MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-26 ta' April, 2013

Appell Civili Numru. 948/2005/1

Vincenza Aquilina, kemm f'isimha propio kif ukoll bħala prokuratriċi għan-nom u in rappreżentanza ta' ħuha Joseph Calleja; Anthony Calleja u Maria Vella, bħala prokuratriċi għan-nom u in rappreżentanza ta' ommha Carmen Jones
v.
1. John Calleja SNR u martu Sylvia Calleja
2. John Calleja JNR u martu Andrea Calleja Seiler

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Novembru 2009 li biha ntlaqgħet talba tal-atturi taħt l-art. 1527 tal-Kodiċi Ċivili biex titħassar kirja magħmula minn kom-pussessur mingħajr il-kunsens tal-kom-pussessuri l-oħra.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: L-atturi u l-konvenut John Calleja *senior* huma aħwa u flimkien huma sidien ta' immobbli f'San Ġwann. Il-konvenut John Calleja *senior*, mingħajr ma kiseb qabel il-kunsens tas-sidien l-oħra, l-atturi, kera l-fond lil ibnu, il-konvenut l-ieħor John Calleja *junior*, u martu Andrea Calleja Seiler b'kitba privata tas-26 t'Awissu 2004 u b'kera ta' mija u tmenin lira (Lm180) – daqs erba' mija u dsatax-il euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€419.29) – fis-sena.
3. Billi kienu tal-fehma illi dan il-kiri sar bi ksur tal-art. 1527 tal-Kodiċi Ċivili l-atturi fetħu din il-kawża u talbu t-tħassir tal-kiri u l-iżgumbrament tal-konvenuti John Calleja *junior* u martu Andrea Calleja Seiler.
4. Fiż-żmien meta sar il-kiri l-art. 1527 tal-Kodiċi Ċivili kien igħid hekk:
"**1527.** Il-kiri li jsir minn wieħed mill-kom-pussessuri tal-ħaġa, mingħajr awtorizzazzjoni b'sentenza tal-qorti kompetenti jew mingħajr il-kunsens ta' xi wieħed mill-kom-pussessuri l-oħra, jista' fuq talba ta' dan il-kom-pussessur l-ieħor, jiġi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi żmien xahrejn minn dak in-nhar li dan il-kom-pussessur l-ieħor ikun sar jaf b'dak il-kiri."
5. Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni, fost oħrajn li mid-decizjonijiet dwarhom ma sarx appell, illi "l-attriċi Vincenza Aquilina kienet taf bl-okkupazzjoni tal-fond mill-eċċipjent John Calleja *junior* qabel ma rreġistrat l-oppożizzjoni tagħha għal-lokazzjoni" (it-tielet eċezzjoni); u illi "talba għal żgumbrament minn fond ta' proprjetà komuni tirrikjedi l-kunsens tal-komproprjetarji kollha u mhux ta' wħud minnhom biss" (ir-raba' eċċezzjoni).
6. Waqt is-smigħ tal-kawża tnejn mill-atturi – Vincenza Aquilina u Joseph Calleja – bigħu sehemhom fil-proprjetà lill-konvenuti John Calleja *junior* u Andrea Calleja Seiler u għalhekk ċedew il-kawża, li iżda tkompliet mill-atturi l-oħra Anthony Calleja u Carmen Jones.
7. Bis-sentenza tat-12 ta' Novembru 2009 li minnha sar dan l-appell l-ewwel qorti laqgħet it-talbiet tal-atturi wara li għamlet dawn l-osservazzjonijiet:
"Illi din il-kawża kienet qed issir mill-atturi Vincenza Aquilina, Joseph Calleja, Anthony Calleja u Carmen Jones bħala ko-proprjetarji tal-fond F/H, 8A, Triq San Ġwann tal-Għargħar, San Ġwann, fejn qed jallegaw li l-

konvenut, il-ko-proprjetarju l-ieħor John Calleja *snr*, kera lil ibnu l-konvenut l-ieħor John Calleja *jnr*, l-istess fond mingħajr il-kunsens tagħhom u dan permezz ta' skrittura privata datata 26 ta' Settembru 2004, u għalhekk wara li skoprew din il-lokazzjoni biss fis-26 ta' Awissu 2005 huma għamlu din il-kawża sabiex *ai termini* tal-artikolu 1527 tal-Kap. 16 jannullaw l-istess lokazzjoni u konsegwentement l-istess konvenuti John Calleja u martu jiġu żgumbrati mill-istess fond u terġa' titqiegħed is-serratura antika fl-istess fond u fin-nuqqas l-atturi jiġu awtorizzati sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet neċessarji a spejjeż tal-konvenuti.

"Illi permezz ta' nota ta' ċessjoni datata 5 ta' Marzu 2009 l-atturi Vincenza Aquilina u Joseph Calleja ċedew l-atti tal-kawża f'isimhom u għalhekk din l-azzjoni baqgħet ferma fil-konfront tal-atturi Anthony Calleja u Carmen Jones.

"… … ...

"Illi hemm ukoll ir-raba' eċċezzjoni fejn jingħad li sabiex tirnexxi din l-azzjoni hemm bżonn il-kunsens tal-ko-proprjetarji kollha, u dan ma huwiex hemm, kemm għaliex meta ġiet istitwita din il-kawża ovvjament John Calleja *snr* ma kienx inkluż bhala attur (u dan ma setax ikun mod ieħor għaliex il-kawża saret kontra tiegħu għaliex huwa kien li daħal f'kirja ma' ibnu l-konvenut l-ieħor John Calleja *jnr*), u issa peress li l-atturi Vincenza Aquilina u Joseph Calleja ċedew l-atti tal-kawża f'isimhom għaliex bigħu sehemhom mill-istess proprjetà lill-konvenuti John Calleja *jnr* u lil martu Andrea Calleja.

"Illi iżda din l-eċċezzjoni hija bla ebda fundament legali u dan peress li tali azzjoni skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1527 tal-Kap. 16 hija disponibbli għal kull ko-proprjetarju …

"Illi dwar l-azzjoni attriċi jirriżulta li din saret a bażi tal-artikolu 1527 tal-Kap 16 …

"Illi abbażi tal-istess jidher ċar li t-terminu ta' xahrejn jibda jiddekorri mhux mid-data tal-istess skrittura, iżda minn dak in-nhar li l-ko-proprjetarji jew kom-pussessuri jsiru jafu bil-kirja lamentata, u mill-atti proċesswali jirriżulta li l-atturi saru jafu bil-kirja li saret mill-konvenut John Calleja *snr* favur ibnu l-konvenut John Calleja *jnr* permezz ta' skrittura privata datata 26 ta' Awissu 2004, biss permezz ta' ittra tal-Avukat Dr Vincent Falzon datata 23 ta' Awissu 2005 (Dok. "C" – *fol*. 12) li kien qed jirrispondi għall-ittra legali

datata 19 ta’ Awissu 2005 fejn il-konvenut John Calleja *jnr* ġie interpellat mill-atturi kollha li għamlu l-kawża sabiex jiżgombraw mill-fond *de quo*.

“Illi fil-fatt jirriżulta mill-provi li l-kontendenti aħwa Calleja kienu f’diskussjonijiet bejniethom għar-redazzjoni u pubblikazzjoni tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* konsegwenti għall-mewt ta’ ommhom, u fil-fatt minħabba disgwid bejniethom kienu saru wkoll denunzji separati datati 15 u 16 ta’ Settembru 2004, u f’dan il-perjodu xi wħud mill-partijiet kienu aċċedew fil-fond *de quo* li sa dak iż-żmien ma kienx okkupat minn John Calleja *jnr*. Illi jirriżulta li fit-18 ta’ Awissu 2005 Vincenza Aquilina kienet marret fl-uffiċju tal-Korporazzjoni Enemalta sabiex tagħmel verifika tal-kontijiet tad-dawl u ilma li l-konvenut ma kienx qed jgħaddilha u sabet li l-kontijiet ma kinux qed jinħarġu f’isem l-eredi ta’ ommha Giovanna Calleja, iżda f’isem John Calleja, u kien hawn li hija ċemplet lil John Calleja *snr* u għall-ewwel darba infurmaha bil-kirja li huwa għamel waħdu u mingħajr l-atturi favur ibnu. B’dan hija avżat lil huha Anthony Calleja, u wara ntbagħatet ittra legali datata 19 ta’ Awissu 2005 lill-konvenut u dak in-nhar stess sabet li s-serratura tal-fond *de quo* kienet inbidlet b’mod li ma setgħatx taċċedi għall-istess fond. Dan jinsab ikkoroborat mix-xhieda tal-atturi u adirittura mill-konvenut John Calleja *snr* stess li sostna li kien fis-sajf tal-2005 li Vincenza kienet staqsietu dwar il-kontijiet u huwa jgħid li “kien dak il-mument illi jiena kont informajtha illi jien kont krejt il-fond lit-tifel tiegħi”. *…* [G]ħalhekk it-tielet eċċezzjoni qed tiġi miċħuda peress li jirriżulta li ċ-ċitazzjoni attriċi ġiet preżentata fit-terminu indikat fl- artikolu 1527 tal-Kap. 16.”

8. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b’rikors tal-1 ta’ Diċembru 2009 u l-atturi wieġbu fit-8 ta’ Jannar 2010.

