MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2005

Numru 520/2004

Victor (ID 26364M), Mario (ID 393467M), Norbert (ID 41562M) u Joe (406172M) ahwa Ellul u Joseph Baldacchino (ID 646128M)
Vs

A.J. & F Attard Limited (C6449) (16 Victory Street, Hamrun) kif ukoll Angelo (I.D. 1008145), (St Gaetan, Triq l-Ahwa Zammit, Qormi) Francis (I.D. 935448) (56, Abela Street, Hamrun) u John (I.D. 317944) (7, Johemm, Triq il-Parrocca, Sta Vennera) ahwa Attard

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Peress illi l-atturi huma ko-proprjetarji ta’ porzjoni art li tinsab il-Marsa, f’Azzopardi Street formanti parti mill-artijiet ta’ Lombardi ta’ kejl superficjali ta’ 278.8 qasab kwadri.

Peress illi s-socjeta’ konventua qieghda tirritjeni li hija proprjetarja ta’ sehem ta’ 1/7 parti indiviza tal-imsemmija proprjeta’ liema sehem ipprovenja lilha permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tal-14 ta’ Frar 2003.

Peress illi sabiex wiehed jaccedi ghal-imsemmija raba, trid tidhol mill-bieb numru 69, Azzopardi Street Marza u meta l-atturi talbu cavetta ta’ dan il-bieb gew informati li din tinsab ghand s-socjeta’ konvenuta. Illi huma talbu kopja tac-cavetta minghand l-istess socjeta’ izda din rrifjutat u ghalhekk giet intavolata kawza fl-ismijiet “Joseph Baldacchino et vs A.J & F Attard Ltd” quddiem l-Qorti tal-Magistrati (Avviz Numru 1115 / 2004).

Peress illi fil-kors ta’ l-imsemmija proceduri l-atturi gew infurmati illi bi skrittura li apparentement saret fl-14 ta’ April 2003 is-socjeta’ konvenuta koncediet l-imsemmija propjeta’ fl-intier taghha b’titolu ta’ lokazzjoni b’effett mill-istess gurnata a’ favur tat-tlett konvenuti l-ohra ghall-perjodu ta’ ghaxar snin.

Peress illi l-imsemmija skrittura hija falza, nulla bla effett billi l-azzjonisti u diretturi tal-kumpanija u l-allegati inkwilini huma l-istess tlett persuni u jekk verament l-imsemmija skrittura saret kif qed jigi allegat li saret, din hija falza u saret b’ qerq u dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Peress illi inoltre l-atturi bhala ko-proprjetarji tal-imsemmija proprjeta’ qatt ma taw il-kunsens taghhom ghal tali lokazzjoni. Huma saru jafu bl-allegat lokazzjoni meta l-iskrittura in kwistjoni giet ezebita kif fuq imsemmi.

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti ghaliex din il-Qorti, prevja okkorrendo illi l-imsemmija skrittura hija falza, hija karpita bil-frodi u li saret minghajr l-kunsens jew approvazzjoni tal-atturi qua ko-propjetarji, m'ghandiex:

1. tiddikjara li l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-14 ta' April 2003 bejn il-konvenuti hija nulla u bla effett ghal-finijiet u effetti kollha fil-ligi

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b' riserva ghal kwalsijasi azzjoni ulterjuri lilhom spettanti skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta A.J. & F Attard Limited et** a fol. 29 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi c-citazzjoni attrici saret "fuori termine" u ghalhekk nulla skond id-dispost tal-artikolu 1527 tal-Kap 16 - [Cachia vs Saliba et dec. 22 Marzu 1995 CA; Sant Cassia et Bonnici Ghaxaq et dec. 11 Dicembru 1998 FGC; Vol. 37 p.312; Vol. 39 p.67; Vol. 42 p.333] . Jidher bl-aktar mod car li l-atturi ma hadux passi biex jimpunjaw dina l-kirja fi zmien stipulat mill-ligi u baqghu inadempjenti;

2. Illi l-atturi m'humiex kom-pussessuri; It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante li l-konvenuti Angelo, Francis u John ahwa Attard krew il-fond in kwistjoni validament minghand **l-uniku** pussessur tal-fond u cioe A.J. & F. Attard Limited li qua uniku possessur kien qed jezercita dritt pertinenti lilu meta ghamel il-lokazzjoni msemmija fic-citazzjoni fl-ismijiet premessi. Dan minhabba li A.J. & F. Attard Limited xtraw wiehed minn sebgha (1/7) parti indiviz ta' art li tinsab f'Marsa Azzopardi Street, b' entratura minn bieb numru 69 minghand Carmela Attard permezz ta' kuntratt ippublikat minn Nutar Joseph Tabone fl-14 ta' Frar, 2003 hawn anness u mmarkat Dok A, u l-istess Carmela Attard kienet ilha fil-pussess u uzu eskluziv ta' l-istess fond ghall-cirka hamsin sena kif ser jigi ppruvat waqt il-kawza. Fl-14

ta’ April 2003 il-kumpanija konvenuta koncediet, kif kellha kull dritt legali skond il-ligi li tirregola l-kumpanija f’ Malta ossia Kap. 386, lil Angelo, John u Francis ahwa Attard il-lokazzjoni ta’ l-imsemmija art ghall-perijodu ta’ ghaxar snin;

3. Illi l-atturi jridu jippruvaw li huma kom-propjetarji;

4. Illi huwa principju ferm stabilit li kumpanija ghandha personalita’ guridika separata u distinta minn nies li jahdmu jew imexxu jew ghandhom ishma fl-istess kumpanija, kif sejjer jigi ppruvat bl-aktar mod car waqt il-kawza b’ referenza ghal diversi sentenzi li jisalvagwardjaw dan il-kuncett ‘sacro-sant’. Il-konvenut sejjer jipprova li ghandu d-dokumetazzjoni kollha li turi li qatt ma sar xejn ‘falz’ jew b’ qerq u li kellu kull dritt li jaghti lokazzjoni ta’ l-imsemmija art fl-14 ta’ April 2003.

Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat is-sentenza preliminari tat-30 ta’Mejju 2005;

Rat il-verbal tal 24 ta’ Gunju 2005;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi b’sentenza preliminari tat-30 ta’ Mejju 2005 dina l-Qorti kienet cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Fl-tieni eccezzjoni taghhom il-konvenuti qed jeccepixxu li l-atturi m’humiex kompussessuri u li l-konvenuti Angelo, Francis u John ahwa Attard krew il-fond in kwistjoni validament minghand l-uniku pussessur tal-fond cjoe A.J. & F.Attard Ltd li qua unika pussessur kienet qed tezercita

dritt pertinenti lilha meta ghamlet il-lokazzjoni imsemmija fic-citazzjoni. Is-socjeta konvenuta A.J. & F. Attard Ltd kienet xtrat 1/7 parti indiviz ta' art minghand Carmela Attard u li dina l-istess Carmela Attard kienet ilha fil-pussess u uzu esklussiv ta' l-istess fond ghal cirka hamsin sena. Imbaghad il-kumpanija konvenuta kkoncediet lill konvenuti Angelo, John u Francis Attard il-lokazzjoni ta' l-imsemmija art ghal perjodu ta' ghaxar snin.

Illi l-atturi qed jattakkaw dina l-lokazzjoni billi qed isostnu li huma bhala ko-propretarji ta' l-imsemmija proprjeta' qatt ma taw il-kunsens taghhom ghal tali lokazzjoni. Inoltre dina l-lokazzjoni hija falza u saret b'qerq billi l-azzjonisti u diretturi tal-kumpanija u l-allegati inkwilini huma l-istess tlett persuni.

Tikkunsidra

L-artikolu 1527 tal-Kap 16 jipprovvdi li *l-kiri li jsir minn wiehed mill-kom-pussessuri tal-haga, minghajr 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-kompussessur l-iehor ikun sar jaf b'dak il-kiri.*

Dwar it-terminu li fih dina l-azzjoni kellha tigi ezercitata, dina l-Qorti diga ddeciediet li dina saret fit-terminu, u ghalhekk kienet cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Dwar l-eccezzjoni tal-konvenuti fis-sens li l-atturi m'humiex kompussessuri, jirrizulta li l-atturi huma ko-propretarji mal-konvenuti ta' l-art imsemmija u dana huwa rikonoxxut mill-konvenuti stess. Fix-xhieda tieghu Angelo Attard ighid li "Ahna konna nafu li (l-atturi) ghandhom dritt" (ara fol 61); u "Jghid il-Qorti fejn hu taghhom u ntuwiehlhom cavetta" (ara fol 64).

L-uzu tal-terminu kum-pussessur fl-artikolu 1527 sar billi kirja tista ssir mhux biss mis-sid izda ukoll minn pussessur

bhal ma hu enfitweta. Il-ligi f'dan l-artikolu ma tillimitax ruhha ghall minn ghandu l-pussess fattwali. Dan il-pussess fattwali ma jeskludiex il-pussess legali. Ma jeskludiex il-pussess li ghandu sid tal-post. Mhux kull pussessur huwa sid, imma kull sid hu legalment pussessur.

Il-gurisprudenza tal-Qrati taghna fil-maggjor parti tinterpreta dan l-artikolu fis-sens li t-titolu ta' kum-pussessur bhala ekwivalenti ghal kum-propretarju u li l-azzjoni ghall-annullabilita' tal-lokazzjoni tirnexxi anke jekk proposta minn kompropertarju wiehed basta li l-kirja tkun saret minghajr il-kunsens tieghu jew minghajr awtorizzazzjoni tal-Qorti.

Ara f'dan is-sens dawn is-sentenzi:

Scicluna vs Micallef	27.10.1899
Testaferrata Viani vs Frendo Azzopardi	11.12.1905
Stagno vs Sarsero	05.03.1913
Dr. Borg Olivier vs G. Bonello	18.02.1926
Agius vs Farrugia	26.05.1958
Zammit vs Theuma Casteletti	29.12.1972
Busutill vs Busutill	28.05.1980

Raguni ohra hija li:

"Il concetto della comunione dei beni e' che la proprieta' della stessa cosa o uno stesso diritto compete indivisamente a piu persone, di modo che finche' dura l'indivisione ciascuno dei comunisti ha un diritto indiviso su ciascuna delle parti della cosa e ciascun consorte puo servirsi delle cose comuni, purche' le impieghi secondo la loro destinazione fissata dall'uso e non se ne serva contro l'interesse della comunione o in modo che impedisca agli altri consorti di servirne secondo il-loro diritto." (Ara sentenza Borg Olivier vs Bonello et Vol 26 p 2 p 251).

Inoltre hemm ir-raguni li jekk kompropretarju jista' jikri l-haga minghajr il-kunsens tal-kompropretarji l-ohra, l-istitut tal-licitazzjoni jigi fix-xejn ghax kompropretarju wiehed

ikun jista jiddispondi minn haga li ma tkun tieghu u b'hekk jevadi d-drittijiet ta' l-ohrajn. Hekk kien ghallem Trolong fil-ktieb tieghu Du Louage des choses - artikolu 1715 - fol 115 para 100.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li meta l-ligi fl-artikolu 1527 titkellem dwar kum-pussessur, hi mhiex qed teskludi azzjoni minn komporpretarju biex jannulla kirja maghmula mill kum-pussessur. Il-Qorti tirrileva li kirja prevvista mill-artikolu fuq imsemmi tista' tigi annullata appuntu ghax tkun saret minghajr il-kunsens ta' **xi** wiehed mill-kum-pussessuri l-ohra u l-ligi taghtih azzjoni biex jannulla l-kirja propju ghax saret minghajr il-kunsens tieghu.

Il-Qorti tista' tieqaf hawn, izda qed tirrileva wkoll dwar r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti li l-kumpanija konvenuta kellha kull dritt skond il-ligi li tirregola l-kumpaniji li tikri l-fond lill ahwa Attard, li "fejn jirrizulta li jkun hemm agir skorrett li juri mala fede, m'ghandux japplika l-principju tas- "separate juridical personality". (Ara sentenza App Dr. J. Herrera noe et vs T. Tabone et noe 15.3. 1996 u App Imhallef Dr.A.Magri et vs Aeroflot Russian Int. Airlines 1/7/2005). Dwar dina l-eccezzjoni jirrizulta pruvat li l-konvenuti mxew skorrettement ghax krew minghajr il-kunsens tal-ko-propretarji l-ohra. Inoltre jirrizulta li f'dina allegata lokazzjoni l-azzjonisti u diretturi tal-kumpanija u l-allegati inkwilini huma l-istess tlett persuni u l-lokazzjoni saret biex jigu defraudati d-drittijiet tal-kopropretarji l-ohra. Jekk verament kien hemm dina l-lokazzjoni, l-atturi qatt ma gew infurmati biha hlief meta saritilhom il-kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati, u huma qatt ma offrew lill atturi sehemhom mill-kera .

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Previja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti
Tilqa' t-talba ta' l-atturi

U tiddikjara li l-iskrittura ta’ lokazzjoni tal-14 ta’ April 2003 bejn il-konvenuti hija nulla u bla effett ghal-finijiet u effetti kollha fil-ligi.

Spejjez ghall konvenuti.

< Sentenza Finali >

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