MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 1405/2001/1

Emmanuela mart Vincent Farrugia
Gemma mart Carmelo Vella
Rosaria armla Caruana
Joseph Fenech

vs

Nazzareno Fenech

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fl-1 ta’ Awissu, 2001, li in forza taghha, wara li ppremettew:

1. Illi l-atturi huma komproprjetarji pro indivizo, flimkien mal-konvenut, tal-fond numru 9, konsistenti f'gardina, Triq l-Ghanja Maltija, Zebbug, provenjenti lilhom mill-wirt tal-genituri taghhom Anthony Fenech u Filippa, xebba Zammit;

2. Illi kull wiehed mill-istanti bhala komproprjetarju ta' l-imsemmija proprjeta' ghandu d-dritt li jinqeda bl-istess proprjeta';

3. Illi l-konvenut qed jippretendi pussess esklussiv ta' l-imsemmija gardina, ad eskluzzjoni ta' l-istanti;

4. Illi, l-konvenut, recentement u abbusivament, fetah access ghall-imsemmija gardina, mill-fond numru 11, Triq l-Ghanja Maltija, Zebbug, residenza tal-konvenut, u waqqa' partijiet ohra mill-hitan tal-gardina;

Ghalhekk l-atturi, ghar-ragunijiet premessi, talbu lil din l-Onorabbli Qorti, sabiex:-

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-atturi huma komproprjetarji pro-indivizo tal-fond numru 9, konsistenti f'gardina, Triq il-Ghanja Maltija, Zebbug, u konsegwentement kull wiehed minnhom ghandu d-dritt li jinqeda bl-istess proprjeta';

2. Tikkundanna lill-konvenut, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss;

(a) Jikkonsenja lill-atturi kopja tac-cavetta/muftieh tal-gardina, b'mod illi kull wiehed mill-atturi jkollu access liberu ghall-gardina; u

(b) Jerga' jaghmel dawk ix-xogholijiet mehtiega biex jirripara l-fethiet fil-hitan u jissegrega l-gardina numru 9 mill-fond numru 11, Triq l-Ghanja Maltija, Zebbug, u fin-nuqqas, li l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu dawk ix-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra interpellatorja ta’ l-10 ta’ Mejju 2001, kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom ta’ ko-proprjetarji;

2. Illi fit-tieni lok l-eccipjent jokkupa l-fond b’titolu validu fil-ligi li qatt ma gie terminat – di fatti c-citazzjoni hija konsistenti minn talba sostanzjali in mankanza ta’ dikjarazzjoni ta’ xoljiment ta’ kull titolu li talvolta ghandu l-eccipjent (sic!);

3. Illi llum hu jokkupa din il-gardina bil-konsapevolezza tal-atturi u di fatti ghamel ammont ta’ spejjez fiha – ghalhekk qabel ma jirrifondu lill-eccipjenti l-ispejjez minnu inkorsi huma ma jistghux jigu awtorizzati jiehdu access;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta’ Novembru, 2001, li fiha l-konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu;

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

Ikkunsidrat:

Illi l-partijiet f'din il-kawza kuma komproprjetarji pro indivizo tal-giardina numru 9, Triq l-Ghanja Maltija, Zebbug, li huma wirtu minghand il-genituri taghhom. Il-bieb ta' din il-gardina hu maghluq b'bieb li jissakkar b'muftieh, li tieghu l-partijiet ghandhom kopja wahda biss. Dan il-muftieh kien jinzamm mill-attur Joseph Fenech, u, waqt li l-omm kienet ghadha hajja, kien jiehu hsieb isaqqi z-zewg sigriet li kien hemm u, in generali, kien jiehu hsieb l-istess gardina. Wara li mietu l-genituri zamm il-muftieh ghandu, izda kien jaghtih lil kull min mill-ahwa kien jitolbulu. Kien izomm il-muftieh hu biex kulhadd mill-ahwa ikun jaf lil min kellu jsaqsi jekk ried access ghall-gardina; kemm dam il-muftieh f'idejh, hu qatt ma cahdu lil hadd, u kien jaghtih lil kull min mill-ahwa kien jistaqsieh ghalih.

