11 ta' Diċembru, 1998

Imħallef:-

Onor. Frank G. Camilleri LL.D.

Nobbli Kontessa Maria Concetta *sive* Concettina armla Sant Cassia *et*

versus

Wisq Nobbli Markiż Alfio Testaferrata Bonici Għaxaq *et*

Artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili - Kirja Magħmula minn Ko-possessur Mingħajr il-Kunsens ta' xi Wieħed mill-Ko-Possessuri

Il-Qorti fuq istanza ta' wieħed minn ko-possessuri rriteniet illi ma kienx ta l-kunsens għall-kirja u għalhekk a bażi ta' l-artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili annullat il-kirja.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-atturi li biha, wara li ppremettew:

Li l-konvenuti, barra mill-konvenuti Salomone, huma flimkien ma' l-attriċi ko-pussessuri tal-ħanut 61, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta; li dawn il-konvenuti jew x'uħud minnhom krew lill-konvenuti Salomone *nomine* ad insaputa ta' l-attriċi u mingħajr il-kunsens tagħha u mingħajr awtorizzazzjoni tal-Qorti kompetenti l-istess fond bil-kera ta' mitejn u tmenin lira Maltija (Lm280) fis-sena;

Talbu li l-konvenuti jgħidu għaliex:

M'għandhiex tiġi annullata minn din il-Qorti, skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 1616 tal-Kodiċi Ċivili, il-lokazzjoni ta' l-istess fond 61, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta billi din saret mingħajr il-kunsens ta' l-attriċi u

M'għandhomx, konsegwentement, il-konvenuti *nomine jiġu kkundannati li jiżgumbraw mill-istess fond fi żmien qasir u* perentorju li jiġi stabbilit;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li jibqgħu mħarrkin għas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u n-nota tax-xiehda ta' l-attriċi;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Markiż Alfio Testaferrata Bonici Għaxaq li biha eċċepixxa:

Illi huwa qatt ma kera lill-konvenuti Salomone l-fond in kwistjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u n-nota tax-xiehda tal-konvenut

Markiż Alfio Testaferrata Bonici Għaxaq;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti Albert u Antoine aħwa Salomone *nomine* li biha eċċepew:

Illi safejn jafu huma l-attriċi tat il-kunsens tagħha għal-lokazzjoni tal-fond numru 61, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, u għalhekk ma kienx hemm lok għal dina ċ-ċitazzjoni, u l-attriċi se mai għandha taġixxi kontra l-ko-possessuri l-oħra;

Rat id-dikjarazzjoni u n-nota tax-xiehda tal-konvenuti *Albert u Antoine aħwa Salomone nomine*;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuta Pierina Depiro Gourgion li biha eċċepiet:

Illi t-talba attriċi hija nfondata billi kien hemm il-kunsens tal-komproprjetarji kollha għall-kirja msemmija fiċ-ċitazzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u n-nota tax-xiehda tal-konvenuta Pierina Depiro Gourgion;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut Wisq Nobbli Markiż Alfio Testaferrata Bonici Għaxaq li biha eċċepixxa:

Ili huwa jaqbel li l-kirja saret abużivament u kienet b'kondizzjonijiet żvantaġġużi u għalhekk hija nulla u bla effett;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ta' l-Avukat Dottor Mark Chetcuti u l-Prokuratur Legali George Scicluna, b'digriet tat-28 ta' Ottubru, 1992, innominati kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eredità ġaċenti ta' Pierina Depiro Gourgion, li

biha eċċepew:

Illi huma mhumiex edotti mill-fatti tal-kawża u għalhekk jirriservaw li jagħtu l-eċċezzjonijiet tagħhom fi stadju ulterjuri u li jtellgħu x-xiehda opportuni;

Rat id-dikjarazzjoni ġġuramentata u n-nota tax-xiehda ta' l-imsemmijin kuraturi deputati;

Rat li l-konvenuti konjuġi Attard Montalto u l-konvenuti konjuġi Busietta, kif ukoll il-konvenut Anthony Sant Fournier ġew regolarment notifikati però naqsu li jippreżentaw in-nota ta' eċċezzjonijiet tagħhom u, għalhekk, baqgħu kontumaċi;

Rat li l-kawża mit-28 ta' Marzu, 1979 sat-2 ta' Marzu, 1984 baqgħet dejjem tiġi ddifferita biex possibbilment tintlaħaq transazzjoni bejn il-partijiet;

Rat li anke wara d-data msemmija l-kawża reġgħet bdiet tiġi differita għal probabbli transazzjoni sakemm fl-udjenza tas-6 ta' Ġunju, 1986, id-difensur ta' l-attriċi talab li din tixhed quddiem Imħallef Supplenti;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-atturi (fol. 201);

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuta Gera de Petri Testaferrata u konvenuti oħra (fol. 206);

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Eżaminat id-deposizzjonijiet;

Ikkunsidrat:

Li b'din l-istanza l-Qorti qiegħda tiġi mitluba tiddikjara li l-lokazzjoni li saret lis-soċjetà konvenuta V.J. Salomone Limited *tal-ħanut 61, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, hija* nulla għaliex meta ġiet konċessa l-attriċi Maria Concetta armla Sant Cassia, illum mejta, ma kinitx taf biha u, effettivament, ġiet miftehma mingħajr il-kunsens tagħha u mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Qorti;

Il-liġi, fir-rigward ta' kiri ta' ħaġa minn ko-pussessuri, ma tistax tkun aktar ċara. Infatti, l-artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili jgħid dan:

"Il-kiri li jsir minn wieħed mill-ko-pussessuri tal-ħaġa, mingħajr awtorizzazzjoni b'sentenza tal-Qorti kompetenti jew mingħajr il-kunsens ta' xi wieħed mill-ko-pussessuri l-oħra, jista' fuq talba ta' dan il-ko-pussessur l-ieħor, jiġi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi żmien xahrejn minn dak in-nhar li dan il-ko-pussessur l-ieħor ikun sar jaf b'dak il-kiri";

Jingħad li, fil-każ in eżami, m'hemmx kuntrast bejn il-partijiet li l-attriċi Sant Cassia kienet waħda mill-ko-pussessuri tal-ħanut *de quo* u ħadd minnhom ma allega li l-kirja li qegħda tiġi mpunjata kienet awtorizzata b'sentenza tal-Qorti. Huwa ukoll paċifiku bejn il-kontendenti li din il-kirja saret minn ko-possessuri oħra tal-ħanut li huma parti fil-kawża u li ħadd mill-konvenuti m'hu qiegħed jallega li l-attriċi ma aġixxitx fit-terminu ta' xahrejn minn meta kienet saret taf bil-kirja;

Għalhekk, biex l-atturi jirnexxu b'din l-azzjoni, kull ma għandhom jagħmlu hu li jippruvaw li l-awtriċi tagħhom ma kinitx konsenzjenti meta saret il-lokazzjoni u li qatt ma rrattifikat l-istess lokazzjoni;

Ikkunsidrat:

Il-lokazzjoni tal-ħanut in kwistjoni kienet saret bil-mezz ta' skrittura privata li kopja tagħha tinsab esebita bħala dok. *FGC4 (fol. 140). Fuq din l-iskrittura kien deher, min-naħa tal-*ko-possessuri, il-konvenut kontumaċi Anthony Sant Fournier u min-naħa l-oħra kienu deħru Anthony Galea u Albert Salomone għan-nom tas-soċjetà V.J. Salomone Ltd., li hija konvenuta ukoll fil-kawża;

L-imsemmi konvenut Anthony Sant Fournier kien deher, skond ma qal hu stess, għan-nom (*representing*) tal-Count Sant Fournier Estates, kif ukoll għan-nom tal-Markiż Alfio Testaferrata Għaxaq u tal-Kontessa Sant Fournier li, kif intqal, mietet fil-mori tal-kawża u llum issuċċedewha bħala *aventi causa* tagħha l-atturi odjerni;

Fuq din il-kirja, l-attriċi Maria Concetta Sant Cassia kienet kategorika meta xehdet quddiem Imħallef Supplenti, fit-23 ta' Frar, 1987. Dak in-nhar din l-attriċi qalet hekk:

"Jiena waħda mill-ko-proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Jien u ibni Benny ma konna nafu xejn illi l-post kien inkera. Ġejna nafu meta bagħtulna ċ-*cheque* tal-kera. Iċ-*cheque* ma sarrafnihx, ħallejt kollox f'idejn Benny għax għandi età avvanzata u hu kien mar għand Dr. Sammut biex ifittex l-interessi tagħna. Jiena kont xtaqt li l-post jinbiegħ";

Jirriżulta li l-imsemmi avukat kien pront jibgħat jgħarraf lis-soċjetà konvenuta li l-klijenta tiegħu ma kienet taf xejn dwar il-kirja u li, għalhekk, qatt ma tat il-kunsens tagħha biex issir il-kirja. Huwa żied jinfurmaha li kellha d-dritt li tinsisti għall-annullament tal-kirja u qalilha ukoll li, f'dawn iċ-ċirkostanzi, ma setgħetx taċċetta l-kera u li, kwindi, kien qiegħed jibgħat

lura, fuq l-istruzzjonijiet tagħha, iċ-*cheque* għas-somma ta' Lm23.34,0, iddatat 17 ta' April, 1978 (kopja esebita bħala dok. X2 - fol. 49). Inoltre, l-istess Dr. Sammut ħa ħsieb jinforma lill-Konti Sant Fournier, konvenut ukoll fil-kawża flimkien ma' ħuh Anthony, b'din l-ittra u rrepeta, bejn wieħed u ieħor, dak li kien kiteb lis-soċjetà konvenuta msemmija (kopja esebita bħala X1 - fol. 48);

Jirriżulta ukoll illi l-iskrittura ta' lokazzjoni kienet ġiet redatta mill-konvenut Attard Montalto u li dan, f'ittra li huwa stess kiteb lill-attriċi Maria Concetta Sant Cassia ddatata 12 ta' Lulju, 1978 - u għalhekk, meta l-kawża kienet ġiet intavolata - qal hekk:

"*At a meeting held yesterday at my office, I again appealed to your son Benny to be reasonable about accepting the rent agreement with V.J. Salomone Ltd. It is, of course, recognised that you have a right to do what you want with your 1/12 share, but surely the other 11/12 are also entitled to a greater say in the matter;*

Should you still be adamant about the rent matter, I am formally offering on behalf of my father-in-law's estate to purchase your share for Lm620 based on two valuations made by architects L. Sansone for Lm7392 for us and Andrè Zammit for Lm7440, both made in 1975;

Should you refuse to accept this, we are determined to go to court and these tenements will then be sold by licitation to the highest bidder;

As you have yourself started court proceedings against us, we expect an early reply to this letter";

Ikkunsidrat:

Kif intqal, il-konvenut Attard Montalto, li kellu interess li l-ħanut *de quo* jinkera in kwantu li kien qiegħed jirrappreżenta lil martu li hija waħda mill-ko-proprjetarji, kien ipprepara l-iskrittura ta' lokazzjoni msemmija; madankollu, ma kienx hu li deher fuq l-iskrittura. Kien, fil-fatt, il-konvenut Anthony Sant Fournier li deher u ffirmaha għan-nom tal-ko-possessuri kollha. Il-konvenut Attard Montalto kien qiegħed imexxih u jagħtih il-pariri;

Il-konvenut Sant Fournier xehed fil-kawża u qal li hu u l-Baruni Lino Testaferrata Bonici Għaxaq kienu laqqgħu seduta li għaliha kienu attendew hu, in rappreżentanza tal-familja Sant Fournier, l-istess Baruni, illum mejjet, Dr. Sander Depiro Gourgion, il-konvenut Attard Montalto u Benny Sant Cassia u, wara li kulħadd ta l-opinjoni tiegħu dwar x'għandu jsir minn dan *il-ħanut, kollha qablu,* ***b'eċċezzjoni ta' Benny Delia li ried*** **li l-fond jinbigħ**, li l-fond għandu jinkera;

Il-konvenut Anthony Sant Fournier kompla jixhed hekk:

"Nixtieq nispjega illi allura, wara din il-laqgħa, fejn kulħadd esprima l-fehma tiegħu, billi jiena kont nirrappreżenta l-proprjetà tal-papà tiegħi, ċjoè l-akbar kwota ta' proprjetà, l-oħrajn bdew bħal speċi jħallu f'idejja biex nieħu ħsieb insib inkwilin tal-post ...

... Fl-aħħar anke Benny Sant Cassia kien spiċċa biex iffirma l-iskrittura. Nippreċiża illi dana Sant Cassia ma kienx iffirma l-iskrittura però niftakar illi huwa kien spiċċa biex qalli illi jaqbel illi l-fond jinkera ...";

Il-konvenut Attard Montalto xehed li huwa kellu offerta

ta' kera relattivament ghal dan il-hanut u kien qal lill-konvenut Anthony Sant Fournier biex jgharraf wiehed wiehed lill-proprjetarji u jaf li, imbaghad, dan kien infurmah li dawn kienu approvaw illi l-hanut jinghata b'lokazzjoni bil-kera li kienet ġiet offerta lilu, ċjoè fl-ammont ta' Lm280.00 fis-sena;

Ikkunsidrat:

Jihder li l-uniku xhud li qieghed jghid li Benny Sant Cassia kien spiċċa biex qabel li l-hanut *de quo* jinghata b'titolu ta' kera huwa l-konvenut Anthony Sant Fournier li kien deher u ffirma l-iskrittura. Il-konvenut Attard Montalto jghid biss li dan kien qallu li kulhadd kien qabel li l-hanut jinkera;

Kontra din ix-xhieda, però, hemm dak li xehdet l-attriċi Maria Concetta Sant Cassia fis-sens li hija u binha Benny ma kienu jafu xejn li l-hanut kien inkera u li hi qatt ma tat il-kunsens taghha biex issir il-kirja. Din xehdet ukoll illi kienu baghtulha *cheque* bi hlas ta' sehemha mill-kera u dan kien rifjutat. Din ix-xhieda taghha tinsab ikkorroborata bl-ittri spediti mill-avukat taghha, fl-24 ta' April, 1978, ġà msemmija aktar 'il fuq;

Barra dawn l-ittri, hemm ukoll dik mibghuta mill-konvenut Attard Montalto lill-istess attriċi u li l-Qorti rriproduċiet *in toto* billi tikkostitwixxi l-aqwa korroborazzjoni li kemm hi kif ukoll binha Benny Sant Cassia, illum mejjet, kienu kuntrarji ghall-kirja;

F'dan l-istat tal-provi proċesswali, il-Qorti jidhrilha li ghandha temmen lill-attriċi billi x-xhieda taghha hija aktar attendibbli. Il-Qorti hija tal-fehma li dak li ġara kien li l-konvenut Anthony Sant Fournier hass li billi kellu favur il-kirja l-maġġoranza tal-ko-proprjetarji, huwa seta' jidher fuq skrittura

u jikri l-ħanut, anke meta l-kunsens ta' Maria Concetta Sant Cassia kien mankanti. Kwindi, hu kien biss sedicenti rappreżentant tagħha u mhux awtorizzat biex jintrabat għaliha;

Il-konklużjoni tal-Qorti, għalhekk, hija li l-lokazzjoni tal-ħanut in kwistjoni saret mingħajr il-kunsens ta' l-awtriċi ta' l-atturi u allura kontra d-dispost ta' l-artikolu 1527 (qabel 1616) tal-Kodiċi Ċivili. Jingħad ukoll illi ma tirriżulta l-ebda ratifika ta' din il-lokazzjoni da parti ta' l-atturi u/jew ta' l-istess awtriċi tagħhom;

Għalhekk, it-talbiet attriċi *huma legalment fondati u* jistħoqqilhom li jiġu milqugħa;

Għal dawn il-motivi:

Fil-kontumaċja tal-konvenut Attard Montalto, Busietta u Anthony Sant Fournier, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi, u hekk: (1) tiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond 61, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, *hija nulla billi saret mingħajr il-kunsens ta' l-attriċi u* (2) konsegwentement, tikkundanna lis-soċjetà konvenuta, kif rappreżentata, biex tiżgombra u tħalli a libera disposizzjoni ta' l-atturi l-istess fond fi żmien xahrejn dekorribbli mil-lum;

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti.