MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tad-19 ta' April, 2012

Appell Civili Numru. 92/1997/1

Ċitazzjoni numru 92/1997 AE

Anthony Camilleri f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' huh german John Camilleri li fil-prezent jinsab msiefer, Carmena mart Martinu Xuereb 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, 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
v.

Lilian mart George Gatt u l-istess George Gatt għal kwalunkwe interess li jista’ jkollu

1. Dan huwa appell tal-atturi u appell inċidentali tal-konvenuti minn sentenza mogħtija fit-8 ta’ Mejju 2009 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, f’kawża dwar kiri ta’ fond magħmul minn komproprjetarju li hu wkoll użufruttwarju.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża seħħew hekk. Ursola Camilleri kellha sehem mill-fond numru tlieta (3), Triq San Ġwann, in-Nadur, Għawdex, li kien tagħha parafernali u sehem ieħor li kien sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti ma’ żewġha Pawlu. Meta miet Pawlu s-sehem tiegħu mill-komunjoni wirtuh l-atturi iżda Ursola kellha l-użufrutt. Għalhekk kienet sid ta’ sehem u użufruttwarja tal-bqija.

3. Fit-12 ta’ Marzu 1991 Ursola kriet il-fond bir-raba’ u l-ambjenti kollha ta’ miegħu lill-konvenuta Lilian Gatt, neputija tagħha, b’kera ta’ mitt lira (Lm100) fis-sena iżda baqgħet toqgħod fil-fond. Ursola mietet fil-21 ta’ April 1997 u ħalliet lill-konvenuta b’legat sehem ta’ wieħed minn tlieta (⅓) tal-fond. L-atturi, ulied Ursola, irrinunzjaw għall-wirt.

4. L-atturi jgħidu illi l-kiri minn Ursola Camilleri lill-konvenuta sar abużivament, bla ma kienu jafu u mingħajr il-kunsens tagħhom jew l-awtorizzazzjoni ta’ qorti kompetenti, u għalhekk iridu li l-kiri jitħassar. Fissru illi Ursola Camilleri ma kinitx fil-bżonn iżda kellha dħul tajjeb u kellha wkoll beni immobbli parafernali tagħha, u għall-manteniment tagħha ma kellhiex ħtieġa tiddisponi minn ħwejjeġ ta’ żewġha li tagħhom kellha biss l-użufrutt, bħal ma għamlet bil-fond *de quo*. Igħidu wkoll illi l-kiri sar b’kondizzjonijiet li, meta tqis iċ-ċirkostanzi kollha, fosthom il-lokal u l-prezzijiet korrenti, ma humiex ġusti għall-atturi. Għalhekk saret biex tqarraq bl-interessi leġittimi u bil-jeddijiet tagħhom u bi preġudizzju għalihom.

5. Għal dawn ir-raġunijiet talbu illi l-qorti:

i. tħassar il-kiri għax sar abużivament mingħajr il-kunsens tagħhom u mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-qorti kompetenti, bil-ħsieb ewlieni li jqarraq lill-atturi mill-jeddijiet tagħhom;

