## 3 ta' April, 1964.

**Imħallfin:**

**Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President**

**Onor. T. Gouder, LL.D.**

**Onor. J. Flores, B.L.Can., LL.D.**

Carmela Scicluna, xebba

versus

Rosina armla Azzopardi ne.

**Board tal-Kera — Integrità tal-Ġudizzju — Litis Konsorzju**

*Fil-każ li teżisti lokazzjoni li trid tiġi terminata, l-azzjoni hi pre-*

*ċiżament tendenti għall-mutament tar-rapport jew stat ġuridiku wieħed, u kwindi l-litis konsorzju bejn dawk kollha li huma parteċipi hu neċessarju. In-nuqqas tal-parteċipazzjoni fil-kawża tal-komproprjetarji l-oħra, jew bħala atturi assoċjati inkella bħala konvenuti, jista' jiġi sostitwit bil-prova ċerta ta' l-adezjoni ta' dawk il-komproprjetarji għad-domanda magħmula ġudizzjarjament min wieħed minnhom; iżda mhux inqas minn daqshekk.*

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex jieħu lura l-fond ħanut ir-Rabat, Saint Augustine Street, numru 66 mikri lill-intimat billi dan biddel id-destinazzjoni tiegħu.

Rat l-eċċezzjoni illi l-ġudizzju ma hux integru billi oltre r-rikorrenti hemm komproprjetarja oħra.

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Board ta' l-erbatax (14) ta' Novembru, 1963 li biha dik l-eċċezzjoni ġiet miċħuda, spejjeż riservati wara li l-Board ikkunsidra:—

Illi jirriżulta illi l-fond in kwistjoni kwantu għal terz indiviż huwa godut in usufrutt mingħand Maria Teresa Galea, u r-rikorrent tippossiedi għalhekk żewġ terzi indiviżi: għalhekk issorġi l-kwistjoni jekk komproprjetarju jistax waħdu jitlob sgumbrament ta' fond kontra inkwilin li jikser l-obbligi tiegħu tal-lokazzjoni.

Illi komproprjetarju pro indiviso għandu l-istess drittijiet fuq il-fond komuni daqs proprjetarju uniku, u l-unika restrizzjoni hija li juża l-fond skond id-destinazzjoni tiegħu u li ma' jimpedix lill-komproprjetarji l-oħra li jgawdu l-fond kif għandhom dritt jagħmlu;

Illi għalhekk jekk inkwilin jikser il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, il-komproprjetarju għandu kull dritt li jeżer-

ċita l-azzjonijiet li ttih il-liġi, għax b'hekk la jkun qed juża l-fond mhux skond id-destinazzjoni u anqas ma jkun qed jimpedixxi li l-komproprjetarji l-oħra jeżerċitaw id-drittijiet fuqu, u jkun inġust li l-komproprjetarju jiġi preġudikat billi jħalli l-inkwilin jikser dawka l-kondizzjonijiet unikament għaliex il-komproprjetarji l-oħra ma jkunux iridu jeżerċitaw id-drittijiet tagħhom. Għalhekk ġie deċiż (App. 14.10.38 Dr. Curmi vs. Cesareo) illi wieħed mill-komproprjetarji jista' jottieni l-iżgumbrament anki ta' komproprjetarju ieħor li jkun jokkupa l-fond b'titolu ta' lokazzjoni jekk dana jkun morus fil-ħlas tal-kera.

Rat ir-rikors li bih l-imsemmija Rosina Azzopardi nomine appellat minn dik id-deċiżżjoni u talbet li tiġi revokata u li tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra l-appellata.

Rat ir-risposta ta' l-appellata li qalet illi d-deċiżżjoni tal-Board hi ġusta u l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat:—

Bħala fatt mhux kontestat illi l-appellata m'hijiex il-proprjetarja unika u esklusiva tal-fond. iżda hi komproprjetarja ma oħrajn in kwantu hi tippossiedi biss żewġ terzi indiviżi tal-fond mentri t-terz l-ieħor jappartjeni lill-Francesco Galea u bintu, soġġett għall-użufrutt ta' ommhom Maria Teresa Galea. Il-kera ta' dan it-terz dejjem daħħluh dawn Galea direttament mingħand l-inkwilin. Minħabba dan il-fatt l-appellanti kienet eċċepiet quddiem il-Board illi l-ġudizzju ma kienx integru.

