BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur
CHAIRPERSON

Rikors Numru 102/2019

Charles Spiteri (K.I. Nru 707352M)

Vs

John Azzopardi (K.I. Nru 775651M)

Illum, 09 ta' Gunju 2020

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

> "Illi l-esponenti huwa co-proprjetarju flimkien ma' ohrajn tal-fond 1, Bay Street, San Giljan liema fond huwa mikri ghal diversi snin lil intimat;
>
> Illi l-dan l-ahhar l-esponent irrizultalu li l-intimat ilu hafna snin ma jabita fil-fond imsemmi tant li huwa jabita barra minn Malta;

Illi per di piu’ l-intimat ma kienx ihallas kera ghal diversi snin u qatt ma rritorna l-fond lis-sidien;

Illi dan l-ahhar wara hafna tahbit, telefonati, emails u ittri sabiex l-esponenti ghamel kuntatt u talab il-fond lura lill-intimat, huwa hallas il-kera permezz ta’ cedola numru 193/2019;

Illi huwa evidenti li l-intimat ma kienx baqa juza l-propjeta imsemmija bhala residenza ordinarja tieghu tant li huwa kien mar jghix barra minn Malta u halla l-propjeta mhux biss maghluqa ghal diversi jew uzata minn terzi;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija u ghal ragunijiet ohra li ghad jissussistu fit-trattazzjoni tal-kaz, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista’ tirrizula mehtiega, l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

i. Jiddikjara li l-intimat ma kienx baqa’ jabita fil-fond numru 1, Bay Street, San Gilan u dan bi ksur tal-obbligi tieghu bhala inkwilin;

ii. Jiddikjara li l-intimat ma kienx baqa’ jhallas il-kera dovuta ghall-fond numru 1, Bay Street, Gan Giljan u dan bi ksur tal-obbligi tieghu bhala inkwilin;

iii. Jiddikjara li ghalhekk l-intimat naqas serjament fl-obbligi tieghu u jxolji l-kirja tal-fond numru 1 Bay Street, San Giljan;

iv. Jiffissa zmien perentorju sabiex l-intimat jivvaka mill-istess fond;

Bl-ispejjez kontra l-intimat li jibqa' ngunt minn issa ghas-subizzjoni."

Ra wkoll ir-risposta ta' l-intimat John Azzopardi li tghid hekk:

"1. Illi preliminarjament, l-azzjoni tar-rikorrenti hija insostenibbli billi ma saritx mill-ko-proprjetarji kollha tal-fond li jikkostitwixxu l-mertu ta' din il-kawza;

2. Illi rigward il-mertu u minghajr pregudizju ghas-suespost, ir-rikorrenti irid igib prova tat-titolu;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huwa minn issa ingunt in subizzjoni."

Sema' t-trattazzjoni orali tal-partijiet tas-6 ta' Dicembru, 2019.

Ikkunsidra:

Din hija sentenza preliminari dwar l-eccezzjoni ta' insostenibbilita' procedurali eccepita mill-intimat John Azzopardi stante li l-azzjoni ma saritx mill-koproprjetarji kollha u/jew il-koproprjetarji ma gewx imharrka lanqas.

Ir-rikorrenti jaqblu li hemm persuni ohra li huma proprjetarji maghhom u li ma dahlux f'dan ir-rikors.

Il-kawzali hi li l-inkwilini kisru l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni, u cioe' li abbanduna l-fond u huwa inadempjenti fil-hlas tal-kera.

Il-Bord josserva li din il-materja giet deciza numru ta' drabi mill-Bord u mill-Qrati taghna u jirrileva li ghandha ssir distinzjoni fejn il-ko-proprjetarju agixxa wahdu u azzjonijiet ohra fejn ko-proprjetarju agixxa kontra l-inkwilin u l-ko-propjetarji li ma tawx il-kunsens taghha.

Fis-sentenza **Carmela Scicluna vs Rosina Azzopardi nomine** tal-Qorti tal-Appell fit-3 ta' April 1964, gie deciz is-segwenti:

> *"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 lohra kien l-unika kondizzjoni inderogabbli. Imma l-fatt mhux hekk. Jekk hemm il-kunsens, sta bene u xejn aktar mhu mehtieg. ***<u>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</u>****. 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 ccitazzjoni fil-kawza u din mhix haga li l-komproprjetarji recitenti jew traskurati jistghu jinjoraw jew jimpedixxu."*

In oltre, il-Bord jaghmel referenza ampja ghas-sentenza moghtija Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) deciza fit-12 ta' Novembru 2003 fl-ismijiet **Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited**, permezz ta' liema l-Qorti qalbet id-decizjoni tal-Bord li jirregola l-Kera u spjegat:

Qabel approfondiment tal-kwestjoni hawn agitata tajjeb li jigi precizat dak li del resto hu ben car mill-korp tar-rikors promotur illi f'dan il-kaz l-izgumbrament mitlub ma jirreferiex biss ghal kwota ndiviza tal-fond lokat izda ghattotalita` tieghu. Limitatament f'dan il-kuntest dak ragjonat mill-appellanti f'para 8 tar-rikors tal-appell taghha, ghalkemm guridikament validu ghall-finijiet ohra, ma jistax iservi ta' sostenn legali ghas-sottomissjoni principali taghha fl-aggravju interpost. Il-kirja kienet tal-fond intier u dak li qed jigi effettivament mitlub lura

mir-rikorrenti huwa l-fond shih u mhux biss is-sehem jew ishma indivizi appartenenti lill-uhud mis-sidien.

...

Minn dak ricerkat jidher li s-sentenzi tal-Qrati taghna fuq is-suggett huma dawn li gejjin:-

1. L-istipiti tal-gurisprudenza kondiviza mill-Bord, hi ssentenza fl-ismijiet "Ciantar Preziosi et –vs- Fabri et", Prim'Awla, 7 ta' Mejju 1879 ben segwita mis-sentenza "Bruno noe –vs- Notaro Emanuele Lauren", Prim'Awla, Qorti Civili, 16 ta' Marzu 1881, li stabbilit li "uno di piu` locatori, finita la locazione, puo` domandare lo sgombramento del conduttore".

2. Ta' l-istess fehma hi d-decizjoni fl-ismijiet "Paolo Pace –vs- Emmanuele Zammit et", Prim'Awla, Qorti Civili, 29 ta' Novembru 1919. Fiha ntqal illi "il locatore compossessore con altri puo` impedire che la locazione sia rinnovata all'antico inquilino, e puo anche da solo domandare lo sgombramento di costui essendo l'azione indivizibile, e potendo essere esercitata per indiviso da ciascuno dei comproprietarii".

3. It-tielet sentenza f'din is-serje izda l-aktar wahda ampja hi dik fl-ismijiet "Ruggero Peralta –vs- Elisa Wirth", Appell mill-Bord, 16 ta' Novembru 1942. Fiha gie osservat illi "jekk wiehed minnhom (il-ko-proprjetarji) ikun irid jiehu pussess tal-post, ikollu d-dritt, bhala wiehed millokaturi, di fronti ghall-inkwilin, u in bazi din il-ligi specjali u eccezzjonali (Ord. XXI ta' l-1931) illi jagixxi wahdu biex jitlob il-permess tal-Bord biex jiehu pussess ta' dak il-post, u ma ghandux bzonn illi jagixxi ma' l-ohrajn.

Infatti skond l-Art 187 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868 (illum Art 491 talKodici Civili) kull wiehed mill-konsorti ghandu dritt li juza lhaga li tkun komuni skond id-destinazzjoni taghha, u ghalhekk biex il-kompossessur tal-haga komuni jiehu pussess taghha, ma ghandux bzonn il-konkors ta' lohrajn, izda l-azzjoni tista' tkun tieghu wahdu".

Il-Qorti qeghda tissofferma ghalissa biex tirregistra l-punt illi jirrizultalha wkoll illi fl-istess zmien tal-precitati sentenzi kienet ventilata parallellament il-veduta kuntrarja. Jigifieri dik li osservat li "nulla osta in legge a che simile istanza (koncernanti zgumbrament tal-kerrej) venga inoltrata da alcuni dei consorti con citazione degli altri consorti, i quali potrebbero dimostrare le ragioni per la loro eventuale opposizione, da essere vagliate dal Tribunale" ("Maria Teresa Zammit et –vs- Giovanni Saliba et", Appell Civili, 1 ta' Dicembru 1930).

Is-sentenza fl-ismijiet "Carmela Scicluna xebba –vsRosina armla Azzopardi noe", Appell Civili, presjeduta mill-Onor. President Sir Anthony Mamo, 3 ta' April 1964 filwaqt li rriteniet l-osservazzjoni appena citata bhala wahda valida ghaddiet biex severament tikkritika t-tezi kuntrarja, in partikolari dik abbraccjata fid-decizjoni "Peralta –vs- Wirth".

Il-Qorti titlaq mill-punt illi trid tinzamm distinzjoni bejn il-kaz fejn id-detentur ikun qed jokkupa fond "minghajr titolu" u dak li jkun hekk jokkupah b'"titolu ta' lokazzjoni". F'dan lahhar kaz, "meta hemm diversi komproprjetarji huma kollha "lokaturi", il-kuntratt hu uniku u m'hemmx tant rapporti separati ta' bejn "inkwilini" u "lokatur" daqs kemm hemm komproprjetarji, izda l-lokazzjoni hi wahda; u meta l-ligi timponi r-rilokazzjoni

timponiha bhala kontinwazzjoni jew, tigdid ta' l-istess kuntratt uniku fil-konfront talkomproprjetarji jew lokaturi kollha, u wiehed minnhom ma jistax, wahdu, jimpedixxi dik ir-rilokazzjoni statutorja li "ex hypothesi" topera ruhha ghar-rigward tal-komproprjetarji lohra".

Issoktat tghid illi "din l-istess raguni tista' ma tapplikax meta, bejn id-diversi komproprjetarji u d-detentur, ma hemmx rapport kontrattwali, u d-detentur ikun jiddetjeni bla titolu". Hsieb dan fuq dan l-ahhar punt ta' okkupazzjoni bla titolu ricevut b'favur fid-decizjoni flismijiet "Caterina Gerada –vs- Dr. Antonio Caruana", App Kummerc, 28 ta' Gunju 1973 oltre d-decizjonijiet a Vol XXI pII p433 u Vol XXXIX pII p540.

Din is-sentenza giet segwita mill-istess Qorti ta' l-Appell, din id-darba kapeggjata mill-Onor. President John Cremona, fis-sentenza fl-ismijiet "Mary Magdalene Symes et –vs- Robert Eder noe", 13 ta' Gunju 1980.

Proprju fiha gie parafrazat il-hsieb tal-precitata sentenza illi "f'kaz ta' lokazzjoni li trid tigi terminata, l-azzjoni hi precizament tendenti ghall-mutament ta' rapport jew stat guridiku wiehed, u kwindi, l-litis konsorzju bejn dawk kollha li huma partecipi hu necessarju. In-nuqqas ta' partecipazzjoni fil-kawza tal-komproprjetarji l-ohra, kemm bhala atturi jew bhala konvenuti, jista' jigi sostitwit bilprova certa tal-adezjoni ta' dawk il-komproprjetarji ghaddomanda maghmula gudizzjarjament minn wiehed minnhom, izda mhux anqas minn daqshekk".

Premess dan li fuq gie osservat, gara li fl-1983 l-istess Qorti ta' l-Appell, minghajr lanqas minimu accenn ghaddecizjonijiet

appena citati, irrivertiet ghat-tezi sostenuta f'"Peralta vs- Wirth" u dawk is-sentenzi l-ohra li rritenew li kull wiehed mill-konsorti ghandu dritt jitlob li jirriprendi lpussess ta' fond komuni minghajr il-bzonn tal-konkors talkomproprjetarji l-ohrajn. Prekursuri ta' dan ir-ritorn lura huma s-sentenzi fl-ismijiet "Joseph Scicluna et –vsJoseph Schembri noe", Appell Civili, 27 ta' Lulju 1983 u "Angela armla ta' Anthony Sammut et –vs- Gerald Vella et", Appell Civili, 26 ta' Ottubru 1983 fejn il-Qorti kienet komposta mill-Onorevoli Imhallfin l-Onor President Dr. Carmelo Schembri, l-Onor Dr Carmelo Agius u l-Onor Dr. Vincent Scerri. Decizjonijiet konsegwiti mill-ohra flismijiet "Carmelo Albani vs- Mary mart Peter Scicluna et", Appell Civili, 2 ta' Gunju 1988 presjeduta mill-Onor. Imhallef Hugh Harding. Minn hawn il-quddiem jidher li lQrati u t-tribunali taghna issoktaw isegwu din il-linja.

Bir-rispett kollu dovut versu dawn il-gudikati precedenti, u recensjuri, li ghandhom certament jitqiesu bl-akbar rispett, din il-Qorti, kif presjeduta, ma thossx li ghandha ssegwi dan l-orjentament. Ghall-kuntrarju, l-Qorti tinklina versu lveduti espressi fis-sentenza "Scicluna –vs- Azopardi" (ibid.) billi tirrikonoxxi fl-argomentazzjoni analisi guridika aktar valida u rafforzanti minn ta' dawk li pprecedewha jew ta' dawk li regghu optaw ghas-soluzzjoni ta' dawk listess decizjonijiet anterjuri.

Issa huwa veru illi principju accettat ma ghandux jitbiddel spiss jew bla raguni, izda huwa ugwalment car illi dan ma ghandux ifisser ukoll illi l-principju, darba affermat u accettat, ma jista' jinbidel qatt. Wara kollox fis-sistema taghna l-ebda gudikant ma hu marbut bil-precedent. Multo magis, imbaghad, jekk wara

rikonsiderazzjoni debita jsib ruhu fl-impossibilita` li jsegwi dak ritenut filgurisprudenza ta' dawn l-ahhar snin.

*Verament il-lanjanza ta' pregudizzju accennata millappellati 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***"):*

"L-ilment kien ikun veru u gustifikat kieku l-kunsens talkomproprjetarji l-ohra kien l-uniku kondizzjoni inderogabbli. Imma l-fatt mhux hekk. Jekk hemm ilkunsens, sta bene u xejn aktar m'hu mehtieg. Pero` jekk il-kunsens ma hemmx, ghax il-komproprjetarji l-ohra – ingustament jew kapriccjozament, jew negligentement, kif jidhirlu l-komproprjetarju li jrid jagixxi – ma tawhx, allura hu bizzejjed li hu jiccithom fil-kawza. Il-kunsens jew adezjoni ghat-talba, certament ma jistghux jigu ottenuti kontra r-rieda u kien ikun ingust li tassoggetta lillkomproprjetarju agenti ghalih b'mod illi r-rifjut ta' dak ilkunsens kien ikun jista' jiffrustra u jipparalizza l-ezercizzju tad-drittijiet tieghu. Izda meta dak il-kunsens jonqos, m'hemm xejn li jista' jimpedixxi c-citazzjoni fil-kawza, u din mhiex haga li l-komproprjetarji renitenti jew traskurati jistghu jinjoraw jew jimpedixxu".

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed tilqa' l-appell tas-socjeta` intimata u allura l-eccezzjoni tan-non-integrita`, tirrevoka d-decizjoni appellata u in vista tal-premess tillibera lillistess socjeta` appellanti mill-osservanza tal-gudizzju. Fic-cirkostanzi l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Finalment il-Bord jaghmel referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell inferjuri tas-7 ta' Ottubru 2016 fl-ismijiet **Joseph Philip Testaferrata Bonici et vs Joseph Piccinino et** fejn l-Qorti osservat "*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 ghassemplici 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 ittalba ghall-izgumbrament ghandha tigi michuda*". L-istess Qorti ziedet tghid 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 mirraguni ghalfejn ma jkunux taw il-kunsens biex isiru proceduri kontra l-inkwilin".*

Decide:

Galadarba rrizulta li mhux is-sidien kollha kienu parti fil-kawza, jew bhala rikorrenti jew intimati, ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jilqa' l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra rikorrenti.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Reġistratur