Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 23 ta' Frar 2001

Citazzjoni numru 2376/97 AJM

Kawza numru

Margaret Micallef Sommerville

Vs

Michael Satariano, Mark Satariano, Magdalene Vella u Eileen Satariano

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fis-17 ta' Ottubru 1997 lipermezz taghha l-attrici wara li ppremettiet illi hija proprjetarja tan-nofs indiviz tal-fond 85 Dingli Street, Sliema, il-konvenuta Eileen Satariano hija uzufruttwarja tan-nofs indiviz l-iehor filwaqt li l-konvenuti l-ohra huma ko-proprjetarji ta' l-istess nofs indiviz; illi l-konvenuti qed javvanzaw pretensjonijiet li qed jiddetjenu l-fond de quo b'titolu ta' kera; illi fil-fatt l-attrici qatt ma kriet sehemha ta' dan il-fond lill-hadd u qatt ma irceviet kera; illi l-ftehim li kien hemm ma kienx ftehim dwar kera izda ftehim dwar hlas ta' imghax fuq is-somma ta' tlett elef lira (LM3,000) li kellu jirrapresenta

l-prezz ta' sehem l-attrici mill-fond de quo; illi fil-fatt permezz ta' ittra ufficjali datata 19 ta' Lulju 1982 ir-ragel tal-konvenuta Eileen Satariano kien talab ir-rifuzjoni tal-hlas tal-imghaxijiet li issa l-istess konventa qed issejjah kera; illi ghalhekk ma hemm l-ebda kuntratt ta' kera bejn l-attrici u l-konvenuti; illi l-attrici ma tridx tibqa' ko-proprjetarja tal-fond de quo mal-konvenuti; talbet li din l-Qorti:-

1. tiddikjara li ma hemm l-ebda kuntratt ta' kera vigenti bejn l-attrici u l-konvenuti flimkien jew separatament;
2. tordna d-divizjoni tal-fond numru 85, Dingli Street, Sliema bejn il-partijiet skond ir-rispettiv sehem taghhom;
3. f'kaz li mhux komodament divizibbli tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-istess fond.

Bl-ispejjes inkluzi dawk taz-zewg ittri interpellatorji datati 27 ta' Mejju 1997 u 22 ta' Settembru 1997 kontra l-konvneuti.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-attrici.

Rat in-nota tal-konvenuti Michael, Mark u Eileen Satariano presentata fil-15 ta' Gunju 1998 li permezz taghha eccepew:-

1. Illi l-eccipjenti Michael Satariano u Eileen Satariano jiddetjenu l-fond numru 85, Dingli Street, Sliema b'titolu ta' lokazzjoni minghand l-attrici.

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

Rat in-nota tal-konvenuta Magdalene Vella presentata fil-15 ta' Jannar 1999 li permezz taghha eccepiet l-istess haga bhal konvenuti l-ohra.

Rat il-verbal ta'l-udjenza tal-11 ta' Marzu 1999 ta'din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tal-11 ta' Gunju 1999 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tal-kontendenti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-11 ta' Dicembru 2000 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Jidher li ma hemm ebda kontestazzjoni dwar il-fatti li taw lok ghal dawn il-proceduri. Il-fond 85, Dingli Street, Sliema kien gie akkwistat minn missier l-attrici u huwa Cecil Satariano, gja ir-ragel tal-konvenuta Eileen Satariano. Meta il-missier gie nieqes l-ulied kienu ikkoncedew l-imsemmi fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja lis-socjeta' Winston & Associates, proprjeta' ta' Winston Carbone, ghalperjodu ta' wiehed u ghoxrin sena u versu ic-cens annwu u temporanju ta' LM600 fis-sena. Gara li dan Carbone hallas rata wahda biss ta' cens u billi l-post baqa' vakanti, wara li Carbone telghaq lejn l-Inghilterra fil-bidu tas-sebghajnijiet, kienet inharget Ordni ta' Rekwizizzjoni fuq l-fond. L-ahwa Satariano ghalhekk ftehmu, u dan sabiex l-fond ma jittihidx mill-Housing, li l-fond jigi valutat bil-prezz ta' LM6,000 u minn jokkupah jobbliga rauhu li jixtri s-sehem ta' l-iehor bil-prezz ta' LM3,000 wara li tispicca l-koncessjoni enfitewtika – cirka ghaxar snin wara. Din l-"option" ittiehdet minn Cecil Satariano li ghalhekk beda jokkupa l-fond bl-intenzjoni li jiffinalizza

l-akkwist kif miftiehem u, bi ftehim bejn l-ahwa, ghall-perjodu sakemm jigi pubblikat il-kuntratt, dana Cecil Satariano kellu jhallas is-somma ta' LM150 fis-sena rappresentanti imghax ta' 5% fuq nofs il-valur tal-fond kif stmat.