Din l-eċċezzjoni, kif ġa ntqal, ġiet riġettata mill-Board

li rritjena illi komproprjetarju 'pro indiviso' għandu l-istess drittijiet fuq il-fond komuni daqs proprjetarju uniku, salva r-restrizzjoni biss li juża l-fond skond id-destinazzjoni tiegħu u ma jimpedix lill-proprjetarji l-oħra li jgawdu l-fond kif għandhom dritt jagħmlu. Għalhekk jekk inkwilin jikser il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, il-komproprjetarju għandu kull dritt li jeżerċita l-azzjoni li ttih il-liġi.

Kif jidher anki min-noti ta' osservazzjonijiet tal-kontendenti, il-kwistjoni nvoluta, ippreżentat ruħha diversi drabi oħra quddiem il-Qrati Tagħna, għalkemm, s'intendi, mhux dejjem taħt l-istess kontinġenzi ta' fatt u mhux dejjem ġiet riżoluta xorta.

L-appellata ċċitat l-ewwelnett is-sentenza "Ciantar Preziosi et. vs. Fabri et. 7.5.1879 (Vol. VIII p. 773). F'din is-sentenza intqal illi "il conduttore di un immobile che avvesse avuto in favor suo la sua locazione da tutti i compossessori, non può eccepire contro uno di loro, che volesse esercitare i suoi diretti dipendenti dal contratto di locazione, il difetto di concorso nell'esercizio dei detti diritti degli altri compossessori." Iżda, għalkemm dan jidher li ntqal b'mod ġeneriku, għandu jiġi osservat illi, id-dritt li f'dik il-kawża kien qed jiġi eżerċitat minn wieħed mill-atturi komproprjetarji kien dritt ta' preferenza, a locazione terminata, u fuq kollox, dawk li kienu il-komproprjetarji l-oħra, flimkien ma l-atturi, fil-fond, kienu preżenti fil-kawża bħala konvenuti. Għalhekk dik is-sentenza ma tistax tkun ta' ajjut għas-soluzzjoni tal-kwistjoni preżenti, li appuntu hi, jekk il-preżenza tal-komproprjetarji kollha hix neċessarja għall-integrità tal-ġudizzju. Ovvjament hi ħaġa li tgħid illi l-komproprjetarji l-oħra ta' fond ma jistgħux, bin-nuqqas ta' l-eżerċizzju da parti tagħhom jimpedixxu lill-komproprjetarju l-ieħor li jeżerċita d-drittijiet tiegħu, u ħaġa

oħra diversa li teżamina jekk, biex dan il-komproprjetarju l-ieħor jista' jeżerċita ġudizzjarjament id-drittijiet tiegħu, jinħtieġ illi jagħmlu jew in assoċjazzjoni mal-komproprjetarji l-oħra bħala atturi miegħu akella billi jiċċitawhom ukoll bħala konvenuti.

Għall-istess raġuni l-aħħar imsemmija, anqas tgħin is-sentenza l-oħra fil-kawża "Bruno vs. Lauson" 16.3.1881 (Vol. IX p. 360) ukoll ċitata mill-appellata, għaliex anki f'din il-kawża, "il-komproprjetarji l-oħra oltre l-attur, ġew ċitati u kienu preżenti bħala konvenuti.

Jista' anzi forsi jingħad illi minn dawn iż-żewġ kawżi jista' jiġi mpliċitament deżunt argument kuntrarju għall-appellata, in kwantu li, għalkemm fiż-żewġ każijiet l-azzjoni kienet prinċipalment dedotta kontra l-inkliwin, b'dana kollu fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-komproprjetarji l-oħra ġew konvenuti fil-kawża.

It-tielet sentenza nvokata mill-appellata hi "Dr. Cannataci vs. Debono" 19.11.1887 (Vol. XI p. 456). Din is-sentenza tidher, indubbjament li ssostni t-teżi ta' l-appellata. L-attur kien biss komproprjetarju u t-talba kienet għall-iżgumbrament tal-konvenuti inkwilini u l-komproprjetarji l-oħra ma kienux fil-kawża. Il-konvenuti eċċipew illi "ostava alle domande il difetto di consenso da parti degli altri comproprietari" u l-Qorti qalet:

"Non osta all'esercizio di quel diritto (cioe id-dritt li jieħu l-fond lura wara li tispira l-lokazzjoni allura korrenti) la eccezione del convenuto di non aver l'attore riportato consenso deglie altri comproprietari per la ragione che quel diritto, avendo per base il fatto di essere proprietario e di

essere pure successore dei locatori alienanti quelle porzione, si sostiene da se senza alcuna dipendenza dagli altri comproprietari, per l'interesse che possano avere i conduttori, i quali non possano opporre il difetto di consenso di quelli all'attore, che è investito dei diritti dei suoi autori locatori, e per la ragione ancora che tale diritto non viene meno dal fatto che egli non e sucessore particolare di tutti i locatori ma di alcuni di loro essendo ritenuto in diritto che il compossessore di uno stabile indiviso, che non agisse contro l'interesse della comunione, puo esercitare, a fronti dei terzi, tutti i diritti di proprieta, e quelli inerenti alla stessa, ammenoche non ne venga limitato l'esercizio per qualche disposizione speciale." Il-Qorti f'din is-sentenza ċċitat in sostenn iż-żewġ sentenzi ġa fuq imsemmija, bla ma ġie rilevat jew kommentat il-fatt, hawn fuq speċjalment senjalat minn din il-Qorti, illi f'dawk iż-żewġ kawżi preċedenti il-komproprjetarji l-oħra kienu wkoll fil-kawża.

Ir-raba sentenza ċitata mill-appellata ċioe dik in re "Caruana vs. Caruana 7.3. 93 (Vol. XIII p. 439) ma kienetx tirrigwarda żgumbrament ta' inkwilin, iżda kienet tirrigwarda talba magħmula minn armla għar-rendiment ta' kont u l-ħlas tal-bilanċ riżultanti b'riferenza għas-soċjetà li żewġha kellu mal-konvenut, li l-attiv tagħha kien jiffor-ma parti mill-akkwisti konjugali. Il-konvenut kien eċċepixxa illi l-azzjoni kienet tispetta lill-eredi tal-mejjet. Il-Qorti qalet:—

"Che disponendo la legge (Ordinanza VII del 1868, artikoli 191), che ciascun consorte ha la piena proprieta della sua quota e dei relativi utili o frutti, ne segue, che il medesimo ha tutti i diritti in quello della proprieta compresi, che puo a tale effetto esperire tutte quelle azioni, che la legge concede al proprietario allo scopo di assicurarsi il

possesso e la disponibilita della proprieta comune e per essa della sua parte, e che non ha punto il bisogno di chiedere ed avere il consenso degli altri participante per conservarsi e mantenersi l'uso di tale facolta." **B'dan kollu l-Qorti ex officio ordnat li jiġu kjamati fil-kawża "tutti i partecipanti affiinche la sentenza sia opponibile anche a loro."**

Sentenza oħra ċitata mill-appellata hi dik in re "Maria Carmela Zammit vs. Rosario Camilleri" 15.2. 1912 (Vol. XXI, II 433), fejn intqal illi "al comproprietario e lecito di domandare lo sgombramento del conduttore **che non ha titolo per occupare il fondo locato**, e cio anche senza il consenso deglie altri consorti." Il-kliem "che non ha titolo per occupare il fondo," ġew issa sottolineati billi għar-rigward tiegħu, il-Qorti bi ħsiebha tagħmel xi riljevi aktar il-quddiem.

Saret ukoll riferenza anki fid-deċiżjoni tal-Board issa appellata, għas-sentenza, fil-kawża Dr. Curmi vs. Cesareo" 14.10.38 (Vol. XXX, I, 200) fejn ġie ritenut illi komproprjetarju ta' fond li jkun inkwilin tal-fond kollu jista jiġi żgumbrat mill-komproprietarji l-oħra jekk ikun taqa moruż fil-ħlas tal-kera. Għar-rigward ta' din is-sentenza, pero, jiġi rilevat, dak li ġa ġie rilevat aktar il-quddiem dwar xi sentenzi oħra ċitati mill-appellata, illi ċioe f'dik il-kawża, **il-komproprjetarji kollha kienu fil-kawża**, in kwantu li huma kollha kienu assoċjaw ruħhom fit-talba għall-iżgumbrament, u għalhekk **il-kwistjoni speċifika** li għandha tiġi riżoluta f'dan l-appell **ma setgħatx tqum**, u, fuq **din** il-kwistjoni, mela, is-sentenza ċitata ma tistax titfa ebda dawl. Sostanzjalment għalhekk, mis-sentenzi kollha hawn fuq imsemmija, invokati mill-appellata, l-unika waħda li verament tidher li tista tajjutaha, hi dik in re "Dr. Cannataci vs. Debono."

