6 ta' Frar, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel Arrigo LL.D.

Doris Laferla *et*

versus

Louis Cauchi Savona *et noe*

Ko-Proprjeta' - Kawża - Ħtieġa jew Le tal-Preżenza tal-Ko-Proprjetarji Kollha biex ikun Rivendikat Dritt - Rinunzja ta' Dritt

L-attriċi - ko-proprjetarja ma' oħrajn - għamlet kawża lill-konvenuti noe billi dawn abużivament istallaw air conditioners *in vjolazzjoni tal-ftehim ta' lokazzjoni. Il-konvenuti noe eċċepew li ġaladarba ċ-ċitazzjoni ma ġietx preżentata mill-ko-proprjetarji kollha l-istess att huwa rritwali u null.*

B'kawża bħal din ma hemmx bżonn il-preżenza fil-kawża tal-ko-proprjetarji kollha. L-assenza ta' xi ko-proprjetarju f'azzjoni proposta

minn waħda minnhom jew aktar minn waħda, imma mhux minn kollha ma tannullax l-azzjoni meta din tkun qed tirrivendika d-dritt ta' l-attriċi jew atturi, u dan irrispettivament mill-attitudni li jassumu l-ko-proprjetarji l-oħra.

Bħala enunzjazzjoni ġenerali jista' jingħad li l-kommissjoni jew l-ommissjoni ta' min għandu dritt, ikollhom il-valur ta' rinunzja ta' dak id-dritt meta dak il-fatt ma jkunx ġuridikament kompatibbli mal-pretiża li tkun ġiet dedotta fl-azzjoni.

Il-Qorti:-

L-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fit-12 ta' Frar, 1992 kitbet is-sentenza f'din il-kawża b'dan il-mod:

"Rat l-att ta' ċitazzjoni illi bih l-atturi wara illi ppremettew illi l-attriċi Doris Laferla hija l-proprjetarja ta' l-appartament numru wieħed (1) fil-blokk ta' l-appartamenti bin-numru estern 49/50 Triq il-Knisja, San Pawl il-Baħar; illi hija wkoll ko-proprjetarja tal-fond sottostanti numru 48, Triq il-Knisja, San Pawl il-Baħar, liema fond hu ħanut u jinsab mikri lill-konvenuti *nomine* skond skrittura ta' lokazzjoni hawn esebita u mmarkata Dokument A; illi l-konvenuti fuq il-faċċata ta' l-istess ħanut lilhom mikri, installaw żewġ *air conditioners* biex iservu lil dan il-fond mikri lilhom; illi fl-iskrittura ta' lokazzjoni ta' l-istess ħanut hawn esebita, u partikolarment fir-raba' paragrafu jinsab espressament vjetat li l-konvenuti jwaħħlu *air conditioners* fil-fond jew fuq il-faċċata tiegħu; illi inoltre l-installazzjoni ta' dawn l-*air conditioners* hija ta' gravam u ta' inkomodu lill-appartament soprastanti appartenenti lill-atturi, minħabba l-ħsejjes u s-sħana li tagħmel l-istess installazzjoni; u illi bl-użu kontinwat ta' dawn l-*air conditioners* l-atturi ser isofru dannu u nkomodu u għalhekk ukoll huma għandhom interess li l-konvenuti

jiġu minnufih imwaqqfa milli jużaw dawn l-istess *air conditioners*;

Talbu għaliex ma għandhix din il-Qorti:

Tiddikjara li l-konvenuti *nomine* waħħlu l-*air conditioners* fuq il-faċċata tal-fond 48, Triq il-Knisja, San Pawl il-Baħar, abużivament u mingħajr dritt u in vjolazzjoni ta' dak stipulat fl-iskrittura ta' lokazzjoni ta' l-istess ħanut;

Tikkundanna lill-istess konvenuti *nomine* sabiex fi żmien qasir u perentorju prefiss minn dina l-Qorti jirrimwovu l-*air conditioners* fuq imsemmija u dana anke minħabba r-raġunijiet premessi; u

Fin-nuqqas li l-konvenuti jagħmlu dan, tawtorizza lill-atturi jagħmlu dan ix-xogħol ta' rimozzjoni huma stess a spejjeż tal-konvenuti *nomine* taħt id-direzzjoni ta' perit nominat mill-istess Qorti; bl-ispejjeż tal-preżenti u ta' l-ittra uffiċjali tas-7 ta' April, 1989 u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' l-atturi;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti fil-kwalita` tagħhom premessa illi biha eċċipew fil-meritu illi teżisti favur tagħhom ir-rinunzja taċita tal-proprjetarji kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Rat id-deċiżjoni tagħha tas-sebgħa (7) ta' Mejju, 1990 illi permezz tagħha ġiet respinta l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti *nomine* dwar in-nullita` ta' l-atti u dwar l-irritwalita` tal-ġudizzju;

Ikkunsidrat:

Omissis;

M'hemmx dubbju illi l-apparat ta' l-*air conditioners* ġie installat bi ksur tal-kundizzjoni numru 4 hawn fuq ċitat ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni dokument "A";

