MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2009

Citazzjoni Numru. 92/1997/1

Anthony Camilleri f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' huh german John Camilleri li fil-prezent jinsab msiefer, Carmena mart Martinu Xuereb, Michael Camilleri u Nazzareno Camilleri u b'digriet tat-12 ta' Mejju 1998 il-gudizzju gie trasfuz f'isem l-armla tieghu Agnes Camilleri u uliedu David, Kevin u Nathalie mizzewwga Hili u b'nota prezentata fl-14 ta' Lulju 2006 Richard Xuereb assuma l-atti tal-kawza f'isem ommu Carmela Xuereb li tinsab temporanjament allontanata mill-pajjiz

-Vs-

Lilian mart George Gatt u l-istess George Gatt ghal kwalunkwe interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Kirja li ssir minn persuna li hi koproprjetarja ta' fond u uzufruttwarja ta' sehem indiviz tal-istess fond – Impunjazzjoni ta kirja ai termini tal-Artikolu 1527 tal-Kodici Civili.

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi prezentata fil-5 ta' Mejju 1997 fejn ippremettew li:

Waqt it-trattazzjoni tar-rikors li sar mill-atturi ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni quddiem din il-Qorti fl-ismijiet **Anthony Camilleri et. –vs- Maria Camilleri et** (308/1997) u cioe' fil-25 ta' April 1997, gie allegat illi l-konvenuta Lilian mart George Gatt ghandha favur taghha l-lokazzjoni tal-fond numru tlieta (3), Triq San Gwann, Nadur, Ghawdex, inkluz ir-raba' u l-ambjenti kollha ta' mieghu.

L-atturi bhala l-eredi tal-mejjet Pawlu Camilleri u eredi presuntivi tal-mejta Ursola Camilleri huma kompropretarji tal-istess fond fuq imsemmi bl-ambjenti kollha ta' mieghu.
L-atturi jsostnu li mit-taghrif li gabru jirrizulta li l-kirja allegatament saret minn Ursola Camilleri omm l-atturi, favur il-konvenuta Lilian Gatt (xebba Camilleri) fit-12 ta' Marzu 1991 u bil-kera ta' mitt lira maltin (Lm100) fis-sena ghall-fond intier.

L-imsemmija Ursola armla ta' Pawlu Camilleri mietet fil-21 ta' April 1997 u kellha l-uzufrutt tal-beni tal-mejjet zewgha imholli lilha b'testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tas-7 ta' Gunju 1975, inkluz ghalhekk ukoll sehem l-atturi mill-fond lokat fuq imsemmi.

Filwaqt li Ursola Camilleri kriet il-fond favur il-konvenuta Lilian Gatt, li dak iz-zmien kienet ghadha xebba, baqghet tabita fl-istess fond u tuzah bhala r-residenza ordinarja taghha.

Tali lokazzjoni saret abbuzivament minghajr ma kienu jafu l-atturi u certament minghajr il-kunsens taghhom u minghajr awtorizzazjoni b'sentenza tal-Qorti kompetenti, u ghalhekk iridu li dik il-lokazzjoni tigi annullata.

L-imsemmija Ursola Camilleri ma kenitx indigenti anzi kellha introjtu tajjeb hafna kif jigi ippruvat waqt il-kors tal-kawza u kellha wkoll beni immobbli li kienu propjeta' parafermali taghha u certament li ghall-manteniment taghha ma kelliex bzonn tiddisponi mill-beni ta' zewgha li taghhom kellha l-uzufrutt kif ghamlet fil-kaz tal-fond in kwistjoni.

Din il-lokazzjoni saret b'kundizzjonijiet illi tenut kont tac-cirkostanzi kollha nkluz il-lokal u l-prezzijiet kurrenti, ma humiex gusti u ekwi ghall-atturi.

Din il-lokazzjoni saret unikament biex tiddefrawda l-interessi legittimi u l-jeddijiet tal-atturi bi pregudizzju serju ghall-istess atturi kif ser jigi ippruvat dettaljatament fil-kors tal-kawza.

L-atturi in vista ta' certu pjanijiet li kienu maghmula apparenti kemm mill-konvenuta Lilian Gatt kif ukoll minn Ursola Camilleri, kienu interpellaw kemm lill-konveuta Lilian Gatt kif ukoll lil Ursola Camilleri permezz ta' ittra legali fl-20 ta' Settembru 1993 u cioe' ftit qabel ma kienet izzewwget il-konvenuta Lilian Gatt biex ma jaghmlu xejn bi pregudizzju tad-drittijiet tal-atturi a rigward tal-fond in kwistjoni.

Ghalhekk l-atturi talbu lil din il-Qorti:

1. Tannulla l-lokazzjoni tal-fond fuq deskritt numru tlieta (3), Triq San Gwann, Nadur, Ghawdex, bir-raba' u bl-ambjenti kollha ta' mieghu, billi l-istess lokazzjoni giet maghmula abbuzivament minghajr il-kunsens tal-atturi u minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Qorti kompetenti u bl-iskop ewlieni li tiddefrawda lill-atturi mill-jeddijiet taghhom.

2. Konsegwentement tiddikjara illi l-konvenuta Lilian Gatt u r-ragel taghha George Gatt li qeghdin jokkupaw l-imsemmi fond ad eskluzjoni tal-atturi, tali okkupazzjoni qeghda issir bi ksur tad-drittijiet tal-istess atturi u kontra l-interessi taghhom li huma koproprjetarji tal-istess fond.

3. Tordna lill-konvenuta Lilian Gatt u lil zewgha George Gatt sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss

minn din il-Qorti, huma jizgumbraw minn dan il-fond u mill-ambjenti kollha annessi u formanti parti minnu.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti prezentata fid-29 ta' Mejju 1997 (fol. 14) fejn eccepew:

1. Illi l-premessa principali tal-atturi hija totalment infondata ghax mhux minnu illi l-intier tal-fond numru tlieta (3) Triq San Gwann, Nadur kien jaqa' fil-komunjoni tal-akkwisti ta' Pawlu u Ursola Camilleri izda l-parti ta' quddiem biss ghax il-kumplament tal-fond kien gie assenjat lill-istess Ursola Camilleri bhala dota.

2. Fit-tieni lok, it-talbiet attrici huma infondati ukoll peress illi anke fir-rigward tal-parti tal-istess fond illi kienet taqa' fl-imsemmija komunjoni tal-akkwisti u illi taghha Ursola Camilleri kienet kwindi l-uzufrutwarja wara l-mewt tal-imsemmi zewgha, l-istess Ursola Camilleri kellha d-dritt li tilloka l-oggett tal-uzufrutt skond id-dritt civili u cioe' l-Artikolu 341 tal-Kodici Civili u ghalhekk ma kellha bzonn ta l-ebda kunsens da parti tal-atturi.

3. Fit-tielet lok, il-motivazzjoni ghala l-istess Ursola Camilleri llokat l-istess fond m'hix rilevanti ghal finijiet legali u certament is-sitwazzjoni ekonomika tal-istess Ursola Camilleri hija totalment irrilevanti ghall-validita' jew meno tal-kuntratt ta' lokazzjoni.

4. Finalment, l-atturi ma pprezentaw l-ebda allegazzjoni, u inqas u inqas fatti konkreti, ghala l-istess kuntratt ta' lokazzjoni ghandu jigi ddikjarat null, liema allegazzjoni jew fatt tista' tikkostitwixxi raguni valida fil-ligi ghall-annullament tal-istess kuntratt ta' lokazzjoni. Certament, ma gabu l-ebda raguni ammissibli fil-ligi skond artikoli disgha mija u erbgha u disghin (974) sa disa mija u wiehed u tmenin (981) tal-istess Kapitolu 16 li jivvizzja l-kunsens tal-kontraenti.

Permezz ta' sentenza parzjali li nghatat fit-3 ta' Gunju 1998 (fol. 45), il-qorti cahdet l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti li l-qorti ma kellix kompetenza *ratione materiae* skond l-Artikolu 741 tal-Kap. 12 (fol. 25).

Permezz ta' sentenza parzjali li nghatat fil-5 ta' Settembru 2002 (fol. 142), il-qorti tat decizjoni dwar l-eccezzjoni ulterjuri sollevata fis-27 ta' Settembru 2000 fis-sens li s-smiegh tal-kawza ma setax ikompli ghaliex l-atturi kienu naqsu milli jaghmlu dikjarazzjoni *causa mortis* wara l-mewt ta' ommhom Ursola Camilleri, u dan bi ksur ta' dak li jipprovdi Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta (fol. 100). Eccezzjoni li giet milqugha mill-qorti u sussegwentement l-atturi ottemperaw ruhhom mal-ordni li tat il-qorti sabiex seta' jkompli s-smiegh tal-kawza.

