MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-16 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 215/2000/1

Silvia Caruana, Philip Micallef, John Micallef, Carmen Micallef u Rita Sciriha

Versus

Mary Genovese

Din il-kawża hija dwar interpretazzjoni ta' testment u l-jeddijiet ta' komproprjetarji.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-partijiet huma lkoll ulied il-mejjet Joseph Micallef u, bħala werrieta tiegħu, huma flimkien sidien ta' nofs mhux maqsum tal-fond *Merħba*, Triq Serafin Tanti, Ħaż Żebbuġ.

Meta kien għadu ħaj Joseph Micallef, il-konvenuta Mary Genovese daħlet tgħix fil-fond *Merħba* b'titolu ta' tolleranza. Wara l-mewt ta' Joseph Micallef, l-atturi ipprovaw jidħlu fil-fond iżda l-konvenuta ma ħallithomx, għalkemm l-atturi huma komproprjetarji u għalkemm il-konvenuta ma għandha ebda titolu ta' kera jew xi titolu reali illi l-atturi huma marbuta li jagħarfu.

L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi huma lkoll komproprjetarji tal-fond;
2. tgħid illi għandhom jedd illi jidħlu liberament fil-fond;
3. tikkundanna lill-konvenuta sabiex, fi żmien qasir u perentorju, tikkonsenja lill-atturi ċavetta għall-fond sabiex ikunu jistgħu jidħlu fih liberament; u
4. jekk il-konvenuta tonqos milli tagħtihom ċavetta, tagħti lill-atturi s-setgħa illi, bil-għajnuna tal-Pulizija Esekuttiva, jiftħu l-fond u jidħlu fih.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż tal-kawża.

Il-konvenuta ressqet l-eċċezzjoni illi l-fond *Merħba*, flimkien mal-fond *Saint Philip*, it-tnejn fi Triq Serafin Tanti, Ħaż Żebbuġ, huma parti minn fond wieħed għax il-qasma saret *de facto* minn missier u omm il-partijiet u għalhekk ma hijiex magħrufa taħt il-liġi. Skond testment *unica charta* li sar bejn Rosaria Micallef u żewġha Joseph Micallef, illum mejjet, ġenituri tal-partijiet, fl-20 t’Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, Joseph Micallef ħalla lil martu Rosaria l-użu u l-abitazzjoni tal-parti tal-fond bl-isem *Saint Philip*; issa, billi l-fond huwa wieħed u mhux maqsum fi tnejn, dan ifisser illi Rosaria Micallef għandha l-użu u l-abitazzjoni tal-fond kollu, ukoll tal-parti bl-isem *Merħba.* Għalhekk l-atturi ma għandhomx interess ġuridiku f’din il-kawża għax hija ommhom Rosaria Micallef illi għandha l-użu u l-abitazzjoni tal-fond.

Il-fatti f’din il-kawża ġraw hekk:

Il-ġenituri tal-partijiet kienu mifrudin *de facto* u għalhekk kienu jgħixu f’partijiet mifruda ta’ dar li kienet proprjetà tagħhom. Id-dar għalhekk inqasmet f’mezzanin jismu *Saint Philip*, fejn toqgħod l-omm, u terran jismu *Merħba*, fejn kien joqgħod il-missier. Il-missier u l-omm kienu għamlu wkoll testment *unica charta* u l-missier ħalla lill-omm l-użu u l-abitazzjoni tal-mezzanin, waqt illi l-omm ħalliet lill-missier l-użu u l-abitazzjoni tat-terran.

Il-konvenuta kienet marret toqgħod mal-missier, u damet hemm xi snin, iżda fl-aħħar ta’ ħajtu l-missier kien riedha titlaq mit-terran fejn kien joqgħod hu. Il-konvenuta, minkejja x-xewqa ta’ missierha, baqgħet toqgħod fil-fond u l-missier miet qabel ma laħaq mexxa għall-iżgumbrament tagħha. Issa li miet il-missier, l-atturi, bħala ko-werrieta

tiegħu u għalhekk komproprjetarji tal-beni tiegħu, iridu li jkollhom aċċess għall-fond.

Il-kwistjoni f'din il-kawża hija jekk il-legat ta' użu u abitazzjoni mħolli minn Joseph Micallef lil martu Rosaria huwiex tal-fond kollu — u għalhekk l-atturi bħala nudi proprjetarji ma għandhomx jedd għalissa għall-pussess materjali ta' xi parti mill-fond — jew il-legat huwiex biss tal-parti bl-isem *Saint Philip* — u għalhekk l-atturi għandhom sehem fil-proprjetà sħiħa tal-parti bl-isem *Merħba*.

Il-partijiet relevanti tat-testment, li sar *unica charta* minn Joseph u Rosaria Micallef fl-20 t'Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, jgħidu hekk:

IT-TIENI ARTIKOLU

It-testatur Joseph Micallef iħalli lil martu Rosaria Micallef id-dritt ta' użu u abitazzjoni tal-mezzanin numru għoxrin (20) u jismu *Saint Philip* sovrappost fuq it-terran li jismu *Merħba*, fi Triq Serafin Tanti, Ħaż Żebbuġ; u dan billi fil-fatt it-testatriċi tabita fl-imsemmi mezzanin.