ii. għalhekk tgħid illi l-konvenuta u żewġha, li qegħdin jokkupaw il-fond bl-esklużjoni tal-atturi, qegħdin iżommu l-fond bi ksur tal-jeddijiet tal-atturi u kontra l-interessi tagħhom bħala komproprjetarji; u
iii. tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom mill-qorti, huma jiżgombraw mill-fond u mill-ambjenti kollha li jagħmlu minnu.
6. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:
i. ma hux minnu illi l-fond kollu kien tal-komunjoni tal-akkwisti bejn Pawlu u Ursola Camilleri iżda l-parti ta' quddiem biss, għax il-bqija tal-fond kien ingħata lil Ursola Camilleri bħala dota;
ii. fuq il-parti tal-fond li kienet tal-komunjoni tal-akkwisti, Ursola Camilleri kellha l-użufrutt tas-sehem ta' żewġha, u għalhekk kellha l-jedd li tikri dik il-parti taħt l-art. 341 tal-Kodiċi Ċivili mingħajr ħtieġa tal-kunsens tal-atturi;
iii. ir-raġuni għala Ursola Camilleri kriet il-fond u l-qagħda ekonomika tagħha ma humiex relevanti għall-għanijiet tal-kawża u għall-validità tal-kirja; u
iv. ma tressqet ebda raġuni tajba għala l-kirja għandha titħassar u lanqas xi raġuni li, taħt l-artt. 974 sa 981 tal-Kodiċi Ċivili, tivvizzja l-kunsens tal-kontraenti.
7. Bis-sentenza appellata l-ewwel qorti iddeċidiet hekk:
«... ... ... filwaqt li tikkonferma li bħala prinċipju Ursola Camilleri kellha jedd li tikri l-fond oġġett tal-kawża u f'dan il-kuntest it-tieni eċċezzjoni hi flokha:-
«1. Tiċħad l-ewwel talba in kwantu l-atturi jippretendu li sabiex il-fond jingħata b'lokazzjoni kien hemm bżonn il-kunsens tagħhom jew l-awtorizazzjoni tal-qorti;
«2. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi in kwantu l-kirja tal-fond numru tlieta (3), Triq San Ġwann, Nadur, Għawdex saret bi frodi tad-drittijiet tal-atturi bħala werrieta ta' missierhom;
«3. Tiċħad it-tieni u t-tielet talba.
«Spejjeż kontra l-konvenuti b'dan li l-ispejjeż relatati mat-tieni u tielet talba jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet u d-dritt tar-reġistru fuqhom jitħallas mill-atturi.»
8. Wara li fissret illi ma hux kontestat illi l-fond li dwaru saret il-kawża kien parti minnu parafernali ta' Ursola Camilleri u l-parti l-oħra kienet tal-komunjoni tal-akkwisti bejnha u żewġha, illi l-atturi irrinunzjaw għall-wirt ta' Ursola Camilleri, u li kemm il-konvenuta kif ukoll l-atturi (bħala werrieta ta' Pawlu Camilleri) huma komproprjetarji

tal-fond, l-ewwel qorti kompliet fissret hekk ir-raġunijiet li wassluha għad-deċiżjoni tagħha:
«Il-konvenuti jsostnu li l-azzjoni tal-atturi hi bazata fuq l-artikolu 1527 tal-Kodici Civili:-
«Il-kiri li jsir minn wieħed mill-kom-possessuri tal-ħaġa, mingħajr awtorizazzjoni b'sentenza tal-qorti kompetenti jew mingħajr il-kunsens ta' xi wieħed mill-kom-possessuri l-oħra, jista' fuq talba ta' dan il-kom-possessur l-ieħor, jiġi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi żmien xahrejn minn dak in-nhar li dan il-kom-possessur l-ieħor 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 għall-kom-possessuri m'hemmx il-htiega li jkunu proprjetarji tal-haga. M'hijiex rilevanti l-mod kif jippossjedu. Għalhekk jista' per ezempju jkollok sitwazzjoni ta' ko-enfitewsi jew ko-uzufruttwarji. Hu evidenti li sabiex kirja li ssir minn kom-possessur tkun valida, trid:-
«a) Tkun saret bil-kunsens tal-kompossessuri kollha;
«b) Jekk ma tkunx saret mill-kompossessuri kollha, ma tkunx saret kawza biex tigi impunjata dik il-kirja fi zmien xahrejn *a die scientiae*.
«c) F'kaz ta' opposizzjoni ta' xi wiehed mill-kompossessuri, hu mehtieg 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 impunjata skond l-artikolu 1527 tal-Kodici Civili. Dan in kwantu minn qari tal-artikolu 341 tal-Kodici Civili, uzufruttwarju għandu dritt li jikri l-beni u meta jispicca l-uzufrutt din tibqa' fis-sehh diment li tkun saret "... taht kondizzjonijiet gusti u għal 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 tal-akkwisti bejn Paolo u Ursola konjugi Camilleri, l-uzufrutt kien limitat għas-sehem ta' zewgħa. Il-principju generali hu li haga indiviza ma tistax tingħata b'kera jekk mhux bil-kunsens tal-kompossessuri kollha. ... ...
«... ... ... [F]ejn il-lokatur għandu l-uzufrutt fuq l-oggett intjier (mhux bhall-kaz tal-lum), il-ligi stess tirrikonixxi li

kirja hi valida u tibqa' torbot lis-successuri tiegħu, diment li tkun saret taht kondizzjonijiet gusti (artikolu 1530 tal-Kodici Civili). Il-ligi ma tagħmel l-ebda distinzjoni dwar jekk l-uzufruttwarju huwiex koproprjetarju jew le. ... ... Waqt l-uzufrutt id-dritt ta' lokazzjoni hu tal-uzufruttwarju. ... ...
«Id-domanda li rridu nwiegbu hi: persuna li għandha uzufrutt tan-nofs indiviz u proprjetarja tan-nofs indiviz l-iehor tal-fond, tista' tagħti b'kera l-fond mingħajr ma tinkorri fil-periklu li l-validità tal-kirja tigi impunjata skond l-artikolu 1527 tal-Kodici Civili? M'hemmx dubju li Ursola Camilleri ma kenitx uzufruttwarja tal-fond intjier. Madan-kollu l-qorti temmen li t-twegiba hi fl-affermattiv in kwantu:
«(a) Bhala uzufruttwarja tal-wirt ta' zewgħa, Ursola Camilleri kellha l-jedd ta' tgawdija tal-beni ereditarji li jifformaw parti mill-wirt ta' zewgħa, inkluz in-nofs indiviz tal-fond; u
«(b) In-nofs indiviz l-iehor kien proprjetà ta' Ursola Camilleri.
«F'dawn ic-cirkostanzi hu evidenti li Ursola Camilleri kienet f'posizzjoni li tintrabat li tagħti lill-konvenuta t-tgawdija tal-fond (artikolu 1526 tal-Kodici Civili) in kwantu kellha d-disponibilità 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 għalhekk ma kellhiex 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 tqisx li seta' jkun il-hsieb tal-legislatur li b'applikazzjoni tal-artikolu 1527 jagħti lin-nudi proprjetarji l-jedd li jimpunjaw kirja li tkun saret minn min għandu l-uzufrutt, li skond l-artikolu 328 tal-Kodici Civili hu "... l-jedd reali li wiehed igawdi l-hwejjeg li tagħhom haddiehor għandu l-proprjetà ....". ... ... M'hemmx dubju li Ursola Camilleri kellha d-dritt li tgawdi s-sehem tagħha bhala koproprjetarja, u fl-istess hin is-sehem tas-successuri ta' zewgħa bhala uzufruttwarja tal-beni li kienu jifformaw parti minn dik l-eredità. Għalkemm Ursola Camilleri kienet qiegħda tagħti lil Lilian Gatt id-dritt ta' tgawdija ta' haga li kienet ukoll tappartjeni lil terzi (l-atturi), fir-realtà fiz-zmien in kwistjoni l-uzufrutt kien jagħtiha l-jedd ta' tgawdija. Dan

ifisser li kellha d-disponibilità assoluta tal-fond u għalhekk setgħet tagħtih b'kera, u min-naha l-ohra fl-atturi ma kienx vestit dritt simili. Il-konkluzjoni setgħet kienet differenti kieku l-impunjazzjoni saret minn min jikkwalifika bhala kompossessur izda mhuwiex nudu proprjetarju. Għalhekk il-qorti temmen li l-atturi ma għandhomx jedd jikkontestaw il-validità tal-ftehim fuq il-pretest li kienu kom-pussessuri flimkien ma' Ursola Camilleri (artikolu 1527 tal-Kodici Civili).