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-konvenuti.

Ikkunsidrat:-

1. Il-kawza tittratta l-kirja li saret minn Ursola Camilleri lill-konvenuta Lilian Gatt tal-fond numru tlieta (3), Triq San Gwann, Nadur, Ghawdex, u li qeghda tigi mpunjata mill-atturi bhala werrieta ta' missierhom Paolo Camilleri.

2. Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

a. L-atturi Anthony, John, Carmen Xuereb, Michael Camilleri u Nazzareno ahwa Camilleri huma werrieta ta' Paolo Camilleri. Paolo u Ursola Camilleri kienu mizzewwgin u kellhom sitt (6) itfal, fosthom Mary Camilleri li m'hijiex parti ghal dan il-procediment.

b. Paolo Camilleri miet fit-28 ta' Marzu 1982 (fol. 406) filwaqt li Ursola Camilleri mietet fil-21 ta' April 1997 (fol. 268). Fis-7 ta' Gunju 1975 ghamlu testment *unica charta* (atti nutar Dr Maurice Gambin) fejn hallew lil xulxin uzufruttwarji ta' xulxin.

c. Fl-1991 Ursola Camilleri kriet lil Lilian Gatt il-fond numru tlieta (3), Triq San Gwan, Nadur, Ghawdex ghall-kera ta' mitt lira Maltija (Lm100) kull sena. Dan wara li kienet marret u hadet parir minghand l-avukat Anton Refalo.

d. Mhux il-fond kollu kien jifforma parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti ta' bejn Paolo u Ursola konjugi Camilleri. Fis-seduta tal-20 ta' April 2007 il-kontendenti ddikjaraw:

"Il-partijiet jiddikjaraw illi l-fond numru 3, Triq San Gwann, Nadur Ghawdex kien:

1. Parti minnu kien beni dotali ta' Ursola Camilleri, omm l-atturi (vide kuntratt a fol. 408 sa 414[1]).
2. Il-kumplament kien ta' Pawla Vella li hallietu b'wirt, in kwantu (recte, parti) minnu, lil Ursola Camilleri (omm l-atturi) u l-parti l-ohra ghaddietu lill-istess Ursola Camilleri permezz ta' datio in solutum matul iz-zwieg u ghalhekk il-partijiet jaqblu li din il-parti tifforma parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti bejn Paul u Ursola konjugi Camilleri. (vide fol. 310 et seq.)."[2].

Waqt is-seduta tal-11 ta' Mejju 2007 (fol. 468) b'riferenza ghall-pjanta Dok. JM1 il-partijiet qabblu li:-

- mill-linja markata bl-ittra A,B,C,D,E,R,G,H lura fil-livell tal-ground floor kienet proprjeta' parafernali ta' Ursola Camilleri.
- Mill-linja markata bl-ittra A,B,C,D,E,R,G,H 'il barra lejn Triq San Gwann, jifformaw parti mill-unjnoi ta' l-akkwisti bejn Pawlu u Ursola konjugi Camilleri.

e. Fl-24 ta' April 1997 l-atturi pprezentaw mandat ta' inibizzjoni (numru 308/1997) fejn talbu lill-qorti sabiex tinibixxi lil Maria Camilleri, Lilian u George konjugi Gatt

[1] Kuntratt 7 ta' Novembru 1935 atti nutar Dr Angelo Cauchi - *"e le seguenti comodita formanti parte del luogo di case attuale residenza di detti coniugi Vella – al numero tre di detta Srada San Giovani,..... consistente in una stanza a pian tereno ed un altra di primo piano cioe' soprastante alla stessa, un cortile di ronte, un ovile dalla parte di ponente di detto cortile ed una porzone di terra di circa di fronte a detto cortile ed ovile in parte ed in parte di fronte alle comodita assegnate in doe alla figlia Rachele....il tutto confina da levante con beni di detta Maria Vella, da mezzodi con beni degli eredi di Salvatore Caruana e degli eredi di Michelangelo Gatt e da ponente con beni di Paolo Camilleri"* (fol. 411).
[2] Kuntratt 23 ta' Ottubru 1976 atti nutar Dr Antonio Galea li bih Martin Xuereb ghan-nom ta' Paola Vella ittrasferixxa lil Ursola Camilleri b'titolu ta' datio in solutum: *"It-terran, b'ghorfa fuqhu, numru 3 (tlieta) ta' Saint John Street, Nadur, Gozo, b'giardina ta' cirka siegh mieghu annessa..... imiss lvant ma Saint John Street, tramuntana ma sqaq privat propireta' ta' Ursola Camilleri u ohrajn, nofsinhar beni ta' Giuseppa Caruana, punent beni tal-istess Ursola Camilleri......"*.

milli *"...jidhlu, jippossjedu, jew jaghmlu uzu mill-fond numru tlieta (3), Triq San Gwann, Nadur, Ghawdex, inkluz r-raba' u l-ambjenti kollha ta' mieghu bl-eskluzjoni tal-ko-eredi l-ohra, partikolarment ir-rikorrenti....."*. F'risposta li giet prezentata fil-25 ta' April 1997, l-intimati ddikjaraw li *"L-istess Lilian Gatt saret l-inkwilina ta' l-istess fond fit-tnax (12) ta' Marzu 1991 u hallset regolarment is-somma ta' mitt lira (Lm100) lil Ursola Camilleri kif l-annessi ricevuti jattestaw."* u li Ursola Camilleri kienet halliet terz indiviz ta' l-istess fond b'legat lil Lilian Gatt.

f. Fil-5 ta' Mejju 1997, l-atturi pprezentaw din il-kawza u jilmentaw li l-kirja li saret lil Lilian Gatt, saret minghajr il-kunsens taghhom bhala werrieta ta' missierhom Paolo Camilleri u l-awtorizazzjoni tal-qorti u saret bl-iskop ewlieni li l-atturi jigu defrawdati mid-drittijiet taghhom.

g. L-atturi rrinunzjaw ghall-wirt ta' ommhom.

3. Il-konvenuti jsostnu li l-azzjoni tal-atturi hi bazata fuq l-Artikolu 1527 tal-Kodici Civili:-

"Il-kiri li jsir minn wiehed mill-kom-possessuri tal-haga[3]*, minghajr awtorizazzjoni b'sentenza tal-qorti kompetenti jew minghajr il-kunsens ta' xi wiehed mill-kom-possessuri l-ohra, jista' fuq talba ta' dan il-kom-possessur l-iehor, jigi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi zmien xahrejn minn dak in-nhar li dan il-kom-possessur l-iehor ikun sar jaf b'dik il-kiri."*.

Minn qari tac-citazzjoni m'hemmx dubju li wiehed mill-ilmenti tal-atturi hu bazat fuq dan il-provvediment. Peress li l-provvediment jirreferi ghall-**kom-possessuri** m'hemmx il-htiega li jkunu proprjetarji tal-haga. M'hijiex rilevanti l-mod kif jippossjedu. Ghalhekk jista' per ezempju jkollok sitwazzjoni ta' ko-enfitewsi jew ko-uzufruttwarji. Hu

[3] *"Illi gie ritenut fil-gurisprudenza taghna, u del resto huwa ovvju mid-dicitura stess tad-disposizzjoni ta' l-artiklu 1280 (illum 1527) fuq imsemmi, illi, 'nel detto articolo, come risulta manifestamente dal suo tenore, si contempla il caso di locazione della intera casa comunue, e non gia' di una sua porzione pro indiviso': (Appell, Pisani vs Fenech, 12 ta' Ottubru 1869: Kollezzjoni. Volum V, pagna 185)."* (**Vincenzo Drago vs Carmelo Farrugia** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Marzu 1935, Volum XXIX.ii.412).

evidenti li sabiex kirja li ssir minn kom-possessur tkun valida, trid:-

a) Tkun saret bil-kunsens tal-kom-possessuri kollha;
b) Jekk ma tkunx saret mill-komp-possessuri kollha, ma tkunx saret kawza biex tigi mpunjata dik il-kirja fi zmien xahrejn *a die scientiae*.
c) F'kaz ta' opposizzjoni ta' xi wiehed mill-kompossessuri, hu mehtiega il-permess tal-qorti sabiex tkun tista' ssir il-kirja.

Il-konvenuti jippretendu li gialadarba Ursola Camilleri kienet uzufruttwarja, allura il-kirja ma tistax tigi mpunjata skond l-Artikolu 1527 tal-Kodici Civili. Dan in kwantu minn qari ta' l-Artikolu 341 tal-Kodici Civili, uzufruttwarju ghandu dritt li jikri l-beni u meta jispicca l-uzufrutt din tibqa' fis-sehh diment li tkun saret *"...taht kondizzjonijiet gusti u ghal zmien ta' mhux aktar minn tmien snin, fil-kaz ta' raba' jew erba' snin, fil-kaz ta' bini......."*.

Fil-kaz in ezami u fir-rigward ta' dik il-parti tal-fond li kienet tifforma parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti bejn Paolo u Ursola konjugi Camilleri, l-uzufrutt kien limitat ghas-sehem ta' zewgha. Il-principju generali hu li haga ndiviza ma tistax tinghata b'kera jekk mhux bil-kunsens tal-kompossessuri kollha. Il-gurista Laurent jispjega li koproprjetarju ma jistax jikri s-sehem li jappartjeni lill-koproprjetarji l-ohra, *"....poiche' egli non ha nessuna qualita' per affittare, non avendo ne' la proprieta' ne' un diritto di godimento o di amministrazione. Ma non lo puo' neppure per la parte che gli appartiene.... Fino a che dura l'indivisione, ciascuno dei comproprietari ha un diritto indiviso su cadauna delle parti della cosa; dunque il comproprietario che consentisse un affitto per la sua quota darebbe all'affittuario il diritto di godere della cosa per la quota indivisa dei suoi comproprietari come per la sua stessa quota; dunque trasferirebbe all'affittuario il diritto di godere di una cosa che appartiene ai suoi comproprietari,* ***poiche' il locatario o l'affittuario non potrebbe godere della parte del locatore senza godere puranco della parte del comproprietario di lui.****"* (ara

wkoll sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Avv. Dr Gaetano Borg Olivier nomine et vs Giorgio Bonello et** deciza fit-18 ta' Frar 1926, Vol. XXVI.iii.251[4]).

Fil-kawza **Antonio Gabriele et vs Salvino Zahra et** deciza fis-26 ta' Gunju 1957 (Vol. XLI.i.757), il-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri)[5] qalet li meta l-uzufruttwarju hu fl-istess hin koproprjetarju, il-lokazzjoni tkun saret ukoll bhala koproprjetarju u tibqa' fis-sehh sakemm ma tkunx giet impunjata mill-koproprjetarji l-ohra skond l-Artikolu 1527 tal-Kodici Civili. Fehma li din il-qorti ma taqbilx maghha in kwantu fejn il-lokatur ghandu l-uzufrutt fuq l-oggett intjier (mhux bhal kaz tal-lum), il-ligi stess tirrikonixxi li kirja hi valida u tibqa' torbot lis-successuri tieghu, diment li tkun saret taht kondizzjonijiet gusti (Artikolu 1530 tal-Kodici Civili). Il-ligi ma taghmel l-ebda distinzjoni dwar jekk l-uzufruttwarju huwiex koproprjetarju jew le. F'dik il-kawza l-mejjet kellu l-uzufrutt tad-dar meritu tal-kawza u kien ukoll wiehed mill-koproprjetarji. Waqt l-uzufrutt id-dritt ta' lokazzjoni hu tal-uzufruttwarju. F'dan il-kuntest, il-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri)[6] fil-kawza **Salvatore Gatt et vs Helen Seychell** deciza fit-28 ta' Frar 1997 osservat, *"**Fond suggett kollu ghall-uzufrutt** hu sotratt mill-pussess tan-nudi proprjetarji u dawn bl-ebda mod ma jistghu jikkontestaw il-mod kif l-uzufruttwarju jgawdi mill-fond soggett ghall-uzufrutt nonostante c-cirkostanza li dan ikun bhalhom koproprjetarju."*.

Id-domanda li rridu nwiegbu hi: persuna li ghandha uzufrutt tan-nofs indiviz u proprjetarja tan-nofs indiviz l-iehor tal-fond, tista' taghti b'kera l-fond minghajr ma tinkorri fil-periklu li l-validita' tal-kirja tigi mpunjata skond l-Artikolu 1527 tal-Kodici Civili ? M'hemmx dubju li Ursola Camilleri ma kenitx uzufruttwarja tal-fond intjier.

