MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2014

Citazzjoni Numru. 551/2012

Avukat Anthony Galea bhala mandatarju specjali tal-assenti Dr Edwina Daly

Vs

Lea Hogg u b'digriet tat-12 ta' April 2013 il-qorti ordnat li jissejhu fil-kawza Christian u Claude ahwa Tabone

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-30 ta' Mejju 2012 l-attrici ppremettiet u talbet:

(1) *Illi r-rikorrenti nomine u l-intimata oħta flimkien ma ħuthom l-oħra, Christian u Claude Tabone, huma lkoll il-komproprejtarji tal-fond 'Rocklands', Flat 1, Blokk 2, Windsor Terrace, Sliema u tal-garaxx mingħajr numru uffiċjali fil-pjan sotterran tal-imsemmi Block 2, Windsor Terrace, Sliema, hekk kif deskritti aħjar fil-kuntratt t'akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras tas-sbatax (17) t'Awwissu tas-sena elf disa' mija wieħed u disgħin (1991) kopja ta' liema hija hawn mehmuża u mmarkata bħala '**Dok WT1**';*

(2) *Illi l-intimata f'Ottubru tas-sena elfejn u għaxra (2010) ħadet pussess ta' dan l-imsemmi fond ad eskluzzjoni tar-rikorrenti nomine u qiegħda tuża dan il-fond bħala r-residenza tagħha mingħajr ebda kunsens u mingħajr ebda kumpens jew ħlas ta' kera talli qiegħda tokkupa l-fond;*

(3) *Illi r-rikorrenti nomine għalkemm hija komproprjetarja tal-imsemmi fond m'għandix aċċess għall-fond stante li l-intimata bidlet is-serratura u ma tatx kopja taċ-ċavetta l-ġdida lill-komproprjetarji l-oħra. B'hekk ir-rikorrenti nomine ma kellhiex il-possibilita' taċċedi fil-fond sabiex tivverifika l-kundizzjoni tal-istess fond u l-kontenut tiegħu;*

(4) *Illi r-rikorrenti nomine talbet lill-intimata sabiex ikollha aċċess għall-imsemmi fond diversi drabi inkluż permess ta' numru ta' ittri mibgħuta mir-rappreżentanti legali tagħha, hawn mehmuża u mmarkati bħala '**Dok WT 2**' u '**Dok WT 3**';*

(5) *Illi r-rikorrenti nomine permess ta' ittra uffiċjali bin-numru 2940/11 (kopja legali hawn mehmuża u mmarkata bħala **Dok WT 4**) interpellat lill-intimata sabiex fost l-oħrajn tikkumpensa lir-rikorrenti u lill-ħutha l-oħra talli qiegħda tokkupa l-fond in kwistjoni għal numru ta' snin, liema ittra qatt ma ġiet imwieġba bħal l-ittri l-oħra kollha mibgħuta mir-rikorrenti nomine;*

(6) *Illi l-intimata qiegħda tuża dan l-imsemmi fond, miżmum in komun, kontra l-interess tal-komunjoni, peress li tali fond jista' faċilment jinkera bl-għan li jkun hemm profit sostanzjali;*

(7) *Illi hija x-xewqa tar-rikorrenti nomine bħala waħda mill-komproprjetarji tal-imsemmi fond li tbiegħ il-fond in kwistjoni;*

Illi r-rikorrenti nomine taf b'dawn il-fatti personalment;

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, r-rikorrenti nomine umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha, wara dawk il-provvedimenti li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni:-

i) Tiddikjara li l-intimata qiegħda tuża l-fond bl-isem 'Rocklands', Flat 1, Blokk 2, Windsor Terrace, Sliema kontra l-interess tal-komunjoni u/ jew b'mod li ma tħalliex lill-komproprjetarji l-oħra jeżerċitaw id-drittijiet tagħhom fuq l-imsemmi fond;

ii) Tiddikjara li l-intimata kkawżat u qiegħda tikkawża danni lir-rikorrenti nomine konsistenti f'telf ta' qligħ mill-kirja tal-imsemmi fond u/jew danni oħra fl-istess fond;

iii) Tiddikjara li r-rikorrenti nomine soffrit danni riżultanti mill-aġir illegali tal-intimata;

iv) Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti nomine bħala waħda mill-komproprjetarji tal-fond bl-isem 'Rocklands', Flat 1, Blokk 2, Windsor Terrace, Sliema, okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi, rappreżentanti telf ta' dħul ta' profit minn fuq l-imsemmi fond minn Ottubru tas-sena elfejn u għaxra (2010) sal-lum il-ġurnata minħabba li l-intimata kienet qiegħda tirrisjedi fih, kif ukoll danni oħra li jista jkun hemm fl-imsemmi fond;

v) Tordna lill-intimata tħallas id-danni hekk kif likwidati minn din l-Onorabbli Qorti;

vi) Tordna li l-intimata fi żmien qasir u perentorju toħrog mill-fond bl-isem 'Rocklands', Flat 1, Blokk 2, Windsor Terrace, Sliema;

vii) Tordna li l-fond bl-isem 'Rocklands', Flat 1, Blokk 2, Windsor Terrace, Sliema jinbiegħ b'liċitazzjoni taħt is-setgħa ta' din l-Onorabbli Qorti a tenur tal-Artikoli 515 u 516 ta' Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Bl-ispejjez kollha, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 2940/11, u bl-imgħaxijiet legali, kollox kontra l-intimata li hija minn issa inġunta in subizzjoni.

Permezz ta' twegiba guramentata l-konvenuta Hogg wiegbet (fol. 26):-

Illi preliminarjament stante li l-attrici qed tiddiskuti propjeta' li hija in komuni u x'ghandu jsir minnha, huwa idoneju li jigu kjamati fil-kawza l-kopropjetarji kollha, cioe' l-ahwa subien tal-partijiet Christian Tabone u Claude Tabone;

Illi fond Flat 1, Block 2, Windsor Terrace, Sliema, ghalkemm huwa propjeta' tal-ahwa Tabone, kien il-"family home" tal-familja Tabone, u fih kien jirrisjedi missier il-partijiet, fih irrisjeda wkoll Christian Tabone, gieli rrisjediet fih ukoll l-istess attrici u f'din il-vena familjari presentement qed tirrisjedi fih il-konvenuta, li qieghdha hemmhekk b'mod temporanju sakemm jigi deciz bejn l-ahwa x'ser isir mill-post. Fil-fatt il-konvenuta tirrisjedi fil-fond in kwistjoni bl-istess mod kif il-konvenuta tirrisjedi sporadikament f'fond iehor tal-familja gewwa Haz Zebbug. Bhala fatt l-attrici kellha l-kunsens ta' hutha s-subien u ta' missierha sabiex tghix fil-fond in kwistjoni u ma qabditx u dahlet fil-fond abbuzivament. B'hekk l-uzu li taghmel mill-fond il-konvenuta huwa uzu li gie stabbilit biz-zmien;

Illi ma hu xejn minnu xejn li l-konvenuta biddlet is-serratura tal-fond. Is-serratura giet mibdula minn missier l-attrici meta dan kellu jirritorna Malta wara li l-attrici tefghetu barra minn darha gewwa l-Irlanda;

Illi ma hu minnu xejn illi l-konvenuta qed taghmel uzu li jmur kontra l-interess tal-komunjoni jew li l-attrici tista' tghid li hi sofriet xi dannu mill-fatt li l-konvenuta baqghet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni, u dan peress illi qatt ma kien hemm xi decizjoni, jew imqar intenzjoni li l-fond jinkera, u kwindi tali introjtu ma giex imxekkel mill-konvenuta. Similarment qatt ma kien hemm xi decizjoni jew intenzjoni li l-fond jinbiegh, u kwindi lanqas f'das-sens ma jista' jinghad li l-attrici giet ippregudikata, u lanqas setghet l-attrici tgwadi l-istess fond stante li din tghix l-Irlanda;

Illi l-procedura addottata mill-attrici ma hijiex idoneja sabiex il-propjeta' ma tibqax in komuni, madankollu l-konvenuta m'ghandhiex oggezzjoni li tbiegh sehemha mill-appartament;

Illi in konkluzjoni, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuta ghamlet diversi spejjez fil-fond u hallset ghall-maintenance tal-istess u tal-common parts, u ta' dawn il-pagamenti ghandha tigi kkumpensata mill-attrici.

Illi in vista tas-suespost, ma hemm ebda lok li wiehed jitkellem dwar danni.

Kwistjoni.

Il-kontendenti huma ahwa u komproprjetarji ta' appartament numru 1 fil-blokk Rocklands, Blokk 2, Windsor Terrace, Sliema u garaxx. Fond li xtraw fis-17 ta' Awissu 1991 b'att tan-nutar Dr Joseph Sciberras.

L-attrici tilmenta li f'Ottubru 2010 il-konvenuta hadet il-pussess tal-fond u bdiet taghmel uzu minnu bhala r-residenza taghha. Issostni li l-konvenuta qeghda taghmel uzu mill-fond kontra l-interessi tal-komunjoni peress li l-fond jista' jinkera, u qeghda titlob il-hlas tad-danni.

L-attrici ma tridx tibqa' fi stat ta' komunjoni. Il-konvenuta ddikjarat li m'ghandhiex oggezzjoni li tbiegh sehemha.

L-imsejjhin fil-kawza ma wiegbux.

Konsiderazzjonijiet.

1. Fis-seduta tal-5 ta' Frar 2014 il-qorti nkarigat lill-perit Marie Louise Musumeci sabiex:

    i. Taghmel deskrizzjoni u stima tal-fond oggett tal-kawza;
    ii. Taghti stima tal-valur lokatizju tal-fond minn Ottubru 2010 sal-lum.

    Fir-rapport jinghad li l-fond ghandu valur ta' **€349,406** u valur lokatizju ta' €1,456 fix-xahar; *"Dan ifisser li l-ammont minn Ottubru 2010 sal-1 ta' April 2014 jammonta ghal tnejn u sittin elf sitt mija u tmien euros (€62,608)"* (fol. 63).

    M'hemmx dubju li l-appartament ma jistax jinqasam bejn l-erbat ahwa u ghalhekk ser ikollu jinbiegh b'licitazzjoni.

2. L-attrici tippretendi hlas ta' danni minhabba:-

    - telf ta' qliegh minn Ottubru 2010 sal-lum, mill-kirja tal-fond. L-attrici targumenta li l-fond *"... jista' facilment jinkera bl-ghan li jkun hemm profit sostanzjali"* (premessa numru 6 tar-rikors guramentat).

- danni li jista' jkun hemm fil-fond. Mill-provi rrizulta li f'Ottubru 2010 il-konvenuta dahlet tghix fil-fond.

Il-qorti tosserva:-

(i) L-attrici tghix barra minn Malta. L-istess l-imsejhin fil-kawza. M'hemmx provi konvincenti li f'xi zmien l-attrici riedet taghmel uzu mill-fond. Il-qorti fehemet li l-ilment tal-attrici hu fis-sens li kieku l-konvenuta ma kenitx qeghda tokkupa l-fond, il-koproprjetarji kienu jikru l-fond. Fil-fatt hu f'dan il-kuntest li talbet il-likwidazzjoni tad-danni.

(ii) Il-konvenuta tghix Malta. L-appartament hu post ta' residenza. Bhala komproprjetarja ghandha jedd li tinqeda bil-haga komuni (Artikolu 491(a) tal-Kodici Civili).

(iii) Fil-fehma tal-qorti, 'il fatt wahdu li komproprjetarju jaghmel uzu ta' haga komuni m'huwiex wahdu bizzejjed biex l-ohrajn jitolbu hlas ta' kumpens. Osservazzjoni li l-qorti qeghda taghmel fir-rigward ta' dak li ddikjaat l-attrici fl-ittra ufficjali tas-26 ta' Awissu 2011 (fol. 18)[1]. F'kull kaz f'din il-kawza ma saret l-ebda talba sabiex il-konvenuta thallas lill-attrici kumpens talli qeghda taghmel uzu mill-fond.

(iv) Permezz tal-ewwel talba l-attrici qeghda titlob dikjarazzjoni li l-uzu tal-appartament mill-konvenuta qieghed isir *"…. Kontra l-interess tal-komunjoni u/jew b'mod li ma thalliex lill-komproprjetarji l-ohra jezercitaw id-drittijiet taghhom fuq l-imsemmi fond"*. Ilment li jrid jigi kkunsidrat fid-dawl tat-tezi tal-attrici li ssostni li l-fond seta' jinkera u b'hekk il-komproprjetarji jkollhom qliegh. L-ghoti ta' fond minn komproprjetarju jiddependi mill-kunsens tal-komproprjetarji kollha. Tant hu hekk li l-Artikolu 1527 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-kiri minn wiehed mill-kom-possessuri minghajr il-kunsens taghhom jew il-permess tal-qorti, jigi annullat. Ma jirrizultax li qatt kien hemm xi qbil bejn l-ahwa li l-fond jinkera. Hekk ukoll ma jirrizultax li l-attrici qatt ipproponiet proceduri gudizzjarji sabiex tottjeni l-awtorizazzjoni tal-qorti sabiex il-fond jinkera (Artikolu 1528 tal-Kodici Civili[2]). M'huwiex floku li l-qorti toqghod tispekula x'kien ikun l-ezitu ta' proceduri simili, li kieku saru. Hu evidenti li l-attrici kellha rimedju li ghal raguni li taf hi ghazlet li ma tezercitax. Ladarba hi ma uzufruwitx minn dak ir-rimedju,

---

[1] *"Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija, il-mittenti tinterpellak sabiex fi zmien sebat (7) ijiem: omissis*
(b) ***tikkumpensa lil hutek, inkluza l-mittenti, talli qeghda u ilek tokkupa l-fond in kwistjoni minn Ottubru 2010****"* (enfazi mizjuda).
[2] *"Il-qorti tista', fuq talba ta' wiehed mill-kompossessuri tal-haga, b'citazzjoni, taghti l-awtorizazzjoni msemmija fl-ahhar artikolu qabel dan, meta jinsab illi l-haga tajba biex tinkera u illi l-kiri propost huwa ta' gid, u basta li ma jinsabx li xi wiehed mill-kom-pussessuri l-ohra ghandu raguni tajba biex jopponi dak il-kiri".*

m'ghandhiex ragun tilmenta li tilfet qliegh minn kirja. Kirja li m'huwiex maghruf jekk kenitx issir.

(v) M'hemm l-ebda prova li l-konvenuta ghamlet xi hsara fil-fond.

Fic-cirkostanzi l-qorti tqies li t-talba ghal likwidazzjoni u hlas ta' danni ma tistax tregi. Ovvjament il-qorti qeghda tiddeciedi a bazi ta' dak li talbet l-attrici fir-rikors guramentat u cjoe' talba ghal likwidazzjoni tad-danni:-

"… rapprezentanti ***telf ta' dhul ta' profit*** *minn fuq l-imsemmi fond minn Ottubru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) sal-lum il-gurnata minhabba li l-intimata kienet qieghda tirrisjedi fih, kif ukoll* ***danni ohra li jista jkun hemm fl-imsemmi fond"*** (raba' talba, enfazi mizjuda).

3. Il-konvenuta qalet li ghamlet spejjez fil-fond. Pero' din baqghet semplici allegazzjoni ghaliex ma ressqitx provi dwarha.

4. Waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-konvenuta argumenta li fir-realta' l-fond kien inxtara f'isem il-kontendenti minhabba 'l fatt li missierhom kellu inkwiet fiz-zwieg. Ta x'jifhem li l-kontendenti kienu sempliciment prestanome ta' missierhom. Pero' m'hemmx eccezzjoni f'dan is-sens. Zgur ghalhekk li dan l-argument ma jifformax parti mill-kwistjoni li dwarha trid tiddeciedi l-qorti.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tichad l-ewwel hames talbiet.**

2. **Tichad is-sitt talba b'rizerva ghal jeddijiet ohra li jista' ghandha l-attrici u li dwarhom ma saritx talba.**

3. **Tordna l-bejgh b'licitazzjoni tal-appartament numru 1, Blokk 2, Rocklands, Windsor Terrace, Sliema li ghandu jsir fil-bini tal-Qorti nhar il-Hamis 22 ta' Jannar, 2015 fl-10.30am. Ghal finijiet tal-bejgh ghandha tintuza l-istima tal-valur tal-fond maghmula mill-perit tekniku (fol. 59-63). Ir-Registratur ghandu jiehu hsieb li kopja awtentika tar-rapport titpogga fl-atti tal-bejgh b'licitazzjoni.**

L-attrici ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez relatati mal-ewwel sitt talbiet u wkoll 15% tal-ispejjez tar-rapport. Spejjez relatati mas-seba' talba u l-bejgh b'licitazzjoni tal-fond ghandhom jinqasmu f'sehem ugwali bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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