*Iżda, għaf-favur tat-teżi kuntrarja sostnuta mill-*appellanti tista ukoll ssir riferenza għall-diversi sentenzi oħra x'uħud aktar reċenti tal-Qrati tagħna. Hekk, fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-erbgħa (4) ta' Marzu, 1925 in re "Camilleri vs. Mifsud" (Vol. XXVI, I, 41) intqal: "Che sebbena un comproprietario di un fondo comune possa, come e stato ritenuto da questi Tribunali, domandare lo sgombramente dell'inquilino dall'intero fondo nel caso che questi *non gli avesse pagato il fitto, pure, perche* **una tale domanda possa essere validamente proposta e sostenuta è necessario che gli altri comproprietari del fondo prestino il loro consenso a tale domanda, od almeno che questa venga proposta in contestazione dei detti comproprietari."**

Ir-regola stabbilita f'din is-sentenza ġiet ċitata b'approvazzjoni fis-sentenza ukoll ta' din il-Qorti, in re "Buhagiar vs. Buhagiar" 25.4.1953 (Vol. XXXIX. I, 167 spec. 178) fejn intqal: "Ma jistax jiġi objettat li kompossessur wieħed (l-attur) ma jistax jitlob" waħdu "l-iżgumbrament: għax ġie deċiż minn din il-Qorti li dan jista jsir, **basta li t-talba tkun, kif inhi dik presenti, fil-kontestazzjoni tal-kompossessuri l-oħra."**

Fil-kawża "Tewma Castelletti vs. Sant Manduca" 29.1.1955 (XXXIX, II, 540) il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili *rrejterat l-istess regola, anzi qalet hekk: "(Il-konvenut)* eċċepixxa li l-attriċi, bħala komproprjetarja, ma tistax titlob l-iżgumbrament tal-konvenuti mingħajr il-kunsens u l-intervent tal-komproprjetari l-oħra u dawn ma ġewx ċitati kollha. Il-prinċipju nvokat huwa skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, iżda fir-rigward biss ta' inkwilin ta' fond komuni li jkun kera mingħand il-komproprjetarji kollha, jew anki mingħand wieħed minnhom biss *mingħajr ma* dik il-lokazzjoni tkun ġiet impunjata skond il-liġi, imma dejjem fir-rapporti bejn lokatur u ink-

wilin; u dan għar-raġuni evidenti li l-inkwilin ikun assuma obbligazzjoni fil-konfront tal-komproprjetari kollha, u għalhekk ma jistax wieħed, jew x'uħud biss mill-komproprjetari jiżgumbraw lill dak l-inkwilin, għall-bżonn bi preġudizzju tal-komproprjetari l-oħra. li jkunu, presumibilment, iriduh jibqa jiddetjeni l-fond; u dana dejjem apparti l-konsiderazzjoni li mhix eżegwibbli sentenza ta' żgumbrament minn kwota ndiviża ta' fond komuni."

F'din is-sentenza, ġie, pero, ritenut illi meta d-detenzjoni tal-fond tkun "mingħajr titolu" allura kull wieħed mill-komproprjetarji jkun jista jitlob l-iżgumbrament ta min ikun qed jokkupa l-fond bla titolu, anki mingħajr il-kunsens jew l-intervent tal-konsorti l-oħra — u dan fuq l-awtorita tas-sentenza "Zammit vs. Camilleri" (Vol. XXI, II, 433) ġa fuq ċitata.

Din l-aħħar kwistjoni ma tqumx fil-każ presenti u għalhekk il-Qorti ma għandiex bżonn tippronunzzja ruħha fuqha. Biss forsi jista jingħad, 'en passant', illi r-raġuni tad-distinzzjoni tista tkun din, illi, fil-każ li d detentur ikun jokkupa l-fond b'titolu ta' lokazzjoni, hemm kuntratt bejnu u l-komproprjetarji kollha, u dan il-kuntratt ma jistax jiġi terminat jew riżolut mingħajr ma l-komproprjetari kollha, fil-konfront ta' l-inkwilin ikunu konsenzjenti jew inkellha jkunu kollha fil-kawża biex id-deċiżżjoni tal-Qorti tkun torbot lil kull minn kien parti fil-kuntratt. Rapport kontrattwali ta' lokazzjoni bejn inkwilin u diversi komproprjetarji 'pro indiviso', li hu kuntratt uniku u indiviżibbli ma jistax jiġi riżolut jew terminat in parti biss. Din l-istess raġuni tista ma tapplikax meta, bejn id-diversi komproprjetarji u d-detentur, ma hemmx rapport kontrattwali. u d-dettentur ikun jiddetjeni bla titolu.

Jekk dan hu hekk, din tista tkun raġuni għaliex il-każ ta' komproprjetarju wieħed li jitlob l-iżgumbrament ta' kerrej u kwindi t-terminanzzjoni ta' kuntratt, għandu jiġi differenzjat mill-każ ta' komproprjetarju li jitlob ir-rovendikazzjoni tal-ħaġa komuni mingħand l-użurpatur li miegħu ma teżiti 'ex hypothesi' ebda relazzjoni kontrattwali, bejnu u l-komproprjetarji kollha.

Għap-propositu ta' dan, fil-kawża "Federica Ciappara vs. Carmelo Caruana" (App. Civ. 20. 1. 1961), ċitata mill-appellata fin-nota tagħha fol, 12. hu veru illi ġie ritenut illi l-attriċi setgħet taġixxi nonostanti li ma kienx hemm fil-kawża l-komproprjetari l-oħra (inċidentalment, ta' partijiet diviżi), iżda dik kienet appuntu kwistjoni ta' użurpazzjoni u rivendikazzjoni u l-Qorti żiedet tgħid:

"Hawn non si tratta ta' azzjoni tendenti għall-mutament ta' rapport jew stat ġuridiku wieħed, fejn il-litisconsorzju bejn dawn kollha li huma parteċipi hu neċessarju. Ebda uniċita ġuridika neċessarja ma hemm bejn id-dritt ta' l-attriċi u dak tal-proprjetarji tal-partijiet l-oħra."

Issa, kif ġa ntqal, fil-każ li teżisti lokazzjoni li trid tiġi terminata, l-azzjoni hi preċiżament tendenti għall-mutament ta' rapport jew stat ġuridiku wieħed, u kwindi, il-litisconsorzju bejn dawk kollha li huma parteċipi hu neċessarju. In-nuqqas tal-parteċipazzjoni fil-kawża tal-komproprjetarjij l-oħra, jew bħala atturi assoċjati inkellha bħala konvenuti, jista jiġi sostitwit bil-prova ċerta ta' l-adessjoni ta' dawk il-komproprjetarji għad-domanda magħmula ġudizzjarjament min wieħed minnhom: iżda m'hux inqas minn daqshekk.

Fil-kawża "Peralta vs' Wirth" 16.11.1942 (Vol. XXXI, I. 279) din il-Qorti, għar-rigward ta' l-kwistjoni taħt eżami,

tidher li għamlet distinzzjoni bejn kawżi quddiem il-Qrati ordinarji u kawżi quddiem il-Board li Jirregola l-Kera u rriteniet illi "fl-azzjoni speċjali quddiem il-Bord, għalkemm iżjed opportun illi l-komposseessuri l-oħra jkunu ġew imħarrkin, jew almenu miġjubin bħala xhieda biex juru x'għandhom xi jgħidu fuq dik it-talba tar-rikkorrent kompossessur biex jieħu pussess tal-fond, iżda n-nuqqas ta' dan quddiem il-Board ma jġibx ebda nullita ta' l-atti jew irritwalita tal-ġudizzju."

Bir-rispett kollu din il-Qorti ma tarax li jista jkun hemm din id-distinzzjoni. Bil-liġi li tirregola r-rilokazzjonijiet ġie kostitwit tribunal ta' ġurisdizzjoni speċjali, iżda l-prinċipji tad-dritt u tal-proċedura, ħlief in kwantu modifikati b'dik il-liġi, baqgħu l-istess. Anzi jista jingħad illi taħt dik il-liġi, hemm raġuni aktar għaliex ir-regola stabbilita mis-sentenzi nvokati mill-appellanti u li din il-Qorti jidhrilha li għandha ssegwi, għandha tiġi applikata. Infatti fil-waqt li skond il-liġi ordinarja, ir-rilokazzjoni, ċioe in sostanza l-kontinwazzjoni tal-kuntratt tal-lokazzjoni kienet tista tiġi mpedita bil-konġedo jew disdetto kif kontemplati fiha, u wara dik id-disdetto u l-għeluq tal-lokazzjoni korrenti, il-kerrej, jekk kien jibqa fil-fond, kien ikun detentur bla titolu, inveċe bis-saħħa tal-l'ġi speċjali ir-rilokazzjoni, sa kemm ma jkunx hemm il-permess tal-Board, topera ruħha 'ope leġis' u t-titolu tal-inkwilin jibqa jseħħ. Meta hemm diversi komproprjetarji huma kollha "lokaturi", il-kuntratt hu uniku u m'hemmx tant rapporti separati ta' bejn "inkwilin" u "lokatur" daqs kemm hemm komproprjetarji, iżda l-lokazzjoni hi waħda; u meta l-liġi timponi r-rilokazzjoni timponiha bħala kontinwazzjoni jew, tiġdid ta' l-istess kuntratt uniku fil-konfront tal-komproprjetari jew lokaturi kollha, u wieħed minnhom ma jistax, waħdu, jimpedixxi dik ir-rilokazzjoni statutorja

li 'ex hypothesi' topera ruħha għar-rigward tal-komproprjetarji l-oħra.

Fis-sentenza l-aħħar imsemmija ġiet ċitata s-sentenza tal-Prim' Awla "Pace vs. Zammit" 29.11.1919 (Vol. XXIV, II, 83). Pero, rigward tagħha jiġi rilevat, dak li ġie ġa rilevat għar-rigward tas-sentenzi "Ciantar Preziosi et. vs. Fabri et." u "Bruno vs. Lauson", illi ċioe, fiha kienu parti l-komproprjetarji kollha, in kwantu li l-komproprjetarju li ma kienx assoċja ruħu mal-komproprjetarji l-oħra li kienu atturi, ġie ċitat bħala konvenut. Għalhekk kull propożizzjoni ta' dritt magħmula fiha, anki jekk apparentement tidher ġenerali, ma tistax ħlief tinqara fid-dawl ta' dak il-fatt rilevanti.

Is-sentenza l-oħra "Zammit vs. Saliba" 1.12.1930 (Vol. XXVII, I, 644), ukoll ċitata fis-sentenza "Peralta vs. Wirth" fuq imsemmija, fil-fehma ta' din il-Qorti ma ssostni bl-ebda mod it-teżi ta' l-appellata, anzi l-kuntrarju, għax fiha ma jingħadx ħlief illi "nulla osta in legge a che simile istanza (cioe azzjoni għall-iżgumbrament tal-kerrej) venga inoltrata da alcuni dei consorti **con citazione dell'altro o degli altri consorti**, i quali potrebbero dimostrare le ragioni per la loro eventuale opposizione, **da essere vagliate dal Tribunale.**"

Din hi appuntu, fil-fehma tal-Qorti ir-raġuni fondamentali għaliex meta ma hemmx il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra għall-istanza magħmula minn komproprjetarju, dawk il-komproprjetarji l-oħra għandhom ikunu fil-kawża. Kontra din it-teżi, ma joffri ebda argument l-artikolu 528 tal-Kodiċi Ċivili, — li użwalment jiġi nvokat in sostenn tat-teżi kuntrarja — u li jgħid illi kull komproprjetarju jista jinqeda bil-ħaġa komuni skond id-destinaz-