Illi, kif ġa' ingħad, il-konvenuti *nomine* permezz ta' l-eċċezzjoni tagħhom fil-meritu qed isostnu illi teżisti favur tagħhom "ir-rinunzja taċita tal-proprjetarji";

Dwar din l-eċċezzjoni fid-dikjarazzjoni annessa man-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti *nomine*, u konfermata bil-ġurament mill-konvenut Louis Cauchi Savona, jingħad hekk (fol. 14):

".... l-*air conditioner* meritu tal-kontestazzjoni ilu nstallat minn Marzu, 1989 u minn dak iż-żmien sa llum il-kera tħallset mill-esponenti *nomine* u ġiet aċċettata mill-proprjetarji diversi drabi";

Jinsab pruvat illi wara illi ġie installat l-apparat ta' *air conditioning* in kwistjoni l-imsemmijin Maria Curmi u Myriam Fenech Adami baqgħu jaċċettaw sehemhom mill-kera tal-fond imsemmi mingħajr riżerva u illi l-atturi aċċettaw is-sehem tagħhom mill-istess kera mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tagħhom skond il-liġi;

Fil-fehma tal-Qorti bil-fatt illi wara l-installazzjoni ta' l-imsemmi apparat il-proprjetarji tal-fond in kwistjoni baqgħu jaċċettaw mingħand il-konvenuti *nomine* l-kera ta' l-istess fond ma jimportax ir-rinunzja da parti tagħhom għall-azzjoni ġudizzjarja tentata mill-atturi permezz taċ-ċitazzjoni odjerna, liema azzjoni tidher illi hija naxxenti minn dak illi jipprovdu l-artikoli 1129 u

1570 (1) tal-Kodiċi Ċivili;

Infatti, ai termini ta' l-imsemmi artikolu 1570(1) tal-Kodiċi Ċivili l-atturi kellhom żewġ (2) xelti disponibbli għalihom u ċjoe`, jew jitolbu r-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni jew jitolbu illi l-konvenuti *nomine* jiġu mġiegħla jesegwixxu l-obbligazzjoni tagħhom. L-atturi għażlu t-tieni xelta. Issa kieku l-atturi għażlu li jitolbu r-rexissjoni tal-lokazzjoni wieħed jista' jifhem illi kien ikun mistenni illi ma jibqgħux jirċievu l-kera tal-fond in kwistjoni, pero` la darba għażlu t-tieni xelta l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-kera ma timportax ir-rinunzja tagħhom għall-azzjoni ġudizzjarja relattiva. Il-Qorti ma tara l-ebda raġuni għala l-atturi, fil-pendenza ta' din il-kawża, għandhom mhux biss jibqgħu jsofru l-inkonvenjent ta' l-installazzjoni irregolari ta' l-imsemmi apparat iżda għandhom jiċċaħdu wkoll minn sehemhom mill-kera tal-fond in kwistjoni;

Inoltre l-aġir kollu ta' l-atturi minn meta ġie installat l-imsemmi apparat sal-lum juri illi l-atturi mhux talli ma akkwiexxewx għall-installazzjoni irregolari ta' dan l-apparat talli kontinwament insistew illi dan l-apparat jitneħħa mill-konvenuti *nomine*;

Illi, għalhekk, l-eċċezzjoni fil-meritu tal-konvenuti *nomine* ma tistax tiġi milqugħa;

Għal dawn il-motivi:

Tirrespinġi l-eċċezzjoni fil-meritu tal-konvenuti *nomine*, tilqa' l-ewwel (1) talba attriċi, tilqa' t-tieni (2) talba attriċi billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex fiż-żmien perentorju ta' xahar mil-lum ineħħu minn mal-faċċata tal-fond 48, Triq il-Knisja, San Pawl il-Baħar, l-apparat ta' *air conditioning* hawn fuq imsemmi, u tilqa' wkoll it-

tielet (3) talba attriċi billi, f'każ illi l-konvenuti *nomine* jonqsu illi jneħħu l-imsemmi apparat fiż-żmien lilhom mogħti, tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu x-xogħol ta' rimozzjoni, huma a spejjeż tal-konvenuti *nomine* u dana taħt id-direzzjoni ta' l-Arkitett u Inġinier Ċivili Joseph Huntingford illi qed jiġi nominat għal dan l-iskop;

Tordna illi l-ispejjeż kolha tal-kawżi, kompriżi dawk konnessi ma' l-imsemmija deċiżjoni tas-7 ta' Mejju, 1990 jiġu sopportati mill-konvenuti *nomine*";

Il-konvenuti appellaw u esponew dawn l-aggravji:

L-ewwel eċċezzjoni tagħom respinta bis-sentenza preliminari tas-7 ta' Mejju, 1990 kellha, għall-kuntrarju tiġi milqugħa. Din l-eċċezzjoni kienet fis-sens, illi ġaladarba ċ-ċitazzjoni ma ġietx preżentata mill-ko-proprjetarji kollha l-istess att huwa irritwali u null;

