BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA' (MALTA)

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 3/2020

David Jones (K.I. Nru 417864) u Margaret Jones (K.I.185362M)

vs

Wigi sive Louis Agius

(K.I. Nru. 389438M)

Illum, 29 ta' April, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors tat-8 ta' Ġunju 2020, li permezz tiegħu ġie premess mir-rikorrenti li:

"1. Illi l-esponenti huma l-ko-proprjetarju tal-art u l-intimat huwa ko-propjetarju wkoll kif wkoll qiegħed jgawdi titolu ta' qbiela fuq dina l-art;

2. Illi din l-għalqa de quo' ilha tinsab f'idejn l-intimat b'titolu ta' qbiela għal diversi snin u din r-raba' hi soġġetta għall-qbiela fl-ammont ta' ħdax-il Ewro u ħamsa u sittin-il ċenteżmu (Eur 11.65c) fis-sena;

3. Illi din l-istess proprjeta' kienet moghtija b'titolu ta' qbiela għall-skopijiet agrikoli, iżda l-intimat ħalla din l-istess raba' fi stat ta' abbandun totali, kif ukoll li l-istess intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond b'mod totali tant illi mela l-istess raba' b'oġġetti goffi, u dan hekk kif ser jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

4. Illi r-rikorrenti għandu bżonn ir-raba' għall-użu personali tiegħu, u ċioe' għall-iskopijiet agrikoli jew minn xi membri tal-familja tiegħu, u dan a tenur tal-artikolu 4(2) (a) tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta);

5. Illi l-intimat ilhu snin twal ma jieħu ħsieb l-istess raba', tant illi ħalla l-istess propjeta' taqa' fi stat ta' abbandu, qeghda tintuza biss biex jpoggi affarijiet li għarraq l-istess fond, u ma żammx il-ħitan tar-raba' fi stat tajjeb, u għalhekk naqas milli jwettaq obbligi tal-kirja u kkaġuna u ħalla li tiġi kkaġunata ħsara fil-propjeta' tar-rikorrenti u dan bi ksur tal-artikolu 4(2) (f) tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kaptiolu 199 tal-lIgijiet ta' Malta);

6.Illi apart hekk, l-intimat naqa milli jaħdem l-imsemmija proprjeta' tant li dan tħalliet ma tinħadimx għal snin twal, u dan bi ksur tal-artikolu 4(2)(d) tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta);

7. Illi din ir-raba' ma jikkonstitwixxix fonti importanti għall-ghexien tal-intimat, stante' li huwa pensjonant. L-intimat m'għandhux bżonn l-istess raba' la huwa personalment u lanqas il-membri tal-familja tiegħu;

8. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti qiegħed jgħid lill-konvenut għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandhux:

1. *Tawtorriza previa l-likwidazzjoni tal-kumpens li talvota jista' jirriżulta dovut lill-intimat, sabiex fl-iskadenza li jmiss jġeddidx dina l-kirja; u*
2. *Tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-pussess tar-raba' fuq imsemmi bħala ko-propjetarju u dan fi żmien qasir u perentorju li jigi ffisat ghal dan l-iskop.*
3. *Jigi tterminat it-titolu ta' qbiela li qieghed jgawdi l-intimat;*

Bl-ispejjeżu bis-subizzjoni tal-intimat li minn issa għaliha qiegħed jiġi nġunt."

Ra r-risposta tal-konvenut tal-14 ta' Awwissu 2020, li permezz tagħha ġie eċċepiet li:

"1. Illi preliminarjament, l-azzjoni attriċi hija nulla u rritwali billi ma ġietx preżentata mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha tagħlaq il-kirja meritu tal-kawża, u kwindi bi ksur ta' l-artikolu 4(1) ta' l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.

2. Illi bla ħsara għall-premess u wkoll preliminarjament, l-azzjoni attriċi hija nulla u irritwali, billi l-azzjoni wma ġietx istitwita mil-lokaturi kollha.

3.lllli mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi għandhom jigu riġettati in kwantu huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, billi ma jeżistux iċ-ċirkostanzi maħsuba fil-ligi li jiġġustifikaw it-teħid lura tal-pussess tar-raba' meritu tal-kawża, u kwindi bla ħsara għall-ġeneralita' ta' dak eċċepit, mhux minnu li l-eċċipjent abbanduna r-raba', ma ħadimhiex jew biddel id-destsinazzjoni tagħha, kif ukoll mhux minnu li l-atturi għandhom bżonn ir-raba' għal skopijiet agrikoli, tant li l-atturi għandhom xogħol ieħor mingħajr ebda konnessjoni agrikola. L-eċċepjent jiċħad ukoll li ma ħax ħsieb ir-raba' jew li hu u l-membri tal-familja tiegħu m' għandhomx bżonn din ir-raba'.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi, li huma minn issa nġunti in subizzjoni."

Ra li l-Bord ordna l-inverżjoni tal-provi fir-rigward tal-ewwel żewg eċċezzjonijiet preliminari mressqa;

Ra n-nota tal-intimat tat-28 ta' Jannar 2021;

Ra li l-partijiet iddikjaraw li ma għandhomx aktar provi dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza fuq l-ewwel żewg eċċezzjonijiet.

Ikkunsidra;

Provi Prodotti

Wigi sive Louis Agius spjega li huwa gabilott tal-għalqa magħrufa bħala Tal-Barriera, u magħrufa wkoll bħala Tal-Balal, fil-kontrada Tar-Raddiena, u li tmiss ma' Triq Ħal Għargħur f'San Ġwann, u li għandha kejl ta' madwar 2,973 metri kwadri. Spjega li jħallas qbiela fl-ammont ta' Lm 5 fis-sena, illum EUR 11.65. Spjega li l-qbiela titħallas kull sena b'lura f'Santa Marija, billi jgħaddiha lil oħtu, Catherine Imperia Caruana, li mbagħad tqassamha lis-sidien l-oħrajn. Huwa eżebixxa kopja awtentikata tal-irċevuti tal-qbiela. Sostna li s-sidien tal-għalqa huma hu stess in kwantu ta' terz, ir-rikorrenti Jones in kwantu għal terż ieħor, u oħtu, Catherine Imperia Caruana, in kwantu għar-rimanenti terz. Eżebixxa kopja awtentikata tal-kuntratt tal-24 ta' Marzu 2020, fl-atti tan-Nutar Sharon Faith Farrugia, fejn anke r-rikorrenti stess, irrikonoxxa l-qbiela tiegħu. Irriżerva d-dritt li jixhed aktar jekk ikun il-każ, dwar il-meritu.

Ikkunsidra;

L-Ewwel eċċezzjoni

F'din l-eċċezzjoni, intqal li l-azzjoni attriċi hija nulla u rritwali, billi ma ġietx ippreżentata mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha tagħlaq il-kirja meritu tal-kawża, u kwindi, bi ksur tal-Artikolu 4(1) tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'. Eċċeżzzoni bħal din ġiet eċċepita fil-kawża fl-ismijiet, **<u>Mario Vassallo, Carmel sive Carmelo Vassallo, Joseph Vassallo, Carmen mart George Mifsud, Amabile Vassallo, Anthea Claire mart Roderick Vella, Glenn Paul Vassallo, Bernice Marie Vassallo, Anthony Vassallo, Mary Grace Vassallo, Rita mart Robert Schembri, Julian Vassallo u Monsinjur Dun Kalċidon Vassallo vs Salvatore Camilleri,</u>** deċiża minn dan il-Bord hekk kif ippresedut, fis-27 ta' Novembru 2019. Il-Bord ċaħad tali eċċezzjoni, u għamel referenza għal diversa ġurisprudenza li eżaminat eċċezzjoni simili bħal dik in eżami:

"Fis-sentenza ta' dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut moghtija fil-15 ta' Dicembru, 2004 fl-ismijiet ***Pawla Cachia Vs Nazzareno Curmi*** *, il-Bord kien rinfaccat b' eccezzjoni preliminari ta' nullita' stante li l-istess rikors gie pprezentat tardivament u cioe ma' giex prezentat tlett xhur qabel id- data li fiha taghlaq il- kirja, imma gie pprezentat ferm qabel it-tlett xhur u cioe' f' Novembru meta l-kirja kienet taghlaq kull 15 t' Awissu. Il-Bord cahad tali eccezzjoni u qal:*

1. L- intimat qieghed jecepixxi n- nullita tar- rikors billi dan ma giex prezentat tlett xhur qabel ma taghlaq il- kirja.

2. L- artikolu 4 (1) tal- Kap 199 jistabilixxi li

"……. Meta sid il- kera jkun irid jiehu lura l- pussess ta' xi raba' jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil- miktub kemm dwar it- tmiem tal- lokazzjoni u kemm dwar il- kumpens dovut, huwa ghandu japplika lill- Bord permezz ta' rikors

(li)…… jigi ipprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id- data li fiha taghlaq il- kirja:

Izda meta xi kiri bhal dik ma taghlaqx fil-15 ta' Awissu ta' xi sena, ebda decizzjoni li tapprova dak it- tehid lura ta' pusses ma ghandha ssehh qabel il- 15 ta' Awissu li jigi wara d- data tat- terminazzjoni tal- kirja korrenti.'

3. Il- Bord jifhem li l- ghan tal- ligi hu li jhalli lill- bidwi jigbor il-prodott ta' l- annata. Il- Ligi tghid "mhux aktar tard" Dan fisser li jista' jigi pprezentat qabel kif gara f' dan il- kaz. Ir- rikors gie pprezetat fil- 11 ta' Novembru 2002 u l- kiri jaghlaq fil- 15 ta' Awissu 2003, gie prezentat aktar qabel. Ghalekk il- Bord qed jichad din l- eccezzjoni."

Dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut ezamina din il-kwistjoni fis-sentenza tieghu tat-13 ta' Lulju, 2005 fl-ismijiet ***Isidoro Agius vs Salvina Bugeja.*** *Dan ir-rikors gie pprezentat fil- 31 ta' Mejju 2004 u ghalhekk gie argument li allura ma jissodisfax dawk ir- rekwiziti stabiliti fl-artiklu 4 paragrafu 1, subsection 1 tal- Kap 199." Il- Bord spjega li:*

"3. L- art 4 (1) tal- Kap 199 jghid li

"Bla hsara tad- dispozizzjonijiet ta' dan l- att, meta sid ilkera jkun irid jiehu lura l- pusses ta' xi raba, jekk il- kerrej ma jkunx fteihem bil-miktub kemm dwar it- tmiem tallokazzjoni u kemm dwar il- kumpens dovut, huwa ghandu japplika lill- Bord permezz ta' rikors li jkun fih:

(a) ragunijiet dettaljati l- ghala jrid jiehu lura l-pussess, u

(b) talba ghall- likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond id- dispozizzjonijiet ta' dan l- artikolu u jigi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel iddata li fiha taghlaq il- kirja..."

4. Dan ir- rikors gie pprezentat fil- 31 ta' Mejju 2004, anqas minn tlett xhur qabel il- 15 ta' Awissu.

5. Il- Bord jifhem li fl- ispirtu tal- legislazzjoni ghandu jghamel li jista' biex jevita l- moltiplikazzjoni u d- dewmien tal- litigazzjoni u igenneb dawk in- nullitajiet "a cui il rigido formalismo si attaccava con troppa severita' e poco riguardo agli interessi dei contendenti e della amministrazzione della gustizia in generale" (Vol. XXVI –1- 424). Barra dan "hu indirizz sekolari ta' siwi illi anke fiz-zmien meta kien iregi l-legalizmu u l- formalizmu, Certi Qrati kienu inklinati li jharsu lejn dak li hu skond il- haqq u s- sewwa, lejn il- gustizzja sostanzjali; xi drabi, ukoll, fejn jinhtieg, moderata mill- principju ta' l- ekwita' li wisq tajjeb giet imfissra bhala 'la giustizzja del doto caso" (ara 'Meli vs Sammut et', App. Kumm. 22/12/1970 u 'Ciliberti noe vs Galea et', App. 9/2/2005). Jghallem il- Laurent (Principji di Diritto Civile, Vol 1 para 43) illi n-nullita 'e' un mezzo estremo cui il legislatore non ricorre che in caso di necessita'. Dan hu l- ispirtu li nebbah l- emendi li saru fil-Kap 12 bl- At XXIV tal- 1995 u atti ohra aktar qrib fiz-zmien.

6. Il- ligi f' dan il- kaz il- ligi ma ssemmi l- ebda nullita'. Il- Bord jidhirlu li ghandu jsegwi t- taghlim ta' Sir Anthony Mamo li fis- sentenzi tieghu, appelli mill- Bord li Jirregola il- Kera, f' kazi fejn kienet taghlaq skadenza, kien itawwal f' kaz li jinghata zgumbrament, ghall- iskadenza ta' wara. Il- Ligi tal- Kiri tar- Raba isemmi z- zmien ta' tlett xhur biex f' kaz ta' zgumbrament il- bidwi jilhaq jigbor il-prodott kif il- qbiela tithallas b' lura biex il- bidwi ikun dahhal il- frott tal- hidma tieghu. F' dan il- kaz, ghalhekk il-Bord jidhirlu li f' kaz ta' zgumbrament dan ma jkunx qabel il- 15 ta' Awissu 2005 u hekk isalva r- rikors u jehles minn proceduri zejda li ma huma ta' gid ghal hadd. Ghalhekk il- Bord jichad l- eccezzjoni ta' l- intimata."

Fis-sentenza tas-6 ta' Frar, 2006 moghtija minn dan il-Bord kif diverament ippresedut fl-ismijiet ***Mario Galea Testaferrata vs Joseph, Salvu u Anglu ahwa Magro,*** *tqajjmet l-istess eccezzjoni. F' dan il-kaz, ir-rikors ghal ripreza kien gie pprezentat fit-28 ta' Gunju, 2004 meta l-kirja kienet taghlaq kull 15 ta' Awissu. L-intmati eccepew li l-kawza saret tardivament u dan billi saret aktar tard mit-tlett xhur qabel id-data li fiha ghalqet il-kirja. Il-Bord iddecieda s-segwenti:*

"L-intimati qed jeccepixxu li 'l-kawza saret tardivament u dan billi saret aktar tard mit-tlett xhur qabel id-data li fiha ghalqet il-kirja. Il-Kap 199 jghid li r-rikors ghandu jigi pprezentat mhux aktar tard minn tlett xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja. Il-legislatur iffissa terminu biex il-bidwi jilhaq jigbor il-prodotti. Ir-rikors gie pprezentat fit-28 ta' Gunju 2004 u l-qbiela taghlaq fil-15 ta' Awissu 2004. M'ghaddewx tlett xhur. Izda l-Bord jidhirlu li f'kaz ta' zgumbrament f'dan ir-rikors dan ma ghandux ikollu effett qabel il-15 ta' Awissu 2005. Kemm jista' jkun atti ghandhom jigu salvati biex ma ssirx duplikazzjoni tal-proceduri (ara siltiet mis-sentenza li ser tissemma aktar l-isfel: Ciliberti noe vs Galea et, Appell 9 ta' Frar, 2005)."

Il-Bord jaghmel ukoll referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fit-30 ta' Novembru, 2011 fl-ismijiet ***Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Anna Maria Spiteri Debono proprju u bhala prokuratrici ta' ohtha Karen Preziosi vs Joseph Fenech u b'digriet tal-14 ta' Dicembru 1999 il-gudizzju kien trasfuz f'isem Dolores Fenech bhala kuratrici ta' zewgha Joseph Fenech u b'nota tat-18 ta' Ottubru 2004 assumiet l-atti Dolores Fenech stante lmewt ta' Joseph Fenech fil-mori tar-rikors.*** *Din id-decizjoni titratta appell li sar minn sentenza ta' dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut moghtija fil-15 ta' Dicembru 2010. F' dik il-kawza, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' kien iddecieda hekk dwar eccezzjoni simili ghal dik in ezami quddiem dan il-Bord:*

"Fl-eccezzjoni tieghu, l-intimat kien objetta l-fatt illi r-rikorrenti intavolaw ir-rikors taghhom minghajr ma osservaw id-dispost tal-artikolu 4 (1) tal-Kap 199. Dan jipprovdi illi rikors bhal dak in dizamina ghandu jkun intavolat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel l-eghluq tal-iskadenza talkera. Bhala fatt, ir-rikors odjern kien introdott fl-14 ta' Gunju 1999 u skont l-istess rikorrenti, il-kera jiskadi kull 15 t'Awwissu u ghalhekk l-komputazzjoni tal-intimat hija korretta bil-konsegwenza li l-procedura kienet introdotta wara t-tliet xhur mill-eghluq tal-kera.

L-artikolu 4(1) tal-Kap 199 jipprovdi testwalment:

4. (1) Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa ghandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –

(a) ragunijiet dettaljati l-ghala jrid jiehu lura l-pussess, u

(b) talba ghal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, u jigi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja:

Dwar dan, il-Bord gia kellu l-okkazzjoni jesprimi ruhu fil-kawza fl-ismijiet Myriam Pace vs Francesco Zammit et, Rik 8/2007 deciz fis-17 ta' Novembru 2010 fejn dan il-Bord kien iddecieda bil-mod segwenti:

"Dan huwa certament nuqqas da parti tar-rikorrenti li tosserva dak rikjest mil-ligi specjali meta adiet lil dan il-Bord sabiex jordna l-izgumbrament tal-intimati mir-raba' de quo. Nuqqas dan li jimmerita ezami dwar jekk l-atti jistghux ikunu salvati cio nonostante. Dan hu, wara kollox, wiehed mill-obbligi ta' dan il-Bord meta si tratta ta' incidenti simili. Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell "... din il-Qorti ma tkunx qieghda tghid haga gdida jekk tafferma li tant fid-dottrina kemm fil-gurisprudenza nostrali u estera, dejjem gie ritenut li kemm jista' jkun l-atti ghandhom jigu salvati, anzicche annullati, jew dikjarati nulli. Lanqas jista' jigi nnegat li l-gurisprudenza taghha allikat certa liberalita`..." u dan gia fl-1964 kif jidher citat fl-Appell Civili fl-ismijiet Rosalie Mifsud et vs Carmelo Pace Gasan et 28 ta' Frar 1994. Huwa f'dan l-isfond ghalhekk li dan il-Bord ihossu fid-dover li jsalva l-atti minkejja l-eccezzjoni talintimati kemm-il darba dan hu konsentit mic-cirkostanzi kollha tal-kaz;

In primis, mill-qari tal-artikolu 4 (1) tal-Kap 199 jidher li dan ir-rekwizit mhux wiehed li jammetti xi forma ta' temprament. Forsi jkun utili li jittiehdu xi analogiji minn xi disposizzjonijiet ohra tal-ligi diversa li dwarhom kien hemm decizjonijiet tal-Qrati taghna. Wiehed minn dawn huwa l-artikolu 14 (2) tal-Kap 69 li jipprovdi ghal dik iccirkostanza fejn sid il-kera jixtieq jawmenta l-kera pagabbli. Skont dak ravvizat fil-fuq citat artikolu, sid il-kera jista' jirrikorri ghall-procedura tal-awment, f'kaz li dan ikun jeccedi €93.17 fis-sena, billi fi zmien mhux anqas min xahar [sottolinear tal-Bord] mill-iskadenza tal-kera javza lill-inkwilin li behsiebu jawmenta l-kera jew jibdel il-konsiderazzjonijiet tal-istess mill-iskadenza li jmiss b'dan illi l-inkwilin ikollu dritt jadixxi lil dan il-Bord biex jitolbu jichad t-talba tal-awment jew tal-bdil fil-kondizzjonijiet.

F'kawza fejn l-Bord tal-Kera kien adit mill-inkwilin sabiex jiddiciedi inter alia li l-ittra li permezz taghha kien interpellat ihallas awment fil-kera kienet nulla u bla effett ghaliex maghmula fi zmien oltre dak prevvizt mill-ligi, l-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet Carmelo Borg vs Av. Dr. Vincent Falzon et 30.1.2009 irriteniet hekk:

Fil-fehma ponderata ta' din il-Qorti l-motiv kollu talprecitata disposizzjoni tal-ligi hu dak tal-manifestazzjoni da parti tal-lokatur illi b'dak l-att gudizzjarju huwa jgib a konjizzjoni tal-kerrej il-volonta` tieghu li ma jridx igedded ilkera jekk mhux b'dik iz-zieda u b'dawk it-tibdiliet filkondizzjonijiet. Huwa dan, fil-hsieb tal-Qorti, il-punt fokali tal-artikolu tal-ligi;

Issa fil-kaz prezenti l-appellanti, filwaqt li jirrikonoxxu illi littra ufficjali taghhom (5 ta' Novembru, 2007) giet prezentata f'anqas minn xahar mill-ewwel skadenza tal-kiri li kien imiss (1 ta' Dicembru, 2007), jadducu bhala argument illi dik l-inosservanza preciza ta' dak it-terminu ma kellhiex tittraduci ruhha, bi pregudizzju ghalihom, illi l-Bord, ghal dik ir-raguni, jiskarta t-talba taghhom ghall-awment jew ghall-modifikazzjoni tal-kondizzjonijiet. Huma, anzi, jsostnu illi dik l-ittra ufficjali mhux prezentata fiz-zmien rikjest mil-ligi kellha, se mai, tiswa ghall-iskadenza sussegwenti tal-kera. Ma' dan l-argument l-appellat s'intendi ma jaqbelx u jissottometti illi, diversament, jinholoq strapp procedurali ghall-vot tal-ligi fis-succitat provvediment;

Gja aktar 'il fuq il-Qorti irriflettiet fuq il-punt baziku tal-artikolu tal-ligi. Jigi aggunt ulterjorment illi bejn iz-zewg interpretazzjonijiet tal-partijiet, il-Qorti tara li dik supplita mill-appellanti hi forsi l-aktar wahda konsistenti u attinenti ghas-sens prattiku fir-rizoluzzjoni tal-kwestjoni, u, principalment ukoll, ghall-evitar ta' spejjez bla bzonn u hela ta' energija zejda. Terga', ukoll, l-artikolu ma jikkommina l-ebda nullita` u din in-nullita` ma tistax lanqas tigi dezunta jekk ma hijiex espressament stabbilita minn disposizzjonijiet ohra li jirrigwardaw proceduri specjali;

Kif taraha din il-Qorti jekk l-ittra ufficjali giet, kif inhu l-kaz, intavolata tardivament, l-inosservanza tat-terminu kellu, iva, il-konsegwenza li jtellef lil-lokatur il-beneficcju ghazzieda u ghat-tibdil tal-kondizzjonijiet, gudizzjarjament stabbiliti, mal-iskadenza partikolari li kien imiss izda mhux ukoll ghal dik posterjuri mir-rimanenti perijodu tar-rilokazzjoni.

Illi mis-sentenza appena citata, li l-Bord deherlu li ghandu jirriproduci parti sostanzjali minnha, jemergi illi jehtieg li jkun ezaminat il-punt fokali tal-artikolu tal-ligi. F'dak il-kaz, l-interpellanza intempestiva setghet biss ittellef lil sid il-kera mill-beneficji tal-awment, jekk jintlaqghu, ghal dik is-sena izda mhux ghas-snin sussegwenti u dan

ghaliex, kif dezumibbli, l-procedura tista' terga ssir fi kwalunkwe sena posterjuri u ghalhekk ma hemm l-ebda skop li dik l-ittra tkun dikjarata nulla gialadarba tista' sservi ghal sejhiet sussegwenti.

Fil-kaz in dizamina jemergi l-ewwel haga illi din hija ligi specjali li tolqot ir-relazzjoni bejn is-sid u l-gabilott tarraba' mikri. Fl-isfond ta' dan jehtieg li jkunu osservati certi rekwiziti bhalma huma z-zmien meta l-Bord ghandu jordna l-izgombrament mir-raba' meta jilqa' talba ghalhekk abbinat mal-15 t'Awwissu ghaliex dan il-mistier huwa wiehed specjalizzat. Kif inhu ben risaput, hafna millanniversarji tal-kera tar-raba' huma marbut mal-15 t'Awwissu, bhal, del resto, dak in dizamina u dan mhux b'kumbinazzjoni izda proprju ghaliex marbut maz-zmien ta' zergha tal-ucuh u hwejjeg simili. Issa fil-kaz tal-artikolu 4 (1) il-legislatur ried illi meta ssir talba ghas-sanzjoni estrema ta' zgumbrament dik it-talba ghandha ssir permezz ta' rikors mhux aktar tard minn tliet xhur qabel iddata li fiha taghlaq il-kera, li bhal kirjiet ohra kif fuq intqal, taghlaq fil-15 t'Awwissu. Dan ifisser li appena l-bidwi isir jaf b'dawn il-proceduri, jista' jirregola ruhu fil-konfront tazzergha tal-ucuh u hwejjeg ohra. Jemergi minn dan illi l-punt fokali tal-ligi hu li ma tistax validament tkun proposta azzjoni kontra l-bidwi jekk mhux bil-mod ravvizat fil-ligi u l-Bord hu tal-fehma illi anke jekk igebbed dan ir-rekwizit b'mod li jghid li l-atti jistghu ikunu salvati ghaliex jistghu jitqiesu li saru entro t-termini tal-iskadenza li jmiss, ikun qed jaghti lok ghal interpretazzjoni hazina li r-rekwizit sancit mil-legislatur seta allur ma sar xejn.

L-artikolu 789 tal-Kap 12 jiprovdi illi l-eccezzjoni ta' nulllita` tista' tinghata, fil-kaz tas-subinciz (c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena' ta' nullita', kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullita`, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi l-atti jigu dikjarati nulli, u fissubinciz (d) jekk l-atti ikunu nieqsa minn xi partikolarita' essenzjali espressament mehtiega mil-ligi. Dawn iz-zewg disposizzjonijiet huma kolpiti bil-proviso tal-istess artikolu li jiddisponi li din l-eccezzjoni ma tistax tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni ikunu jistghu issewwew taht kull disposizzjoni ohra tal-ligi. Naturalment l-ligi hawn tirreferi ghall-artikolu 175 tal-Kap 12 izda minn ezami ta' dan iddispost tal-ligi, ma hemm xejn li l-Bord jista' jawtorizza bhala tibdil li jista' jsalva din il-procedura ghaliex ebda tibdil fih ma jista' qatt jissana l-fatt illi r-rikors promutur kien prezentat wara z-zmien espressament stipulat fil-ligi specjali."

Il-fattispecie ta' dak il-kaz huma simili ghal kaz in dizamina. Is-subartikolu (1) tal-artikolu 4 ma jaghmel lebda distinzjoni bejn dik it-talba ghar-ripreza bazata fuq ilbzonn tar-raba' mis-sid u dik it-talba minhabba ksur fil-kondizzjonijiet lokatizji u ghalhekk jidher car illi dan it-terminu japplika ghaz-zewg eventwalitajiet. Ir-rikorrenti ma ghamlu l-ebda osservazzjoni dwar din l-eccezzjoni sia tul it-trattazzjoni tal-kawza kif ukoll fin-nota ta' sottomissjoniiet taghhom u ghalhekk il-Bord ma inghata ebda raguni ghaliex ghandu jiddipartixxi mill-fehma tieghu fuq dan il-punt u ma jarax ghaliex m'ghandux jadotta l-istess konkluzzjonijiet raggunti fil-kawza fuq citata anke f'dan il-kaz."

Minn din is-sentenza sar appell. Il-Qorti ta' l-Appell ma qablitx ma' dak li ddecieda l-Bord u kkonkludiet is-segwenti:

"Illi dwar l-ewwel aggravju jinghad li l-artikolu 4 (1) tal-Kap 199 jipprovdi testwalment:

"4. (1) Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar t-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa ghandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –

(a) ragunijiet dettaljati l-ghala jrid jiehu lura l-pussess, u

(b) talba ghal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, u jigi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja:

Illi fis-sentenza saret referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet "Myriam Pace vs Francesco Zammit et", (Rik 8/2007 –RRB - 17 ta' Novembru 2010) u wkoll ghall di fl-ismijiet "Rosalie Mifsud et vs Carmelo Pace Gasan et" (A.C. – 28 ta' Frar 1994) fejn inghad li kemm jista' jkun l-atti ghandhom ikunu salvati u wara dan l-istess Bord li Jirregola l-Kera (Bord) minkejja li qal Ii tali artikolu 4 (1) "mhux wiehed li jammetti xi forma ta' temperament" kompla jghid li hemm anologija ma' dak li jipprovdi lartikolu 14 (2) tal-Kap. 69 fejn l-iskop ta` tali artikolu huwa li meta sid jigi biex jawmenta l-kera li ma jaccedix 93.17 sena kellu jipprezenta ittra ufficjali mhux anqas minn xahar mill-iskadenza tal-kera u fis-sentenza flismijiet "Carmelo Borg vs Dr. Vincent Falzon et" (A.I.C. – 30 ta' Jannar 2009) inghad li l-iskop tal-artikolu huwa li jgib a konjizzjoni tal-kerrej dan l-awment fil-kera fliskadenza li jkun imiss, b'dann li jekk il-kerrej

ma jaqbilx mieghhu, mela allura jkun jista' jikkontesta l-istess, u hawn il-Qorti rriteniet li meta ittra ufficjali tigi prezentata tardivament, "l-inosservanza tat-terminu kellu, iva, ilkonsegwenza li jtellef lil-lokatur il-beneficcju ghaz-zieda u ghat-tibdil tal-kondizzjonijiet, gudizzjarment stabilliti, ma' liskadenza partikolari li kien imiss izda mhux ghal dik posterjuri mir-rimanenti perjodu ta' rikolokazzjoni" u dan apparti li l-Qorti rreteniet li tali artikolu ma jikkomina l-ebda nullita` u "din in-nullita' ma tistax lanqas tigi dezunta jekk ma hijiex espressament stabillita minn disposizzjoni ohra li jirrigwardaw procedure specjali".

Illi minn hawn id-decizjoni taghmel riferenza ghall-fatt li din il-Qorti taqbel mieghu li l-iskop tal-artikolu taht ezami li indika tali terminu meta rikors bhal dak odjern kellu jigi pprezentat mhux aktar tard minn tlett xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja, kien sabiex il-bidwi meta jsir jaf b'dawn il-proceduri jkun jista' jirregola ruhu fil-konfront taz-zergha tal-ucuh u hwejjeg ohra, izda mbaghad qal li la darba l-ligi tipprovdi tali terminu u dan ma jkunx gie osservat, dan jimporta n-nullita' ta' tali rikors u dan taht id-disposizzjonijiet tal-artikolu 789 (c) u (d) tal-Kap. 12.

Illi f'dan il-kaz jirrizulta li l-eccezzjoni li nghatat ma kienitx dik ta' nullita' tar-rikors, izda l-irritwalita' tar-rikors ghaliex ma giex pprezentat fit-terminu, u allura r-riferenza li saret ghall-artikolu 789 (c) u (d) tal-Kap. 12 ma hijiex korretta u dan peress li l-istess disposizzjonijiet jirreferu ghal difetti fil-forma tal-att innifsu jew nuqqas ta' element essenzjali fl-istess att, li certament ma huwiex il-kaz illum, b'mod li lanqas l-appellati ma kienu qed jecceppixxu n-nullita' tar-rikors.

Illi fit-tieni lok la darba l-iskop ta' tali zmien ghall-prezentata tar-rikors skond artikolu 4 (1) tal-Kap. 199 huwa sabiex il-kerrej ikun jista' jirregola ruhu dwar x'kien ser jizra' u li fuq kollox jigbor il-prodott f'dik is-sena li tkun baqa' mill-kirja, mela allura jsegwi li l-konsegwenza li tali rikors ma jigix prezentat f'inqas minn tlett xhur minn qabel id-data li taghlaq il-kera fiha, mela allura l-konsegwenza naturali ta' dan hija li jekk tigi milqugha it-talba il-kirja tigi terminata b'effett mill-eghluq tal-kera li jkun jmiss u fil-fatt hekk gie ritenut fis-sentenzi "Katie Vella et vs Joseph Farrugia et" (A.I.C. (PS) – 21 ta' Gunju 2006); "Isodoro Agius vs Salvina Bugeja" (Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' (JC) – 13 ta' Lulju 2005) u "Rose Scicluna vs Maria Assunta Muscat et" (Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' (PC) – 28 ta' Jannar 2004) u dan

ghaliex jirrizulta proprju (kif qal il-Bord stess) li l-intenzjoni tal-legislatur meta impona dan it-terminu minimu ta' tliet xhur mill-iskadenza tal-qbiela ghall-prezentata ta' talba simili, kienet appuntu sabiex jaghti zmien bizzejjed lill-inkwilin li jilhaq igawdi pjenament mis-sena agrikola korrenti, u mhux ukoll li jippenalizza lis-sid u jimpedih milli jipprezenta t-talba tieghu, B'dana pero' li t-terminazzjoni, jekk isehh, ma jkunx jista' jkollha effett qabel l-iskadenza ta' wara. Infatti fil-prattika f'kawzi simili hekk jigri. B'hekk dan l-ewwel aggravju qed jigi milqugh u tieni eccezzjoni tal-intimat/appellat mressqa quddiem il-Bord qed tigi michuda."

Tenut kont ta' dan l-insenjament, dan il-Bord sejjer jaddotta l-istess insenjament, u sejer jiċħad l-ewwel eċċezzjoni mqajjma mill-intimat.

It-tieni eċċezzjoni

Permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-intimat sostna li l-azzjoni attriċi hija nulla u rritwali għaliex l-azzjoni ma gietx istitwita mil-lokaturi kollha.

Dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni tat-12 ta' Novembru, 2003, fl-ismijiet, **Adelaide Ellul, John Ellul, Edmea mart Michael Calleja u l-istess Michael Calleja u b'digriet tal-11 ta' Frar 2003 stante l-mewt ta' John Ellul fil-mori tal-kawża, il-gudizzju gie trasfuz f'isem l-istess Adelaide Ellul u Edmea Calleja vs Modern Crown Stoppers Limited**, liema sentenza saret referenza għaliha mill-abbli legali tal-intimat. F'din il-kawza, intalbet ir-ripreża tal-fond in kwistjoni. L-intimata rrispondiet billi eċċepiet li din il-kawża kienet nulla u improponibbli, peress li ma saritx mill-proprjetarji kollha tal-fondi in kwistjoni, u l-proprjetarji l-oħra joponnu għall-iżgumbrament. Il-Bord li Jirregola l-Kera kien ċaħad din l-eċċezzjoni, u sostna li:

"3.Fuq it-taghlim tal-gurisprudenza kull wiehed mill-komproprjetarji li jkun irid jaghmel talba quddiem il-Bord, ghandu l-jedd vis-à-vis il-kerrej, a bazi tal-Kap 69 li jmexxi proceduri wahdu u m' hemmx htiega li jagixxi mal-koproprjetarji l-ohra. (ara App. Peralta vs Wirth 16/11/49; Zammit vs Saliba, 1/12/30; Scicluna vs Schembri 27/7/83; Sammut vs Vella, 26/10/83; Albani vs Scicluna 2/6/88, sentenza in parte, Bianco vs Agius 25/2/99; Ellul vs Agius, 29/5/95; Farrugia pro et noe vs Bajada et, 30/4/99; u Bord Li Jirregola l-Kera Ritchie et vs Dimech et, 15/2/00; Chetcuti vs Chetcuti et, 30/1/01)

4. Is-sies ta' din il-gurisprudenza hu li fl-ahhar mill-ahhar l-art 491 tal-Kodici Civili li jghid li kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg li ghandu f'daqqa ma' haddiehor skond id-destinazzjoni taghhom kif stabbilita bl-uzu.

5. Il-gurisprudenza tghallem wkoll li ma hemm l-ebda nullita' jekk komproprjetarji ohra mhux biss jiddizinteressaw ruhhom imma wkoll jopponu azzjoni. Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Ciappara vs Caruana' (20/1/61, Vol XLV. 1. 13) fejn intqal:

"Hawn non si tratta ta' azzjoni tendenti ghall-notamenti ta' rapport jew stat guridiku wiehed, fejn il-litis – konsorzju bejn dawk kolha li huma partecepici hu necessarju. Ebda unita' guridika necessarja ma hemm bejn id-dritt ta' l-attrici u dak tal-proprjetraji l-ohra. Bil-mod kif saret l-azzjoni, id-dritt taghha jista' jigi rivendikat anki jekk dawk il-proprjetraji l-ohra jiddizinteressaw ruhhom kompletament ghal dak li hu dritt taghhom, jew anki ma jridux jirrivendikawh" (eqreb fiz-zmien ara 'Laferla et vs Cauchi Savona et' 6/2/95, App. Kum, ibghad fiz-zmien u ukoll fil-grajja ta' pajjizna, ara 'Gando vs Borg Olivier et noe' 3/1//58, App. Civ. Vol XL11 – 1 – 551)

Il-Bord jaf li hemm gurisprudenza ohra li tghid bil-maqlub (ara Scicluna vs Azzopardi, 3/4/64, App. Civ. XLVIII - 1 –233 fejn il-Qorti ta' l-Appell laqghet eccezzjoni bhal dik ta' llum u rrevokat sentenza moghtija mill-Bord Li Jirregola l-Kera li kien laqa' talba ghal zgumbrament imhabba bdil ta' destinazzjoni). Din il-gurisprudenza kif juru s-sentenzi l-aktar ricenti ma gietx segwita u l-Bord ma jhossx li ghandu jistrieh fuqha."

Madanakollu, il-Qorti tal-Appell iddeċidiet kuntrarjament għal dak deċiż mill-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt li lliberat lis-socjetà appellanti mill-osservanza tal-ġudizzju:

"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 ghat-totalita` 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.

Dan premess, jidher li kemm il-Bord kif ukoll is-socjeta` appellanti jmantnu l-posizzjoni taghhom fuq il-punt prettament legali bl-ghajnuna tal-kazistika minnhom affermata fir-rigward. Jixraq ghalhekk li tigi ezaminata din il-gurisprudenza, li dwarha jinghad mill-ewwel illi ma tirrizultax li kienet wahda konkordi u univoka. Anzi, kif gustament ravvizat mill-istess Bord, tezisti diskordanza ta' opinjoni dwar kif il-materja giet trattata fil-gurisprudenza taghna. Opportunement, ghalhekk, dina l-Qorti sejra tirrikapitola din il-gurisprudenza u tanalizzaha.

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 s-sentenza 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' l-ohrajn, 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 l-ahhar 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 tal-komproprjetarji jew lokaturi kollha, u wiehed minnhom ma jistax, wahdu, jimpedixxi dik ir-rilokazzjoni statutorja li "ex hypothesi" topera ruhha ghar-rigward tal-komproprjetarji l-ohra".

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 fl-ismijiet "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 bil-prova certa tal-adezjoni ta' dawk il-komproprjetarji ghad-domanda 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 ghad-decizjonijiet 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 l-pussess ta' fond komuni minghajr il-bzonn tal-konkors tal-komproprjetarji 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 fl-ismijiet "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 l-Qrati 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 l-veduti 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 l-istess 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 fil-gurisprudenza ta' dawn l-ahhar snin.

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"):

"L-ilment kien ikun veru u gustifikat kieku l-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra kien l-uniku kondizzjoni inderogabbli. Imma l-fatt mhux hekk. Jekk hemm il-kunsens, 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 lill-komproprjetarju agenti ghalih b'mod illi r-rifjut ta' dak il-kunsens 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"."

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Lulju, 2009, fl-ismijiet, **Vivien armla tal-Markiż Anthony Cassar Desain; Mark Cassar De Sain, Jason Cassar De Sain, Rachel Cassar De Sain Carmelo sive Lino u Christine konjugi Delia; l-istess Lino Delia oltre li f'ismu proprju jidher ukoll bħala mandatarju ta' Nathalie mart Paul Savill minnu divorzjata, Rose Marie mart Lawrence Savill minnu divorzjata, Lawrence Cassar Desain Viani u b'digriet tal-14 ta' Ottubru 2005 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Vivien armla tal-Markiz Anthony Cassar Desain, Mark Cassar Desain, Jason Cassar Desain, Rachel Cassar Desain, Carmelo sive Lino u Christine konjugi Delia, l-istess Lino Delia oltre li f'ismu propju jidher ukoll bħala mandatarju ta' Nathalie mart Paul Savill minnu divorzjata, Lawrence Cassar Desain, Michael Cassar Desain, Anne mart il-Perit Mario Said minnu legalment separata, Veronica mart Bernard Von Brockdorff, u l-istess Bernard von Brockdorff stante l-mewt ta' Rose Marie Savill fil-mori tar-rikors; Michael Cassar Desain; Anne mart il-Perit Mario Said minnu legalment separata; Veronica mart Bernard Von Brockdorff u l-istess Bernard von Brockdorff L-Onorevoli Maġistrat Dottor Dennis Montebello u b'nota ppreżenta fl-14 ta' Settembru 2006, Mario Gauci assuma l-atti tal-kawża flimkien mar-rikorrenti l-oħra (fol.148) vs Carmel Vella**, ġie trattat aggravju, fejn l-appellanti sostnew li r-rikors promotur huwa null għaliex jikkonsisti minn kumulu ta' azzjonijiet. Il-Qorti tal-Appell spjegat:

"In-natura processwali tar-rapport ta' kera ggib, in kap ghal kontroversji relattivi ghall-istess rapport, ukoll dik diretta biex l-istess rapport ma jiggeddidx, illi legittimat biex jipproponi l-azzjoni huwa l-lokatur. ***Fejn jitratta minn diversi lokaturi ta' l-istess bicca raba' b'kera unika d-decizjoni mitluba fil-gudizzju minnhom propost ma jistax ikollu effett li jipproduci l-effett mixtieq jekk mhux fil-konfront ta' kull wiehed minnhom in kwantu jinsabu marbuta flimkien mir-rapport uniku, sew sostanzjali, sew processwali. Id-duttrina procedurali, in partikolari dik Taljana, tiddefinixxi din il-qaghda fejn diversi sidien ikunu f'sitwazzjoni ta' komproprjeta` bhala wahda ta' "litisconsorzio necessario". Ara artikolu 102 tal-Kodici ta' Procedura Taljana****. Dan taghmlu biex tikkontradistingwi din il-qaghda minn dik ta' l-artikolu 103 sussegwenti li jitratta minn "litisconsorzio facoltativo". Incidentalment, dan l-ahhar artikolu msemmi jikkorrispondi ghall-Artikolu 161 (3) tal-Kodici ritwali taghna, li dwaru jinsab spjegat illi dan "espressament jipprovdi mhux bisss ghal*

kaz meta jkun hemm aktar minn attur wiehed, izda jahseb ukoll ghall-possibilita` ta' process wiehed, mibdi b'citazzjoni wahda, minn zewg atturi jew aktar, u li jkunu jirrigwardaw aktar minn kawza wahda." Ara "Joseph Zarb et -vs- L-Awtorita` ta' L-Ippjanar", Appell, 8 ta' Gunju, 2001;

Dan premess, jinghad illi l-Artikolu 103 predett tal-Kodici ta' Procedura Taljan jikkontempla "non soltanto il litisconsorzio facoltativo proprio, quando fra piu` cause proposte esiste connessione per l'oggetto e per il titolo, ma anche il litisconsorzio facoltativo cosidetto improprio, quando piu` cause presentino, anche solo in parte, qualche questione, la cui soluzione sia necessaria per la decisione";

B'mod aktar dirett u mill-qrib ghal kwestjoni prezenti jemergi b'riflessjoni mill-"Commentario breve al Codice di Procedura Civile" ta' Carpi, Colesanti u Taruffo, Ed. Cedam, 2004, pagna 471 illi ***fejn fil-gudizzju koncernanti c-cessazzjoni tal-kuntratt ta' affitt jezistu pluralita` ta' sidien, "occorre distinguere l'ipotesi in cui questi siano divenuti titolari di parti indistinte o quote ideali del fondo affittato da quelle in cui essi siano invece divenuti titolari di parti distinte e divise dal medisimo fondo; mentre la prima concreta un' ipotesi di litisconsorzio necesario, trattandosi di un rapporto unico con pluralita` di parti e non potendo la situazione giuridica unica, consistente nella cessazione o nella permanenza dell'unico contratto, sussistere nei confronti di alcuni soggetti e non nei confronti di altri,*** *la seconda da luogo, invece, ad un ipotesi di litisconsorzio facoltativo, potendo ciascuno dei proprietari far valere un diritto indipendente ed autonomo relativamente alla porzione del fondo ricevuto" (Cassazione, sena 1981, Numru 1577)."* (sottolinjar maghmul minn dan il-Bord)

Il-Bord ha konjizzjoni wkoll tas-sentenza ċitata mill-abbli legali tal-intimat, u ċioè dik mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Lulju 2019, fl-ismijiet, **John A. Cuschieri, Madeleine Ellul, Victoria Portelli, Marguerite Borg, Schembri & Sons Limited (C – 4225), Hilda Mizzi, Kurt Scerri, Alton Scerri u b'Nota tas-26 ta' April, 2017, Dr Melvyn Mifsud assuma l-atti minflok Alton Scerri u dan rigward il-parti waħda minn disgħin (1/90), il-Prim'Imħallef Emeritus Prof. Giuseppe Mifsud Bonniċi, Antonia Attard, Mariella Darmanin Demajo, Josette Salamone Reynaud, John Cuschieri u b'digriet tat-8 ta' Jannar, 2019, wara l-mewt ta' John Cuschieri l-atti ġew trasfużi f'isem Dr Veronica Aquilina bħala kuratur tal-eredità ġjaċenti tal-istess John Cuschieri, Paul Cuschieri, John Schiro', George Schiro', Joseph Schiro', Maria Micallef Grimaud, Prof. Alfred Cuschieri u b'digriet tat-8 ta' Jannar, 2019, wara l-mewt ta' Profs. Alfred Cuschieri l-**

atti ġew trasfużi f'isem martu Monica Cuschieri, Miriam Fenech, Therese Buġeja, Paul Cuschieri, Maria Fenech, Dargens Development Ltd., Letizia Sammut, Maria Josette Scalpello, Dr. Paul Cuschieri u Ailwin Cuschieri; u b'digriet tas-16 ta' Ottubru, 2018, il-Qorti awtorizżat li Almo Properties Limited (C – 69554) tassumi l-atti tal-kawża minflok l-atturi Kurt Scerri, Prim Imħallef Emeritu Giuseppe Mifsud Bonniċi, Hilda Mizzi, Madeleine Ellul, Victoria Portelli, Margaret Borġ, John A. Cuschieri, John Schiro', George Schiro', Joseph Schiro', Maria Micallef Grimaud, Miriam Fenech, Maria Josette Scalpello, Dr. Paul Cuschieri, Ailwin Cuschieri, Antonia Attard, Josette Salamone Reynaud, Mariella Darmanin Demajo, Angela Cuschieri u John Cuschieri; u b'digriet tas-7 ta' Frar, 2019, l-Avukat Josette Sultana u l-Prokuratriċi Legali Hilda Ellul Mercer inħatru kuraturi deputati biex jidhru għall-werrieta mhux magħrufa ta' Letizia Sammut v. Paul Ciantar, Jeremy Ċiantar u Louis Paċe f'ismu personalment u in rappreżentanza ta' Mexico Garage Rent-A-Car Company Limited (C – 5002); u b'digriet tal-20 ta' Jannar, 2010 ġie kjamat fil-kawża Edgar Cassar. Din il-kawza kienet titratta wkoll talba għal żgumbrament minn fond partikolari. Fl-appell, ġie mqajjem aggravju, fis-sens li l-ewwel Qorti sabet ħażin meta qieset li ma kienx meħtieġ il-litiskonsorzju tas-sidien kollha biex il-kawża setgħet titmexxa 'l quddiem. Fuq dan l-aggravju, intqal is-segwenti:

"33. Illi t-tieni aggravju tal-appellanti jinbena fuq il-kwistjoni dwar jekk din il-kawża kinitx titlob il-parteċipazzjoni tas-sidien kollha biex tista' titmexxa 'l quddiem. Dan l-aggravju jinbena fuq episodju proċedurali li seħħ wara li l-kawża kienet tħalliet għas-sentenza mill-ewwel Qorti. L-appellanti jgħidu li, ladarba sa ma ġiet biex tingħata s-sentenza, mhux kull wieħed mill-atturi baqa' jżomm il-pożizzjoni ta' attur dwar it-talbiet imressqa fl-att promotur, għalhekk il-ġudizzju ma baqax integru u l-"kawża kif proposta hija monka". Huma jgħidu li s-sentenza appellata tiddifetta għaliex ma huwiex minnu li fl-għamla ta' azzjoni mibdija mill-appellati ma kienx meħtieġ li jkun fil-kawża kull min hu sid il-fond mertu tal-istess kawża...Illi dwar dik il-parti tal-aggravju tal-appellanti fejn jgħidu li s-sidien kollha kellhom ikunu parti fil-kawża, l-appellati jwieġbu billi jgħidu li fl-għamla ta' kawża mibdija minnhom, il-preżenza tas-sidien kollha hija fakultattiva u mhux obbligatorja;

39. Illi ġie għadd ta' drabi mfisser li l-litiskonsorzju – jiġifieri l-ħtieġa li kull min għandu interess fi kwistjoni jkun jagħmel parti minn kawża dwar dik l-istess kwistjoni – ikun meħtieġ fejn l-azzjoni "tkun tendenti għall-mutament ta' rapport jew stat ġuridiku wieħed" (Ara, per eżempju, App. Ċiv. 20.1.1961 fil-kawża fl-ismijiet Ċiappara vs Caruana (Kollez. Vol: XLV.i.13). F'każ bħal dak, il-litiskonsorzju huwa meħtieġ u n-nuqqas tal-parteċipazzjoni fil-kawża ta' wħud mill-interessati, kemm

bħala atturi inkella bħala mħarrkin, jista' jiġi sostitwit bil-prova ċerta tal-adeżjoni ta' dawk l-interessati għat-talba magħmula minn xi wħud minnhom, u mhux anqas minn hekk (Ara, App. Ċiv. 3.4.1964 fil-kawża fl-ismijiet Scicluna vs Azzopardi noe (Kollez. Vol: XLVIII.i.233). Min-naħa l-oħra, fejn l-azzjoni tkun maħsuba biss tinforza jedd li ma jitnisslix minn rapport ġuridiku komuni, kull wieħed li huwa interessat biex jinforza tali jedd jista' jmexxi bla ma jistenna li kull persuna oħra interessata tixxierek miegħu (App. Kumm. 6.2.1995 fil-kawża fl-ismijiet Laferla et vs Cauchi Savona et noe (Kollez. Vol: LXXIX.ii.791), u saħansitra wkoll jekk tkun topponi għall-imsemmija azzjoni (App. Inf. PS 12.11.2003 fil-kawża fl-ismijiet Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Ltd.);

...Illi l-ewwel Qorti sabet li, meqjusa n-natura tal-azzjoni mnedija mill-appellati, ma kienx meħtieġ li fil-kawża jieħdu sehem is-sidien kollha tal-ġid mertu tal-każ. Sabet ukoll li kien minnu li l-appellanti ma kien għad fadlilhom l-ebda titolu fuq dak il-ġid x'jopponu kontra l-appellati, ladarba l-inkwilini kienu irrinunzjaw għall-kirja meta ddepożitaw iċ-ċwievet tal-post taħt l-awtorità tal-Qorti;

42. Illi l-Qorti jidhrilha li l-aggravju tal-appellanti mhuwiex tajjeb. Fl-ewwel lok, taqbel mal-ewwel Qorti li ma kienx meħtieġ il-litiskonsorzju tas-sidien kollha biex setgħet titressaq u titmexxa 'l quddiem il-kawża mibdija mill-appellati."

Fid-dawl tal-ġurisprudenza fuq kwotata estensivament, dan il-Bord iqies li hija neċessarja l-preżenza tal-komproprjetarji kollha f'azzjoni ta' din in-natura. L-azzjoni li għandu quddiemu dan il-Bord, hija proprju azzjoni tendenti għall-mutament ta' rapport jew stat ġuridiku wieħed, u kwindi, l-litis konsorzju bejn dawk kollha li huma parteċipi hu necessarju. Ġjaladarba, f'dan il-każ, jirriżulta li kien hemm interess petitorju ta' Catherine Imperia Caruana f'din l-għalqa in eżami, u ġjaladarba ma tressqux provi dwar l-adezjoni ommeno tal-istess Catherine Imperia Caruana, din l-eċċezzjoni timmerita li tiġi akkolta.

Decide

Għar-raġunijiet fuq premessi, dan il-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat, filwaqt li jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimat.

Il-Bord jordna li l-ispejjeż relattivi għall-ewwel eċċezzjoni, għandhom jiġu ssopportati mill-intimat, mentri l-ispejjeż relattivi għat-tieni eċċezzjoni, għandhom jiġu ssopportati mir-rikorrenti.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur