Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 23 ta' April 2001

Citazzjoni numru 1627/98 AJM

Kawza numru 38

Anthony Magri u Louise Mifsud, xebba Magri, mart Alfred

Vs

Carmen Busuttil, xebba Magri mart Charles, u l-istess Carmelo sive Charles Busuttil

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fl-4 ta' Awissu 1998 li permezz taghha l-atturi, wara li ppremettew illi l-kontendenti huma ahwa, ulied il-mejtin Ganni Magri u Teresa Magri, li mietu fl-24 ta' Marzu 1997 u fil-15 ta' Novembru 1997 rispettivament; illi kull wiehed mill-kontendenti wiret terz indiviz tal-fond 65 Rinella Street, Kalkara; illi l-konvenuti huma ukoll inkwilini tal-fond fuq imsemmi peress li dan kien gie mikri lilhom meta kienet ghadha hajja l-omm; illi l-konvenuta u zewgha illegalment u minghajr il-kunsens ta' huta l-atturi, ghamlu diversi xogholijiet fil-fond

fuq imsemmi; illi l-konvenuti stess fl-anness ittra Dok A, 'bl-istess kundizzjoni illi jinghata l-kunsens sabiex jitkomplew ix-xogholijiet' liema kliem juri: (a) illi meta bdew ix-xogholijiet il-konvenuti ma kellhomx il-kunsens; (b) illi x-xogholijiet mhumiex lesti u (c) illi x-xogholijiet qed jitkomplew minghajr il-kunsens ta' l-atturi; illi permezz ta' mandat ta'inibizzjoni numru 2382/98 mahrug fit-28 ta' Lulju 1998, il-konvenuti gew mizmuma milli jkomplu bix-xogholijiet li huma qeghdin jaghmlu minghajr il-kunsens ta' l-atturi, talbu li din il-Qorti:

1. tiddikjara li x-xogholijiet maghmula s'issa mill-konvenuti fil-fond 65 Rinella Street, Kalkara, saru illegalment u minghajr il-kunsens ta' l-atturi;
2. tordna lill-konvenuti jregghu kollox ghall-istat pristinu tieghu u dan f'terminu qasir u perentorju li jigi prefiss u li dan isir taht id-direzzjoni ta' perit li jigi nominat;
3. tordna li fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dan fi zmien prefiss, l-atturi jkunu awtorizzati jnehhu x-xogholijiet huma mill-proprjeta' indiviza fuq imsemmija taht id-direzzjoni ta' l-istess perit nominat, u dan a spejjes tal-konvenuti.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 2382/98, kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-atturi.

Rat in-nota tal-konvenuti presentata fid-9 ta' Dicembru 1998 li permezz taghha eccepew illi t-talbiet attrici huma assolutament infondati fil-fatt u fid-dritt peress li x-xogholijiet in kwistjoni huma mhux biss permissibbli skond il-ligi, izda saru bil-konsapevolezza u l-permess ta' sid il-kera ta'

dak iz-zmien, Teresa Magri, omm il-kontendenti ahwa Magri u tkomplew wara li din mietet f'Novembru tal-1997 bil-kunsens ta' l-ahwa.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tax-xiehda tal-konvenuti.

Rat il-verbal tas-16 ta' Frar 1999 ta' din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tal-14 ta' Mejju 1999 sabiex tigi trattata u deciza.

Rat id-digriet taghha tal-4 ta' Frar 2000 meta gie mahtur il-Perit David Pace bhala espert tal-Qorti sabiex jikkonstata n-natura tax-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti u l-istat li dawn jinsabu fihom.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku mahluf fl-udjenza tal-4 ta' Ottubru 2000.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tan-noti ta' osservazzjonijiet tal-kontendenti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-2 ta' Frar 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Il-fond 65, illum 130, Rinella Street, Kalkara huwa mizmum in komproprjeta' bejn il-kontendenti ahwa Magri. Dan il-fond originarjament kien ir-residenza konjugali tal-konjugi Ganni u Teresa Magri li mietu fin-1977 u fin-1997 rispettivament. Wara l-mewt

