MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 637/2003

Herman Camilleri
vs
Maria Carmela sive Marlene Degabriele u Mario Degabriele li b'digriet tal-11 ta' Lulju 2003 gie nominat kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-assenti Andrew Degabriele

Il-Qorti;

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-attur li biha ppremetta:

Illi l-attur flimkien ma' hutu Antoinette Fava, Violette Busutill u l-konvenuta Maria Carmela sive Marlene Degabriele kienu jippossjedu u dan b'mod indiviz bejniethom bhala proprjetarji l-fond Marlene House, 60, St. Vincent Street, Sliema.
Illi l-konvenuta Maria Carmela ***sive*** Marlene Degabriele permezz ta' skrittura privata datata 10 ta' April 2003, minghajr il-kunsens tal-attur u minghajr awtorizzazzjoni

b’sentenza tal-Qorti kompetenti kriet il-fond imsemmi lill-konvenut l-iehor Andrew Degabriele kif kien jirrizulta mill-iskrittura annessa mac-citazzjoni u mmarkata Dok A.

Illi l-attur sar jaf b’din il-lokazzjoni fit-29 ta’ April 2003, meta rcieva ittra minghand il-konvenuta Maria Carmela sive Marlene Degabriele datata 28 ta’ April 2003 (kopja annessa mac-citazzjoni bhala Dok B) permezz ta’ liema hija infurmatu b’din il-kirja.

L-attur talab lill-Qorti biex prevja kull dikjarazzjoni li hija mehtiega skond il-ligi:

1. Tiddikjara li l-kirja tal-fond Marlene House, 60, St. Vincent Street, Sliema li saret fl-l0 ta’ April 2003, mill-konvenuta Maria Carmela sive Marlene Degabriele lill-konvenut l-iehor Andrew Degabriele saret minghajr il-kunsens tal-attur u minghajr awtorizzazzjoni b’sentenza ta’ Qorti kompetenti.

2. Tannulla l-istess kirja a tenur ta’ artikolu 1527 tal-Kodici Civili.

3. Tordna lill-konvenut Andrew Degabriele sabiex fl zmien qasir u perentorju ffissat mill-Qorti, jizgombra mill-fond Marlene House, 60, St. Vincent Street, Sliema.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Il-lokazzjoni li saret hija vantaggjuza ghas-sidien tal-fond Marlene House, 60, St. Vincent Street, Sliema. Dan il-fond ilu vojt u ma kienx qieghed jirrendi introjtu lis-sidien qabel ma nkera.

2. Il-lokazzjoni ser isservi lill-konvenuti, ghaliex il-konvenuta ser ikollha bzonn tabita fl-istess fond minhabba cirkostanzi fizici taghha; komunkwe bhala komproprjetarja hija ghandha dritt tirrisjedi fil-fond.

3. Il-maggoranza tas-sidien qablu mal-lokazzjoni; l-attur biss kien qed joggezzjona; tant li z-zewg sidien l-ohra, avzati wkoll bil-lokazzjoni, ma oggezzjonawx.

Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensur.
Ikkunsidrat

C. PROVI:
Xehed l-attur li semma li kien ircieva ittra registrata minghand Marlene Degabriele fejn qaltlu li kienet kriet il-post u flimkien ma' din l-ittra sab cekk ta' Lm25. Qal li mar ghand l-avukat tieghu Dr. Cutajar u baghtilha kollox lura. Kien cempel lil ohtu Antoinette u kien infurmaha bil-kirja u hi kienet qaltlu li ghadha ma rceviet xejn dwarha. Semma li hu qatt ma kellu kawza kontrih biex il-Qorti tawtorizza li ssir kirja ta' dak il-fond. Qal li hu qatt ma ta l-kunsens tieghu u l-anqas iffirma ghal dik il-kirja.

