22 ta' Marzu, 1995

Imħallef:-

Onor. Carmel A. Agius B.A. LL.D.

Emanuel Cachia

versus

Carmen mart Joseph Saliba *et*

Kirja - Lokazzjoni - Żgumbrament - Titolu - Lokazzjoni Magħmula minn Ko-possessur - Artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti u akkoljiet talba għal żgumbrament. Diversi konsiderazzjonijiet fosthom legali u fattwali, fosthom li l-konvenuta kellha biss pussess materjali tal-fond imma ebda titolu ta' lokazzjoni. Il-Qorti ta' l-Appell irribadiet prinċipju ben affermat illi lokazzjoni magħmula minn ko-proprjetarju, għalkemm magħmula mingħajr il-kunsens tal-ko-possessuri oħrajn, issir kirja valida jekk ma tiġix impunjata minn xi wieħed mill-ko-possessuri fiż-żmien ta' xahrejn stabbilit fl-artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili minn meta l-ko-possessur isir jaf biha u l-kirja li saret lill-attur kienet tidher li ġiet aċċettata minn kulħadd u diffiċilment setgħet timexxi azzjoni biex timpunja dik l-istess kirja.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) deċiża fit-12 ta' Diċembru, 1994 li minnha sar dan l-appell li taqra hekk:

"Il-Qorti:

Rat l-avviż għall-kundanna tal-konvenuta biex tikkonsenja ċ-ċwievet tal-fond 29, Triq Ġafar, tas-Sliema lill-attur mikri fl-1 ta' Awissu, 1992 u l-konvenuta qiegħda żżomm indebitament wara wkoll li bidlet is-serratura ta' l-imsemmi fond;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-2 ta' Ottubru, 1992 kontra l-konvenut li ġie inġunt għas-subizzjoni. Għall-fini ta' kompetenza qed jiġi ddikjarat illi l-valur lokatizzju ma jeċċedix il-mitt lira (Lm100);

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta a fol. 2;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri a fol. 51;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament;

Semgħet lill-avukati difensuri jittrattaw;

Dwar l-ewwel eċċezzjoni mill-provi prodotti jirriżulta ċar min qed jipproponi dina l-kawża;

Dwar l-eċċezzjoni ulterjuri (fol. 51) mid-dokumenti esebiti (ara fol. 93 *et seq*) jirriżulta kif l-amministrazzjoni tal-post in kwistjoni ġiet f'idejn E. Cachia missier l-attur;

Dwar il-meritu proprju tal-kawża l-attur qed jitlob li l-konvenuta tikkonsenja ċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni li ġie mikri

lilu fl-1 ta' Awissu u li hi qed iżżomm indebitament;

Il-konvenuta qed tikkontendi li:

L-attur m'għandux dritt għal dana l-fond;

Li kien hemm ftehim li ż-żewġ naħat jagħmlu ċavetta indipendenti kull wieħed, sakemm il-fond jew jinbigħ jew tinstab destinazzjoni iktar vantaġġjuża għall-ko-proprjetarji kollha;

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attur kien kera l-fond in kwistjoni fl-1 ta' Awissu, 1992 (ara Dok. A fol. 191 (a) u 192 mingħand l-amministratur Dr. P. Spiteri);

Il-konvenuta kienet taf b'dina l-kirja (ara fol. 32) u għalkemm hi xehdet li qatt m'aċċettat li l-post jinkera lill-attur, hi ma ħaditx passi biex timpunja dina l-kirja (ara artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili u ġurisprudenza Vol. 37 p. 312, Vol. 39 p. 67, Vol. XLII 333);

Skond Dr. P. Spiteri l-amministatur, il-post in kwistjoni ma kien mikri lil ħadd (fol. 22) meta hu krieh lill-attur. Il-konvenuta kellha biss il-pussess tal-fond billi ċ-ċwievet kienu għandha;

