MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 567/1997/1

Raymond Parnis ghan-nom u in rapprezentanza ta' Mary Schembri mart George u ta' Carmen Grech armla ta' Joseph, assenti minn Malta

Vs

S. R. Woodwork Limited

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-12 ta' Marzu 1997 li bih l-attur *nomine* premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-atturi huma komproprjetarji ta' zewg imhazen f' Cannon Road, Santa Venera, u garage fi Triq il-Haddied, Santa Venera, u fondi ohrajn fl-istess Cannon

Road, Santa Venera, fil-korp ta’ bini li sa ftit zmien ilu kien jintuza mid-Dipartiment tat-Toroq;

Premess illi dan it-titlu taghhom huwa naxxenti mit-testment ta’ John Pace u Giulia Pace ta’ l-1 ta’ Frar 1963 fl-atti tan-Nutar Dr. John Tabone Adami;

Premess illi huma jirrisjedu fl-Amerka u saru jafu li xi hadd mill-komproprjetarji, jew xi hadd iehor li qatt ma kien prokuratur ta’ l-atturi, u ghad insaputa taghhom, kien iffirma ricevuta ta’ kera lill-kumpanija konvenuta;

Premess illi huma kienu jafu biss bil-kirja li kienet saret lil Spiru Camilleri li kien jiggestixxi n-negozju taht l-isem ta’ Simon’s Furniture;

Premess illi huma qatt ma taw il-kunsens taghhom ghal tali kirja, kif qatt ma taw il-kunsens li jigu okkupati ambjenti ohra li jigu taht l-ex dipartiment tat-toroq;

Premess illi huma ma ilhomx jafu aktar minn xahrejn b’ dan anzi li saru jafu wara l-20 ta’ Frar 1997, meta kienu infurmati b’ ittra mibghuta ghan-nom tas-socjeta` konvenuta mill-Avukat Dottor Aldo Vella;

Premess illi huma ghandhom dritt jitolbu r-rexxissjoni ta’ l-istess kirja;

Talab ghalhekk l-attur *nomine* lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Thassar u tannulla kull titlu ta’ kera li ghandha s-socjeta` konvenuta peress li din saret minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha, u l-atturi qed jagixxu skond il-ligi fi zmien xahrejn minn meta saru jafu;

2. Tordna lis-socjeta` konvenuta li fi zmien qasir u perentorju tizgombra miz-zewg imhazen bin-numru uniku 45 Cannon Road, Santa Venera, u mill-garage bla isem fi Triq il-Haddied, Santa Venera, u kull ambjent iehor anke abusivament mehud;

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-attur *nomine*, u l-lista tax-xhieda minnu indikati flimkien ma’ l-elenku tad-dokumenti esebiti ma’ l-att tac-citazzjoni;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta pprezentata fl-14 ta’ April 1998 li permezz taghha hija eccepiet:

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur *nomine* stante li l-azzjoni attrici hi guridikament insostenibbli;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess socjeta` konvenuta u l-lista tax-xhieda minnha indikati;

Rat l-affidavits ipprezentati u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda prodotti;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ipprezentati mill-avukati difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

L-azzjoni ezercitata mill-atturi tirrikonoxxi bhala bazi taghha dak kontenut fl-Artikolu 1527 tal-Kodici Civili, li hekk jipprovdi:

“Il-kiri li jsir minn wiehed mill-kompossessuri tal-haga, minghajr awtorizzazzjoni b’ sentenza tal-qorti kompetenti

jew minghajr il-kunsens ta’ xi wiehed mill-kompossessuri l-ohra, jista’ fuq talba ta’ dan il-kompossessur l-iehor, jigi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi zmien xahrejn minn dak in-nhar li dan il-kompossessur l-iehor ikun sar jaf b’ dak il-kiri.”;