Il-wirt tal-genituri tal-partijiet ma kienx jikkonsisti biss f'din il-gardina, imma f'diversi fondi ohra fosthom, il-fond adjacenti ghall-gardina, numru 11, Triq l-Ghanja Maltija, Zebbug, li l-konvenut qed jokkupa b'titolu ta' lokazzjoni li kien ha minghand l-istess genituri tieghu. Fid-diskussjonijiet li bdew jaghmlu l-ahwa biex jaqsmu l-proprieta', il-konvenut hareg bl-idea li jixtri hu l-gardina u d-dar li kien qed jokkupa b'kera. Dwar dan il-partijiet kollha qablu, izda l-konvenut ma riedx jintrabat li jixtri z-zewg proprjetajiet f'daqqa, izda ried l-ewwel jixtri l-gardina, u wara, meta jkun jista' finanzjarjament, jixtri wkoll id-dar. L-atturi ma riedux jipprocedu b'dan il-mod, ghax bezghu li, wara li jixtri l-gardina, l-konvenut ma jkollux ghagla biex jixtri d-dar, peress li qed jokkupaha b'titolu ta' lokazzjoni, u allura huma jibqghu imdendla u l-wirt jibqa' indiviz. Peress illi, allura, ma qablux fuq dan u spiccaw li l-ahwa l-bniet ma jkellmux lill-konvenut, inholoq impasse u l-wirt baqa' indiviz.

Tul dan il-perjodu, il-konvenut talab u nghata pussess tal-muftieh tal-gardina. L-attur Joseph Fenech qal li hu ghadda l-muftieh lill-konvenut ghax, kif spjega, hu kien

jghaddih lil kull min fost l-ahwa ried access ghall-gardina; il-konvenut jghid li hu kien inghata l-pussess tal-muftieh ghax qabel ma ried jiddeciedi jekk jixtrihiex jew le, ried jara jekk jinghatax permess mill-Awtorita' kompetenti biex jizviluppa l-gardina f'*garage*, u ried access ghall-gardina biex il-perit tieghu ikun jista' jhejji l-pjanta u l-applikazzjoni relattiva.

X'kien x'kien l-iskop li ghalih il-konvenut talab u inghata l-muftieh, jirrizulta li wara li ha l-muftieh, il-konvenut ikapparra ghalih il-gardina, ghamel xogholijiet fl-istess gardina billi qala' l-hamrija u ghamel art tal-konkos u beda jibni *garage* fejn qabel kien hemm il-gardina; hu zamm il-muftieh ghalih u qed jirrifjuta li jaghti access ghall-gardina/*garage* lill-hutu l-atturi, mieghu komproprietarji tal-fond.

Il-konvenut jallega li hu ghandu titolu li jintitolah jibqa' in okkupazzjoni tal-fond, pero', fil-kors tas-smiegh tal-kawza ma wera ebda titolu aqwa jew differenti minn dak li hu jgawdi flimkien ma' hutu, u cioe', titolu ta' komproprietarju bhala ko-eredi mill-genituri tieghu. Hu stess jammetti li meta inghata l-kirja tal-fond, l-access mill-fond ghall-giardina kien gia mbarrad bil-gebel, u l-kirja li kien igawdi tad-dar qatt ma kienet tinkludi l-gardina, tant li hu qatt ma kellu l-muftieh tal-gardina. Il-gardina baqghet f'idejn il-genituri tieghu, li anke kellhom xi hamiem fiha, u baqa' jiehu hsiebha l-attur Joseph Fenech li f'idejh il-genituri fdaw il-muftieh. Il-konvenut, ghalhekk, ma jgawdi minn ebda titolu specjali fuq il-gardina, u meta, wara l-mewt tal-genituri, inghata l-pussess tal-muftieh, ma inghata ebda titolu partikolari, izda inghata l-possibilita' li juza' l-istess gardina kif kellhom id-dritt li jaghmlu, sa dak il-mument, l-ahwa kollha. Kien il-konvenut li unilaterlament zamm ghalih innifsu l-uzu u d-dgawdija tal-gardina u qed icahhad lil hutu milli jaghmlu uzu mill-istess gardina, kif ghandhom dritt li jaghmlu bil-ligi.

