QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 26 ta' Jannar 2018

Numru 5

Rikors maħluf numru 1182/2009 JA

Jean Deguara, Maria Deguara, Mariella Deguara, Carmela Rosaria Mallia (li nħarġet mill-kawża b'dikriet tad-9 ta' Mejju 2011), Emanuel Mallia, George Mallia u John Mallia

v.

Rosario magħruf ukoll bħala Louis Mallia u l-Avukat Nicholas Valenzia bħala kuratur tal-inabilitata Carmela Mallia; u, għal kull interess li jista' jkollhom, Anthony Mallia u Kenneth Mallia wlied l-istess Rosario magħruf bħala Louis Mallia; u b'dikriet tas-26 ta' Ġunju 2017, wara l-mewt ta' Rosario magħruf ukoll bħala Louis Mallia, il-kawża tkompliet fl-isem ta' wliedu Anthony Mallia u Kenneth Mallia

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Jannar 2013 li ċaħdet talba tagħhom biex jitħassar

kiri li l-atturi jgħidu li sar minn komproprjetarju bi ksur tal-art. 1527[1] tal-Kodiċi Ċivili.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: b'kitba privata tat-2 ta' April 2007 il-konvenuta Carmela Mallia tat għalqa f'Ħal Safi b'kiri lill-konvenut l-ieħor, Rosario *sive* Louis Mallia. Carmela Mallia għandha l-użufrutt tal-għalqa u, flimkien mal-atturi, hija wkoll komproprjetarja. Billi dehrilhom li Carmela Mallia, billi ma hijiex sid weħedha tal-għalqa, ma setgħetx tagħtiha b'kiri mingħajr il-kunsens tagħhom, l-atturi fetħu din il-kawża tallum u talbu li jitħassar il-kiri u l-iżgumbrament tal-kerrej.

3. L-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »Illi mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-proprjetà in kwistjoni kienet formanti parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejn l-imsemmija Carmela Mallia u żewġha Carmelo li miet fl-1984, u infatti l-għalqa tidher fost il-proprjetajiet indikati fid-denunzja li saret wara l-mewt tiegħu. Huwa kien akkwistaha fl-1960 b'att pubblikat minn Nutar Joseph Cachia. Permezz ta' testment pubblikat mill-istess nutar fit-29 ta' Mejju 1984, Carmelo Mallia ħalla lil martu l-użufrutt universali tal-ġid kollu tiegħu. Għalhekk Carmela Mallia kienet fil-mument tal-lokazzjoni proprjetarja tan-nofs indiviż u l-użufrott tan-nofs indiviż l-ieħor. Ma hemmx dubju li bħala proprjetarja setgħet tagħti b'lokazzjoni u għalhekk il-kwistjoni hija li ma setgħetx tittrasferixxi n-nofs indiviż li tiegħu hija għandha l-użufrutt. L-artikoli in kwistjoni tal-Kodiċi Ċivili jgħidu illi:
>
> > »"340. L-użufruttwarju jista' jċedi t-tgawdija tal-jedd tiegħu sew b'titolu gratuwitu kemm oneruż.
> >
> > »"341. Il-kiri tal-beni jibqa' jseħħ ukoll wara li jispiċċa l-użufrutt, kemm-il darba dan il-kiri jkun sar taħt kondizzjonijiet ġusti u għal żmien ta' mhux aktar minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien kif hu soltu skont l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal żminijiet iqsar miż-żminijiet hawn fuq imsemmija rispettivament f'każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal żmien li jaqbeż dak iż-żmien iqsar huwa projbit."

[1] Fiż-żmien relevanti l-art. 1527 Kod. Ċiv. kien igħid hekk:

»**1527.** Il-kiri li jsir minn wieħed mill-kom-pussessuri tal-ħaġa, mingħajr awtorizz-azzjoni b'sentenza tal-qorti kompetenti jew mingħajr il-kunsens ta' xi wieħed mill-kom-pussessuri l-oħra, jista' fuq talba ta' dan il-kom-pussessur l-ieħor, jiġi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi żmien xahrejn minn dak in-nhar li dan il-kom-pussessur l-ieħor ikun sar jaf b'dak il-kiri.«

»Illi minn dawn l-artikoli allura jirriżulta li l-użufruttwarju jista' jikri għaż-żminijiet indikati fl-artikolu 341. Għalhekk għalkemm ċertament il-kirja in kwistjoni m'għandhiex validità għall-perjodu msemmi fl-iskrittura (għaxar snin) hija valida għaż-żmien imsemmi fl-artikolu indikat.