tal-missier il-konvenuti marru jabitaw fl-imsemmi fond ma ommhom u kien hemm xi zmien meta dawn bdew ihallsu kera ghall-fond minnhom okkupat. Wara l-mewt ta' l-omm inqala xi disgwid dwar il-kera li kellha tithallas mill-konvenuti lill-atturi ghall-okkupazzjoni ta' l-imsemmi fond u billi ma intlahaqx ftehim sew dwar l-ammont ta' kera kif ukoll dwar id-durata tal-kirja – cioe jekk kellhiex tkun ghall-perjodu indefinit jew sad-data taz-zwieg ta' inben il-konvenuti, jidher li l-atturi, qua komproprjetarji, riedu li jigu enforzati l-provvedimenti ta' l-artikolu 1564 tal-Kodici Civili u cioe li matul il-kirja il-kerrej ma jkun jista' jaghmel ebda tibdilit fil-fond. Din il-posizzjoni ta' l-atturi tidher cara minn dak li jinghad fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom. Infatti ghalkemm dawn jirrikonoxxu li x-xogholijiet intraprisi mill-konvenuti jammontaw ghall-benefikati fil-fond mizmum in komproprjeta' bejn il-kontendenti xorta wahda jridu jezercitaw id-drittijiet taghhom skond il-ligi skond il-principju "dura lex sed lex." Din l-attitudini ghandha l-bazi taghha fuq il-principju li gia la darba l-konvenuti, bhala inkwilini protetti, ser jgawdu l-fond ghal zmien indeterminat, mhux sewwa li jgawdu l-istess fond b'dawn il-benefikati. Il-bazi ta' l-azzjoni ghalhekk tidher fil-kliem uzati mill-istess atturi fl-imsemmija nota fejn jinghad "Naturalment, kieku l-konvenuti waslu fi ftehim (dwar kera) ma l-esponenti, ma kienx jkun hemm il-htiega li ssir kawza bhal din."

Huwa minnu li l-artikolu fuq citat jghati lill-atturi certa drittijiet pero' hija hasra li l-partijiet, li wara kollox huma ahwa, kellhom jaslu ghal dawn il-proceduri biex forsi jintlahaq ftehim dwar il-kumpens li ghandu jithallas mill-konvenuti ghall-okkupazzjoni taghhom tal-fond. Forsi bi ftit rieda tajba kien jintlahaq ftehim u b'hekk tigi evitata mhux biss kawza bhal din izda ukoll kull disgwid bejn l-ahwa li zgur ser jkollu riperkussjonijiet familjari fit-tul.

Dan premess il-Qorti trid tezamina l-pendenza li ghandha quddiema fid-dawl tal-provi prodotti u tal-principji legali in materja.

Mil-provi prodotti u senjatament mir-rapport tal-espert tekniku inkarigat jidher li fil-fond in kwistjoni sar diversi xogholijiet intizi biex jimmeljoraw l-post u jirrendu l-abitazzjoni gewwa fih aktar komdu. Izda jidher li hafna minn dawn ix-xogholijiet saru waqt li omm il-kontendenti kienet ghadha hajja u ghalhekk kif sewwa sostna l-attur Anthony Magri – "dawn lanqas biss ma jissemmew".

Jidher li x-xogholijiet li kienu qed isiru wara l-mewt tal-omm u li kienu jikkonsistu fi tqeghid ta' madum fil-pjan ta' fuq, waqfu fit-23 ta' Marzu 1998 cioe dakinhar meta l-kontendenti kellhom jattendu ghand in-Nutar ghal qari tat-testment tal-omm. Fil-verita' dakinhar il-konvenut kien qed jahdem fuq arkata u kien ghalhekk li sab oggezzjoni li jmur ghand in-Nutar. L-attur Anthony Magri f'dik l-okkazzjoni qallu "Mela mil-lum il-quddiem taghmel xejn." F'dak il-perjodu kien qed isir ukoll il-madum li ma tkomplix.

