MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 134/2001/1

Alfred u Alice konjugi Brown

vs

John Mifsud

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fid-29 ta’ Jannar, 2001, li in forza taghha, wara li ppremettew illi;

L-atturi kien koncess lilhom b’titolu ta’ lokazzjoni l-fond, konsistenti fi *flat* numru 4 St. Gerald Flts, Bondin Street, Gwardamangia liema kirja l-atturi ‘ilhom igawduha ghal snin shah bhala fond residenzjali. Illi l-konvenut huwa sid il-fond *in kwistjoni*;

L-atturi kien koncess lilhom it-titolu ta’ lokazzjoni meta huma kienu gia mizzewgin u huma dahlu ghal kirja bi qbil u a konoxxenza bejniethom. Illi l-fond *in kwistjoni* ghandu jikkwalifika bhala d-dar matrimonjali tal-atturi flimkien;

Permezz ta’ rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *“John Mifsud vs Alfred Brown”* {Rikors nru 189/98B}, il-konvenut ottjena sentenza datata 13 ta’ Novembru, 2000 li permezz taghha l-attur Alfred Brown gie ordnat jizgombra mill-fond *in kwistjoni* sa zmien tlitt {3} xhur mid-data ta’ l-istess decizjoni ‘msemmija;

L-attrici Alice Brown minkejja li tgawdi mill-koncessjoni tal-kirja fuq il-fond imsemmi ma’ kienetx tifforma parti mir-rikors imsemmi ‘ntavolat mill-konvenut fil-Bord li Jirregola l-Kera u ghalhekk is-sentenza ta’ zgumbrament tal-attur Alfred Brown, datata 3 ta’ Novembru, 2000 m’hijiex esegwibbli fil-konfront ta’ l-attrici Alice Brown;

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-attrici Alice Brown tgawdi u ghandha sehem mill-lokazzjoni u l-kirja tal-fond numru 4, St. Gerald Flats, Bondin Street, Gwardamangia, proprjeta’ tal-konvenut.

2. Tiddikjara illi s-sentenza datata 13 ta’ Novembru, 2000 moghtija fl-atti tar-rikors intavolat mill-konvenut Fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *“John Mifsud vs Alfred Brown”* {Rik 189/98B} ma’ hijiex esegwibbli fil-konfront ta’ l-attrici Alice Brown.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali u b’hekk il-konvenut jibqa’ minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha huwa eccepixxa illi;

1. L-inkompetenza ta’ din il-Qorti li tiddeciedi dwar l-esekuzzjoni ta’ sentenza ta’ Qorti diversa, *cioe’* il-Bord li Jirregola l-Kera.

2. L-inkompetenza ta’ din il-Qorti li tiddeciedi dwar sentenza li ghaddiet *in gudikat*, meta minnha ma sarx appell mill-atturi, kif ukoll dwar materja li hija ta’ kompetenza ta’ Qorti ohra.

3. L-atturi ma ivventilawx din il-kwistjoni odierna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u huma prekluzi milli jaghmlu hekk permezz ta’ din il-Qorti.

4. Fil-meritu, l-esponenti kera l-fond lill-attur. Hu dejjem kien jaf lill-attur bhala inkwilin, li qatt ma semmielu l-mara tieghu. *Inoltre*, il-lokazzjoni mhijiex att ta’ amministrazzjoni straordinarja li jehtieg il-kunsens tal-konjugi, imma hija att ta’ semplici amministrazzjoni li ma jehtiegx dak il-kunsens (art. 1322, Kap. 16).

5. L-allegazzjoni li d-dar hija konjugali ma jbiddel xejn mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, li awtorizzat lill-esponent jirriprendi pussess tal-fond, *stante* li ma hallasx il-kera, kif hu kkonfermat bis-sentenzi tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tas-6 ta’ Gunju, 1997 – Avviz nru 334/97DM, u dik tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-3 ta’ Novembru, 2000 – Rikors 189/98JC.

Ghalhekk, u fi kwalunkwe kaz, it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom, li huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat is-sentenza ta’ din il-Qorti tas-17 ta’ Mejju, 2002, li in forza taghha cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u ddikjarat li hija ghandha s-setgha tisma’ l-kawza, u cahdet ukoll it-tieni eccezzjoni tal-konvenut billi ma jikkonkorrux l-elementi kollha li trid il-ligi biex jissoddisfa l-gudikat ostativ;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tas-16 ta’ Jannar, 2004, li in forza tieghu giet ordnata l-allegazzjoni tal-atti tal-kawza fl-ismijiet *“John Mifsud vs Alfred Brown”* (rikors numru

189/98) deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-13 ta' Novembru, 2000;

Rat l-atti tal-imsemmija kawza deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera;

Rat id-digrieti l-ohra ta' din il-Qorti;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenut;

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

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta li l-atturi Alfred u Alice Brown izzewgu fl-14 ta' Jannar, 1962, u fid-29 ta' Jannar, 1965, l-istess Alfred Brown ha b'titolu ta' *subenfitewsi temporanea* ghall-zmien sbghatax-il sena l-appartament numru 4 fi blokk ta' Appartamenti bla numru, maghruf bl-isem ta' *"Gerald Flats"*, gewwa Triq il-Bondin, Gwardamangia. Skond il-ligi allura vigenti, m'hemmx dubju li dan il-fond dahal li jifforma parti mill-kommunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn l-atturi l-konjugi Brown. Il-sub cens pagabbli kien ta' Lm65 fis-sena.

Gheluq is-sbghatax-il sena tal-koncessjoni subenfitewtika, peress li l-atturi kienu cittadini Maltin u juzaw l-appartament bhala r-residenza ordinarja taghhom, bis-sahha tal-ligi vigenti meta ghalaq dak iz-zmien, it-titolu favur l-atturi gie konvertit f'wiehed ta' lokazzjoni u l-kera li kellha tithallas saret Lm130 fis-sena. Dan sehh fl-1982 u, allura, m'hemmx dubju li dik il-lokazzjoni ddahlet ukoll li tifforma parti mill-kommunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn l-atturi l-konjugi Brown.

Fl-1997 il-kera giet mizjuda ghal-Lm170.91, u dan ukoll skond il-ligi li kienet tippermetti lis-sid jgholli l-kera skond iz-zieda fir-rata tal-inflazzjoni, basta l-kera ma tkunx ghola mid-dobbju tal-kera precedenti.

Wara li saret din iz-zieda jidher li bdew jinqalghu xi problemi dwar il-hlas tal-kera u l-atturi ma jidhirx li kienu jkunu puntwali u konsistenti fil-hlas tal-kera.

Il-konvenut, sid l-appartament *in kwistjoni*, interpella diversi drabi lill-attur biex ihallas il-kera, u wara li xorta wahda baqa' skopert, fis-17 ta' Novembru, 1998, huwa fetah kawza (Rikors 189/98) fil-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-attur Alfred Brown, fejn talab l-izgumbrament tieghu mill-appartament *in kwistjoni* minhabba morozita fil-hlas tal-kera. L-intimat Alfred Brown ikkontesta l-kawza, u l-Bord, wara li sema' u qies il-provi prodotti, ta' is-sentenza tieghu fit-3 ta' Novembru, 2000, laqgha it-talba tas-sid tal-appartament u ordna lill-intimat Alfred Brown jizgombra mill-*flat in kwistjoni* fi zmien tlett xhur mid-data tas-sentenza.

L-intimat Alfred Brown ma ressaq ebda appell kontra din id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera.

L-intimat Alfred Brown baqa' ma harigx mill-fond *in kwistjoni* u l-konvenut, sid il-fond, talab u ottjena il-hrug ta' Mandat ta' Zgumbrament kontra l-atturi. Rinfaccjati b'dan il-Mandat, l-atturi marru jkellmu Avukat iehor, u wara dan l-inkontru, l-atturi fethu din il-kawza, fejn qed jitolbu dikjarazzjoni li s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-3 ta' Novembru, 2000, ma taghmilx stat fil-konfront ta' Alice Brown peress li hi ma kienetx parti fil-proceduri quddiem l-imsemmi Bord. Din il-Qorti, *pero'*, ma tqies li l-prezenza tal-mara kienet mehtiega fil-proceduri, li ttiehdu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

M'hemmx dubju li qabel l-1993, ir-rapprezentanza legali u guridika tal-komunjoni tal-akkwista kienet vestita f'idejn ir-ragel biss, li wahdu seta' jagixxi u jiddisponi mill-assi tal-komunjoni kwazi bla xkiel. Bl-Att XXI tal-1993, li emenda l-Kodici Civili, il-posizzjoni inbiddlet u r-rapprezentanza tal-

komunjoni tal-akkwisti giet affdata fil-koppja mizzewga. Il-ligi, *pero'*, dahlet distinzjoni bejn l-amministrazzjoni ordinarja u l-amministrazzjoni straordinarja tal-istess akkwisti. L-artikolu 1322(1) tal-Kodici Civili jiddisponi li l-amministrazzjoni ordinarja tal-akkwisti u l-jedd li wiehed iharrek jew jigi mharrek dwar dik l-amministrazzjoni ordinarja imissu lil kull wahda mill-partijiet mizzewga. Min-naha l-ohra, l-artikolu 1332(2) jipprovdi li l-jedd li jitwettqu l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wiehed iharrek jew jigi mharrek dwar dawk l-atti imissu liz-zewg mizzewgin flimkien.

L-atti ta' amministrazzjoni straordinarja huma elenkati tassittivament u esklussivament fis-subartikolu (3) tal-artikolu 1322. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza <u>"Elmo Insurance Services Ltd vs Pace"</u>, deciza fit-3 ta' Ottubru, 2003, huma <u>biss</u> dawk l-atti elenkati fl-artikolu 1322(3)(a) sa (m) li ghandhom jitqiesu ta' natura straordinarja u, ghalhekk, ghandhom jinghataw interpretazzjoni restrittiva. Issa, fost l-atti elenkati fl-indikati sub paragrafi ma insibux il-hlas tal-kera ta' fond li jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti, jew azzjonijiet ta' zgumbrament minn tali fond. Skond is-subparagrafu (g) huwa att ta' amministrazzjoni straordinarja l-<u>akkwist</u> ta' xi jedd ta' tgawdija ta' proprieta' immobbli meta l-prezz tieghu ma jkunx moderat meta tqabblu mal-kondizzjoni tal-familja u meta l-kirja ma tkunx ghal zmien qasir. Darba, *pero'*, sar l-akkwist, l-atti relattati mat-tgawdija tal-immobbli ma jitqiesux atti ta' amministrazzjoni straordinarja. Darba sar l-akkwist, l-effetti tieghu, bhal, per ezempju, il-hlas tal-kera, it-tiswija tal-fond, l-ameljoramenti li jsiru fil-fond, u affarijiet ohra marbuta mat-tgawdija tal-fond, ma gewx elenkati bhala atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u *kwindi*, huma atti ta' amministrazzjoni ordinarja li jmissu lil kull wahda mill-partijiet mizzewga.

Il-hlas mensili jew annwali tal-kera hija zgur att ta' amministrazzjoni ordinarja, u l-hlas jista' jsir kemm mir-ragel kif ukoll mill-mara separatament. Darba hu hekk, l-jedd li wiehed iharrek jew li jigi mharrek *in konnessjoni* mal-kera tispetta lill-mizzewwgin separatament *a tenur* tal-artikolu 1322(1) tal-Kodici Civili. Darba l-att huwa ta'

amministrazzjoni ordinarja, kull wahda mill-partijiet mizzewwga setghet tigi imharrka dwaru – ara “Maltacom plc vs Falzon”, deciza minn din il-Qorti fid-9 ta’ Jannar, 2004.

Kwindi, sid l-appartament *in kwistjoni* kien gustifikat li jinterpella ghal-hlas tal-kera parti wahda mill-partijiet mizzewwga, u darba li baqa’ ma thallasx, kien gustifikat ukoll li jagixxi kontra parti wahda biex jottjeni l-konsegwenza tan-nuqqas ta’ hlas.

L-artikolu 1322(3) tal-Kodici Civili, *inoltre*, fil-waqt li jqies l-akkwist ta’ jedd ta’ tgawdija fuq proprjeta’ immobbli bhala att ta’ gurisdizzjoni straordinarja, ma jelenkax bl-istess mod kull forma ta’ terminazzjoni ta’ dan il-jedd ta’ uzu. Fil-waqt li meta l-ligi titkellem fuq jeddijiet reali fuq beni immobbli, tolqot l-akkwist, il-holqien, it-trasferiment, ir-rixessjoni u r-rinunzja ta’ dawn il-jeddijiet (fl-artikolu 1322(3)(a) u (m)), meta titkellem fuq jeddijiet personali (kif, hu risaput, huwa d-dritt ta’ lokazzjoni), l-istess ligi ma tuxax l-istess dicitura, u, per ezempju, att li bih dritt personali jigi rexiss, ma hux inkluz mal-atti ta’ natura straordinarja. Is-sub paragrafu (m) jipprovdi, hu veru, li kull dikjarazzjoni maghmula *inter vivos* li permezz taghha jigi rinunzjat xi jedd fuq beni immobbli jitqies bhala att ta’ amministrazzjoni straordinarja, (ghalkemm it-test ingliz jispecifika *“any real right”*, jedd fuq immobbli ma jistax ikun mod iehor hlief jedd reali ghax jedd personali jezisti fil-konfront ta’ kreditur u mhux fuq beni immobbli) imma hawn *non si tratta* la minn jedd reali u lanqas minn dikjarazzjoni ta’ rinunzja, izda minn *non*-pagament tal-kera, li l-hlas tieghu huwa att ta’ amministrazzjoni ordinarja, u l-konsegwenza ta’ dak li jsir jew ma jsirx *in konnessjoni* ma’ att ta’ amministrazzjoni ordinarja tmiss lil kull wahda mill-partijiet mizzewga skond l-artikolu 1322(1) tal-Kodici Civili. Altrimenti, il-konkluzzjoni tkun li fil-waqt li dak kollu konness mal-hlas tal-kera ikun att ta’ amministrazzjoni ordinarja, il-konsegwenzi li johorgu mill-hlas jew min-nuqqas tal-hlas, ikunu ta’ indole straordinarja, haga li tisnatura l-ligi.

Il-ligi titkellem b'mod car meta tghid fl-artikolu 1322(1) li f'dak kollu li huwa "dwar" l-amministrazzjoni ordinarja (u l-hlas tal-kera huwa att ta' amministrazzjoni ordinarja), jista' jitharrek parti wahda mill-partijiet mizzewga, u, ghalhekk, f'dan il-kaz, la darba il-motiv tal-kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, kien *in konnessjoni* ma jew "dwar" att ta' amministrazzjoni ordinarja, il-proceduri li ittiehdu kontra r-ragel biss jorbtu l-kommunjoni tal-akwisti, u *kwindi* anke lill-mart l-intimat.

Barra minn dan, anke jekk jigi argumentat li l-kontestazzjoni ta' kawza ghall-izgumbrament ghandu jitqies bhala att ta' natura straordinarja u li, ghalhekk, kellu jmiss liz-zewg mizzewgin flimkien, ma jidhirx li dak l-att, maghmul minn parti wahda, jista' jigi annullat mill-parti l-ohra, ghax skond l-artikolu 1326(1) tal-Kodici Civili, huma biss dawk l-atti dwar it-trasferiment jew il-holqien (*"alienation or constitution"* fit-test ingliz) ta' jedd reali jew personali fuq proprjeta' immobbli li jistghu jigu annullati. Att ta' rinunzja ta' jedd personali per ezempju, ma jistax jigi annullat, anke jew maghmul minn parti wahda mill-mizzewgin. Hawnhekk, m'ghandhiex kaz la ta' *"trasferiment"* u lanqas ta' *"holqien"* ta' jedd u, *kwindi*, l-att, hu li hu, zgur li ma jistax jigi annullat. B'dan il-mod, allura, anke jekk dak li ghamel ir-ragel jista' jitqies bhala *"att ta' rinunzja"* ta' jedd fuq beni immobbli, dak l-att mhux trasferiment tal-jedd (fil-fatt, l-artikolu 1322(3) jiddistingwi bejn *"trasferiment",* kopert fis-subparagrafu (a), u *"rinunzja",* indikata fis-subparagrafu (m)), u *kwindi* ma jistax jigi annullat skond l-artikolu 1326(1) tal-Kodici Civili. Il-mara jista' jkollha kontra zewgha rimedji ghar-reintegrazzjoni jew danni, izda dawn jolqtu biss ir-relazzjonijiet interni bejn il-konjugi, u ma jaffettwawx lit-terz – ara "Bugeja vs Micallef", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Gunju, 2003.

Kwindi, ma jistax jinghad li s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-3 (u mhux 13, kif ovvjament bi zball gie indikat mill-atturi fit-tieni talba taghhom) ta' Novembru, 2000, ma tolqotx lill-attrici Alice Brown, ghax dik is-sentenza tolqot validament il-komunjoni tal-akkwisti li taghha l-atturi huma t-tnejn kompartecipi. Din il-Qorti

mhux qed tghid li l-attrici Alice Brown ma kellhiex sehem mil-lokazzjoni u l-kirja tal-fond *in kwistjoni*, izda li dan il-jedd spiccalha bis-sentenza tat-3 ta' Novembru, 2000, u dan wara proceduri li ttiehdu validament kontra rapprezentant tal-komunjoni tal-akkwisti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' it-tieni parti tar-raba' eccezzjoni tal-konvenut u tichad it-talbiet attrici.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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