»Illi l-qorti allura ma tistax tilqa' t-talba attriċi kif dedotta għaliex l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni ta' nullità skond l-artikolu 1527 li ma jinċidi assolutament xejn fuq il-każ in eżami. Dan infatti jitkellem dwar lokazzjoni minn kompossessur. L-atturi, fil-mument tal-lokazzjoni, ma kinux jippossjedu l-proprjetà (għalkemm kellhom sehem indiviż tan-nofs tan-nuda proprjetà) għar-raġunijiet imsemmija.

»Għal dawn il-motivi, il-qorti tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.

»L-ispejjeż ikunu a kariku tal-atturi.«

4. L-atturi appellaw b'rikors tat-18 ta' Frar 2013 li għalih il-konvenuti wieġbu fil-11 ta' Marzu 2013. L-aggravji tal-appell ġew imfissra hekk:

» A. Illi fl-ewwel lok l-esponenti umilment jilmentaw li l-qorti in prima istanza ma kkonsidratx dettaljatament id-disposizzjonjiet legali li huma pertinenti għal dan l-każ.

»Dan qiegħed jingħad għax fl-ewwel lok huwa ben magħruf li l-artikolu 1527 minn meta ġie oriġinarjament inkluż fis-sistema ġuridika tagħna jitkellem mhux fuq ko-proprietarji iżda fuq ko-possessuri. Di fatti l-artikolu 1280 tal-kodiċi kien igħid is-segwenti:

> »"La locazione fatta da uno dei compossessori della cosa, senza autorizzazione per sentenza della corte competente, o senza il consenso di qualcuno degli altri compossusori, potrà essere a domanda di costui annullata, purché faccia tale domanda entro due mesi dal giorno in cui avesse avuto cognizione della locazione suddetta".

»Fil-każ odjern huwa manifest li sija l-omm Carmela Mallia (illum deċeduta) kif ukoll uliedha kienu fil-mument tal-iffirmar tal-kitba ta' lokazzjoni ko-possessuri. L-artikoli 524 *et seq.* tal-istess Kodiċi Ċivili jindikaw b'mod ċar li l-esponenti bħala nudi proprjetarji huma ko-possessuri u għalhekk huma li kellhom kif l-istess qorti taċċetta nofs l-art inkwistjoni kienu fir-mument tal-għoti tal-kirja ko-possessuri.

»Il-fatt li l-imsemmiia Mallia kienet ko-proprjetarja ta' nofs u użufruttwarja ma għandux jiġi konfuż mal-punt li kienet ukoll f'ko-pussess ma' uliedha kollha. Fil-każ odjern mhux qiegħed kontestat li l-omm setgħet tidħol f'kuntratt ta' lokazzjoni sija bħala proprjetarja kif ukoll bħala użufruttwarja imma li hija kellha l-obbligu legali li tinforma lill-oħrajn u li kif irriżulta evidentement dan naqset li tagħmlu. Proprju għalhekk li saru l-proċeduri odjerni. L-esponenti ma kinux jafu b'din il-lokazzjoni u *ai termini* tal-liġi ipproċedew biex jannullaw il-kirja.

»B. It-tieni jrid jiġi ulterjorment sottomess li l-artikolu 341 ċitat ma huwiex direttament pertinenti għal-każ in eżani. Dak l-artikolu di fatti igħid bħala linja ġenerali li:

»"Il-kiri tal-beni jibqa' jseħħ ukoll wara li jispiċċa l-użufrutt, kemm-il darba dan il-kiri jkun sar taħt kondizzjonijiet ġusti u għal żmien ta' mhux aktar minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien kif hu soltu skont l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal żminijiet iqsar miż-żminijiet hawn fuq imsemmija rispettivament f'każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal żmien li jaqbeż dak iż-żmien iqsar huwa projbit."

»Artikolu li d-direzzjoni tiegħu insibuh ulterjorment riprodott u żviluppat fl-artikolu 1530 tal-istess kodiċi li minn meta ġie introdott fil-kodiċi baqa' bażikament l-istess.

»Dan l-artikolu li kellu jiġi *del resto* ċitat mill-ewwel qorti jgħid is-segwenti:

»"(1) Il-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fede-kommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skont l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa ipprojbit.

»"(2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien xieraq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt."

»Dan l-attikolu manifestament minnu nnifsu jipprevedi li jiġi fis-seħħ jekk qabel il-lolazzjoni kienet wħhda valida Jekk ma kinitx, kif qiegħed jiġi sottomess mill-esponenti, allura dan l-artikolu ma jistax jopera.

»Għalhekk l-esponenti umilment jissottomettu li anki f'dan il-kuntest il-liġi ma ġietx applikata kif għandha.

»Ċ. It-tielet – u dan mingħajr preġudizzju għas-suespost – l-esponenti jirrilevaur ulterjorment li l-imsemmija qorti naqset milli tikkonsidra sewwa u fil-fond id-disposizzjonijiet preżenti tal-artikolu 1527. Dan qed jiġi rilevat għax l-imsemmija qorti fis-sentenza tagħha tiddikjara "Illi l-qorti ma tistax tilqa' t-talba attiċi kif dedotta għaliex l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni ta' nullità skond l-artikou 1527 li ma jinċidi assolutament xejn fuq il-każ in eżami".

»Dan huwa ukoll umilment mhux fid-direzzjoni preċiża. Di fatti l-artikolu kif kien ġie emendat fis-snin reċenti, kif diġà ngħad, bażika-ment baqa' l-istess, ħlief li bl-emendi li ddaħħlu qiegħed jagħmel enfażi partikolari u b'mod ċar li l-kirja trid tingħata mill-kom-posessuri kollha biex it-titolu jkun validu u t-tieni li ddaħħal iktar ċar li dan qiegħed isir "mingħajr ħsara għad-disposizzjonijiet tal-artikolu 1530" (hawn fuq ċitat).

»L-esponenti jissottomettu l-ewwel, li kieku l-ewwel qorti ċċitat l-artikolu 1530 (kif kellha) u mhux 341 tal-Kodiċi Ċivili, u t-tieni, li rabtet l-artikolu 1527 sħiħ kif ġie *del resto* ċitat mill-esponenti fit-talbiet tagħhom, allura ma kinetx tasal għal dawn il-konklużjonijiet anzi kienet tilqa' t-talba tagħhom.

»D. Ir-raba', u dan dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost. L-esponenti jissottomettu ulterjorment li dawn l-konsiderazzjonijiet li

> wasslu l-qorti għas-sentenza msemmija kellhom kollha jitilqu mill-punt wieħed. L-imsemmija Carmela Mallia meta daħlet għall-kuntratt ta' lokazzjoni hawn fuq ċitat daħlet għalih fil-vesti tagħha ta' użufruttwarja jew ta' proprjetarja. Għax abbażi ta' dawn il-konsiderazzjonijiet legali isegwu ħaġa jew oħra. Il-qorti ma setgħetx tasal għall-konklużjonijiet li waslet jekk qabel ma ratx il-punt *di partenza* tat-titolu Għalhekk l-esponenti umilment jissottomettu li din l-onorabbli qorti għandha anki fuq dan il-punt tibdel is-sentenza hawn fuq ċitata.«

5. L-aggravji tal-appell huma mġebbda għall-aħħar, u l-appell huwa wieħed fieragħ, imsejjes fuq il-premessa li, waqt li użufruttwarju li ma huwiex ukoll komproprjetarju jista' jagħti b'kiri bla ma jitlob il-kunsens ta' ħadd, użufruttwarju li hu wkoll kom-proprjetarju ma jistax, li hu assurd.