zjoni tagħha. Infatti dak l-artikolu jkompli jgħid illi, il-komproprjetarju jista jagħmel użu mill-ħaġa basta li ma jinqedix biha kontra l-interess tal-komunjoni jew b'mod li jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha skond il-jeddijiet tagħhom." Issa, preċiżament, il-Qorti ma tistax taċċerta jekk dan hux hekk — u kwindi tagħti l-provvediment li jidhrilha — ħlief jekk il-komproprjetarji kollha jkunu quddiemha, jew għall-inqas ikun jirriżulta illi, għal dak li qed jitlob wieħed minnhom, hemm il-kunsens u l-adesjoni ta' l-oħrajn. Anki l-iżgumbrament tal-kerrej u t-terminazzjoni tal-lokazzjoni, għalkemm teknikament kompetenti, jista f'każ konkret ma jkunx fl-aħjar interess tal-komunjoni.

Il-prinċipju illi domanda għall-iżgumbrament ta' kerrej biex tkun kunsiderata validament proposta u sostnuta minn komproprjetarju trid tkun magħmula bil-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra jew biċ-ċitazzjoni tagħhom fil-kawża, ġie approvat ukoll fis-sentenza "Mamo vs. Xuereb" P.A. 5.2.1953 (Vol. XXXVII, II, 635) għad li f'dik is-sentenza saret menzjoni tad-distinzzjoni bejn kawżi quddiem Qrati ordinarji u kawżi quddiem il-Qorti — liema distinzzjoni ma kienetx taffettwa dik il-kawża. Ġie approvat ukoll fil-kawża "Zammit vs. Agius" 27.6.1966 (Vol. XXXII, II, 402).

Jekk kontra din it-teżi jingħad, kif xi drabi ngħad, illi jkun inġust illi komproprjetarju jiġi preġudikat billi jħalli l-inkwilin jikser il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni unikament għaliex il-komproprjetarji l-oħra ma jkunux iridu jeżerċitaw id-drittijiet tagħhom," ir-risposta, fil-fehma tal-Qorti, hi illi b'dak il-mod il-kwistjoni ma tkunx qegħda tiġi formulata fit-termini preċiżi u kompleti tagħha. L-ilment kien ikun veru u ġustifikat kieku l-kunsens tal-kom-

proprjetarji l-oħra kien l-unika kondizzjoni inderogabbli. Imma l-fatt mhux hekk. Jekk hemm il-kunsens, sta bene u xejn aktar m'hu meħtieġ. Pero jekk il-kunsens ma hemmx, għax il-komproprjetarji l-oħra — inġustament jew kapriċċjosament, jew negliġentement, kif jidhirlu l-komproprjetarju li jrid jaġixxi — ma tawhx, allura hu biżżejjed li hu jiċċitahom fil-kawża. Il-kunsens jew adesjoni għattalba, ċertament ma jistgħux jiġu ottenuti kontra r-rieda u kien ikun inġust li tassoġġetta lill-komproprjetarju aġenti, għalih b'mod illi r-rifjut ta' dak il-kunsens kien ikun jista jiffrustra jew jipparilizza l-eżerċizzju tad-drittijiet tiegħu. Iżda meta dak l-kunsens jonqos, m'hemm xejn li jista jimpedixxi ċ-ċitazzjoni fil-kawża u din m'hix ħaġa li l-komproprjetarji renitenti jew traskurati jistgħu jinjoraw jew jimpedixxu.

Ċertament hu veru illi, talvolta anki l-inkwilin konvenut jista jitlob il-kjamata fil-kawża tal-komproprjetarji l-oħra li ma jkunux ġa parti fiha: iżda l-Qorti ma jidhrilliex li għandhu jkun kostrett li jagħmel il-konvenut, għall-integrita tal-ġudizzju, dak li għandu u jmissu u jista jagħmel l-attur. Del resto l-kjamata in kawża ġiet mitluba in prim'istanza iżda d-domanda ġiet miċħuda u minn dan iddigriet ma hemm ebda appell. Kwindi fuq dan il-punt il-Qorti ma tista tagħti ebda provvediment fil-każ prezenti.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa l-appell, tirrevoka d-deċiżżjoni appellata u hekk tilqa l-eċċezzjoni tan-non-integrita tal-ġudizzju fil-każ presenti u tillibera lill-appellanti mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż.