8 ta' Jannar, 1960

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. A. J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D,. President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Geralda sive Ġiġa Falzon pr. et ne.

versus

Carmelo Falzon

Konsorzju — Godiment tal-Ħaġa Komuni — Ċitazzjoni — Kawżali — Art. 528 u 531 tal-Kodiċi Ċivili.

Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħaġa komuni, basta mhux b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha skond id-drittijiet tagħhom; u fin-nuqqas ta' ftehim bejniethom, il-Qorti tagħti l-provvedimenti meħtieġa sabiex tiġi gawduta aħjar il-ħaġa komuni.

In linea ta' massima, ma hemmx bżonn ta' xi formola espressa u riġida biex tiġi proposta domanda fiċ-ċitazzjoni; għax il-liġi ma tipprojbix l-"equipollens"; għaldaqstant, meta komproprjetarju ta' fond jesponi illi l-konvenut, komproprjetarju huwa wkoll tal-istess fond, qiegħed jokkupa hu waħdu l-fond komuni, u jitlob li l-fond jingħata lilu, ma jistax jingħad li hemm nuqqas ta' kawżali fiċ-ċitazzjoni fis-sens li l-attur ma talabx li l-Qorti tagħti l-provvedimenti dwar l-aħjar godiment tal-fond; u jekk il-Qorti tagħtieh parti biss, meta hu talab il-fond kollu, dan jista' jsir.

Sakemm il-komproprjetarju jkun jgawdi paċifikament, bla oppożizzjoni tal-komproprjetarji l-oħra, u bla jtiehim, allura in massima; sakemm ma jiġix kostitwit in mora, hu jista' jkun eżenti mill-ħlas tal-kera għall-imgħoddi; u ma jistax jitqies bħala ntruż fil-fond. u bħala detentur tiegħu mingħajr titolu; imma dan ma jistax ifisser illi hu għandu dritt ikompli jużа l-fond komuni waħdu, bi preġudizzju tal-konsorti l-oħrajn u kontra l-volontà tagħhom. U ma hemm xejn fil-liġi li jimpedixxi lill-Qorti li, bħala miżura ntiża għall-aħjar godiment tal-fond, tagħmel diviżjoni provviżjonali ta' dan il-godiment bħala ħaġa distinta minn diviżjoni materjali tal-proprjetà tal-istess fond; salv li l-Qorti tieħu dik il-miżura 'skond' ix-xorta li tkun dipendenti miċ-ċirkustanzi partikulari tal-każ.

Mhix aċċettabbli l-allegazzjoni tal-komproprjetarju li jkun jokkupa l-fond waħdu fis-sens illi l-komproprjetarju l-ieħor, li jrid jieħu sehem mid-dgawdija tal-fond, ġie bżonn ta' dik id-dgawdija ħtija tiegħu; kif lanqas l-allegazzjoni li l-komproprjetarji jippossjedu in komun bejniethom fondi oħra, u dak il-komproprjetarju l-ieħor seta' jitlob li jieħu d-dgawdija ta' xi wieħed ieħor minn dawn il-fondi l-oħra komuni; għax il-komproprjetarju għandu dritt ta' dgawdija fuq kull wieħed mill-fondi komuni, u kwindi anki minn dak li hu gawdut mill-konvenut.

Kwantu għall-ispejjeż li jsiru biex il-fond jinqasam u jkun jista' jidgawda anki mill-komproprjetarju li jitlob dan issehem ta' dgawdija, għalkemm b'dik l-ispiża hu ser jiġi akkomodat, però dik l-ispiża ħija l-effett tal-provvediment li bih jiġi sistemat il-godiment komuni fl-interess tal-konsorti li ma jaqblux; u għalhekk huwa ġust li dik l-ispiża ssir in komun.