[4] *".....uno dei comproprietari, dai quali la cosa comune sia stata concessa in locazione, non potrebbe mantenere nel godimento della sua quota indivisa l'inquilino contro il quale un altro comproprietario per riguardo alla sua quota indivisa ha azione per far sciogliere la locazione, perche' in tal guisa il primo comproprietario si metterebbe in condizione di conguire dalla cosa comune un utile con pregiudizio delle ragioni dell'altro comproprietario."*.
[5] Imhallef W. Harding.
[6] Imhallef J. Said Pullicino.

Madankollu l-qorti temmen li t-twegiba hi fl-affermattiv in kwantu:

(a) Bhala uzufruttwarja tal-wirt ta’ zewgha, Ursola Camilleri kellha l-jedd ta’ tgawdija tal-beni ereditarji li jifformaw parti mill-wirt ta’ zewgha, inkluz in-nofs indiviz tal-fond; u

(b) In-nofs indiviz l-iehor kien proprjeta’ ta’ Ursola Camilleri.

F’dawn ic-cirkostanzi hu evidenti li Ursola Camilleri kienet f’posizzjoni li tintrabat li taghti lill-konvenuta t-tgawdija tal-fond (Artikolu 1526 tal-Kodici Civili) in kwantu kellha d-disponibbilita’ materjali tal-fond. Il-qorti temmen li l-atturi ma kellhomx jedd li jimpunjaw il-kirja skond l-Artikolu 1527 tal-Kodici Civili in kwantu fi zmien il-ftehim it-tgawdija tal-fond kienet esklussivament f’idejn Ursola Camilleri u ghalhekk ma kellix bzonn titlob il-kunsens tan-nudi proprjetarji. Is-sitwazzjoni tidher li hi singolari, in kwantu fl-istess hin Ursola Camilleri kienet uzufruttwarja fir-rigward ta’ nofs indiviz u proprjetarja tan-nofs indiviz l-iehor. Il-qorti ma tqiesx li seta’ jkun il-hsieb tal-legislatur li b’applikazzjoni tal-Artikolu 1527 jaghti lin-nudi proprjetarji l-jedd li jimpunjaw kirja li tkun saret minn min ghandu l-uzufrutt, li skond l-Artikolu 328 tal-Kodici Civili hu ***“...l-jedd reali li wiehed igawdi l-hwejjeg li taghhom haddiehor ghandu l-proprjeta’....”***. Fil-kawza **Joseph Diacono proprio et nomine vs Hilda Degiorgio Lowe** deciza fit-13 ta’ Dicembru 1972, il-Qorti ta’ l-Appell osservat li *“L-Artikolu 1616 (illum 1527) jikkontempla l-ipotesi li oggett possedut minn diversi kompossessuri jkun gie lokat minghajr il-kunsens ta’ xi hadd minnhom. Dan l-artikolu jippostula illi* ***l-kompossessuri flimkien huma l-persuni li fihom huwa vestit id-dritt li jillokaw oggett komuni****, b’mod li l-kuntratt lokatizzju jkun taghhom ilkoll.”*. M’hemmx dubju li Ursola Camilleri kellha d-dritt li tgawdi s-sehem taghha bhala koproprjetarja, u fl-istess hin is-sehem tas-successuri ta’ zewgha bhala uzufruttwarja tal-beni li kienu jifformaw parti minn dik l-eredita’. Ghalkemm Ursola Camilleri kienet qeghda taghti lil Lilian Gatt id-dritt ta’ tgawdija ta’ haga li kienet ukoll tappartjeni lil terzi (l-

atturi), fir-realta' fiz-zmien in kwistjoni l-uzufrutt kien jaghtiha l-jedd ta' tgawdija. Dan ifisser li kellha d-disponibilita' assoluta tal-fond u ghalhekk setghet taghtih b'kera, u min-naha l-ohra fl-atturi ma kienx vestit dritt simili. Il-konkluzjoni setghet kienet differenti kieku l-impunjazzjoni saret minn min jikkwalifika bhala kompossessur izda mhuwiex nudu proprjetarju. Ghalhekk il-qorti temmen li l-atturi ma ghandhomx jedd jikkontestaw il-validita' tal-ftehim fuq il-pretest li kienu kom-pussessuri flimkien ma' Ursola Camilleri (Artikolu 1527 tal-Kodici Civili).