Huwa evidenti illi l-precitat artikolu huwa intimament allaccjat mal-kuncett tal-komunjoni tal-beni. Li jfisser li hekk kif wiehed mill-ko-proprjetarji ta’ fond komuni ma jistax jaqbad u jokkupa dak il-fond kontra l-kunsens tal-ko-proprjetarji l-ohra, jew jipprekludi lil dawn milli jaghmlu uzu huma wkoll mill-istess fond (**Vol. XXXIX P I p 265**), hekk ukoll “*un comproprietario non potrebbe dare in locazione, indipendentemente dagli altri comproprietari, la sua quota indivisa della cosa, perche` in quel caso egli verrebbe a dare il diritto di godere della cosa tanto per la parte sua propria quanto per la parte indivisa dei suoi comunisti, poiche` l’ inquilino non potrebbe godere della parte del locatore senza godere della parte dei comproprietari.*” (**Vol. XXVI P II p 251**);

Fit-test imsemmi, il-ligi ma tirrikjedi l-ebda gusta kawza ghall-annullament tal-kirja li tkun saret kif fl-imsemmi artikolu prevvist, imma trid biss li dil-lokazzjoni tkun saret minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji jew l-awtorizzazzjoni tal-Qorti kompetenti (**Vol. XLII P I p 333**), u li l-azzjoni tendenti ghall-annullament taghha tkun giet intavolata fiz-zmien preskritt ta’ xahrejn, inkella ma tissussistix (**Vol. XXIII P II p 6**);

Proprju biex isostnu l-applikabilita` ta’ l-artikolu precitat, u li huma jghidu li jghodd ghall-fattezzi tal-kaz, l-atturi jadducu provi dokumentali dimostranti d-dritt tal-komunanza taghhom fuq il-fond, kif ukoll isemmu fatti in suffragju ta’ dak mistqarr minnhom, u cjoe: (i) li huma ma kienux jafu bil-kirja lis-socjeta` konvenuta, (ii) li ma awtorizzaw lil hadd ghaldaqshekk in kwantu ghall-interess u kwota taghhom mill-fond, u (iii) li l-azzjoni taghhom giet esperita fiz-zmien statutorju preskritt minn dakinhar li saru

jafu bil-kirja. Ara Affidavits ta' Raymond Parnis (fol. 19), Mary Schembri (fol. 40) u Joseph Tabone (fol. 52);

Is-socjeta` konvenuta minn naha taghha tikkuntrasta bil-qawwa l-punt centrali dwar l-applikabilita` ta' l-artikolu suddett tal-Kodici Civili, u anzi ssostni illi dan ma jiccentra xejn. Hi fil-fatt targina d-difiza taghha fuq l-assunt illi hawn non si tratta ta' kirja gdida li saritilha minn xi wiehed mis-sidien tal-fond izda ta' cessjoni ta' l-inkwilinat li sarilha direttament mill-kerrej maghruf mis-sidien;

In sostenn ta' din l-affermazzjoni taghha, is-socjeta` konvenuta pproduciet lill-kerrej precedenti tal-fond li xehed illi meta hu wasal ghall-eta` tal-pensjoni htieglu jdawwar il-permessi tan-negozju fuq uliedu Raymond u Simon, ahwa Camilleri, li kienu gja jahdmu mieghu fl-istess attivita` azjendali. Hekk fil-fatt sar u l-imsemmija uliedu, wara li fformaw is-socjeta` konvenuta, irrangaw ma' Joseph Tabone biex il-hlas tal-kera jibda jsir mis-socjeta`. Ara xhieda ta' Spiru Camilleri (fol. 60 u fol. 68) u ta' Raymond Camilleri (fol. 61 u fol. 70);

L-atturi jattakkaw il-legittimita` ta' din l-allegata cessjoni billi jipproponu l-infraskritti argomenti bhala espressjoni ta' opinjoni fuq il-kwestjoni legali:

I. Ic-cessjoni li jinghad li saret hi nulla ghaliex din ma saretx fil-forma stabbilita skond id-disposizzjonijiet generali tad-dritt komuni, riferibilment ghall-assenjazzjoni tad-drittijiet, senjatament l-Artikoli 1469 u 1470 tal-Kodici Civili;

II. *Ergo*, jekk din ic-cessjoni ma uniformatx ruhha ghal-ligi, il-kirja li allura tgawdi s-socjeta` konvenuta ma tistax hlief titqies kirja gdida li saret minn wiehed mill-ko-proprjetarji;

III. Sussidjarjament, anke jekk talvolta c-cessjoni tigi konsiderata bhala valida, l-istess jigi illi, gjaladarba din giet rikonoxxuta minn wahda biss mill-ko-sidien, l-ko-

proprejtarji l-ohra huma ntitolati jimpunjawha bl-operat ta' l-Artikolu 1527 tal-Kodici Civili;

Huwa forsi opportun illi wiehed jissofferma ftit biex issir ir-riflessjoni li ser issegwi. Dan anke ghaliex minn ezami tar-rispettivi noti ta' sottomissjonijiet tal-kontendenti jidher li l-materja giet esageratament komplikata minn konsiderazzjonijiet estensivi u laborjuzi tal—principji ta' dritt li fil-fehma tal-Qorti ma kienux ghal kollox attendibbli jew mehtiega;

Kif gja fuq rikapitulat mill-provi, Spiru Camilleri, kerrej tal-fond, ried jghaddi l-licenzji tan-negozju ghal fuq uliedu biex b' hekk ikun in grad jircievi l-pensjoni. Huwa pacifiku illi "ma jistax jinghad li t-tidwir ta' licenzja minn isem ta' persuna ghall-isem ta' persuna ohra jammonta ghal cessjoni, u li dan it-tidwir huwa nvalidu jekk sar bla skrittura." (**Vol. XLII P I p 689**);

Fil-kaz in ezami, pero` jinsab konfessat ukoll illi t-trasferiment li sar minn dan il-kerrej ma kienx limitat ghas-semplici tidwir tal-licenzji imma wkoll ghat-trapass tan-negozju u tal-kirja. (**Vol. XLV P I p 372**). Dan ix-xhud in effetti jistqarr li hu "ghadda" l-kirja li kellu lis-socjeta` konvenuta. L-uzu ta' dan il-verb jiddenota kuncett ferm aktar ampju minn dak ta' semplici cessjoni u gjaladarba t-trapass sar certament fil-perijodu tar-rilokazzjoni dan jirrientra fil-lokuzzjoni tal-verb "ittrasferixxa" jew "*made over*" fit-test Ingliz, adoperati mil-ligi fl-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69. Lokuzzjoni din li kif ahjar imfissra "tikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma jaghmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat fl-Artikolu 9." – "**John Cutajar –vs- Emanuel Schembri**", Appell, 7 ta' Ottubru 1996;

Fil-precitata sentenza l-Qorti ghamlet id-distinzjoni bejn iz-zewg kuncetti ta' "trasferiment" u "cessjoni". Dan ghamlitu biex issostni l-punt illi cessjoni kif mifhuma fis-sens strett ta' "bejgh ta' kreditu, ta' jedd jew ta' azzjoni" (Artikolu 1469, Kodici Civili) jirrikjedi, oltre l-kitba, l-ezistenza ta' korrispettiv bhala element baziku ta' kull xorta ta' bejgh, dak li ma jirrizultax li hu l-kaz hawnhekk;

Dan kollu appena illustrat gie rilevat biex tigi dimostrata d-distinzjoni bejn cessjoni u trasferiment u mhux specifikatament biex jitwiegbu l-argomenti avvanzati ta' naha jew ta' ohra;

Kif taraha din il-Qorti il-vera rizoluzzjoni tal-kontestazzjoni tinsab fl-analisi tal-fatti u ta' certi konsiderazzjonijiet ta' dritt li jistghu jghoddu ghalihom;

Anke kieku kellha din il-Qorti taccetta bhala presuppost validu dak ritenut mill-atturi fis-sens illi "*la cessione d' affitto soggiace alle regole relative alla cessione dei diritti in generale e quindi dev' essere fatta in iscritto*" (**Vol. XVI P II p 140**), dan ma jfisserx, imbaghad, illi ghandha tammetti bhala argoment guridikament validu illi, eliminata c-cessjoni, giet allura bhal speci krejata xi kirja gdida in kwantu wahda mill-komproprjetarji bdiet taccetta l-hlas tal-kera minghand is-socjeta` konvenuta;