Il-Qorti: — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attriċi proprio et nomine, premessi d-dikjarazzjonijiet meħtieġa u mogħtija l-provvedimenti opportuni, premess li b'sentenza mogħtija mill-Board li Jirregola l-Kera fil-15 ta' Ottubru 1959, fil-kawża fl-ismijiet "Vincent Falzon vs. Geralda Falzon", l-attriċi ġiet kundannata biex fi żmien

xalrejja tiżgombra mill-fond numru 42 Naxxar Road, Birkirkara; premess li l-attriċi nomine hija komproprjetarja mal-konvenut fil-fond numru 20 u 21 Azzopardi Street, Birkirkara, li minnu hija tippossjedi n-nofs indiviż; premess li l-attriċi proprio et nomine, stante s-sentenza fuq riferita, trid tuża l-imsemmi fond numru 20 u 21 Azzopardi Street, Birkirkara, għaliha; u premess li l-konvenut, li qiegħed iżomm inabitat l-imsemmi fond ta' Azzopardi Street, ħa taħt idejh l-istess fond u għandu fil-pussess tiegħu ċ-ċwievet ta' dan il-fond, u b'hekk mhux iħalli lill-attriċi proprio et nomine li tinqeda bil-fond komuni fuq imsemmi; talbet li għar-raġunijiet fuq imsemmija l-attriċi proprio et nomine tiġi awtorizzata tinqeda bl-imsemmi fond numru 20 u 21 Azzopardi Street, Birkirkara, għall-abitazzjoni tagħha proprio et nomine, billi l-konvenut jiġi ordnat jagħti u jikkonsenja lilha ċ-ċwievet tal-imsemmi fond; u dan taħt kull provvediment li jidher opportun; bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-13 ta' Mejju 1959, li biha laqgħet it-talba tal-attriċi, billi ordnat lill-konvenut biex fi żmien tmien tijiem jikkonsenja lill-attriċi ċ-ċwievet tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni, jiġifieri tal-bieb għattrieq tar-remissa numru 22, biex hija u binha jkunu jistgħu jużawh għall-abitazzjoni u biex hija tkun tista' tagħmel l-alterazzjonijiet meħtieġa fil-fond skond l-ewwel metodu kif premess, u kif hemm fir-relazzjoni peritali u pjanta, u dan taħt id-direzzjoni tal-Perit Mercieca, u a spejjeż tal-attriċi u tal-konvenut nofs kull wieħed; l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut, barra dawk tal-perizja, li jitħallsu nofs mill-atturi u nofs mill-konvenut; wara li kkunsidrat;

Ma hemmx kuntrast bejn il-kontendenti illi l-attriċi fil-kwalità premessa hija komproprjetarja mal-konvenut fil-fond indikat fiċ-ċitazzjoni, li minnu hija tippossjedi n-nofs indiviż, u illi b'sentenza tal-Board li Jirregola l-Kera tal-15 ta' Ottubru 1958, fil-kawża fl-ismijiet "Vincent Falzon vs. Gerald Falzon", l-attriċi ġiet kundannata li tiż-

gombra fi żmien xahrejn mill-fond 42 Naxxar Road, Birkirkara, peress li ma ħallsetx il-kera;

L-attriċi hija komproprjetarja mal-konvenut indiviżament f'immobili oħra derivanti mil-wirt ta' żewġha, ħu l-konvenut; u hija xehdet illi l-konvenut jamministra l-proprjetà "in comune", u li ilu mas-sentejn u nofs ma jagħtiha sehemha mill-kera tal-postijiet (fol. 11);

Fil-kors ta' dil-kawża l-konvenut daħħal xi mobbli fil-fond, fejn kien hemm diġà xi mobilja oħra, u iżżewweġ, u qiegħed jokkupa l-fond ma' martu. Sakemm iżżewweġ, huwa kien joqgħod maz-zijiet f'post ieħor (fol. 11 tergo);

Il-konvenut iżomm karrettun u sulfat għar-raba' f'kamra fil-pjanterren jew remissa fil-fond in kwistjoni, però hu mar-raba' tiegħu għandu erbat ikmamar;

Ikkunsidrat;