Mill-provi prodotti l-Qorti ma tistax tikkonkludi li meta l-partijiet iltaqgħu għand Dr. Tortell intlaħaq xi ftehim fis-sens indikat fil-paragrafu (3) ta' l-eċċezzjonijiet, ċjoe` li l-post kollu jibqa' magħluq sakemm jinstab destinazzjoni aktar vantaġġjuża;

L-attur qatt ma aċċetta u ma setax jaċċetta ftehim bħal dana meta l-post kien mikri lilu;

Ma ġiex ippruvat mill-konvenuti li ntlaħaq xi ftehim. Fil-fatt il-konvenuti ma jaqblux bejniethom dwar f'hiex kien jikkonsisti dana l-ftehim u għaliex sar u x'kellhom jagħmlu l-partijiet per *eżempju jekk l-għamara kellhiex tinħareġ qabel isiru ċ-ċwievet jew* wara, jekk fil-fatt ma kienx hemm ftehim dwar l-għamara;

Għalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-attur kellu kirja valida, li hu qatt ma rrinunzja din il-kirja a favur ta' xi ftehim ieħor u għalhekk il-konvenuta hi obbligata li tirritorna ċ-ċwievet lill-amministatur biex dana jagħtihom lill-kerrej preżenti, l-attur;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' t-talba attriċi u tagħti *lill-konvenuti jumejn żmien biex jirritornaw iċ-ċwievet.* Spejjeż għall-konvenuti";

Rat il-petizzjoni ta' l-appell tal-konvenuta Carmen mart Joseph Saliba u ta' l-istess Joseph Saliba li permezz tagħha talbu li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata u minflok filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom, tiċħad it-talbiet ta' l-attur appellat bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-attur appellat li permezz tagħha ssottometta r-raġunijiet tiegħu għala l-appell tal-konvenuti għandu jiġi respint bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Li effettivament l-appellanti għandhom petizzjoni ta' l-appell iddettaljata ħafna, konsistenti fi 22 paġna li pero` jistgħu jiġu kkondensati fi ftit kliem, għaliex il-vertenza vera u proprja f'din il-kawża hija waħda sempliċi u kienet u tibqa' l-istess;

L-appellati qegħdin jissottomettu dan li ġej:

Li l-konvenuta appellanti kienet l-unika possessura fl-1 ta' Awissu, 1992;

Il-validita` ta' dak il-pussess qatt ma ġiet attakkata;

Is-sentenza tibdel drammatikament il-posizzjoni ta' possessur, validu jew le, ta' ħaġa mikrija;

Il-"kirja" ta' l-1 ta' Awissu, 1992 hija totalment invalida għaliex saret minn persuna li ma kellha ebda dritt tikri;

Il-pussess uniku tal-konvenuta jfisser li hi mhijiex ko-possessura ai termini ta' l-artikolu 1572 tal-Kodiċi Ċivili;

L-attur l-ewwel kellu jattakka l-legalita` tal-pussess u mhux jinvoka l-artikolu 1572 tal-Kodiċi Ċivili;

Wara li jiżgombra lill-konvenuta, l-esekutur seta' jikri;

Fi kwalunkwe każ hu biss l-esekutur li seta' jikri u mhux id-delegat tiegħu;

F'aktar dettal, l-appellant jissottometti dan li ġej:

Illi in bażi tal-prinċipju *delegatus delegare esse non potest*, Manwel Cachia senior, ma setax jiddelega l-funzjoni tiegħu ta' esekutur. Mix-xhieda ta' Dr. Patrick Spiteri jirriżulta illi "jiena kont irrilaxxajt riċevuta tal-kirja ta' mitt lira (Lm100) tal-post lil Emanuel Cachia junior". *Ma jirriżultax li sar xi kuntratt ta' lokazzjoni.* Dr. Spiteri għalhekk ma kellu l-ebda jedd li jikri l-fond lil terzi u lanqas jirrilaxxa riċevuti;