IT-TIELET ARTIKOLU

It-testatriċi Rosaria Micallef tħalli lil żewġha Joseph Micallef id-dritt ta' użu u abitazzjoni tat-terran numru erbgħa u għoxrin (24) u jismu *Merħba* sottopost taħt il-mezzanin li jismu *Saint Philip*, fi Triq Serafin Tanti, Ħaż Żebbuġ; u dan billi fil-fatt it-testatur jabita fl-imsemmi terran.

Dan juri ċar illi, irrispettivament mill-fatt jekk iż-żewġ fondi kinux darba fond wieħed, u jekk il-qasma f'żewġ fondi saritx uffiċjalment jew biss *de facto*, fil-ħsieb tat-testaturi kienu meqjusa bħala żewġ fondi, u l-ħsieb ta' Joseph Micallef kien li jħalli lil martu l-użu u l-abitazzjoni tal-mezzanin *Saint Philip* biss u mhux ukoll tat-terran *Merħba*. L-eċċezzjoni tal-konvenuta hija għalhekk ħażina, u hija miċħuda.

Fis-sitt artikolu tat-testment, Joseph Micallef ħatar lil uliedu, il-partijiet f'din il-kawża, bħala werrieta tiegħu f'ishma ndaqs. Billi l-fond kien tal-komunjoni ta' l-akkwisti bejn Joseph Micallef u martu Rosaria, il-partijiet wirtu flimkien is-sehem ta' Joseph Micallef, li huwa n-nofs mhux maqsum. Għalhekk, fil-waqt illi l-atturi għandhom sehem mhux maqsum tan-nuda proprjetà tal-fond *Saint Philip*, soġġett għall-jedd ta' użu u abitazzjoni favur Rosaria

Micallef, għandhom sehem mhux maqsum tal-proprjetà sħiħa tal-fond *Merħba.*

L-art. 491 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

491. Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta —

(*a*) li jinqeda bil-ħaġa skond id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu;

(*b*) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet tagħhom.

Il-konvenuta osservat illi d-destinazzjoni tal-fond "kif stabbilita bl-użu" hija bħala dar ta' abitazzjoni, għax Joseph Micallef kien, qabel mewtu, jinqeda bil-fond billi joqgħod fih. Għalhekk, għalkemm kull wieħed u waħda mill-partijiet jistgħu jinqdew bil-fond komuni, għandhom jinqdew bih bħala dar ta' abitazzjoni. L-atturi ma ressqux prova illi huma jeħtieġu l-fond biex joqogħdu fih, waqt illi l-konvenuta kienet qiegħda toqgħod fil-fond.

Barra minn hekk, kif qalet din il-qorti f'sentenza mogħtija fid-9 t'Ottubru 2003 *in re* **Emmanuela Farrugia *et versus* Nazzareno Fenech**[1]:

Skond il-ġurisprudenza komproprjetarju jista' jibqa' fit-tgawdija esklużiva tal-ħaġa in komun, almenu sal-qasma, jekk hu jkun fit-tgawdija esklużiva ta' l-oġġett minn qabel ma tinholoq il-komproprjetà.

Il-qorti kienet tasal biex taqbel mal-konvenuta illi t-talba ta' l-atturi biex ikollhom ċavetta tal-fond hija *ad æmulationem tantum* li kieku ma nġibitx prova illi l-konvenuta kienet qiegħda toqgħod fil-fond kontra r-rieda tal-missier u ta' l-omm meta dawn weħedhom kienu s-sidien tal-proprjetà u l-partijiet kienu għadhom ma sarux komproprjetarji bil-mewt tal-missier. Billi, iżda, t-tgawdija tal-konvenuta kienet waħda abużiva, u *ex iniuria non oritur ius*, il-qorti tifhem illi dak li qegħdin ifittxu l-atturi hu illi jħarsu l-jeddijiet tagħhom bħala komproprjetarji u ma għandhiex, billi tiċħad it-talbiet ta' l-atturi, tħalli illi l-konvenuta tieħu vantaġġ mill-għemil illeċitu tagħha.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenuta, u tgħid illi l-atturi huma komproprjetarji tal-fond *Merħba*, Triq Serafin Tanti, Ħaż

[1] Citaz. Nru 1405/2001.

Żebbuġ, u għalhekk għandhom jedd illi jidħlu fil-fond, tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi żmien xahar millum tagħti kopja taċ-ċavetta lil kull wieħed u waħda mill-atturi sabiex dawn ikunu jistgħu jinqdew bil-fond kif irid l-art. 491 tal-Kodiċi Ċivili.

Jekk il-konvenuta tonqos milli tagħti kopja taċ-ċavetta fiż-żmien li qiegħed jingħatalha, il-qorti tagħti lill-atturi s-setgħa li jibdlu ċ-ċavetta, wara illi, jekk ikun meħtieġ, jidħlu bi żgass bil-għajnuna ta' uffiċjal esekuttiv tal-qorti, b'dan illi minnufih għandhom jagħtu lill-konvenuta kopja taċ-ċavetta l-ġdida.

L-ispejjeż tal-kawża għandha tħallashom il-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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