B'digriet tal-25 ta' Frar 1959 din il-Qorti nnominat lill-Arkitett u Inġinier Ċivili Paul Mercieca biex jirrelata jekk il-fond in kwistjoni huwiex komodament abitabbli mill-attriċi u binha ta' erba' snin u mill-konvenut u martu, u biex jissuġġerixxi l-aħjar mod li jista' jinqasam;

B'relazzjoni tal-11 ta' Marzu 1959 il-perit irrapporta:

(a) Illi l-pjanterran jikkonsisti......;

(b) Illi minn dan jidher li n-numru ta' kmamar huwa sufficjenti......;

(ċ) Illi hemm tliet metodi kif il-fond jista' jinqasam......;

Fid-depożizzjoni tiegħu a fol. 36 tergo l-perit stima l-ispiża biex il-bieb mir-remissa għall-ambjenti l-oħra tad-dar jingħalaq bil-ġebel, madwar £4;

L-istess perit, fid-depożizzjoni tiegħu a fol. 39, issottometta illi l-kmamar li għandu l-konvenut fir-raba' tiegħu

jistgħu jservu biex jinżamm il-karrettun tal-konvenut u anki biex jinżamm fihom is-sulfat għal tmien tijiem, jekk jiġi maqtugħ mill-art;

Subordinatament għal dak il-metodu ta' qsim, il-perit issuġġerixxa ż-żewġ metodi l-oħra ndikati fl-istess relazzjoni u pjanta tal-fond;

Ikkunsidrat;

Skond l-art. 528 tal-Kodiċi Ċivili, kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħaġa komuni, basta mhux b'mod li ma jħall'ix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha skond iddrittijiet tagħhom; u skond l-art. 531, fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-komproprjetarji, il-Qorti tagħti l-provvedimenti meħtieġa sabiex tiġi gawduta aħjar il-ħaġa komuni;

L-eċċezzjoni tal-konvenut li, la darba hu qiegħed jokkupa l-fond, għandu jkompli jgawdieh waħdu, tipparalizza d-dispost tal-liġi, li jagħti d-dritt lil kull kompropjetarju li jagħmel użu mill-ħaġa komuni; u għalhekk dik l-eċċezzjoni mhix attendibbli;

Lanqas ma hi attendibbli l-eċċezzjoni l-oħra li l-attriċi ġiet żgumbrata mill-fond li qegħedha tokkupa ħtija tagħha, għax ma ħalsetx il-kera. Apparti dak li xehdet l-attriċi, li hi, armla b'tifel żgħir, ma hix tirċievi minn għand il-konvenut is-sehem tagħha mill-kera tal-fondi l-oħra in komune, darba l-liġi tagħtiha d-dritt, bħala komproprjetarja li tgawdi l-fond mal-komproprjetarji l-oħra, xejn ma għandu x'jaqsam għaliex hija ġiet fil-bżonn li teżerċita dan id-dritt tagħha;

Darba, għalhekk, l-attriċi għandha dritt li dgawdi l-fond in kwistjoni mingħajr ma tippriva lill-konvenut middgawdija tiegħu tal-fond, u darba li hija u l-konvenut huma komproprjetarji f'nofs kull wieħed tal-istess fond, li jista' jiġi gawdut mit-tnejn għax huwa kbir biżżejjed, it-talba tal-attriċi hija ġustifikata u għandha tiġi milqugħa taħt il-provvediment li ser jingħata peress li l-kondividenti ma jaqblux bejniethom fuq id-dgawdija tal-fond;

Rat fol. 46 in-nota tal-appell tal-konvenut u fol. 47 il-petizzjoni tiegħu, li biha talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, billi tiġi revokata in kwantu laqgħet it-talba tal-attriċi għall-konsenja taċ-ċavetta tar-remissa numru 22 biex hija tkun tista' tużaha għall-abitazzjoni, u biex hija tkun tista' tagħmel l-alterazzjonijiet hemm imsemmija, u fejn akkollat parti mill-ispejjeż tal-kawża lill-appellanti, u tiġi milqugħa (recte konfermata) fejn akkollat parti mill-ispejjeż lill-attriċi, b'mod li jiġi deċiż għar-riġett tat-talba tal-attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħha; salv li, f'kull każ, l-ispejjeż tal-alterazzjonijiet rikjesti fil-post għandhom dejjem isiru mill-appellata;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-fatti tal-kawża jirriżultaw "supra";

Il-motivi tal-appell, kif wieħed jista' jiġbor mill-petizzjoni u mill-argumenti fid-dibattitu, huma sostanzjalment dawn:—

1. Nuqqas ta' kawżali fiċ-ċitazzjoni, anki fis-sens li l-attriċi ma talbetx in forma speċifika li l-Qorti tagħti provvedimenti dwar l-aħjar godiment tal-fond;

2. Il-konvenut kien qed jokkupa l-fond in bwona fede, u għalhekk il-Qorti ma setgħetx tipprivah minn parti tal-fond;

3. L-attriċi setgħet tirrimedja għas-sitwazzjoni tagħha, billi tagħti l-isfratt lill-inkwilini l-oħra ta' beni oħra posseduti in komun;

4. In subordine, il-konvenut ma kienx imissu jiġi kundannat ibati nofs l-ispejjeż tal-alterazzjonijiet strutturali ordnati mill-Qorti;

Dwar dawn il-gravami:—

Kwantu għall-ewwel wieħed:—

Jekk wieħed jeżamina sewwa ċ-ċitazzjoni, isib li l-attriċi fiha esponiet li hija komproprjetarja tal-fond "de quo", li l-konvenut ma kienx qed iħalliha tagħmel użu mill-fond komuni u kien impossessa ruħu minnu hu stess bi ħsara tagħha; u talbet li jiġi provvdut li tinqeda bil-fond hi, stante l-iżgumbrament tagħha minn fond ieħor. Ma jistax jingħad li hemm nuqqas ta' "causa instrumentalis qua actio in judicium deducitur". Ma hemmx bżonn, in linea ta' massima, xi formola espressa u riġida għall-propożizzjoni tad-domandi, meta ma hux projbit l-"equipollens" (App. "Leonard vs. Casella", 26 ta' Frar 1873). Meta l-attriċi esponiet li l-konvenut kien qed jinqeda bil-ħaġa komuni għad-dannu tagħha, u talbet li l-fond jingħata lilha, hi kienet qegħda tenunċja il-"fundamentum obligationis" radikanti d-domanda, in bażi għall-art. 528(b) u 531 (1) Kap. 23 Ediz. Riv. Jekk hi talbet li tieħu l-fond kollu u l-Ewwel Qorti tatha parti minnu biss, dan seta' jsir in bażi għall-aforisma "in eo quod plus sit semper inest et minus";

Kwantu għat-tieni gravam;

Apparti r-rifless li l-konvenut seta' anki ma kienx in ħwona fede meta beda jdaħħal mobbli oħra fil-fond, mhux "re adhuc integra", imma "pendente lite" (kuntrarjament għall-massima "pendente lite nihil innovetur"), u meta żamm f'dan il-fond ordenji u fertilizzaturi tar-raba' allavolja għandu razzett b'erba' tikmamar band'oħra, hu ċar li l-konvenut qiegħed jikkonfondi żewġ prinċipji li huma distinti. Jekk bla oppożizzjoni tal-konsorti, u bla ftehim, allura, in massima, sakemm ma jiġix kostitwit in mora, hu jista' jkun eżenti mill-ħlas tal-kera tal-imgħoddi ("Micallef vs. Borg", 29 ta' April 1873, Prim'Awla), u ma jistax jitqies bħala ntruż jew detentur bla titolu, imma dan hu konċett divers minn dak propunjat mill-appellant, u ma jistax qatt iġib li l-kompossessur jista' "jkompli jisserva bil-ħaġa komuni bi preġudizzju tal-konsorti u kontra l-volontà tagħhom" (ibidem, sent. ċit. tal-1873). Kieku kellu jiġi permess lill-konvenut li jibqa' jokkupa dan il-fond komuni b'pussess esklużiv daqs kieku proprjetarju uniku tiegħu, dan kien

