Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 27/2014

Joseph Philip Testaferrata Bonici, Rita Testaferrata Bonici u Marie mart il-Perit Nicholas Bianchi **(appellanti)**

Vs

Joseph Piccinino, David Piccinino u ghal kull interess li jista jkollha V.M.C. Limited **(appellati)**

Ir-rikorrenti harrku lill-intimati Piccinino quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u talbuh:

"…. Jiddikjara li l-intimati ahwa Piccinino kisru l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni u konsegwentement tawtorizza lill-esponenti li jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi u tordna li l-imsemmija ahwa Piccinino jigu zgumbrati mill-fond de quo u dan taht dawk il-pattijiet xierqa u opportuni u fi zmien qasir u perentorju lid an il-Bord jidhirlu li jkun opportun."

Il-kawzali hi li l-inkwilini kisru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' lokazzjoni, u cjoe' li l-inkwilin ma jistax jaghmel tibdil strutturali u jissulloka.

L-intimati Piccinino b'mod preliminari wiegbu li s-socjeta intimata hi koproprjetarja tal-fond u l-kirja hi wahda. Ghaldaqstant, it-talba kellha ssir mill-koproprjetarji kollha. Mhuwiex bizzejjed li wiehed mill-koproprjetarji gie mharrek bhala intimat.

Is-socjeta intimata wiegbet li t-talba hi proceduralment insostenibbli ghaliex giet imharrka ghal kull interess li jista' jkollha. Hi akkwistat sehem indiviz mill-fond permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Gunju 2008 pubblikat min-nutar Dr Tonio Spiteri. Ir-rikorrenti m'ghandhomx jedd jagixxu wahedhom ghal allegata vjolazzjoni ta' kuntratt. Ghaldaqstant, kull azzjoni trid issir mis-sidien kollha. Mhuwiex bizzejjed li s-sid li qieghed joggezzjona, jigi mharrek bhala ntimat *"ghal kull interess li jista' jkollu"*. Ladarba s-sidien m'agixxewx kollha, ir-rikorrenti wahedhom m'ghandhomx locus standi biex jipproponu l-kawza.

B'sentenza tat-30 ta' Novembru 2015, il-Bord laqa l-eccezzjoni preliminari tal-intimati. Il-Bord qal:

"Illi l-kaz odjern jipprospetta hames elementi partikulari u cioe':

1. Koproprjetarju li ma tax il-kunsens tieghu sabiex tigi istitwita l-kawza ghall-zgumbrament tal-inkwilin;

2. Koproprjetarju li ma aderixxiex ghat-talba tal-koproprjetarju l-iehor anzi kkontesta l-istess talba;

3. Tali kontestazzjoni ma hiex la kapriccuza, la negligenti u lanqas ma jista' jinghad li hi ngusta stante illi hija fondata fuq titolu validu ta' kera;

4. Koproprjetarju li ghandu fuq l-istess fond fit-totalita tieghu titlu validu ta' kera; kif eccepit mill-intimati esponenti fl-ewwel paragrafu tar-risposta taghhom a fol. 4 u a fol. 11 tal-process;

5. Talba ghall-izgumbrament tal-koproprjetarju li oltre koproprjetarju huwa wkoll inkwilin, dan kif eccepit mill-intimati esponenti fl-ewwel paragrafu tar-risposta taghhom a fol. 4 u a fol. 11 tal-process; liema dikjarazzjoni ta' nkwilinat tal-intimati eccipjenti ma gietx kontradetta bl-ebda mod mill-koproprjetarji rikorrenti.

Illi, konsegwentament, f'dawn ic-cirkustanzi, ma jistax japplika dak li gie deciz fil-kawza Scicluna vs Azzopardi stante li f'dik il-kawza ma jissussistux it-tieni, it-tielet, ir-raba u l-hames element dominanti fil-kawza odjerna. L-uniku element komuni mal-kawza odjerna huwa l-ewwel wiehed u ghalhekk fil-kawza odjerna ma jistax japplika l-principju li l-koproprjetarju jista' jigi ccitat bhala intimat "ghal kull interess li jista' jkollu" ghall-integrita' tal-gudizzju, kif kien ikun il-kaz li kieku l-koproprjetarju kien biss kopropjetarju u ma kienx ukoll inkwilin, fejn allura a bazi tal-imsemmija gurisprudenza n-nuqqas ta' partecipazzjoni fl-istituzzjoni tal-kawza kien ikun jista' jigi maghmul tajjeb billi tali kopropjetarju jigi mharrek bhala intimat ghal kull interess li jista' jkollu.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-intimati, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza. L-ilment tal-appellanti hu li bil-mod kif iddecieda l-Bord, qeghdin jigu mpeduti milli bhala proprjetarji jfittxu ghall-interessi taghhom minhabba li s-socjeta intimata m'hijiex taqbel mal-posizzjoni taghhom. Huma jsostnu li r-rifjut ta' koproprjetarju li jippartecipa f'proceduri bhal dawk in ezami, hu mmaterjali. Ghalkemm din ir-raguni tista' tkun kapriccjuza jew ragunata, din hi materja li tigi trattata fil-meritu.

Min-naha l-ohra s-socjeta intimata wiegbet li gialdarba l-kirja ghadha fis-sehh, l-azzjoni sabiex tintemm ghandha ssir mill-koproprjetarji kollha. Dan mhuwiex kaz fejn l-intimat qieghed jokkupa fond bla titolu. Is-socjeta appellata m'hijiex taqbel mat-talba ghall-izgumbrament tal-inkwilini.

Jirrizulta li ghalkemm l-intimati Piccinino gew notifikati bir-rikors tal-appell (ara fol 22), ma wiegbux.

Wara li l-qorti rat l-atti, tosserva:

1. L-appellanti huma koproprjetarji tal-fond oggett tal-kawza. Is-socjeta appellata hi koproprjetarja. L-appellati l-ohra huma inkwilini. L-appellanti jsostnu li l-inkwilini kisru pattijiet lokatizjiji. Ghalhekk harrkuhom biex jigu awtorizzati ma jgeddux il-kirja u l-inkwilini jigu zgumbrati. Is-socjeta appellata m'hijiex taqbel.

2. Bir-ragunament tal-appellati, ikun ifisser li diment li m'hemmx qbil mis-sidien kollha, kawza ghal zgumbrament minhabba ksur ta' obbligazzjonijiet ma qatt issir. Fil-fehma tal-qorti din hi sitwazzjoni assurda u taf taghti lok ghal hafna abbuz u ghal sitwazzjoni fejn koproprjetarju jsib ruhu fi *stalemate* ghas-semplici raguni li s-sidien l-ohra ma jatux kaz jew addirittura joggezzjonaw li

jiehdu passi. Kull koproprjetarju ghandu l-interess personali xi jissalvagwardja. Id-drittijiet tas-sidien li ma jatux il-kunsens mhux ser jigu ppregudikati, peress li ghandhom kull opportunita li jipprezentaw eccezzjonijiet u jressqu provi u argumenti biex jikkonvincu lill-Bord ghalfejn it-talba ghall-izgumbrament ghandha tigi michuda.

3. Is-sentenza **Carmela Scicluna vs Rosina Azzopardi nomine** tal-Qorti tal-Appell 3 ta' April 1964, tapplika perfettament ghal dan il-kaz:

"Il-principju illi domanda ghall-izgumbrament ta' kerrej biex tkun kunsidrata validament proposta u sostnuta minn komproprjetarju trid tkun maghmula bil-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra jew ***bic-citazzjoni taghhom fil-kawza****, gie approvat ukoll fis-sentenza Mamo vs Xuereb P.A. 5.2.1953 (Vol. XXXVII.ii.635) ghad li f'dik is-sentenza saret menzjoni tad-distinzjoni bejn kawzi quddiem Qrati ordinarji u kawzi quddiem il-Qorti – liema distinzjoni ma kinitx taffetwa dik il-kawza. Gie approvat ukoll fil-kawza Zammit vs Agius 27.6.1966 (Vol. XXXII.ii.402).*

Jekk kontra din it-tezi jinghad, kif xi drabi nghad, illi "jkun ingust illi komproprjetarju jigi pregudikat billi jhalli l-inkwilin jikser il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni unikament ghaliex il-komproprjetarji l-ohra ma jkunux iridu jezercitaw id-drittijiet taghhom," ir-risposta, fil-fehma tal-Qorti, hi illi b'dak il-mod il-kwistjoni ma tkunx qeghda tigi formulata fit-termini precizi u kompleti taghha. L-ilment kien ikun veru u gustifikat kieku l-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra kien l-unika kondizzjoni inderogabbli. Imma l-fatt mhux hekk. Jekk hemm il-kunsens, sta bene u xejn aktar mhu mehtieg. ***Pero jekk il-kunsens ma hemmx, ghax il-komproprjetarji l-ohra – ingustament jew kapriccjosament, jew negligentement, kif jidhirlu l-komproprjetarju li jrid jagixxi – ma tawhx, allura hu bizzejjed li hu jiccitahom fil-kawza****. Il-kunsens jew adezjoni ghat-talba, certament ma jistghux jigu ottenuti kontra r-rieda u kien ikun ingust li tassoggetta lill-komproprjetarju agenti, ghalih b'mod illi r-rifjut ta' dak il-kunsens kien ikun jista jiffrusta jew jipparilizza l-ezercizzju tad-drittijiet tieghu.* ***Izda meta dak il-kunsens jonqos, m'hemm xejn li jista' jimpedixxi c-citazzjoni fil-kawza u din mhix haga li l-komproprjetarji recitenti jew traskurati jistghu jinjoraw jew jimpedixxu.****"*

Il-qorti ghadha ma tistax tifhem kif il-Bord ikkonkluda mod iehor. Dak il-kaz ukoll kien jitratta proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex sid il-kera jigi awtorizzat ma jgeddidx il-kirja. Il-Qorti tal-Appell ghamlitha cara li fejn xi hadd mis-sidien jonqos milli jaghti l-kunsens tieghu, kull ma kellhom jaghmlu s-sidien l-ohra kien li jipprezentaw il-kawza u jharrku wkoll lis-sidien li ma jkunux taw il-kunsens taghhom. Ovvjament dan irrispettivament mir-raguni ghalfejn ma jkunux taw il-kunsens biex isiru proceduri kontra l-inkwilin.

4. Sentenza fejn saret riferenza ghac-citata sentenza, hi s-sentenza ta' din il-qorti[1], **Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited**, tat-12 ta' Novembru 2003. F'dik il-kawza wkoll inghatat l-eccezzjoni[2] li l-azzjoni kienet improponibbli ghaliex ma saritx mill-proprjetarji kollha tal-fond u li l-proprjetarji l-ohra jopponu ghall-izgumbrament. Pero' bid-differenza principali

[1] Imhallef P. Sciberras.
[2] Kienet ukoll kawza proposta quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, ghall-izgumbrament ta' inkwilin.

li mhux is-sidien kollha kienu parti fil-kawza, jew bhala rikorrenti jew intimati. Il-qorti laqat l-appell u l-eccezzjoni tal-inkwilina u **lliberata mill-osservanza tal-gudizzju**. Il-qorti qalet li taqbel mal-insenjament tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kawza fuq citata u ccitat ukoll parti mill-estratt hawn fuq riprodotta, u kkonkludiet:

"Verament il-lanjanza ta' pregudizzju accennata mill-appellati fil-korp tar-risposta taghhom fis-sens illi huma ma ghandhomx jigu inceppati fil-prosegwiment tad-dritt taghhom mill-interessi personali ta' xi komproprjetarju interessat tinsab imwiegba sew fil-parti konklussiva ta' dik is-sentenza ("Scicluna -vs- Azzopardi")."

It-twegiba tinsab fis-sentenza Scicluna vs Azzopardi f'kaz li xi sid, bhas-socjeta appellanti toggezzjona li tharrek lill-inkwilin flimkien mas-sidien l-ohra, proprju ghaliex f'dik is-sentenza l-qorti qalet li kull ma kellu jsir kien li sid il-kera li ma riedx jikkopera kellu jitharrek bhala intimat. Hu proprju dak li ghamlu r-rikorrent.

Ghaldaqstant, tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-30 ta' Novembru 2015 u tichad l-eccezzjonijiet numru 1 u 2 tas-socjeta appellata u l-ewwel eccezzjoni tal-appellati l-ohra. Spejjez tal-prim'istanza u tal-appell huma kollha a karigu tal-appellati.

Tordna li l-atti jintbaghatu minnufih lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jissokta bis-smiegh tal-kawza.

Anthony Ellul.