MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 1014/2012

Alfred Sacco, Vincenza Caruana, Mary Saliba, Charles Sacco, Moses Sacco, Joseph Grech, Antonia Calleja, Carmelo Grech, Leonard Grech, Grace Zammit, Isabelle Mifsud, Robert Callus, Susan Callus, Silvana Mizzi, Marco Callus, Marthese Pace, Rennie Grech, Miriam Pisani u Martin Grech.

vs

John Debattista u Maria Dolores Debattista

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fid-9 t'Ottubru 2012 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-esponenti huma ko-propjetarji tal-fond bin-numru 50 ġja' 17, Triq l-Isqajjaq, Tarxien;

Illi l-intimati qed jokkupaw dan il-fond mingħajr ebda titolu validu skont il-liġi;

Illi l-intimati ġew interpellati f'diversi okkażjonijiet biex jivvakaw dan il-fond iżda dawn baqgħu bl-okkupazzjoni tagħhom mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Illi l-intimati m'għandhomx eċċezzjonijiet xi jressqu;

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kull dikjarazzjoni opportuna:

1. Tiddikjara li l-intimati qed jokkupaw dan il-fond mingħajr ebda titolu validu skont il-liġi;

2. Taqta' u tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa mis-smiegħ u dan *ai termini* tal-artikolu 167 *et seq* tal-kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Tordna li l-konvenuti intimati jiżgombraw mill-fond 50 ġja’ 17, Triq l-Isqajjaq, Tarxien.

Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti nklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 15 ta’ Frar 2011 li minn issa qed jiġu nġunti għas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda tal-atturi;

Rat id-digriet tal-19 ta’ Novembru 2012 li permezz tiegħu l-konvenuti ġew awtoriżżati jikkontestaw il-kawża;

Illi sussegwentement rat ir-risposta ġuramentata li ġiet preżentata mill-konvenuti fis-7 ta’ Diċembru 2012 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi l-esponenti kienu kisbu mingħand Costantino Sacco, koproprjetarju w użufruttwarju tal-fond meritu ta’ din il-kawża il-lokazzjoni tal-istess fond, bħala fond uniku fejn huma jabitaw.

2. Illi *inoltre* l-imsemmi Costantino Sacco, illum mejjet, kien innomina bħala eredi tiegħu lill-esponenti u konsegwentement l-esponenti ġew illi wirtu s-sehem indiviz mill-fond involut illi kien jippossedi l-istess Costantino Sacco, kif jirrizulta skont it-testment tiegħu in atti n-Nutar Nichola Said tas-27 ta’ Frar, 1976 illi kopja tieghu ġiet esebita flimkien mar rikors promotur.

3. Illi għalhekk ma jistax jingħad, kif qegħdin jippretendu ir-rikorrenti, illi l-esponenti qed jokkupaw il-fond bin-numru 50,

ġja 17, Triq l-Isqajjaq, Tarxien, mingħajr ebda titolu validu skont il-liġi.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Lulju 2014 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara illi l-kawża ġiet debitament trattata mill-abbli difensuri rispettivi;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitlolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi fl-istess rikors; huma qed jibbażaw t-talba tagħhom billi skont huma, li l-konvenuti ma għandhom ebda titolu biex jokkupawh.

Illi l-eċċezzjoni tal-konvenuti hija li huma qed jokkupaw il-fond billi għandhom t-titolu ta' kera għaliex wieħed mill-ko-proprejtarji – illum mejjet – kien krielhom l-istess meta kien użufruttwarju, u anke għaliex eventwalment huma saru wkoll ko-proprejtarji in vista tal-fatt li l-istess persuna (Costantino Sacco) ħallihom bħala werrieta tiegħu.

Illi kwindi l-Qorti trid tara jekk il-konvenuti għandomx titolu validu skont il-liġi biex jokkupaw l-fond. Ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Saviour Zammit vs Joseph Galea et"** deċiża fit-30 ta' Marzu 2001, illi l-kliem *"bla titolu"* espressa f'att ġudizzarju promotur:

"... kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attriċi li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenuta li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attriċi."