«Però l-atturi ma waqfux hawn in kwantu jsostnu li l-kirja kienet saret bi skop li tiddefrawda lill-atturi mill-jeddijiet tagħhom 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 mingħajr xkiel mingħand il-werrieta ta' Paolo Camilleri. Tant hu hekk li l-avukat Refalo, li mingħandu Ursola Camilleri talbet parir, xehed li "... riedet (tara) kif sejra tagħmel biex wara il-mewt lil Lilian Gatt, il-konjugi Gatt, ma jhabbuthomx it-tfal tagħha għax kellha disgwid kbir mat-tfal tagħha u kienet certa illi wara l-mewt tagħha kien se jinqala' partita *trouble* bejn Lilian Gatt u t-tfal tagħha. Għalhekk riedet issib mezz illi b'xi mod tevita lil Gatt jagħtuhom it-*trouble* u jkeccuhom mid-dar fejn kienu joqgħodu magħha." (*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 għalfejn saret din il-kirja kien tentattiv semplici sabiex il-konvenuta Lilian Gatt tingħata protezzjoni għal wara l-mewt ta' Ursola Camilleri, u l-atturi jkollhom restrizzjonijiet fl-ezercizzju tad-drittijiet tagħhom 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 baqgħet tgħix 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 tal-akkwisti, kienet ta' erba' 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 għamlu l-konvenuti, fit-tentattiv tagħhom biex jikkontestaw l-opinjoni tal-perit tekniku, b'riferenza għal 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-smigħ 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 infurmaw lil ommhom li bhala komproprjetarji u werrieta ta' missierhom ma ridux li ommhom tipprova tagħti "... xi titolu fuq din id-dar lill-imsemmija Lilian Camilleri, in kwantu dan ikun illegali u abbuziv". Ittra li fil-bidu tagħha jingħad li kienet qiegħda tintbagħat "... rigward il-pjanijiet tiegħek illi tipprova tgħaddi xi titolu fuq il-fond 3, St John Street, Nadur".

«Hu evidenti li fil-mument tal-kirja Ursola Camilleri ma kellhiex l-interess tal-atturi izda biss dik tal-konvenuta, u li din il-kirja ma kienet xejn għajr 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 qiegħda tippjana kollox minn wara dahar l-atturi sabiex wara mewtha jsibu ruhhom marbutin quddiem *fait accompli*. Għalkemm rajna li Ursola Camilleri setgħet bhala uzufruttwarja u komproprjetarja tikri l-fond, min-naha l-ohra ma setgħet tagħmel 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 jkollu fuq l-atturi bhala werrieta ta' missierhom. It-tgawdija tal-beni minn Ursola Camilleri kellu jkun mingħajr 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 tal-atturi. Atteggjament li m'huwiex accettabbli, iktar u iktar meta wiehed iqis 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 għall-atturi; ... ...

«Madankollu t-talba għall-izgumbrament tal-konvenuti m'hijiex ser tigi milqugħa in kwantu rrizulta li permezz tat-testment li għamlet fis-26 ta' Lulju 1985 fl-atti tan-nutar Dr Michael Refalo, Ursola Camilleri ddisponiet minn terz (⅓) tal-fond b'legat lill-konvenuta. Dan ifisser li Lilian Gatt hi konsorti u bhala tali għandha kull jedd li tagħmel 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' Novembru 1935 fl-atti tan-nutar Angelo Cauchi, hu evidenti li Lilian Gatt accettat il-legat u għalhekk ma tistax issostni li hi inkwilina in kwantu huma inkompatibbli ma' xulxin. Dan fis-sens li sid ma jistax ikun qiegħed jikri lilu nnifsu.»

9. L-atturi appellaw minn dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament waqt illi l-konvenuti appellaw inċidentalment minn dik il-parti li sabet illi l-kiri mill-użufruttwarja ma sarx fuq kondizzjonijiet xierqa u għalhekk ma jorbotx lis-sidien. Loġikament għandu jitqies l-ewwel l-appell inċidentali tal-konvenuti għax, jekk jintlaqa' dak l-appell, il-kwistjoni dwar l-iżgumbrament issir biss akkademika.

10. Il-konvenuti immotivaw l-appell tagħhom hekk:

«… … … l-esponenti ma jaqblux mat-tieni kap tas-sentenza appellata għax … l-ewwel qorti ma setgħetx tasal għall-konklużjoni illi waslet għaliha wara illi ikkonkludiet … illi "Għalkemm Ursola Camilleri kienet qiegħda tagħti lil Lilian Gatt id-dritt ta' tgawdija ta' ħaġa li kienet ukoll tappartjeni lil terzi, fir-realtà fiż-żmien in kwistjoni l-użufrutt kien jagħtiha l-jedd ta' tgawdija. Dan ifisser li kellha d-disponibilità assoluta tal-fond u għalhekk setgħet tagħtih b'kera, u min-naħa l-oħra fl-atturi ma kienx vestit dritt simili." Bażikament, l-ewwel onorabbli qorti laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti peress illi Ursola Camilleri, fir-rigward tal-parti tal-fond li kien soġġett għall-użufrutt, kellha kull dritt tilloka *ai termini* tal-artikolu 341 tal-Kap. 16. Kif huwa manifest, l-atturi ibbażaw l-azzjoni tagħhom *ai termini* tal-artikolu 1527 u mhux *ai termini* tal-artikolu 1530 tal-Kap. 16, u ġjaladarba l-ewwel onorabbli qorti ikkonkludiet illi ma kien hemm l-ebda ħtieġa ta' awtorizzazzjoni tal-qorti u ġjaladarba l-atturi lanqas ma kienu kompossessuri imma n-nudi proprjetarji ta' parti mill-fond *de quo*, ma setgħetx l-ewwel onorabbli qorti tasal

għall-konklużjoni illi dina l-lokazzjoni iddefrawdat lill-atturi bħala werrieta ta' missierhom. L-esponenti ma jaqblux mar-raġunament tal-ewwel onorabbli qorti illi peress illi Ursola Camilleri kkonsultat l-avukat *di fiducia* tagħha qabel ma kriet il-fond lill-konvenuta, allura Ursola Camilleri kellha l-intenzjoni illi tippreġudika l-interessi tan-nudi propjetarji. Dawn tal-aħħar kellhom rimedju *ai termini* tal-artiklu 1530 illi jattakkaw kirja illi setgħet ma saritx taħt kundizzjonijiet ġusti imma ma użawhx dan ir-rimedju. U ġjaladarba l-atturi ma ttentawx l-azzjoni tagħhom *ai termini* tal-artikolu 1530 tal-Kap. 16, minkejja 1-gabirjoli li għamlu fil-kors tal-kawża meta talbu l-valutazzjoni tal-valur lokatizju tal-fond *de quo*, ma setgħetx l-ewwel onorabbli qorti takkorda parzjalment it-talbiet tagħhom għab-bażi tal-allegazzjoni illi l-kirja *de quo* ma saritx taħt kundizzjonijiet xierqa.

«Kien għalhekk ukoll illi 1-esponenti kienu opponew għall-ħatra ta' perit tekniku biex joħroġ il-valur lokatizju tal-fond peress illi t-talbiet tal-atturi ma kinux iċċentrati fuq il-fatt illi l-kera tal-fond *de quo* lill-konvenuta ma saritx taħt kundizzjonijiet xierqa. Għal kull bwon fini, l-esponenti jirri-iteraw illi ma jaqblu xejn mal-konklużjonijiet tal-istess perit tekniku u dana għar-ragunijiet dedotti fit-tieni parti tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom illi l-esponenti jagħmlu referenza għaliha a skans ta' repetizzjoni. Illi ħareġ ċar mill-provi hu illi Ursola Camilleri tant ma ridetx tiddefrawda lil ħadd illi, fuq parir tal-avukat tagħha, għolliet il-kera minn Lm20 għal Lm100, li m'hix somma zgħira tenut kont illi dan sar fl-1991 u illi l-fond, minkejja li hu kbir, ftit li xejn għandu ambjenti abitabbli u liema ambjenti huma fi stat pjuttost dilapidat u neqsin mill-kumditajiet ta' residenzi kontemporanji.»

11. Minn dan joħroġ illi l-aggravji essenzjalment huma tnejn: (i) illi l-kawża saret taħt l-art. 1527 tal-Kodiċi Ċivili (kiri magħmul minn kom-pussessur) u għalhekk il-qorti ma setgħetx tilqa' t-talba taħt l-art. 1530 (kiri minn pussessur temporanju, bħal użufruttwarju); u (ii) illi f'kull każ il-kiri sar taħt kondizzjonijiet xierqa.