Il-pretensjoni tal-konvenut li hu jgawdi xi titolu esklussiv fuq il-fond, hi wahda bla bazi, ghax bil-fatt li kien qed jiddiskuti li jixtri l-gardina u anke wasal mal-vendituri fuq ftehim dwar il-prezz, ma jintitolahx izomm ghalih il-fond in

komuni, u, sahansitra, ibiddel in-natura ta’ l-istess fond. Dawk in-negozjati ma jaghtuh ebda titolu jew jedd fuq il-gardina, u meta kkapparra ghalih il-fond, biex forsi anke igieghel lil hutu jbieghhulu, ikun qed jagixxi b’mod abuziv u bi hsara ghad-drittijiet ta’ hutu l-atturi.

Dan mhux kaz fejn qed jintalab l-izgumbrament tal-konvenut li qed jigi allegat li qed jokkupah “bla titolu”, u allura mhux mehtieg li din il-Qorti tidhol fl-import guridiku ta’ xi tfisser “bla titolu”, u jekk ghandhiex, fl-ewwel lok, tintalab terminazzjoni tat-titolu gawdut mill-konvenut. L-atturi, fil-fatt, m’humiex qed jitolbu li jigi terminat it-titolu li ghandu l-konvenut fuq il-fond. Id-dritt tal-konvenut ghall-okkupazzjoni hu derivanti biss mid-drittijiet tieghu ta’ ko-proprjetarju, u xejn aktar, u dan m’ghandux dritt ghad-dgawdija <u>esklussiva</u> tal-gardina. Il-konvenut mhux qed jokkupa l-gardina b’xi titolu ta’ komodat jew b’xi titolu iehor prekarju, li huma titolu originali u indipendenti minn kwalunkwe titolu iehor, izda bis-sahha tad-drittijiet tieghu bhala koproprietarju, liema drittijiet hu ma jistax igawdihom wahdu. Il-konvenut inghata c-cavetta tal-gardina ghax ried jaghmel il-verifiki tieghu peress li kien imhajjar jixtri l-gardina, izda ma nghatax pussess esklussiv tal-fond, li hu mehtieg biex jinholoq titolu ta’ komodat. Peress li l-bieb tal-gardina kellu muftieh wiehed, dan kien jinghata lil min ried access, izda lil hadd ma kien jinghata b’mod esklussiv jew b’titolu ta’ xi pussess, hu x’inhu, ghajr dik li johrog mid-drittijiet tal-partijiet bhala ko-proprjetarji.

Skond l-artikolu 491 tal-Kodici Civili, kull komproprjetarju jista’ jinqeda bil-hwejjeg in komun basta: (a) li jinqeda bil-haga skond id-distinazzjoni taghha kif stabbilita’ bl-uzu; u (b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b’mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom.

F’dan il-kaz il-konvenut kiser dawn iz-zewg kondizzjonijiet imposti bil-ligi ghall-uzu tal-haga in komun, ghax mhux biss biddel id-distinazzjoni tal-gardina, u kkonverta l-art f’uzu ghall-*garage*, izda qed juzaha b’mod li qed icahhad lill-komproprjetarji l-ohra milli jgawdu huma wkoll mill-

gardina. Kwindi l-uzu li l-konvenut qed jaghmel tal-fond hu wiehed illegali.

Skond il-gurisprudenza komproprjetarju jista' jibqa' fid-dgawdija esklussiva tal-haga in komun, almenu sal-qasma, jekk hu jkun fid-dgawdija esklussiva tal-oggett minn qabel ma tinholoq il-komproprjeta'. F'dan il-kaz, il-konvenut ma kellux il-pussess esklussiv sakemm mietu l-genituri tieghu, u dan il-pussess esklussiv hu hatfu unilaterlament u kontra r-ried tal-komproprjetarji l-ohra, fis-sens, li qed icahhad lill-atturi mill-pussess u dgawdija li huma wkoll ghandhom fuq il-fond in kwistjoni.

Il-gardina in kwistjoni, kwindi, kienet u ghadha ta' komproprieta' tal-kontendenti kollha, u hadd minnhom ma kellu jew ivvanta pussess esklussiv taghha fil-mument tal-mewt tal-ahhar wiehed mill-genituri, u kwindi l-eredi kollha ghandhom dritt li jkollhom access liberu ghall-istess gardina u ghandhom, allura, kollha jkollhom kopja tac-cavetta ghall-bieb tal-gardina (ara sentenzi riportati fil-Kollez. Vol. XXXII.II.523, XXXV.I.15 u XXXVII.II.612).