Illi matul il-kors tal-kawża l-konvenuti pproduċew riċevuta li tindika li l-imsemmi Sacco kien krielhom il-fond in kwistjoni għall-kera ta' sittax-il lira fis-sena. Mhux kontestat li Costantino Sacco kellu l-użufrutt tal-fond; infatti wieħed mill-atturi Moses Sacco fl-affidavit tieghu a fol 19 xehed hekk:

"Nibda billi ngħid li jien wieħed mill-ko-proprjetarji tal-fond 50 ġja' 17 fi Triq Sqajjaq f'Ħal Tarxien.

Dan is-sehem tiegħi writtu mingħand missier Karmenu li kien wiret lil missieru Giuseppe Sacco.

Illi f'dan il-fond kienu jgħixu fl-antik in-nannu tiegħi Giuseppe u ħut missieri Antonio, Andera, Kostantino. Meta miet in-nannu baqgħu Antonio, Andrea, u Kostantino.

Kostantino kellu użufrutt ta' dan il-post kien ħallihulu n-nannu Giuseppe.

Kien hemm żmien fejn il-kuġuna tiegħi Antonia li tiġi t-tifla taz-zija Mikelina kienet qalet lit-tifla tagħha Doris flimkien mar-raġel tagħha John biex jidħlu jgħixu fil-fond ma' Kostantino Sacco.

Dawn qatt ma kien hemm xi ftehim mal-werrieta biex huma jgħixu f'dan il-post.

Kostantino miet fis-sena 1994 iżda John u Doris Debattista baqgħu jgħixu f'dan il-post u dan mingħajr ebda titolu.

Jiena flimkien ma' kuġini u werrieta oħra ilna niktbulhom biex joħorgu mill-post.

Jien ngħid li dawn qegħdin fil-post kontra l-kuntentizza tal-werrieta u għalhekm meta rajta li għadda żmien u qatt ma ħarġu, kellna mmexxu bil-Qorti."

Illi kwindi, dwar il-fatti ma hemmx kontestazzjoni anke jekk ġiet esebita biss riċevuta waħda, u ċjoe' dik tal-1993 (Sacco miet fl-1994). Huwa magħruf li użufruttwarju għandu dritt li jilloka fond li tiegħu jkollu l-użufrutt, kemm-il darba jsir taħt kundizzjonijiet ġusti u għal erbgħa snin wara li jintemm l-użufrutt f'kaz ta' beni immobiljari urbani kif hu l-fond in kwistjoni (artikolu 341 tal-Kodiċi Ċivili). Għall-Qorti huwa evidenti li kera ta' Lm16 fis-sena mhijiex kundizzjoni ġusta anke tenut kont taż-żmien li fih bdiet il-

lokazzjoni. F'dan l-aspett il-Qorti tirreferi għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Imħallef Dottor Alberto Giuseppe Magri vs Aeroflot Russian International Airlines"** deċiża fl-1 ta' Lulju 2005.

Illi f'kull każ jirriżulta pero' li l-konvenuti huma wkoll ko-propjetarji u allura għandhom dritt jużaw l-fond daqs kemm għandhom dritt l-atturi. Il-Qorti allura ma tistax tiddikjara li huma ma għandhom ebda titolu. L-atturi għandhom dritt jitolbu li jkollhom pussess lill-konvenuti, u jgawdu l-proprjeta' bħalhom, iżda mhux li jiżgumbrawhom, u kif igħid l-artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili:

"Kull ko-proprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun basta li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazjoni tagħha kif stabbilit bl-użu u li ma jinqedix bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni jew b'mod li ma jħallix lill-ko-proprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom."

Illi fil-fatt dawn il-Qrati laqgħu talbiet ta' ko-possessuri biex jingħataw ċwievet ta' fondi li jkunu qed jitgawdew biss minn xi ħadd jew uħud mill-ko-proprjetarji. F'dan is-sens insibu s-sentenzi fl-ismijiet **"Emanuela Farrugia et vs Nazzareno Fenech"** (deċiża fid-9 ta' Ottubru 2003 mill-Prim' Awla) u **"Mary Agius et vs Maris Gauci et"** (deċiża fid-29 ta' Jannar 2014, Prim' Awla). Naturalment meta l-proprjeta' in kwistjoni tinbiegh anke ġudizzjarjament kull dritt tal-ko-proprjetarji jintemm.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attriċi kif dedotti.

L-ispejjeż tal-kawża fiċ-ċirkostanzi ġja' msemmija jkunu bla taxxa bejn il-kontendenti .

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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