27 ta' Ġunju, 1946.

Imħallef :

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Inġinier Alfred Zammit *versus* Mosè Agius

Lokazzjoni — Ġnien — Kompetenza — Board tal-Kera — Komproprjetà — Żgumbrament.

Il-kwistjoni tal-kompetenza ghandha tiġi meqjusa fuq it-termini tad-domanda kif attwalment hi, apparti minn kif messha saret.

Ġnien ma hux "bini" kif tifhem din il-kelma l-Liġi tal-Kera; u ghalhekk it-talba ghar-ripreża tal-pussess ta' ġnien ma tistax titqies ta' kompetenza tal-Board tal-Kera.

Meta d-domanda hija għar-ripreża tal-pussess ta' ġnien, li però huwa mikri ma' dar bħala fond uniku fejn l-element preponderanti hija d-dar, dik it-talba tammonta għal impożizzjoni ta' kondizzjonijiet ġodda fir-rilokazzjoni tad-dar; u għalhekk domanda simili għandha ssir quddiem il-Board tal-Kera.

Il-komproprjetarju ta' fond komuni jista' jitlob l-iżgumbrament ta' l-inkwilin mill-fond intier, avvolja ma jkunux aġixxew il-komproprjetarji kollha, purkè jiġi pruvat li dawn kienu taw il-kunsens tagħhom, jew jiġu huma wkoll ċitati.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur ippremetta illi l-konvenut għandu mikrija għandu d-dar Hal Lija, Triq il-Fran, numru 39, u l-ġnien b'remissa u bitħa fl-istess triq, numru 38, li l-kera tiegħu jagħlaq fit-2 ta' Marzu 1946; u illi, meta jagħlaq dan il-kera, l-attur irid jieħu pussess ta' dan il-ġnien, remissa u bitħa; u talab li l-konvenut jiġi minn din il-Qorti kundannat jiżgombra u jikkonsenja ċ-ċwievet ta' dan il-ġnien, remissa u bitħa, fi Triq il-Fran numru 38, Hal Lija, malli jagħlaq il-kera tiegħu fit-2 ta' Marzu 1946; u li jiġu minn din il-Qorti likwidati l-benefikati li għalihom il-konvenut għandu dritt jitħallas skond il-liġi, f'dan jew f'ġudizzju separat. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, interpellat biex jagħti s-subizzjoni tiegħu;

Omissis;

Irriflettiet;

Illi l-konvenut oppona fl-ewwel lok illi din il-kawża hi ta' kompetenza mhux tal-Qrati ordinarji, iżda tal-Board li jirregola l-Kera;

Illi l-kwistjoni tal-kompetenza għandha tiġi meqjusa fuq it-termini tad-domanda kif attwalment hi, apparti minn kif messha kienet. Issa d-domanda hi għar-ripreża ta' pussess ta' ġnien bir-remissa u bitħa ta' miegħu. L-Ordinanza XXI ta' l-1931, Kap. 109, tirrigwarda "fondi", u skond id-definizzjoni ta' dik l-istess liġi l-kelma "fond" tfisser "bini" ("Urban immovable property"). Hu ċar illi ġnien ma hux bini, u għalhekk, kif inhi d-domanda, ma tistax titqies ta' kompetenza tal-Board. Infatti, biżżejjed li wieħed jikkunsidra li kieku quddiem dak il-Board issir domanda għar-ripreża ta' pussess ta' ġnien "sic et simpliciter", l-istess Board kien ikun pjenament ġustifikat, in bażi għad-definizzjoni ta' "premises", ossija "fond", fil-liġi, li

jiddikjara ruħu nkompetenti. Għalhekk l-eċċezzjoni, eżaminata in relazzjoni għat-termini tad-domanda, ma hijiex bażata, għalkemm id-deduzzjoni tagħha kienet ġustifikata u dibattibili — ċirkustanza li għandha titqies fil-kap ta' l-ispejjeż relativi. Jingħad però minn issa illi aspett ieħor ta' din l-eċċezzjoni għandu jitqies, kif fil-fatt sejjer jitqies, fil-meritu; u forsi proprjament l-eċċipjenti kellu dan fil-ħsieb tiegħu meta ta l-eċċezzjoni;

Illi l-konvenut oppona wkoll l-irritwalità tad-domanda fissens illi kien imissħom qegħdin fil-kawża, minbarra l-attur, anki ħutu, li huma komproprjetarji ta' l-istess fond, u l-lum dan id-difett proċedurali ma jistax jiġi sanat bis-sejħa tagħhom fil-kawża, għaliex il-parteċipazzjoni tagħhom fil-ġudizzju kienet meħtieġa "ab initio", u mhux "pendente lite";

Illi ġie ġustament ritenut fil-ġurisprudenza (ara sentenza Appell "Camilleri vs. Mifsud", 4 ta' Marzu 1925) illi l-komproprjetarju ta' fond komuni jista' jitlob l-iżgumbrament ta' l-inkwilin mill-fond intier, basta però illi jiġi pruvat illi l-komproprjetarji l-oħra jkunu taw il-kunsens tagħhom, jew li dawna jiġu ċitati;

Illi mix-xhieda ta' l-attur, mogħtija però l-lum, jirriżulta illi dan il-ġudizzju ġie minnu propost bil-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, ħutu. Għalhekk l-eċċezzjoni ma hijiex aktar sostenibili; imma l-konvenut kien ġustifikat jagħtiha, għaliex l-attur ma ħax ħsieb jipprova "ab initio" dan il-kunsens, u l-prova relativa saret biss il-lum, meta l-Qorti sejħet l-attur biex jixhed fuq daqshekk. Dan jingħad għall-kap ta' l-ispejjeż;

Irriflettiet fil-meritu;

Illi mill-provi testimonjali, lumeġġjati bir-riżultanzi ta' l-aċċess, ma hemmx dubju illi l-fond (dar u ġnien) ġie lokat bħala fond uniku. Ir-raġunijiet li mexxew il-Qorti għal din il-konklużjoni huma dawn :—

Omissis;

Illi għalhekk, la darba l-fond—dar u ġnien—kien fil-ħsieb tal-partijiet, kif attwat dan il-ħsieb fil-fatti u fl-iskrittura tal-lokazzjoni, fond uniku, id-domanda għar-ripreża tal-pussess tal-ġnien biss ma tistax titqies ħlief fis-sens illi, fir-rilokazzjoni tal-fond (f'għeluq il-lokazzjoni, ċjoè, li ġrat fit-2 ta' Marzu 1946)

l-attur ried jimponi l-kondizzjoni ġdida illi l-fond jinkera bla ġnien;

Illi għalhekk hawn jidħol dak l-aspett li ġa ssemma, ta' l-eċċezzjoni tal-konvenut. Ġa la darba l-attur ried jimponi kondizzjonijiet ġodda fir-rilokazzjoni tal-fond (fis-sens ta' "bini"), billi ried jikri "d-dar" (il-fond preponderanti) mingħajr il-ġnien, allura kien obligu tiegħu li jġib id-domanda tiegħu quddiem il-Board, bħala domanda li tirrigwarda r-rilokazzjoni ta' "dar" bil-kondizzjoni ġdida li tinkera mingħajr il-ġnien ta' magħha; salvi dejjem l-eċċezzjonijiet tal-konvenut;

Illi l-attur ma għamelx hekk fit-terminu msemmi fl-art. 15 tal-Kap 109, u konsegwentement, skond id-dispost ta' l-istess artikolu, għadha miexja r-rilokazzjoni taċita. Dina r-rilokazzjoni hija ostativa għad-domanda, għaliex ma jistax l-attur jitlob is-segregazzjoni tal-ġnien meta hemm korrenti r-rilokazzjoni tal-fond bħala fond uniku, inkluż il-ġnien (u mal-ġnien il-Qorti qiegħda tqis ir-remissa u l-bitħa);

Għal dawn ir-raġunijiet;

Il-Qorti tiddeċidi;

Billi tiċħad fis-sens premess l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza, bl-ispejjeż ta' dan il-kap bla taxxa; dritt tar-reġistru binnofs;

Billi tiċħad l-eċċezzjoni ta' l-irritwalità tal-proċeduri minħabba n-nuqqas ta' ċitazzjoni tal-komproprjetarji l-oħra; bl-ispejjeż però kontra l-attur, atteża s-serotinità tal-prova tal-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra;

Billi tiċħad l-istanza fil-meritu, bl-ispejjeż kontra l-attur.