Ghar-rigward ta' l-alterazzjonijiet li saru mill-konvenut jinghad fil-kawza "Grech vs Cremona", deciza mil-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu, 1985, illi a tenur tal-ligi, ebda kompropjetarju ma' jista' jaghmel alterazzjonijiet fil-fond minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, u jekk anke wiehed mill-komproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tieghu, jista' jagixxi kontra dak il-komproprjetarju li wettaq l-alterazzjonijiet minghajr biss il-htiega li l-komproprjetarji l-ohra jiddahhlu fil-kawza.

Ghalkemm il-ligi tipprojbixxi b'mod generali li jsiru alterazzjonijiet fl-oggett in komuni, l-gurisprudenza nostrali ittaffi ftit din ir-restrizzjoni u kif intqal minn din il-Qorti fil-kawza "Chircop vs Xuereb et", deciza fis-16 ta' Mejju, 1961, b'akkoljiment ta' gurisprudenza antecedenti, "*bil-projbizzjoni msemmija fl-artikolu 530 (illum 493) tal-Kodici Civili, wiehed ghandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-*

konsistenza tal-haga komuni, u mhux ukoll dawk li sempliciment iservu ghall-ahjar godiment tal-haga."

F'dan il-kaz jirrizulta li l-konvenut ghamel diversi xogholijiet u alterazzjonijiet fil-gardina minghajr il-kunsens ta' hutu l-komproprjetarji l-ohra; jekk jista' jkun hemm dubju fil-konfront ta' l-attur Joseph Fenech, zgur ma jista' jkun hemm ebda dubju fir-rigward tal-atturi l-ohra, li qatt ma gew infurmati dwar dawk ix-xogholijiet u oggezzjonaw ghalihom meta saru jafu li kien qed isir xi xoghol fil-gardina.

Jirrizulta wkoll li l-konvenut biddel id-distinazzjoni u l-istat tal-gardina, ghax ikkonverta l-istess art f'garage. Kif intqal ukoll fil-kawza "Degabriele vs Degabriele", deciza minn din il-Qorti fil-31 ta' Jannar, 1995, komproprjetarju m'ghandux dritt li jaghmel tibdil ta' sustanza li jbiddel in-natura ta' l-oggetti in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha; il-bini ta' art fabbrikabbli, u allura t-tidbil ta' dik l-art minn sit fabbrikabbli ghal fond fabbrikat, bla dubju ta' xejn kien jikkostitwixxi tibdil fis-sustanza ta' l-oggetti in komun. Dak li ghamel il-konvenut f'dan il-kaz, bla dubju ta' xejn, ibiddel is-sustanza u anke d-distinazzjoni tal-proprieta' in kwistjoni, u, kwindi, huma xogholijiet illegali li l-konvenut irid inehhi u jirriprestina l-fond fl-istat li kien. Irid ukoll jaghlaq l-access li seta' fetah mid-dar tieghu ghal din il-gardina, u dan peress li *ex admissis* dak l-access kien imblokkat bil-gebel meta mietu l-genituri tal-partijiet u l-gardina ma kienet qatt tifforma parti mill-fond numru 11 mikri lilu.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici, u ghal fini tal-ewwel talba, tipprefiggi terminu ta' hamest ijiem mil-lum biex il-konvenut iforni lil kull wiehed u wahda mill-atturi kopja tac-cavetta/muftieh tal-gardina, b'mod li kull wiehed mill-atturi jkollu access liberu ghal gardina, u, ghal fini tat-tieni talba, tipprefiggi terminu ta' tletin gurnata mil-lum biex il-konvenut jaghmel a spejjez tieghu x-xogholijiet kollha mehtiega biex jirriprestina l-gardina fl-istat li kienet u jissegrega l-gardina

numru 9 mill-fond numru 11, Triq il-Ghanja Maltija, Zebbug, u f'kaz li l-konvenut jonqos milli jaghmel dan ix-xoghol fi zmien hawn preskritt, qed tawtorizza minn issa lill-istess atturi jaghmlu x-xogholijiet kollha mehtiega a spejjez tal-konvenut.

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

< Sentenza Finali >

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