6. Bi tweġiba għall-ewwel aggravju l-qorti tosserva li l-liġi tuża t-terminu "kom-pussessuri" u mhux "kom-proprjetarji" għar-raġuni illi l-kiri ma jgħaddix *ius in re* u għalhekk ma huwiex meħtieġ li sid-il-kera jkun proprjetarju; biżżejjed ikollu l-pussess materjali sabiex ikun jista' jagħti lill-kerrej "it-tgawdija tal-ħaġa"[2]. Għalhekk l-utilista u l-użufruttwarju, għalkemm mhux "proprjetarji", jistgħu jagħtu b'kiri għax jistgħu jagħtu lill-kerrej it-tgawdija tal-ħaġa waqt li n-nudu proprjetarju u d-direttarju, għalkemm proprjetarji, ma jistgħux, appuntu għax ma għandhomx il-pussess materjali. F'dan is-sens l-atturi tallum, li ma għandhomx il-pussess materjali u għalhekk ma jistgħux jagħtu t-tgawdija tal-ħaġa, ma jitqisux kom-pussessuri għal-għanijiet tal-art. 1527 waqt li Carmela Mallia, bħala proprjetarja tan-nofs u użufruttwarja tan-nofs l-ieħor, kellha l-pussess weħedha tal-immobbli u għalhekk setgħet tikrih mingħajr ħtieġa tal-kunsens ta' ħadd iżda bil-limitazzjonijiet li jimponu

[2] Art. 1526 Kod. Ċiv.

l-artt. 341 u 1530 fuq kirjiet magħmula minn min, bħall-użufruttwarju, huma biss pussessuri temporanji.

7. Huwa minnu li, kif igħid it-tieni aggravju, il-kiri magħmul minn Carmela Mallia bħala użufruttwarja huwa soġġett għall-kondizzjonijiet li jridu l-imsemmija artikoli 341 u 1530 iżda dan ma huwiex il-meritu tal-kawża tallum: l-atturi qegħdin jimpunjaw il-kiri mhux għax sar għal żmien itwal minn kemm tippermetti l-liġi jew għax sar taħt kondizzjonijiet li ma humiex ġusti, iżda għax igħidu li l-kiri sar minn kom-pussessur mingħajr il-kunsens tal-kom-pussessuri l-oħra, li, kif rajna ma huwiex il-każ għax il-kiri sar minn min kellu l-pussess materjali waħdu tal-immobbli u li ma kien jeħtieġ il-kunsens ta' ħadd. Fi kliem ieħor, Carmela Mallia kienet tkun tista' tikri, bil-kondizzjonijiet tal-artt. 341 u 1530, u bla ma teħtieġ il-kunsens ta' ħadd, li kieku kienet biss użufruttwarja u ma kinitx ukoll kom-proprjetarja; il-fatt li hija wkoll kom-proprjetarja ma jnaqqasx id-drittijiet tagħha li tikri taħt dawk il-kondizzjonijet u bla ma teħtieġ il-kunsens ta' ħadd.

8. It-tielet aggravju, imsejjes fuq l-emendi li saru fl-2009 (wara li saret il-kirja impunjata, li saret b'kitba tat-2 ta' April 2007) huwa ħażin għal żewġ raġunijiet. L-ewwelnett għax liġi li saret wara ma tolqotx il-validità ta' dak li sar validament qabel u ma tolqotx jeddijiet miksuba qabel; u t-tieni għax id-disposizzjonijet tal-art. 1527 (dwar kiri minn wieħed mill-kom-pussessuri) huma "mingħajr ħsara għad-disposizz-jonijiet tal-artikolu 1530" (dwar kiri minn pussessur temporanju), u mhux viċi versa. Dan ifisser li l-art. 1527 ma jħassarx dak li jsir

validament taħt l-art. 1530, u mhux li dak li jsir taħt l-art. 1530 huwa soġġett għall-kondizzjonijiet tal-art. 1527.

9. L-ewwel qorti f'kull każ qalet sew meta qalet li l-art. 1527 ma jolqotx il-każ tallum.

10. L-aħħar aggravju huwa *non sequitur*. Huwa minnu li Carmela Mallia kriet l-immobbli bis-setgħa li kellha bħala proprjetarja tan-nofs mhux maqsum u użufruttwarja tan-nofs l-ieħor. Dan kienet tista' tagħmlu li kieku kienet biss użufruttwarja tal-intier u ma kellha ebda sehem mill-proprjetà, u s-setgħa li tikri ma titlifhiex għax fuq sehem mill-proprjetà għandha jedd ogħla mill-użufrutt. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kawża tallum huwa li l-kiri ma għamlitux bħala kom-pussessur, għax hi weħedha kellha l-pussess materjali, u għalhekk l-art. 1527 ma jolqotx il-każ.

11. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Billi tqis illi l-appell huwa wieħed fieragħ, wara li rat l-art. 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tikkundanna lill-atturi appellanti jħallsu lill-konvenuti l-ispejjeż tal-appell għal darbtejn.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
ld