12. Dwar l-ewwel aggravju l-qorti tosserva illi tassew illi l-premessi tat-talbiet tal-atturi fiċ-ċitazzjoni ma ġewx formulati b'dik l-attenzjoni, preċiżjoni u attenzjoni għad-dettalji relevanti li għandhom jimmarkaw kull att ġudizz-

jarju. Tassew ukoll illi ma jissemmiex l-art. 1530, li fuqu, flimkien mal-art. 1527, l-atturi issa jgħidu li hija msejsa l-azzjoni. Madankollu fost il-premessi taċ-ċitazzjoni jingħad illi "l-lokazzjoni saret b'kundizzjonijiet illi tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha … ma humiex ġusti u ekwi", u jingħad ukoll illi Ursola Camilleri kienet użufruttwarja meta tat il-fond b'kiri. Fost it-talbiet hemm ukoll illi l-qorti "tannulla l-lokazzjoni … billi l-istess lokazzjoni ġiet magħmula … bl-iskop ewlieni li tiddefrawda lill-atturi mill-jeddijiet tagħhom".

13. Dawn iż-żewġ fatturi – li l-kiri jkun magħmul minn pussessur temporanju, bħal ma hu użufruttwarju, u jkun taħt kondizzjonijiet mhux xierqa – huma l-elementi tal-azzjoni taħt l-art. 1530 u għalhekk għamlet sew l-ewwel qorti illi qieset l-azzjoni taħt dak l-artikolu wkoll. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

14. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju, illi jolqot il-meritu jekk il-kiri sarx tassew taħt kondizzjonijiet mhux xierqa.

15. L-ewwel qorti qagħdet fuq l-istima tal-perit tekniku maħtur minnha dwar kemm seta' jinkera l-fond fiż-żmien relevanti, *i.e.* fl-1991 meta sar il-kiri. Il-perit tekniku sab illi dik il-parti tal-fond li kienet parafernali ta' Ursola Camilleri setgħet tinkera ħames liri (Lm5) fis-sena waqt illi l-parti li kienet tal-komunjoni tal-akkwisti setgħet tinkera erba' mitt lira (Lm400) fis-sena. Għalhekk il-fond kollu fl-1991 seta' jinkera erba' mija u ħames liri (Lm405) fis-sena u Ursola Camilleri krietu lill-konvenuta b'mitt lira (Lm100) fis-sena biss. Dan wassal lill-ewwel qorti biex tgħid illi "l-kera pattwita kienet irriżorja" u illi għalhekk il-kiri ma kienx sar taħt kondizzjonijiet xierqa.

16. Il-konvenuti kienu talbu illi jinħatru periti addizzjonali iżda mbagħad irrinunzjaw għal din it-talba. Minflok, għamlu mistoqsijiet għall-eskussjoni tal-perit tekniku u għamlu wkoll nota ta' osservazzjonijiet jew ta' kritika dwar il-konklużjonijiet tiegħu. Il-kritika kienet dwar il-mod kif il-perit wasal għall-istima ta' kemm seta' jinkera l-fond. Il-perit kien fisser illi "meta jiena nagħmel stima għall-finijiet ta' kirja ta' fond, l-ewwel ma nagħmel hu li nagħmel stima tal-fond. Jiena mbagħad ladarba nistima l-fond … nara x'ikun ir-*return* kieku kelli nqiegħed dik is-somma flus fil-bank". Fisser ukoll illi r-rata ta' *return* li ħadem fuqha kienet ta' ħamsa fil-mija fis-sena (5% *p.a.*). Kompla jfisser

illi ma qiesx b'kemm inkrew proprjetajiet oħra tal-istess daqs fl-istess inħawi u lanqas l-istat tas-suq.