4. Pero' l-atturi ma waqfux hawn in kwantu jsostnu li l-kirja kienet saret bi skop li tiddefrawda lill-atturi mill-jeddijiet taghhom bhala werrieta ta' missierhom. Mill-provi rrizulta kif il-kirja saret bl-intiza li wara l-mewt ta' Ursola Camilleri, Lilian Gatt tkun protetta u tibqa' tokkupa l-fond minghajr xkiel minghand il-werrieta ta' Paolo Camilleri. Tant hu hekk li l-avukat Refalo, li minghandu Ursola Camilleri talbet parir, xehed li, *".....riedet* (tara) *kif sejra taghmel biex wara il-mewt lil Lilian Gatt, il-konjugi Gatt, ma jhabbuthomx it-tfal taghha ghax kellha disgwid kbir mat-tfal taghha u kienet certa illi wara l-mewt taghha kien se jinqala' partita trouble bejn Lilian Gatt u t-tfal taghha.* ***Ghalhekk riedet issib mezz illi b'xi mod tevita lil Gatt jaghtuhom it-trouble u jkeccuhom mid-dar fejn kienu joqghodu maghha."*** (fol. 360). Ikkonferma li l-intenzjoni ta' Ursola Camilleri kienet li ***"..... d-dar tehodha Lilian Gatt...."*** (fol. 361).

Il-qorti realment temmen li l-uniku skop ghalfejn saret din il-kirja kien tentattiv semplici sabiex il-konvenuta Lilian Gatt tinghata protezzjoni ghal wara l-mewt ta' Ursola Camilleri, u l-atturi jkollhom restrizzjonijiet fl-ezercizzju tad-drittijiet taghhom bhala werrieta ta' missierhom. Mill-provi rrizulta kif:-

(a) Ursola Camilleri kienet finanzjarjament stabbli. Fil-fatt kellha pensjoni lokali u barranija (fol. 222);

(b) Sakemm mietet, Ursola Camilleri baqghet tghix fil-fond oggett ta' din il-kawza flimkien mal-konvenuti;

(c) Il-kera kienet ta' mitt lira Maltija (Lm100) fis-sena u ma rrizultax li kien hemm xi kundizzjoni ohra. Il-perit tekniku Joseph Mizzi rrelata li l-kera gusta ta' dik il-parti tal-fond li kienet tifforma parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti, kienet ta' erbgha mitt lira Maltija (Lm400) fit-12 ta' Marzu 1991 u tmien mitt lira Maltija (Lm800) fil-21 ta' April 1997 (fol. 481). Dan jikkonferma kemm il-kera pattwita kienet irrizorja. L-argumenti li ghamlu l-konvenuti, fit-tentattiv taghhom biex jikkontestaw l-opinjoni tal-perit tekniku, b'riferenza ghal statistika ufficjali dwar kemm kien hemm djar vojta ma tikkonvinci xejn lill-qorti.

(d) Inizjalment Ursola Camilleri riedet li l-kera tkun ta' Lm20 fis-sena (fol. 361).

(e) Ursola Camilleri zammet kollox mistur minn uliedha. Kien biss fil-kors tas-smiegh tal-mandat ta' inibizzjoni, wara l-mewt ta' ommhom, li l-atturi saru jafu b'din 'l hekk imsejha kirja. Dan minkejja li b'ittra legali datata 20 ta' Settembru 1993 (fol. 7) l-atturi kienu nfurmaw lill-ommhom li bhala koproprjetarji u werrieta ta' missierhom ma riedux li ommhom tipprova taghti *"....xi titolu fuq din id-dar lill-imsemmija Lilian Camilleri, in kwantu dan ikun illegali u abbuziv."*. Ittra li fil-bidu taghha jinghad li kienet qeghda tintbaghat ***"...rigward il-pjanijiet tieghek illi tipprova tghaddi xi titolu fuq il-fond 3, St. John Street, Nadur."*** (enfazi tal-qorti).

Hu evidenti li fil-mument tal-kirja Ursola Camilleri ma kellix l-interess ta' l-atturi izda biss dik tal-konvenuta, u li din il-kirja ma kienet xejn ghajr mezz sabiex teludi l-jeddijiet tal-atturi bhala werrieta ta' missierhom. Il-mod kif Ursola Camilleri fittxet parir ta' avukat qabel ma saret ricevuta ta' hlas ta' kera, juri kif kienet qeghda tippjana kollox minn wara dahar l-atturi sabiex wara mewtha jsibu ruhhom marbutin quddiem *fait accompli*. Ghalkemm rajna li Ursola Camilleri setghet bhala uzufruttwarja u koproprjetarja tikri l-fond, min-naha l-ohra ma setghet taghmel xejn biex tippregudika l-interessi tan-nudi proprjetarji fl-istess

komunjoni. Ursola Camilleri u l-konvenuta kienu jafu ben tajjeb il-pregudizzju li ftehim simili ikollu fuq l-atturi bhala werrieta ta' missierhom. It-tgawdija tal-beni minn Ursola Camilleri kellu jkun minghajr frodi. Hu evidenti li l-kirja ma saritx bi skop genwin imma sempliciment bhala stratagemma sabiex takkomoda lill-konvenuta u tiggarantixxi li hi tibqa' tgawdi l-fond a skapitu ta' l-atturi. Atteggjament li m'huwiex accettabbli, iktar u iktar meta wiehed iqies li kirjiet simili li jkunu saru qabel l-1995 igawdu minn protezzjoni taht il-ligi specjali tal-kera. Bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma jista' jigi kkunsidrat li l-ftehim kien vantaggjuz ghall-atturi; *"E' stato percio' ritenuto che l'usufruttuario sia libero di fissare i patti della locazione, senza che il nudo proprietario possa sindacarne la maggiore o minor convenienza,* ***purche' pero il suo agire non sia affetto da frode, nel senso che l'usufruttuario abbia stipulato particolari pattuizioni a vantaggio proprio e a danno del proprietario ovvero abbia colluso con il conduttore nella determinazione del canone.****"* (*Usufrutto, Uso – Abitazine*, Antonio Palermo UTET, 1966 pagna 135). Rilevanti wkoll il-kumment tal-gurista Borsari, *"La frode guasta tutto. Se la locazione e' fittizia e l'usufruttuario non avra' fatto altro che procacciare sotto il velo della locazione un vantaggio ai suoi eredi, il conduttore nominale, complice della frode, nulla puo chiedere ne' sperare dalla legge. Non esistendo in realta' l'affitto, non potra' appropriarsi le raccolte se l'usufruttuario abbia cessato di vivere prima della loro maturita', ne' abbia potuto percepirle."*"[7].

5. Madankollu t-talba ghall-izgumbrament tal-konvenuti m'hijiex ser tigi milqugha in kwantu rrizulta li permezz tat-testment li ghamlet fis-26 ta' Lulju 1985 fl-atti tan-nutar Dr Michael Refalo, Ursola Camilleri ddisponiet minn terz (1/3) tal-fond b'legat lill-konvenuta. Dan ifisser li Lilian Gatt hi konsorti u bhala tali ghandha kull jedd li taghmel uzu mill-fond. Fir-rigward tal-parti ta' wara tal-fond, dik li Ursola Camilleri rceviet b'dota permezz ta' att li sar fis-7 ta'

[7] *Commentario del Codice Civile Italiano,* Volum II pagna 322.

Novembru 1935 fl-atti tan-nutar Angelo Cauchi, hu evidenti li Lilian Gatt accettat il-legat u ghalhekk ma tistax issostni li hi inkwilina in kwantu huma inkompatibbli ma' xulxin. Dan fis-sens li sid ma jistax ikun qieghed jikri lilu nnifsu.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija filwaqt li tikkonferma li bhala principju Ursola Camilleri kellha jedd li tikri l-fond oggett tal-kawza u f'dan il-kuntest it-tieni eccezzjoni hi flokha:-

1. Tichad l-ewwel talba in kwantu l-atturi jippretendu li sabiex il-fond jinghata b'lokazzjoni kien hemm bzonn il-kunsens taghhom jew l-awtorizazzjoni tal-qorti.

2. Tilqa' l-ewwel talba ta' l-atturi in kwantu l-kirja tal-fond numru tlieta (3), Triq San Gwann, Nadur, Ghawdex saret bi frodi tad-drittijiet tal-atturi bhala werrieta ta' missierhom.

3. Tichad it-tieni u t-tielet talba.

Spejjez kontra l-konvenuti b'dan li l-ispejjez relatati mat-tieni u tielet talba jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet u d-dritt tar-registru fuqhom jithallas mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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