imur kontra l-prinċipju stabbilit mill-liġi fl-art. 528(b) Kap. 23. Ara wkoll Zaccariae, tom [illegible], para. 197; Fadda, art. 675, para. 116, 117 u 118. Skond l-art. 531, il-Qorti tista' tipprovdi mhux biss dwar l-amministrazzjoni, imma anki dwar il-godiment tal-fond. Ma hemm xejn fil-liġi li jimpedixxi lill-Qorti li, bħala miżura [illegible] għall-aħjar godiment tal-fond, tagħmel *diviżjoni proviżjonali ta' dan* il-godiment, bħala ħaġa distinta minn diviżjoni materjali tal-proprjetà tal-istess fond (ara anki Prim'Awla "Borg Olivier utrinque", 12. 9. 1957). Ma hux aċċettabbli li l-konvenut jopponi ruħu għal din il-miżura sempliċement għaliex jippretendi li, malgrado d-dissens tal-attriċi, *komunista* fil-fond, hu jibqa' jokkupa l-fond daqs kieku padrun uniku u assolut. S'intendi, ix-xorta tal-miżura li tieħu l-Qorti sabiex tipprovdi għall-aħjar *godiment tal-fond komuni* tiddependi miċ-ċirkustanzi partikulari ta' kull każ, li għandhom jiġu valjati mill-Qorti, kif ġew rettament valjati f'dan il-każ; li fih il-faċilità u *konvenjenza* tad-diviżjoni tal-fond "*de quo*", il-moderazzjoni tal-ispiża okkorrenti konsistenti fis-somma ta' ċirka £4, il-fatt li kull wieħed *mil-kollitiganti* jkollu bieb għalieh, *in-nuqqas* ta' preġudizzju għal parti waħda jew l-oħra, u ċirkustanzi oħra li jirrakkomandaw il-provvediment mogħti *mill-Ewwel Qorti*;

Kwantu għat-tielet gravam;

Dan ma hux attendibbli; għaliex jibqa' dejjem li l-attriċi għandha d-dritt li tipparteċipa fil-godiment ta' "dan" l-istabili partikulari, *indipendentement minn stabili oħrajn* posseduti in komun u in lokazzjoni għand terżi; dan apparti li l-lum il-ġurnata mhix ħaġa tant faċli u spedita li inkwilin jiġi żgumbrat. Hu *illoġiku* li *l-konvenut* jippretendi pussess esklużiv ta' dan il-fond għax hemm fondi oħra, mentri legalment "unusquisque ex dominis partem suam vel in minima parte glebae communis habet" (Fabro, 1, IV, t.11, def. 2, no. 4);

Kwantu għar-raba' gravam;

L-ispiża mhix qegħdha ssir, in sostanza, għall-komodu uniku u esklużiv tal-attriċi, għalkemm bl-ispiża inkorrenda

ta' £4 ċirka għall-muratura tal-bieb hi tiġi akkomodata, imma qegħdha ssir bħala effett tal-applikazzjoni tal-art. 531(1), ċjoè bħala provvediment li bih jiġi sistemat il-godiment komuni fl-interess tal-konsorti li ma jaqblux. Għalhekk hu ġust li din l-ispiża tiġi sopportata bin-nofs;

Ma jidherx li f'din is-sede l-konvenut insista fuq riljev ieħor li kien issolleva in prim'istanza, illi ċjoè, kif jgħid hu, l-attriċi ġiet żgumbrata mill-fond fejn kienet toqgħod tort tagħha; "in ogni caso", hu ġust dak li osservat in propożitu l-Ewwel Qorti illi, apparti li l-attriċi ma ħallsetx il-kera għax mezzi ma kellhiex, ċert hu li dan ma jneħħilhiex id-dritt li hi għandha ta' kompartecipazzjoni fil-godiment tal-fond komuni;

Ir-rekwiżizzjoni tal-fond li hi sospiża ma tbiddelx il-konklużjonijiet fuq imsemmijin;

Għalhekk, il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra tiegħu. It-terminu prefiss mill-Ewwel Qorti għandu jiddekorri mil-lum.