9. Fl-ewwel aggravju tagħhom il-konvenuti jgħidu illi l-atturi kienu jafu bil-kiri aktar minn xahrejn qabel ma fetħu l-kawża. Ifissru dan l-aggravju hekk:

“Illi jirriżulta mill-atti proċesswali li meta fid-19 ta’ Awissu 2005 intbagħtet ittra mill-Avukat Mifsud Cutajar lil John Calleja *jnr*, l-atturi kollha kienu jafu bil-lokazzjoni. Però minn dan ma jistax jiġi inferit, kif għamlet l-ewwel qorti, li l-konoxxenza tal-lokazzjoni twieldet f’dik id-data. L-appellanti jikkontestaw li Vincenza Aquilina kienet taf bil-

ftehim ferm qabel u qatt ma wriet l-oġġezzjoni tagħha. Hawnhekk huwa tajjeb li wieħed jgħid li Aquilina hija dik li kellha l-ikbar interess li tiżgombra l-konvenut mill-fond *de quo* u hija stess ċediet din il-kawża *stante* li ttrasferiet l-interess tagħha fil-fond lill-konvenut John Calleja *jnr*. Jirriżulta tul il-proċess li Vincenza Aquilina kienet l-unika persuna oħra li kellha ċ-ċwievet tal-fond u rriżulta wkoll li kienet marret fil-fond diversi drabi qabel li John Calleja *jnr* beda jgħix fil-fond in kwisjtoni.

"Illi l-appellanti jikkontendu li huwa inverosimili li b'kumbinazzjoni waqfet tmur ġewwa dan il-fond meta beda jgħix fiha l-konvenut appellant. Fuq it-telefonata bejn Aquilina u Calleja *snr*, l-esponenti jgħidu Aquilina kienet taf bil-kirja minn ħafna qabel din l-istess telefonata minkejja li dakinhar tkellmu fuq il-kirja in kwsitjoni. *In oltre*, kif intqal hawn fuq, l-ewwel qorti ddeċidiet li l-azzjoni kienet *entro termine* minħabba l-inferenzi mix-xhieda iżda mingħajr ebda konferma espliċita tal-atturi li jgħidu meta eżatt kienet il-ġurnata meta saru jafu bil-kirja.

"Illi kien jinkombi lill-atturi li jipprovaw li hija saret fil-perjodu ta' xahrejn għaliex huma qegħdin jallegaw li fil-fatt sar *entro* terminu iżda fil-fatt l-atturi naqsu milli jispeċifikaw meta effettivament saru jafu bil-lokazzjoni u dan in sostenn tat-talba tagħhom stess, u konsegwentement ma hemmx prova konkreta u ċerta jekk il-perjodu ta' xahrejn kienx skada. *In oltre*, l-attriċi Aquilina m'hix iktar parti in kawża sabiex tikkonferma meta effettivament saret taf bil-lokazzjoni."

10. Din il-qorti ma tistax taqbel mal-asserzjoni tal-konvenuti illi l-ittra tad-19 ta' Awissu 2005[1] mill-Avukat Mifsud Cutajar lil John Calleja *jnr* turi li "l-atturi kollha kienu jafu bil-lokazzjoni". F'dik l-ittra ma tissemma ebda lokazzjoni; l-ittra tgħid biss illi "l-aħwa eredi ġew a konoxxenza tal-fatt li int u martek qed tokkupaw il-post tagħhom … illegalment u abużivament" u "li inti la għandek titolu validu fil-liġi biex tidħol fil-post u lanqas għandek permess minnhom sabiex tagħmel dan".

11. Barra minn hekk, kif osservat l-ewwel qorti, kien l-istess konvenut John Calleja *senior* illi, fl-*affidavit* tiegħu

[1] *Foll*. 25 *et seq*. tal-proċess tal-ewwel qorti.

maħluf fil-15 ta’ Novembru 2006[2], stqarr kemm illi “mis-sajf ta’ 2004 sas-sajf 2005 ħuti qatt ma daħlu fil-post u qatt ma staqsewni dwaru” kif ukoll illi “kien biss … fis-sajf tal-2005 … illi jien kont infurmajtha [lil Vincenza Aquilina] illi jien kont krejt il-fond lit-tifel tiegħi”.

12. Lanqas ma hu minnu illi l-atturi “naqsu milli jispeċifikaw meta effettivament saru jafu bil-lokazzjoni”, għax fl-istqarrija maħlufa[3] tagħhom igħidu “illi l-atturi saru jafu b’din il-lokazzjoni permezz ta’ ittra tal-Avukat Dottor Vincent Falzon datata 23 ta’ Awissu 2005, fis-26 ta' Awissu 2005”.

13. Barra minn hekk, ukoll jekk, kif jipprovaw jargumentaw il-konvenuti (għalkemm bla ma jikkonvinċu lil din il-qorti), Vincenza Aquilina kienet taf bil-kirja, dan jikkomprometti biss id-dritt ta’ azzjoni ta’ Vincenza Aquilina u mhux tal-atturi l-oħra, u Vincenza Aquilina llum ħarġet mill-kawża għax bigħet sehemha fil-proprjetà.

14. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

15. Fit-tieni aggravju l-konvenuti jgħidu illi llum John Calleja *junior* huwa kom-proprjetarju tal-fond għax kiseb l-ishma ta’ tnejn mill-atturi, u għalhekk bis-saħħa tal-*ius superveniens* jista’ jinqeda bil-fond taħt l-art. 491 tal-Kodiċi Ċivili u ma għandux jiġi żgumbrat mill-fond għax “skond il-ġurisprudenza komproprjetarju jista’ jibqa’ fit-tgawdija esklussiva tal-ħaġa in komun, almenu sal-qasma, jekk hu jkun fit-tgawdija esklussiva tal-oġġett minn qabel ma tinħoloq il-komproprjetà”.

16. Dan kien ikun minnu li kieku l-pussess, meta beda, kien wieħed leċitu iżda mhux meta jkun sar, kif sar fil-każ tallum, bi ksur tal-liġi. Barra minn hekk, John Calleja *junior* ma kienx “fit-tgawdija esklussiva tal-oġġett minn qabel ma [nħolqot] il-komproprjetà” għax il-fond ġà kien proprjetà komuni meta daħal fih.

17. Barra minn hekk, ma jistax jingħad illi, kif irid l-art. 491(*b*) tal-Kodiċi Ċivili, John Calleja *junior* ma huwiex qiegħed jinqeda “bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b’mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom”[4]. Il-fatt biss illi

[2] *Foll*. 125 *et seq*. tal-proċess tal-ewwel qorti.

[3] *Fol.* 4 tal-proċess tal-ewwel qorti.

[4] Ara Emanuela Farrugia et v. Nazzareno Fenech P.A. 9/10/2003.

jippretendi jeddijiet esklussivi ġà huwa kontra l-interess tal-komunjoni u ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew bil-proprjeta kif għandhom jedd li jagħmlu.

18. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

19. It-tielet aggravju tal-konvenuti huwa dwar l-eċċezzjoni "fejn jingħad li sabiex tirnexxi din l-azzjoni hemm bżonn il-kunsens tal-ko-proprjetarji kollha". Wara li jiċċitaw sentenzi illi jgħidu illi l-kom-pussessuri kollha jridu jkunu parti f'kawża bħal dik tallum, igħidu illi din il-kondizzjoni ġiet nieqsa fil-kawża tallum għal raġuni li huma fissruha hekk:

"… huwa ċar li meta l-atturi Vincenza Aquilina u Joseph Calleja ppreżentataw nota fis-seduta tal-5 ta' Marzu 2009 (*fol*. 125] ta' ċessjoni għall-kawża ġew *meno* l-prinċipji … li hawn [*recte* huwa] neċessarju li l-komproprjetarji kollha jridu jkunu parti in kawża u dan fis-sens li issa l-komproprjetarji John Calleja *jnr* sar komproprjetarju tal-fond u ovvjament *sia* huwa u *sia* John Calleja *snr* joġġezzjonaw għall-iżgumbrament ta' Calleja *jnr*.

"Għalhekk l-appellanti jsostnu li t-tieni talba attriċi, u *cioè* dik għall-iżgumbrament mill-fond *de quo*, ma hijiex legalment sostenibbli peress illi din it-talba ta' proprjetà komuni [*sic*] tirrikjedi l-kunsens tal-komproprjetarji kollha u mhux ta' whud minnhom biss u dan a bażi ta' ġurisprudenza assodata …"

20. Dan l-aggravju huwa assurd.

21. Kwantu għal Vincenza Aquilina u Joseph Calleja, dawn ma baqgħux kom-proprjetarji wara li bigħu sehemhom u għalhekk ma għadhiex meħtieġa l-preżenza tagħhom fil-kawża.

22. Kwantu għal John Calleja *senior et junior*, li hu meħtieġ hu li dawn ikunu parti fil-kawża, iżda mhux bilfors bħala atturi. Li tgħid li huwa meħtieġ il-kunsens tagħhom bħala atturi huwa manifestament assurd u jistultifika għal kollox l-art 1527 għax il-kom-proprjetarju li jkun kera l-fond mingħajr il-kunsens tal-oħrajn qatt ma huwa sejjer jaċċetta li jkun attur biex iwaqqa' dak li għamel huwa stess.

23. Dan l-aggravju, li l-qorti tqisu bħala għalkollox fieragħ, huwa għalhekk miċħud.

24. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, ħlief illi t-terminu ta' disgħin (90) jum mogħti fis-sentenza huwa mnaqqas għal xahrejn li jibdew

igħaddu millum. L-ispejjeż kollha tal-appell iħallsuhom il-konvenuti flimkien.

< Sentenza Finali >

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