MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MAGRI ALBERT J.

Seduta ta' 01 ta' Frar, 2002

Citazzjoni Numru. 2201/2000/1

Hannibal Pace, Erika Spiteri u l-istess Erika Spiteri u Hector Spiteri fil-kwalita' taghhom ta' legittimi rappresentanti ta' wliedhom minuri Maria-Evelina, Veronica-Anne u Edward Hector
Vs
Il-Professur Joseph Leslie u Evelyn konjugi Pace

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fid-29 ta' Settembru 2000 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi huma uhud mill-koproprjetarji tal-fond 38, Carmel Street, Sliema; illi fl-14 ta' Settembru 1978 il-fond in kwistjoni nghata b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' 21 sena lil certu Alfred Gera; illi xi snin ilu dan Alfred Gera ttrasferixxa ttrasferixxa t-titolu tieghu fuq il-fond lill-konvenuti; illi f'eghluq il-21 sena u cioe fit-13 ta' Settembru 1999 skada t-titolu li kellhom il-konvenuti fuq il-fond u ghalhekk qed jokkupawh minghajr titolu validu fil-ligi; illi l-konvenuti gew interpellati biex jizgumbraw mill-fond in kwistjoni izda baqghu inadempjenti; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond 38 Carmel Street, minghajr titolu validu fil-ligi;
2. tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-fond fuq imsemmi u jilliberawh favur l-atturi.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali kontra l-konvenuti mil-llum ingunti ghas-subizzjoni.

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

Rat in-nota tal-konvenuti presentata fit-22 ta' Awissu 2001 li permezz taghha eccepew:-
1. illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes stante illi (a) l-atturi, u mhux kollha, huma proprjetarji biss ta' nofs il-proprjeta', merta tal-kawza u kwindi l-gudizzju mhux integru billi hemm diversi koproprjetari ohra tal-proprjeta' in kwistjoni li mhumiex atturi f'dawn il-proceduri, (b) tirrizulta fl-att tac-citazzjoni, bhala koproprjetarja, Erica Spiteri, li attwalment ma hijiex koproprjetarja tal-imsemmija proprjeta'; (c) ma jirrizultawx bhala atturi koproprjetarji ohra u cioe Zachary Charles, Berhardt David u Jonathan ahwa Engerer ulied Joan Engerer, li de proprio hija ukoll usufruttwarja ta' 3/8 tal-proprjeta.
2. Illi inoltre l-eccipjenti jgawdu dritt ta' inkwilinat ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta stante li huma maltin u juzaw u jgawdu din id-dar bhala dar ta' l-abitazzjoni taghhom u ghalhekk ai termini tas-subartikolu 12 tal-imsemmija ligi huma ghandhom dritt li jibqghu igawdu id-dar bhala dar ta' abitazzjoni taghhom.

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

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-8 ta' Novembru 2001 quddiem din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tas-26 ta' Novembru 2001 sabiex tigi trattata u deciza.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tad-29 ta' Mejju 2002 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum

fuq l-ewwel eccezzjoni bil-fakolta' tan-noti ta' osservazzjonijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti presentata fis-26 ta' Gunju 2002 u rat ukoll li l-atturi naqsu li jippresentaw nota responsiva.

Ittrattat l-eccezzjoni.

Ikkunsidrat:-

F'dawn il-proceduri l-atturi qedin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenuti qed jokkupaw fond, proprjeta' taghhom, bla titolu u li konsegwentement jigu zgumbrati fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat. Il-konvenuti qed jirribattu li din t-talba ghandha tigi michuda billi, fl-ewwel lok, il-gudizzju mhux integru in kwantu hemm persuni ohra li ghandhom interess fil-proprjeta' mertu tal-kawza apparti ukoll l-fatt li hemm persuna li hija ndikat bhala komproprjetarja meta ma hijiex.

Qed jigi sottomess mill-konvenuti li t-talbiet attrici jistghu jigu biss kunsidrati u forsi milqugha kemm-il darba l-proceduri jigu stitwiti mill-koproprjetarji kollha billi "*ma jistghux il-konvenuti jigu mitluba li jizgumbraw minn fond jekk l-atturi mhumiex unanimi fit-talbiet taghhom.*" L-istess konvenuti jkomplu jissottomettu f'dan is-sens meta jpoggu mistoqsija retorika "*Jista' wiehed jipprospetta il-kaz fejn ko-proprjetarji li uhud minnhom iridu li l-okkupanti tal-proprjeta' taghhom jigu zgumbrati u ohrajn ma jriduhomx li jigu skomberati?*"

Ikkunsidrat:

L-artikolu 1526 tal-Kap 16 jiddefinixxi kuntratt ta' kiri ta' haga bhala kuntratt *"li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u b'kera' miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha".* Bhala tali l-kuntratt ta' kera huwa kommuttativ billi kull wahda mill-partijiet tobbliga ruhha li taghti jew taghmel xi haga li titqies bhala li tiswa daqs dik li tigi moghtija lilha jew li tigi maghmula ghaliha." (Artikolu 963 tal-Kap 16).

Issa kull komproprjetarju ghandu l-proprjeta' shiha tas-sehem tieghu u tal-qligh jew frottijiet ta' dak is-sehem. (Artikolu 495 Kap 16). Konsegwentement kull komproprjetarju ghandu interess legittimu li jara li l-interessi tieghu, qua sid ta' parti ndivisa minn entita' shiha, jigu salvagwardati u, jekk hemm bzonn, li indipendentement mill-komproprjetarji l-ohra, jistitwixxi dawk l-proceduri kollha sabiex jassikura dawk l-interessi.

Infatti, u dana b'risposta ghall-mistoqsija retorika maghmula mill-konvenuti u kif fuq riportata, l-istess Kodici Civili fl-artikolu 1527 jipprovdi proprju ghas-salvagwardja ta' wiehed jew izjed mill-komproprjetarji a skapitu tal-unanimita' billi jipprovdi li "*il-kiri li jsir minn wiehed mill-kompossessuri tal-haga, minghajr awtorizzazzjoni b'sentenza tal-qorti kompetenti jew minghajr il-kunsens ta' xi wiehed mill-kompossessuri l-ohra, jista' fuq talba ta' dan il-kompossessur l-iehor, jigi annullat, kemm-il darba ....*"

Huwa minnu li fil-kaz in ezami l-kirja allegata nholqot *ope legis* in forza ta' dak li jipprovdi l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk hawn ma hemm ebda intervent ta' wiehed jew izjed mill-komproprjetarji. B'dana kollu xorta jibqa l-fatt li r-relazzjoni li tinholoq in forza ta' l-artikolu fuq imsemmi hija dik ta' kirja li, bhala kuntratt kommutattiv, tirrikjedi l-kunsens jew bene placitu tal-kontraenti. Ghalhekk jekk mill-komproprjetarji jrid jikkontesta l-allegat dritt ta' lokazzjoni fuq is-sehem tieghu dan huwa certament liberu li jaghmel hekk.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjes kontra taghhom.

Onor Imhallef Albert J. Magri