In succint jidher li bejn il-mewt ta' l-omm u l-okkazzjoni ta' l-attendenza quddiem in-Nutar saru s-segwenti xogholijiet. L-arkata, il-madum, is-shower fil-kamra tal-banju ta' isfel u bieb tal-alumimium li ssostitwixxa iehor ta' l-injam. Fil-verita' dawn ix-xogholijiet huma zghar hafna u bl-ebda mod jista' jinghad li huma pregudizzjevoli ghall-interessi tal-koproprjetarji l-ohra. Barra minn hekk hemm il-kwistjoni sollevata mill-konvenuti fis-sens li dawn saru, jekk mhux bil-permess esplicitu tal-koproprjetarji l-ohra, ghal anqas bl-akkwiexxenza taghhom. Infatti l-konvenut isostni, u f'dan ma giex kontradett, li waqt x-xogholijiet l-atturi kienu jkunu d-dar tieghu ripetutament u filwaqt li ammiraw

ix-xogholijiet qatt ma oggezzjonaw ghalihom u li kien biss wara d-disgwid tal-kera dovuta li beda jkun hemm oggezzjoni. Infatti l-istess kliem ta' Anthony Magri lill-konvenut fit-23 ta' Marzu 1998 huwa indikattiv li l-istess attur kien konxju tax-xogholijiet li kienu qed isiru fil-fond komuni.

Il-ligi in materja tiddisponi li *"il-kerrej, ma tul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga minghajr il-kunsens ta' sid il-kera"* izda l-istess artikolu 1564 tal-Kap 16 jkompli jghid li l-kerrej "*m'ghandhux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti maghmula minghajr dak il-kunsens."* Bhala regola ghalhekk ma hemmx dubbju li miljoramenti ma jistghux jsiru fi fond mikri minghajr il-kunsens tas-sid. B'dana kollu jidher li l-ligi stess tikkontempla l-possibilita' li tali xogholijiet isiru u tippenalizza lill-inkwilin billi ttelfu d-dritt ta' kumpens f'dik l-eventwalita'. Izda, ikompli l-istess artikolu, il-kerrej "*ghandu jedd jiehu lura dawk il-miljoramenti, billi jerga jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma saru"* Minn dan wiehed jirraviza il-bazi tal-hsieb tal-gurisprudenza nostrana fir-rigward ta' l-entita' tax-xogholijiet li huma permessi lill-inkwilin anke minghajr il-kunsens tas-sid. Il-ligi jidher li trid li x-xogholijiet mhux permessi jkunu tali li jew jirrendu l-fond perikoluz, jew jippregudikaw lis-sid billi jbiddlu n-natura tal-fond mikri jew jirrrenduh mhux aktar tajjeb ghall-iskop li ghalih kien mikri. L-interess ewlieni protett bl-artikolu fuq citat huwa dak li s-sid jibqa' impregudikat u mhux li ma jsirux xi xogholijiet ohra, ta' natura zghira u insinifikanti, li bl-ebda mod ma jistghu jikkawzawlu pregudizzju. Izjed u izjed meta tali xogholijiet jkunu jammontaw ghal benefikati kif ammettew l-istess atturi u dawn saru a spejjes personali tal-konvenuti. Il-kwistjoni tad-dritt ta' godiment tal-fond in forza ta' xi ligi ohra li tipprotegi l-inkwilinat ma ghandha ebda rilevanza ghal mertu tal-kaz.

Issa jidher li x-xogholijiet li allegatament saru minghajr il-kunsens ta' l-atturi mhux tali li jippregudikaw lis-sidien (ta' zewg terzi tal-fond) billi dawn jistghu facilment jitnehhew meta tispicca l-kirja u fi kwalunkwe kaz la jikkawza hsara fil-fond u lanqas ma jippregudikaw lill-attur fil-godiment tad-dritt taghhom qua sidien. Dan apparti l-possibilita' mhux remota, li x-xogholijiet intraprizi wara l-mewt ta' l-omm, saru bil-kunsens ossia akkwiexxenza tal-atturi.

Minn dan kollu din il-Qorti hija tal-fehema li t-talba attrici ma ghandhiex tigi akkolta u ghalhekk qed tigi michuda bl-ispejjes.

Onor Imhallef Albert J. Magri