Din il-konsiderazzjoni hi msahha minn din l-osservazzjoni. Huwa indubitat illi ghall-ezistenza ta' kuntratt irid ikollok il-konkordanza u partecipazzjoni ta' zewg kunsensi, jigifieri, f' dan il-kaz, ta' min ikun qed jikkoncedi b' kera (il-lokatur) u ta' min ikun qed jircievi b' affitt (il-konduttur). Fil-kaz in diskussjoni, ghallanqas minn dak kaptat mix-xiehda ta' Joseph Tabone, prodott mill-istess atturi, kirja bhal din mhux biss ma kienetx fil-kontemplazzjoni tieghu talli addirittura jikkontendi illi hu lanqas biss intebah illi l-kirja "ddawret" fuq is-socjeta` konvenuta in kwantu r-ricevuti kienu jkunu preparati mill-kerrej u hu semplicement, minghajr verifiki, kien jaqbad u jiffirmahom fl-interess ta' ommu Jessie Tabone. Jekk dan hu hekk kif jista' qatt jigi

ritenut illi kien hemm il-krejazzjoni ta' xi kirja gdida. U allura, "*quid iuris*"?

Thares minn fejn thares lejh, l-argoment baziku ta' l-atturi ma jikkonvincix. Kif hekk ukoll ma tikkonvincix il-proposizzjoni kontenuta fl-argoment, li fil-fehma tal-Qorti tikkontjeni spropozitu legali goff, illi anke jekk ic-cessjoni kellha titqies valida *ergo* r-rikonoxximent taghha tista' tigi attakkata bis-sahha ta' l-Artikolu 1527 tal-Kapitolu 16;

Huwa bil-wisq logiku illi f' sitwazzjoni konsimili r-rikonoxximent ma jgibx il-holqien ta' kuntratt gdid ta' kera izda semplicement l-gharfien ta' l-istat ta' fatt li l-kirja li kienet pre-ezistenti tikkontinwa mic-cessjonarju. Ara a propozitu l-konsiderazzjonijiet zvolti fis-sentenza fl-ismijiet "**Emma Gollcher –vs- Walter Baldacchino *et***", Privy Council, 7 ta' Marzu 1973;

Dippju skond l-istess vot ta' l-Artikolu 1527 il-ligi tikkontempla kirja gdida li tkun saret minn xi hadd fost il-kompossessuri u mhux ir-rikonoxximent ta' cessjoni ta' kirja minn wiehed mill-kompossessuri u li, kif manifest, hi sitwazzjoni ben diversa;

Tajjeb dejjem li jigi mfakkar illi l-azzjoni prevvista fl-imsemmi artikolu hi wahda ta' natura pjuttost eccezzjonali u singolari, u allura ma jidherx li jistghu jigu ammessi estensjonijiet b' mod li jinkludu sitwazzjonijiet ohra in aggunta ma' dak kontemplat mil-legislatur fit-test tal-ligi. *Multo magis*, imbaghad, meta kif mistqarr, jew insinwat, mix-xhud Joseph Tabone, ir-rikonoxximent ma kien qatt xjentement approvat minnu;

Mill-konsiderazzjonijiet fuq traccjati huwa evidenti illi l-atturi ma jistghux ikollhom success fix-xorta ta' azzjoni sperimentata minnhom. Jista' jkun li l-isforzi taghhom purche` ben diretti kapaci jircievu attenzjoni jew favur f' sede ohra izda zgur mhux quddiem din il-Qorti bix-xorta ta' azzjoni fondata fuq id-dispost ta' l-Artikolu 1527 tal-

Kodici Civili, anke ghaliex din, kif espost, tinsab newtralizzata mill-fatti.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi tikkonkludi illi l-azzjoni proposta mill-atturi ma hijiex tenibbli u b’ hekk tichad it-talbiet taghhom, bl-ispejjez gudizzarji jigu sopportati minnhom.

< Sentenza Finali >

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