-konvenut Mario Cachia u tipprefiggi terminu ta' xahrejn sabiex l-konvenuti jizgombraw mill-fond imsemmi fl-avviz u cioe 67 Triq Ninu Cremona Paola.

L-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficcjali msemmija fl-avviz, ghandhom jigu sopportati 'n kwantu ghal terz mill-konvenuta Margaret Cachia, stante l-ammissjoni taghha registrata fil-bidu net ta' dawn il-proceduri, u zewg terzi mill-konvenut Mario Cachia.

Bl-imghax skond il-ligi.

< Sentenza Finali >

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