17. Il-kritika magħmula mill-konvenuti ma hijiex mingħajr meritu, għax il-kriterju waħdieni ta' *return* fuq il-valur kapitali, mingħajr ebda konsiderazzjoni ta' kemm tassew il-proprjetajiet kienu jinkrew fis-suq, ma huwiex kriterju realistiku. Il-perit ukoll jidher illi ma qiesx illi fl-1991 kienet fis-seħħ l-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar [Kap. 116]. Madankollu, din il-qorti ma tarax kif tista' tasal biex tgħid hi kemm seta' jinkera l-fond fiż-żmien relevanti fin-nuqqas ta' provi oħra speċifiċi u relevanti. Tassew illi l-konvenuti ressqu bħala prova ċensiment ta' proprjetà mikrija, iżda dan ftit jista' jkun ta' siwi għall-qorti fin-nuqqas ta' provi speċifiċi dwar kif dawk il-proprjetajiet iqabblu mal-fond li dwaru saret il-kawża. Fiċ-ċirkostanzi, kienet tassew indikata l-ħatra ta' periti addizzjonali iżda l-konvenuti, kif rajna, irrinunzjaw għal dan ir-rimedju.

18. Għandu jingħad ukoll, iżda, illi hemm fatturi oħra li għandhom jitqiesu sabiex tara jekk il-kiri sarx taħt kondizzjonijiet xierqa, u mhux biss il-*quantum* tal-kera. L-ewwel qorti semmiet il-fatt illi Ursola Camilleri baqgħet toqgħod fil-fond mal-konvenuti, ukoll wara li krithulhom, bħala fattur illi juri illi l-ħsieb ta' Ursola Camilleri kien biss illi tħares l-interessi tal-konvenuta u tqarraq bl-atturi.

19. Din il-qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġunament. Anzi, tasal biex tgħid illi l-fatt illi l-konvenuti kellhom jaqsmu l-kumditajiet tal-fond ma' Ursola Camilleri huwa raġuni illi tiġġustifika t-tnaqqis tal-kera. Ftit issib lil min ikun lest iħallas kera ta' erba' mija u ħames liri (Lm405) – daqs disa' mija u tlieta u erbgħin euro u erbgħin ċenteżmu (€943.40) – fis-sena bil-kondizzjoni illi fil-fond joqgħod miegħu wkoll sid-il-kera, aktar u aktar meta din kienet mara anzjana li kienet teħtieġ min idur biha.

20. Lanqas ma huma relevanti l-fatturi l-oħra msemmija mill-ewwel qorti – illi Ursola Camilleri kienet "finanzjarjament stabbli" u li kollox sar minn wara dahar l-atturi – għax il-jedd tal-użufruttwarju li jagħti b'kiri l-fond ma huwiex soġġett għall-kondizzjoni ta' bżonn finanzjarju u ta' tagħrif minn qabel lin-nudi proprjetarji.

21. Din il-qorti kienet tasal biex tgħid illi l-kiri sar taħt kondizzjonijiet li, fiċ-ċirkostanzi, kienu xierqa li kieku l-materja kienet regolata biss bl-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili, illi

lis-sidien jorbothom biss għal erba’ snin minn dakinhar tal-kiri. Billi iżda l-kiri sar fl-1991, igħoddu wkoll il-liġijiet speċjali tal-kera li jfisser illi s-sidien huma marbuta li jkomplu jġeddu l-kiri meta jintemm. L-użufruttwarja kellha l-oneru li tħares l-interessi tas-sidien ukoll fid-dawl ta’ dawk il-liġijiet, u kellha għall-inqas tistipula illi l-kera jibqa’ mnaqqas biss sakemm tibqa’ fis-seħħ il-kondizzjoni illi hi tibqa’ toqgħod fil-fond flimkien mal-kerrejja, u kellu jkun il-kera sħiħ hekk kif il-kerrejja jkollhom il-fond kollu għalihom.

22. Fiċ-ċirkostanzi, għalhekk, din il-qorti tara li għandha taqbel mal-ewwel qorti illi l-kiri ma sarx taħt kondizzjonijiet xierqa, illi jħarsu kemm l-interessi tal-użufruttwarja illi tgawdi l-fond ukoll billi tikrih, u kemm l-interessi tas-sidien meta jintemm l-użufrutt.

23. L-appell inċidentali tal-konvenuti huwa għalhekk miċħud, u nistgħu ngħaddu issa biex inqisu l-appell tal-atturi illi ġie motivat hekk:

«… mhux qed jiġi kontestat illi l-konvenuta *qua* legatarja (allavolja l-legati nfushom huma mertu ta’ proċeduri legali oħra) għandha dritt ta’ użu, però dan l-użu ma jistax jeskludi allura d-dritt ta’ użu tal-kom-propjetarji oħrajn li permezz taċ-ċaħda tat-talbiet tagħhom qed ikunu preklużi milli jidħlu fil-fond b’mod liberu sabiex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom.

… … …

… il-konvenuti appellati ma jistgħux jinqdew b’titolu ta’ kera li ġie dikjarat null biex jirreklamaw il-pussess esklussiv tal-fond in kwistjoni u għalhekk ma hemm l-ebda ness ma’ bażi legali sabiex huma jokkupaw il-fond b’dan il-mod għad-dannu inġenti tal-atturi, kompropjetarji l-oħra, in kwantu illi dawn għandhom kull interess u dritt illi jaċċedu fi ħwejjiġhom. Is-sitwazzjoni naturalment tkun ferm differenti f’każ ta’ qasma iżda f’dan l-istadju ta’ indiviżjoni ma jistax jiġi eskluż it-tgawdija tal-atturi, f’dan l-istadju, imqar bil-fatt illi jkollhom f’idejhom ċavetta għall-fond mertu tal-kawża. … … … [L]anqas ma jistgħu jinqdew il-konvenuti bil-legat imħolli lilhom in kwantu jirreferi għas-sehem indiviż dment li m’hemmx diviżjoni u lanqas kien hemm pussess esklussiv u legali fi żmien li kellu jinħoloq.»

24. Il-konvenuti wieġbu illi l-appell tal-atturi jikkontempla każ fejn hemm:
«sitwazzjoni ta' komunjoni fejn wieħed mill-kompropjetarji jkun qed jeskludi 'l-oħrajn mit-tgawdija ta' xi fond. Imma fit-talba tagħhom, l-atturi qegħdin appuntu jitolbu illi l-konvenuti, illi issa qed jirrikonoxxuhom bħala kompropjetruji, jiġu żgumbrati, u, għalhekk, esklużi mit-tgawdija ta' dan il-fond u dana meta l-istess atturi lanqas huma l-kompropjetarji kollha tal-istess fond peress illi oħthom, Marija, omm il-konvenuta, hi wkoll kompropjetarja imma m'hijiex parti fil-proċeduri odjerni.»
25. Din il-qorti hija tal-fehma illi l-konvenuti għandhom raġun. Il-kwistjoni issa quddiem din il-qorti ma hijiex jekk l-atturi wkoll, bħala komproprjetarji huma wkoll, għandhomx jedd daqs il-konvenuti biex igawdu l-fond jew jekk il-konvenuti għandhomx jedd għat-tgawdija esklużiva, għax ma hemm ebda talba tal-atturi biex jingħataw kopja taċ-ċavetta. Il-kwistjoni hija biss jekk il-konvenuti, issa li ma għandhomx titolu ta' kiri, għandhomx jiġu żgumbrati; fi kliem ieħor, il-kwistjoni hija jekk il-konvenuti għandhomx jedd ikomplu fit-tgawdija tal-fond, u mhux jekk għandhomx jedd għal tgawdija esklużiva. Rajna illi, għalkemm il-konvenuti ma jistgħux jivvantaw titolu ta' kiri, madankollu għandhom titolu biex jibqgħu jgawdu l-fond bħala komproprjetarji, u għalhekk it-talba tal-atturi għal żgumbrament ma ntlaqgħetx. Talba għal kopja taċ-ċavetta ma saritx u l-qorti għalhekk ma tistax tiddeċiedi dwarha.
26. Għal din ir-raġuni l-appell tal-atturi wkoll għandu jiġi miċħud.
27. Din il-qorti għalhekk tiċħad kemm l-appell tal-atturi u kemm l-appell inċidentali tal-konvenuti, u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu regolati kif tgħid is-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell ewlieni jħallsuhom l-atturi u dawk tal-appell inċidentali jħallsuhom il-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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