Fl-1981 inqala incident bejn l-ahwa Satariano billi l-attrici bdiet tissuspetta li huwa Cecil kien instrumentali fil-hrug tar-Requisition Order u ghalhekk wara skambju ta' xi kliem iebes l-attrici qaltlu li dak li kienu ftehmu ma kienx validu. Cecil baqa' jokkupa l-fond u ghal habta ta' 1990 dan beda jiddepozita somma flus fir-registru tal-Qorti bhala sehem l-attrici tal-kera tal-fond. Illum l-konvenuti qed isostnu li ghandhom titolu ta' kera billi, skond huma, l-intenzjoni tal-partijiet kienet dik u cioe li l-fond jigi mikri lil Cecil Satariano.

Ikkunsidrat:-

L-eccezzjoni tal-konvenuti mhux accettabbli ghas-segwenti ragunijiet:

a. Il-kiri ta' haga, jghid l-artikolu 1526 tal-Kap 16, hu *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. Dan il-kuntratt ghalhekk jehtieg il-kunsens tal-partijiet dwar in-natura tieghu u cioe li d-dgwadija tal-haga mhux biss tkun ghall-zmien miftiehem, izda jrid jkun hemm qbil ukoll li tali uzu jkun qed isir b'titolu ta' kiri u li kwalunkwe hlas li jkun qed jinghata jkun jirrapresenta konsiderazzjoni ta' tali kirja.
b. Fil-kaz in ezami il-partijiet ftehmu dwar il-pagament li kellu jsir, u cioe LM150 fis-sena, izda dan l-ammont ma kienx jirrispekkja ebda konsiderazzjoni ta' xi kirja izda imghax fuq sehem l-attrici

ghall-prezz tal-fond sakemm jigi ppubblika l-kuntratt u ghalhekk isir il-hlas tal-prezz. L-okkupazzjoni ta' Cecil Satariano u l-familja tieghu tal-fond de quo, kienet ghalhekk tammonta ghall-dritt ta' okkupazzjoni ta' koproprjetarju ta' fond komuni liema koncessjoni kienet inghatat lilu mill-koproprjetarja l-ohra in vista ta' l-obbligazzjoni tieghu li jixtri l-fond. F'dawn ic-cirkostanzi ma jistax jinghad li jezisti xi ftehim ta' kiri fil-mument li l-partijiet ftehmu li l-fond jigi okkupat minn Cecil Satariano.

c. Issa persuna li tivvanta xi titolu ma tistax tbiddel dak it-titolu ghall-titolu iehor minghajr l-kunsens tal-parti l-ohra. Ghalhekk jekk l-okkupazzjoni tal-fond minn Cecil Satariano kien jirrespekkja biss d-dritt tieghu "qua koproprjetarju" u in vista tal-obbligazzjoni tieghu li jixtri, dan ma setghax, fi stadju futur jbiddel dik l-okkupazzjoni tieghu tal-fond ghall-titolu ta' kera. Dan anke jekk, kif jirrizulta, l-attrici kienet qaltlu li l-ftehim originali kien spicca billi kien wiehed "null".

d. Fl-ahharett jigi rilevat li l-fond de quo kien, fil-perjodu ta' l-allegata lokazzjoni, moghti b'cens temporanju lis-socjeta' Winston & Associates. Ghalhekk proprjament din is-socjeta' biss kellha d-dritt, fl-assenza ta' rexxissjoni tal-koncessjoni enfitewtika, li tiddisponi mill-fond b'xi titolu iehor u mhux l-ahwa Satariano. L-attirici ghalhekk qatt ma setghetet tikri lil huwa.

Ikkunsidrat:-

Dwar it-tieni u t-tielet talbiet ma jirrizultax li ingiebu xi provi hlief li da il-fond jappartjeni nofs lill-attrici u nofs l-iehor indivisament lill-konvenuti Michael Satariano, Mark Satariano u Magdalene Vella, (cioe sesta parti kull wiehed u wahda minnhom), dawn ta' l-ahhar

fil-kapacita' taghhom bhala eredi tal-mejjet missierhom in kwantu l-fond kien assi partikolari tieghu.

Il-fond in kwistjoni huwa wiehed u ghalhekk bla dubbju mhux komodament divisibbli bejn il-koproprjetarji.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti tilqa' t-talbiet attrici billi fl-ewwel lok tiddikjara li l-fond 85, Dingli Street, Sliema ma hu suggett ghall-ebda lokazzjoni favur il-konvenuti; tiddikjara li l-fond imsemmi jappartjeni kwantu ghall-nofs indiviz lill-attrici u ir-ramenenti nofs indiviz lill-konvenuti Michael Satariano, Mark Satariano u Magdalene Vella – sesta parti kull wiehed u wahda minnhom; u billi l-imsemmi fond mhux komodament divisibbli tilqa' ukoll it-tielet talba attrici u b'hekk tordna l-bejgh b'licitazzjoni ta' l-imsemmi fond.

L-ispejjes jinqasmu hekk – dawk relattivi ghall-ewwel talba attrici jithallsu mill-konvenuti u dawk relattivi ghat-tieni u t-tielet talbiet attrici jithallsu nofs mill-konvenuti Michael, Mark u Magdalene ahwa Satariano u nofs mill-attrici, dana billi huma dawn il-partijiet li ghandhom sehem fil-fond de quo.

Onor Imhallef Albert J. Magri