Dwar il-post ta' St. Vincent Street, Sliema qal li kien wirt tal-genituri lill-ahwa u bhalissa qal li qeghdin erba' ahwa. Qal li l-post ilu vojt mindu naqset ohtu x-xebba, bejn wiehed u iehor xi sena ghax wara li gew neqsin il-genituri tieghu, hi baqghet toqghod f'dak il-post. Qal li apparti Antoinette ghandu ohtu ohra jisimha Violet. Qal li jaf x'inhi l-kundizzjoni fizika ta' ohtu Marlene Degabriele. Qal li hu ghandu decima parti (1/10) minn dik id-dar u jahseb li anke hutu Antoinette u Violet ghalkemm mhux cert, filwaqt

li ohtu Marlene suppost ghandha sebgha minn ghaxra (7/10). Qal li l-ftehim bejniethom kien li jbieghu l-post u qatt ma kien hemm ftehim li tibqa' tokkupah Marlene. Qal li hu mhux lest li jaghti l-kunsens lil ohtu Marlene biex toqghod f'dik id-dar.

Xehed Mario Degabriele rapprezentant u kuratur tat-tifel tieghu Andrew Degabriele li hu mizzewweg u li fil-prezent jinsab barra minn Malta. Semma li meta saret il-kirja hu kien prezenti izda l-attur Herman Camilleri ma kienx prezenti. Hu qal li ma jafx jekk l-attur qattx ta l-kunsens tieghu biex saret il-kirja ghax qatt ma tkellem mieghu dwar dik il-kirja jew dwar il-kunsens tieghu.

Gie prezentat affidavit ta' Marlene Degabriele li fih qalet li ghandha sebgha minn ghaxra sehem (7/10) mill-fond 'Marlene House', 60, St. Vincent Street, Sliema liema fond kienu trabbew fih bhala familja. Semmiet li wara li mietu ommha u ohtha Edwidge Camilleri d-dar baqghet maghluqa u ma kien joqghod fiha hadd. Qalet li wara li mietet ohtha Edwidge, l-attur ma baqax ikellem la lilha u l-anqas lil hutha l-ohra Antoinette u Violet. Semmiet li l-attur ried ibiegh il-1/10 undivided share tieghu tal-fond 'Marlene House' lil terzi persuni u hi permezz ta' l-avukat Dr. Cutajar qaltlu li kienet lesta li tixtrieh il-1/10 share tieghu ghas-somma ta' ghaxart elef liri Maltin izda Dr. Cutajar kien gharrafha li l-offerta taghha ma gietx milqugha.

Qalet li fl-10 ta' April 2003 kriet id-dar lit-tifel taghha Andrew bil-kundizzjonijiet skond il-kuntratt maghmul bejniethom. Semmiet li kienet infurmat lil hutha b'dan u baghtitilhom cekk ekwivalenti ghas-sehem taghhom ghal sitt xhur kera. Qalet li l-attur kien baghat lura c-cekk filwaqt li hutha l-ohrajn ma oggezzjonawx. Semmiet li minn xi sena u nofs ilu sahhitha bdiet tonqos u wara hafna ezamijiet klinici estensivi, fit-28 ta' Gunju 2003, hadet l-ahbar li kienet qed issofri minn Amyotrophic Lateral Sclerosis. Semmiet il-bzonn taghha dwar id-dar.

Gie prezentat affidavit ta' Antoinette Fava li fejn iddikjarat li ghandha 1/10 undivided share mill-fond 'Marlene

House'. Semmiet li dik id-dar kienu joqghodu fiha bhala familja u fl-ahhar spiccaw joqghodu ommha u ohta Edwidge li mietet sena u xahrejn wara li mietet ommha. Semmiet li matul is-seba' snin li ommha damet marida hi kienet il-'main carer' taghha u prattikament kienet tghix hemm.

Gie prezentat affidavit tal-Perit Herbert Debono fejn fih ikkonferma r-rapport u l-pjanta rilaxxati minnu fit-3 ta' Ottubru 2003 dwar il-fond fejn toqghod Marlene Degabriele u cioe` 'Beethoven' 133, Blanche Huber Street, Sliema.

Gie prezentat affidavit ta' Dr. Antoine Vella fejn fih ikkonferma c-certifikat rilaxxat minnu fit-2 ta' Ottubru 2003 dwar il-kundizzjoni ta' sahha ta' Marlene Degabriele.

Gie prezentat affidavit ta' Dr. Josianne Aquilina fejn fih ikkonfermat ic-certitikat rilaxxat minnha fit-3 ta'Ottubru 2003 bl-intestatura tad-Dipartiment tal-Medicina - Newrologija ta' l-isptar San Luqa dwar il-kundizzjoni ta' sahha ta' Mrs. Marlene Degabriele liema certifikat ikkonsenjatu lill-istess pazjenta.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din hija kawza fejn l-attur qieghed jopponi ghal-lokazzjoni li saret mill-konvenuta tal-fond Marlene House, 60, St. Vincent Str, Sliema lil binha Andrew Degabriele. Illi din il-kirja saret ghal zmien ghoxrin sena bil-kera ta' Lm500 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem ghal skopijiet ta' abitazzjoni, u bil-kundizzjoni li l-inkwilin ghandu jiehu hsieb l-istess fond u jzommu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni ordinarji esterni u interni. Is-servizz tad-dawl, ilma u telephone u konsum relattiv huma a karigu tal-inkwilin u jekk l-inkwilin ma jhallasx il-kera wara li jghaddi xahar minn meta jigi notifikat b' ittra ufficjali ghall-hlas, jew f' kaz li ma tigix osservata xi kundizzjoni ta' dan il-kuntratt is-sid ikollu dritt jittermina l-kirja. Jirrizulta li l-persuna li ghamlet il-kirja u cioe` Marlene Degabriele hija proprjetarja ta' 7/10 tal-fond, l-attur 1/10 u Antoinette Fava 1/10.

Irrizulta li l-attur u tliet hutu ohra huma proprjetarji b'mod indiviz, tal-fond imsemmi hawn fuq.

L-artikolu 1527 tal-Kap 16 jghid hekk:

"1527. Il-kiri li jsir minn wiehed mill-kom-pussessuri tal-haga, ghajr awtorizzazzjoni b'sentenza tal-qorti kompetenti jew minghajr il-kunsens ta' xi wiehed mill-kom-pussessuri l-ohra, jista' fuq talba ta' dan il-kom-pussessur l-iehor, jigi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi zmien xahrejn minn dak in-nhar li dan il-kom-pussessur l-iehor ikun sar jaf b'dak il-kiri."

Jirrizulta li l-kirja ***de quo*** saret minn wahda mill-kom-possessuri. Jirrizulta wkoll li tali kirja saret minghajr awtorizzazzjoni b' sentenza tal-Qorti kompetenti kif specifikat fl-artikolu 1528 tal-Kap 16 li jippostula l-possibbilta` ta' awtorizzazzjoni jekk il-haga hija tajba biex tinkera u l-kiri propost ikun ta' gid u basta li ma jinsabx li xi wiehed mill-kom-possessuri l-ohra ghandu raguni tajba biex jopponi dak il-kiri. Jirrizulta wkoll li l-kirja saret minghajr il-kunsens ta' wiehed mill-kom-possessuri u cioe` tal-attur. L-attur talab li l-kirja tigi dikjarata nulla minhabba li saret minghajr kunsens tal-attur. L-artikolu 1527 isemmi li t-talba ghandha ssir fi zmien xaharejn minn dakinhar li l-kom-possessur ikun sar jaf b' dik il-kirja. Fil-kaz in ezami l-kirja saret fl-10 ta' April 2003, il-konvenuta Marlene Degabriele baghtet tinfurmah b' ittra fit-28 ta' April 2003 li waslet ghand l-attur fid-29 ta' April 2003, u giet prezentata c-citazzjoni u ghalhekk saret it-talba fit-23 ta' Gunju 2003 u cioe` f' anqas mix-xahrejn zmien preskritt mil-ligi.

Kif intqal fil-kawza **John Debattista vs Carmen Sammut et deciza** minn din il-Qorti presjeduta mill-Imh J Said Pullicino fit-30 ta' Marzu 1995:
" L-elementi ta' l-azzjoni huma s-segwenti:-

1. Li l-kirja ssir minghajr il-kunsens ta' xi wiehed mill-kom-possessuri. Mhux mehtiega l-injoranza meta ssir il-kirja tal-kom-possessur li jista' allura jkun jaf bil-kirja anke qabel issir. Basta ma jkunx ta l-kunsens tieghu;

2. Li l-kom-possessur jagixxi fi zmien utili ta' xahrejn minn mindu jsir jaf illi l-kirja avverat ruhha. Hu mmaterjali kif isir jaf sakemm hija pruvata l-konoxxenza tieghu. Mhux mehtieg li jigi nformat ufficjalment mill-kom-possessur l-iehor li jkun ikkontratta l-kirja"..

" E. Il-konvenuti jeccepixxu finalment li "l-kirja kienet wahda vantaggjuza" u jghidu ghaliex. Ragunijiet li mhux il-kaz li l-Qorti tindaga f'din il-procedura. Jidher infatti li din l-eccezzjoni setghet tkun provokata bid-dispost ta' l-Artikolu 1528 tal-Kodici Civili li jipprovdi li l-Qorti tista' tawtorizza l-kirja "meta jinstab li l-haga hija tajba biex tinkera u li l-kiri propost huwa ta' gid u basta ma jintsabx li xi wiehed mill-kom-possessuri l-ohra ghandu raguni tajba biex jopponi dan il-kiri". Tali awtorizzazzjoni pero' l-Qorti tista' taghtiha biss "fuq talba ta' wiehed mill-kom-possessuri tal-haga, b'citazzjoni." Ma tistax allura tintalab per via di eccezzione - talba din li f'kull kaz ma saritx."

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Civili Inferjuri – Prim Imh J Said Pullicino fit-28 ta’ Frar, 1997 fl-ismijiet **Salvatore Gatt et vs Helen Seychell** jinghad:

"L-Artikolu 1616 (illum 1527) jikkontempla l-ipotesi li oggett possedut minn diversi kompossessuri jkun gie lokat minghajr il-kunsens ta' xi hadd minnhom. Dak l-artikolu jippostula illi l-kompossessuri flimkien huma l-persuni li fihom huwa vestit id-dritt li jillokaw oggett komuni, b'mod li l-kuntratt lokatizzju jkun taghhom ilkoll. Fin-nuqqas ta' kunsens ta' xi wiehed minnhom, tapplika allura s-sanzjoni ta' l-annullament tal-kirja fuq azzjoni ta' min minnhom ma jkunx akkonsenta ghaliha originarjament, b'dan illi huwa prezunt li huwa akkwesta ruhu ghall-operat tal-kompossessuri l-ohra jekk ma jkunx ezercita l-azzjoni sa xahrejn "***a die scientiae***".

Fil-kawza **Lydia Bajada vs Dr. Peter Borg Costanzi** deciza minn din il-Qorti presjeduta mill-Imh Caruana Demajo fis-17 ta’ Ottubru, 1997 jinghad:

"L-art. 1527 tal-Kodici Civili jghid li kiri maghmul minn wiehed mill-ko-proprjetarji minghajr il-kunsens ta’ l-ohrajn ma hux ipso iure null izda biss annullabbli, u r-rimedju li jkollhom il-ko-proprjetarji l-ohra ma jkunx dak li jitolbu dikjarazzjoni li ma hemmx titolu ta’ kiri, kif qeghda titlob l-attrici llum, izda li, fi zmien xahrejn minn meta saru jafu bil-kiri, jitolbu li l-qorti thassar dak il-kiri.."

L-istess principji gew imhaddna fil-kawza fl-ismijiet **Grezzju Caruana et vs Giuseppe De Gabriele** deciza fl-4 ta’ Gunju, 1993 mill-Qorti tal-Appell Civil Inferjuri – Prim Imh. G. Mifsud Bonnici fejn intqal li biex tigi attakata l-kirja hu essenzjali li din issir 1) minghajr kunsens ta' xi kom-proprjetarju u 2) li t-talba ssir fi zmien xaharejn minn meta l-kom-proprjetarju ikun sar jaf bil-kirja (it-terminu ta' xaharejn jiddekorri mill-gurnata li l-kom-proprjetarju jkun sar jaf bil-kirja u mhux mill-gurnata li fiha jkun mar ghand l-avukat.

Fil-kawza fl-ismijiet **Kontessa Maria Concetta armla Sant Cassia vs Markiz Alfio Testaferrata Bonici Axiaq et** deciza minn din il-Qorti Imh. F. G. Camilleri fil-11 ta’ Dicembru, 1998 il-Qorti fuq istanza ta’ wiehed mill-kom-possessuri rriteniet li ma kienx ta l-kunsens ghall-kirja u ghalhekk a bazi tal-artikolu 1527 tal-Kodici Civili annullat il-kirja.

Ta min isemmi wkoll li kirja ta’ din in-natura hi annullabli u mhux nulla ***ab initio.*** Ukoll it-terminu ta’ xahrejn huwa wiehed ta’ dekadenza u mhux ta’ preskrizzjoni u ghalhekk ma jistax jigi estiz.

E. KONKLUZJONIJIET:

Il-konvenuti eccipew li l-lokazzjoni li saret hija vantaggjuza ghas-sidien tal-fond Marlene House, 60, St. Vincent Street, Sliema. Dan il-fond ilu vojt u ma kienx qieghed jirrendi introjtu lis-sidien qabel ma nkera. Din l-eccezzjoni hija bla bazi legali fil-kuntest tal-kawza odjerna. Din ma taqax taht l-artikolu 1527 tal-Kap 16 u ghalhekk michuda.

Sekondarjament gie eccepit li l-lokazzjoni ser isservi lill-konvenuti, ghaliex il-konvenuta ser ikollha bzonn tabita fl-

istess fond minhabba cirkostanzi fizici taghha; komunkwe bhala komproprietarja hija ghandha dritt tirrisjedi fil-fond. Bl-istess mod ukoll kif issema fuq din l-eccezzjoni hija bla bazi legali fil-kuntest tal-kawza odjerna u ghalhekk michuda.

Il-konvenuti eccipew ukoll li l-maggoranza tas-sidien qablu mal-lokazzjoni; l-attur biss qed joggezzjona; tant li z-zewg sidien l-ohra, avzati wkoll bil-lokazzjoni, ma oggezzjonawx. Din l-eccezzjoni ma ghandiex bazi legali fil-kuntest tal-kawza odjerna u ghalhekk michuda.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-attur fis-sens li tiddikjara li l-kirja tal-fond Marlene House, 60, St. Vincent Street, Sliema li saret fl-l0 ta' April 2003, mill-konvenuta Maria Carmela sive Marlene Degabriele lill-konvenut l-iehor Andrew Degabriele saret minghajr il-kunsens tal-attur u minghajr awtorizzazzjoni b'sentenza ta' Qorti kompetenti.

Tannulla l-istess kirja a tenur ta' artikolu 1527 tal-Kodici Civili.
F'dan il-kuntest tordna lill-konvenut Andrew Degabriele sabiex fi zmien xahar mil-lum jizgombra mill-fond Marlene House, 60, St. Vincent Street, Sliema.

Spejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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