Dik is-sentenza preliminari segwiet dak li rriteniet deċiżjoni preċedenti ta' din il-Qorti ta' l-20 ta' Jannar, 1961 **Ciappara *vs* Caruana** (Vol. XLV.I.13) illi, f'kawża bħal ma hija dik preżenti m'hemmx bżonn il-preżenza fil-kawża tal-ko-proprjetarji kollha. Jingħad f'dik is-sentenza:

"hawn non si tratta ta' azzjoni tendenti għall-mutament ta' rapport jew stat ġuridiku wieħed, fejn il-*litis* konsorzju bejn dawk kollha li huma parteċipi hu neċessarju. Ebda unita` ġuridika neċessarja ma hemm bejn id-dritt ta' l-attrċi u dak tal-proprjetarji l-oħra. Bil-mod kif saret l-azzjoni, id-dritt tagħha jista' jiġi rivendikat anke jekk dawk il-proprjetarji l-oħra jiddiżinteressaw ruħhom kompletament għak dak li hu dritt tagħhom, jew anke ma jridux

jirrivendikawh";

Ma hemm xejn fil-petizzjoni ta' l-appellanti li jista' jinduċi lill-Qorti li tabbanduna din il-ġurisprudenza raġonevoli, immirata biex tassikura li l-assenza ta' xi ko-proprjetarji f'azzjoni proposta minn waħda minnhom, jew aktar minn waħda, imma mhux minn kollha ma tannullax l-azzjoni meta din tkun qed tirrivendika d-dritt ta' l-attriċi jew atturi, u dan irrispettivament mill-attitudni li jassumu l-ko-proprjetarji l-oħra;

F'każijiet bħal dawn, ma jirrikorrux kwistjonijiet ta' kjamata in kawża u għalhekk dak li jissemma fuq daqshekk mill-appellanti fil-petizzjoni, in sostenn ta' dan l-aggravju huwa irrilevanti;

It-tieni aggravju jinsisti fuq l-akkwiexxenza tal-proprjetarji għall-fatti kommessi mill-konvenuti meta dawk kienu jafu bis-suppost kontravenzjoni kuntrattwali u xorta waħda aċċettaw il-kera;

Fuq daqshekk, dak li hemm fis-sentenza appellata jidher li huwa korrett u jaqbel ma' dak li tirritjeni l-ġurisprudenza fuq is-sinjifikat preċiż tar-rinunzja għad-drittijiet. Bħala enunzjazzjoni ġenerali jista' jingħad li l-kommissjoni jew l-ommissjoni ta' min għandu dritt, ikollhom il-valur ta' rinunzja ta' dak id-dritt meta dak il-fatt ma jkunx ġuridikament kompatibbli mal-pretiża li tkun ġiet dedotta fl-azzjoni. Hekk per eżempju, ġie ritenut illi l-preskrivent ta' immobbli bid-dekors ta' tletin sena li jkun qed jakkwista b'użu-kapjoni jrid ikollu l-intenzjoni li jsir huwa l-propjretarju ta' l-immobbli. Jekk huwa jiddikjara li l-ħaġa mhix tiegħu allura jkun qed jirrinunzja dik il-preskrizzjoni għaliex dikjarazzjoni simili mhix kompatibbli mal-ferma intenzjoni tiegħu li jakkwista l-immobbli - (App. 13 ta' Marzu, 1953 **Caruana** *vs* **Vella** - Vol. XXXVII.I.105).

L-istess ġie frekwentement ritenut li min jirċievi l-kera mingħajr protesta u riżerva jkun qed jirrinunzja għad-dritt ta' l-azzjoni għall-permess biex ma jġeddidx il-lokazzjoni. (App. 27 ta' Novembru, 1953 **Scicluna vs Galea** Vol. XXXVII.I.379);

Fil-każ preżenti x-xjenza tal-ko-proprjetarji jew x'uħud minnhom, ta' dak li għamlet il-kumpannija konvenuta, u l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tagħhom, ma jistgħux jiġu konsidrati bħala rinunzja għad-dritt ta' l-attriċi li tinsisti, meta jidhrilha, għall-osservanza tal-modalita' kuntrattwali. Fil-każ partikolari ta' l-attriċi mbagħad, il-fatt li hija bagħtet ittra uffiċjali lill-kumpannija biex turi l-posizzjoni tagħha jeskludi assolutament dik is-suppost rinunzja taċita. Dan huwa pależi pero', anke mingħajr dik l-ittra, rinunzja għall-modalita' skritta f'kuntratt ta' lokazzjoni ma tistax tiġi faċilment deżunta taċitament u dan sempliċement għaliex il-kera dovuta skond l-istess kuntratt tiġi aċċettata. Id-dritt li dik il-modalita' tiġi rispettata xorta waħda tippersisti u tibqa' <u>fakoltattiva</u> għall-kreditur;

Għaldaqstant, l-appell tal-kumpannija huwa miċħud u s-sentenza appellata hija konfermata;

Omissis.