Meta l-konvenuta rċeviet l-ittra mingħand l-avukat Spiteri li hu kien kera l-fond lil terzi u ordnalha tiżgombra, ir-reazzjoni tagħha ġustament kienet li dan ma setax isir. Infatti, il-fond kien preċedentement mikri lil ommha; meta mietet ommha l-kirja ma nħallietx u l-esekutur xehed li kien jaqbel u aċċetta lilha bħala inkwilina, kif jirriżulta minn fol. 15 tal-proċess. L-esekutur imbagħad xehed li l-amministratur aċċetta l-kera mingħand il-konvenuta. Allura meta Dr. Spiteri kiteb l-ittri lill-konvenuta, min verament kellu kirja valida kienet il-konvenuta appellanti u mhux l-attur;

Kwantu jirrigwarda l-inkontru, l-appellanti tissottmetti li ma jistax ikun hemm dubbju dwar il-fatt li l-kirja favur tagħha kienet waħda valida. Lanqas ma jista' jkun hemm dubbju li l-pussess tal-fond kien f'idejha. Fl-inkontru li sar, il-ftehim li ntlaħaq kien illi kellhom isiru żewġ serraturi u ċ-ċwievet taż-żewġ serraturi kellhom ikunu waħda f'idejn Mrs. Saliba, ċjoe` l-appellanti jew inkella l-avukat tagħha, u s-Sur Cachia junior, jew l-avukat tiegħu, kellhom ikollhom iċ-ċavetta tas-serratura l-oħra. L-idea li jsiru żewġ serraturi kienet li ma jkun hemm l-ebda parti waħda li jkollha pussess uniku tal-fond sakemm ma jsibux l-aħjar prezz tal-bejgħ jew tal-kiri billi l-eredi kollha kienu qed jinsistu li qatt ma rċevew kera. Il-partijiet, fi kliem ieħor, skond l-appellanti, ftehmu u x-xhieda ta' l-attur u ta'

dawk minnu prodotti kkonfermawh, li l-partijiet kellhom ikollhom il-ko-pussess tal-fond;

Kwantu jirrigwarda l-allegata kirja li saret skond l-appellanti minn Dr. Patrick Spiteri, hija tissottometti li l-esekutur m'għandu l-ebda jedd jiddelega terzi fl-amministrazzjoni. In materja ta' esekuterija testamentarja, japplikaw l-artikoli tal-liġi fuq il-mandat kif jinsabu fil-Kodiċi Ċivili u hu ċar li kellu japplika l-prinċipju li l-mandatarju, f'dan il-każ l-esekutur ma jistax iqabbad terzi floku. Lanqas it-testment ta' Antonio Cachia ma ta l-fakolta` lill-esekutur Emanuel Cachia senior;

Kwantu jirrigwarda l-osservazzjoni ta' l-ewwel Qorti illi għalkemm il-konvenuta kienet taf bil-kirja u għalkemm tgħid li m'aċċettatx il-kirja hija baqgħet ma ħaditx passi biex timpunjaha, l-appellanti tissottometti li ai termini ta' l-artikolu 1572 tal-Kodiċi Ċivili, il-kirja ma nħallitx bil-mewt ta' Marianna Attard, omm il-konvenuta. U jirriżulta wkoll li l-esekutur testamentarju stess xehed li huwa aċċetta lill-konvenuta fil-kirja u li l-konvenuta ħallset il-kera u li din ġiet aċċettata. L-appellanti tissottometti wkoll illi diġa` ġie rrilevat li l-pussess tal-fond kien unikament f'idejha tant illi l-esekutur testamentarju qal lil ibnu, ċjoe` l-attur, imur għaċ-ċavetta mingħandha;

Ikkunsidrat:

Għaċ-ċarezza jiġi rrilevat illi l-fond *de quo* kien jifforma parti mill-assi ereditarji ta' Guiseppe Cachia li jiġi ħu missier l-attur u dan il-fond ġie devolut lilu b'diviżjoni. Missier l-attur kien ġie maħtur kuratur tiegħu u f'din il-veste huwa beda jamministra ħwejjeġ l-imsemmi ħuh Ġużeppe Cachia. Infatti kien jikri u jdaħħal

kirjiet u ċnus bl-assistenza tan-nutar Micallef Trigona u warajh tramite l-avukat Dr. Patrick Spiteri. Huwa fatt illi f'ċertu żmien, il-fond in diżamina kien inkera lil omm il-konvenuta u sentejn fuq il-mewt tagħha, saret kirja, li l-kovenuta tikkontesta, favur l-attur;

Il-konvenuta u ħutha kienu jafu ċertament bl-amministrazzjoni ta' Emanuel Cachia senior u tal-fatt li dan kien inkariga nutar u sussegwentement avukat biex jamministraw il-fond. Dana per eżempju jirriżulta mix-xhieda ta' Tereża Cossai, waħda mill-persuni li eventwalment kienet preżenti għall-inkontru li tant jissemma' fl-atti proċesswali. Jirriżulta wkoll illi fil-fond, wara l-mewt ta' omm il-konvenuta, kien għad hemm xi għamara jew mobbli oħra u dwar dan kien sar xi diskors u l-konvenuta kienet intalbet tikkonsenja ċ-ċwievet. Eventwalment kienet saret laqgħa għand l-avukat Tortell, pero' ma ntlaħaqx ftehim konklużiv ħlief li l-partijiet ftehmu li jwaħħlu serratura kull wieħed;

Issa wieħed mill-argumenti prinċipali ta' l-appellanti effettivament huwa, li skond hi, mal-mewt ta' ommha, il-kirja, allura viġenti, għaddiet favoriha u li għalhekk, meta sussegwentement saret il-kirja favur l-attur, dina ma setgħetx issir għax kien għad hemm kirja viġenti favuriha li ma kinitx ġiet itterminata. L-appellanti wkoll issostni li tant hu hekk, li anke wara l-mewt ta' ommha anke ħallset xi kirjiet. Kontra dan kollu pero' hemm, fl-ewwel lok, jiġi osservat li anqas mix-xhieda tagħha stess, ma jirriżulta definittivament li hija ħallset xi kirjiet u t-tieni jirriżulta wkoll illi wara l-mewt ta' ommha, ingħata l-konġedo skond il-liġi mingħand missier l-attur, fis-sens li dana wera l-volonta' manifesta tiegħu illi jittermina l-kirja;

Effettivament din il-Qorti, minn eżami akkurat tal-proċess,

sempliċement ma tistax tifhem fuq liema bażi l-konvenuta appellanti tista' tippretendi li wara l-mewt ta' ommha, l-kirja mhux biss għaddiet, imma baqgħet fuqha, għaliex għalkemm din hija xi ħaġa li fin-normalita' tal-każijiet mhix diffiċli ħafna biex tiġi ppruvata, f'dan il-każ partikolari, ma ġietx, u hija allura suġġetta biss għal diversi konġetturi li servew biex dan il-proċess isir wieħed voluminuż meta ma kienx hemm għalfejn;

Infatti l-ewwel konklużjoni li tasal għaliha din il-Qorti hija li l-konvenuta semmai kellha biss pussess materjali tal-fond billi kellha ċ-ċavetta f'idejha, imma ma kellha ebda titolu ta' lokazzjoni, kif qed tippretendi hi;

Punt ieħor li huwa importantissimu u li jifforma parti mill-bażi tas-sentenza appellata u li fil-fehma ta' din il-Qorti, l-appellanti ma rnexxiliex tirribatti sewwa, huwa l-fatt li skond il-liġi, huwa prinċipju ben affermat, illi lokazzjoni magħmula minn ko-proprjetarju, għalkemm magħmula mingħajr il-kunsens tal-ko-pussessuri l-oħrajn, issir kirja valida jekk ma tiġix impunjata minn xi wieħed mill-ko-pussessuri fiż-żmien stabbilit fl-artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili u ċjoe' fi żmien xahrejn minn dakinhar li dak il-ko-pussessur isir jaf bil-lokazzjoni;

Issa f'dan il-każ il-kirja li saret lill-attur tidher li ġiet aċċettata minn kulħadd, tranne minnha li, pero', baqgħet inadempjenti u llum diffiċilment tista' tirnexxi f'xi azzjoni biex timpunja dik l-istess kirja a bażi ta' l-inadempjenza tagħha;

Ġew dedotti wkoll diversi konsiderazzjonijiet u sottomissjonijiet fir-rigward tal-modalita' tal-ftehim li suppost ntlaħaq fil-presenza ta' l-avukat Tortell. In verita' din il-Qorti, fl-

apprezzament tal-provi li għamlet f'dan ir-rigward, jidhrilha li l-ftehim *ut sic* ftit li xejn jista' jkollu rilevanza għall-fini tal-vertenza in disamina, għaliex iktar milli ħaġa oħra, kien inkontru li kkonkluda ruħu f'miżura temporanja rimedjali u kawtelatorja biex jiġu ttutelati drittijiet reċiproċi li seta' kien hemm dwar il-kontenut tal-fond *de quo*. Il-ftehim *ut sic* pero', allavolja kien jirrigwarda li jsiru żewġ serraturi, bi ċwievet separati, waħda għand il-konvenuta u l-oħra għand l-attur, ma kienx ifisser li b'daqshekk kien qed jiġi radikat dritt ta' kirja ta' lokazzjoni li setgħet kienet saret favoriha u dana qiegħed jingħad senjatament għall-attur li sadanittant kienet diġa' saret favur tiegħu l-kirja li tissemma' aktar 'il fuq;

Ingħad ukoll li l-appellanti tattakka l-kirja li saret lill-attur fuq il-bażi li din ma setgħetx issir minn Dr. Patrick Spiteri li ma kellu ebda awtorizzazzjoni jagħmilha. In effetti pero', ma jirriżultax li l-kirja saret minn Dr. Spiteri, imma li l-ftehim dwar il-kirja sar bejn l-attur u missieru, *quo* esekutur, u mbagħad, skond kif xehed l-istess attur fis-seduta tat-18 ta' Jannar, 1993 liema xhieda mhijiex kontradetta, peress illi l-introjtu ta' kirjiet u ċnus kien qed jieħu ħsiebhom l-avukat Spiteri, missier l-attur appellat kien ħadu għand Dr. Spiteri u dan kien għamillu l-kuntratt fis-sens li rrilaxxjaw ir-riċevuta. Dan ma jġibx li l-kirja saret direttament jew li ġiet miftiehma direttament bejn l-attur u Dr. Spiteri, imma li Dr. Spiteri kien biss l-intermedjarju bejn missier l-attur u l-attur biex din il-kirja setgħet tiġi verbalizzata taħt forma ta' riċevuta. Għalhekk l-argument l-ieħor ta' l-appellanti huwa inattendibbli;

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk u fl-assjem tal-provi, din il-Qorti m'għandhiex dubbju li l-konklużjonijiet raġġunti mill-ewwel Qorti jagħmlu sens kemm in vista taċ-ċirkostanzi li jirriżultaw, kif ukoll in vista tal-liġi kif hija applikabbli għall-każ in disamina u għalhekk

l-appell se jiġi respint;

Għal dawn il-motivi, tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata b'dan illi l-jumejn żmien mogħtija lill-konvenuti biex jirritornaw iċ-ċwievet lill-attur jibdew jiddekorru mil-lum. Spejjeż ta' din l-istanza għall-appellant.