MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Marzu, 2023

Appell Inferjuri Numru 581/2021 LM

Dr. Martina Herrera (K.I. 138992(M)) u Miguel Herrera (K.I. nru. 2891(M))
('l-appellanti')

vs.

Kuraturi deputati u b'digriet tal-10 ta' Novembru 2021 ġew nominati l-Avukat Dr. Graziella Tanti LL.D. u l-Prokuratur Legali Melissa Mary Victoria Anastasi sabiex jirrappreżentaw l-eredi injoti ta' Alfred Guillaumier
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Dr. Martina Herrera (K.I. nru. 138992(M))** u **Miguel Herrera (K.I. nru. 2891(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fil-11 ta' Lulju, 2022, [minn issa 'l quddiem

'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċida i-talbiet tagħhom fil-konfront tal-intimati **Kuraturi Deputati l-Avukat Dr. Graziella Tanti LL.D. u l-Prokuratur Legali Melissa Mary Victoria Anastasi in rappreżentanza tal-eredi injoti ta' Alfred Guillaumier** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'], billi ċaħad it-talbiet tagħhom bl-ispejjeż.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond b'żewġ bibien *casa bottega* numru 12/10 f'Triq Villambrosa, Ħamrun, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] favur l-intimat Alfred Guillaumier, li l-appellanti jallegaw ma kienx għadu ħaj u li l-eredi tiegħu mhumiex magħrufa. Min-naħa tagħhom l-appellanti jiddikjaraw, u fil-fatt jirriżulta mill-att ta' donazzjoni esebit mar-rikors promotur tagħhom, li huma sidien ta' 21/40 sehem mill-fond.

<u>Mertu</u>

3. L-appellanti istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fit-30 ta' Awwissu, 2021, fejn filwaqt li ppremettew li l-fond ma kienx qed jintuża bħala residenza ordinarja jew bħala *casa bottega* stante li kien jinstab magħluq u saħansitra abbandunat għal dawn l-aħħar snin, talbu sabiex jiġu awtorizzati ma jġeddux il-kirja tal-fond, filwaqt li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-appellati, bl-ispejjeż kontrihom.

4. L-appellati wieġbu fis-27 ta' April, 2022, fejn eċċepew is-segwenti: (a) l-appellanti kellhom jindikaw fuq liema artikolu tal-liġi huma kienu qegħdin

iserrħu r-rikors tagħhom; (b) stante li fil-proċeduri kienu ġew maħtura kuraturi deputati, il-kawża ma setgħetx titmexxa permezz tal-proċedura tal-giljottina; (ċ) l-appellanti kellhom jippreżentaw id-dokumentazzjoni u r-riċerka oriġinali kollha; (d) huma ma kienux edotti mill-fatti, u għalhekk kienu qegħdin jirriżervaw kull dritt li jippreżentaw risposta ulterjuri u xhieda u dokumenti meta u jekk jiġu edotti mill-fatti; (e) l-appellant għandhom jagħtu kull informazzjoni li jista' ikollhom dwar l-eredi ta' Alfred Guillaumier sabiex huma setgħu jikkomunikaw magħhom; u dan salv l-preżentata ta' risposta ulterjuri.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> *"Ikkonsidra;*
>
> *Illi permezz ta' Att ta' Donazzjoni ippubblikata min-Nutar Dottor Carmel Gafà fil-21 ta' Awwissu 2021 (fn. 1 Ara Dok "A" a fol. 33 tal-atti proċesswali), ir-rikorrenti akkwistaw f'ishma indaqs u indiviżament bejniethom mingħand ċerta Vincent u Marie Louise Camilleri, wieħed u għoxrin minn erbgħin parti indiviża (21/40) tal-fond, il-casa bottega uffiċjalment immarkata bin-nurmi għaxra u tnax (10 u 12), ġja bin-numri tnax u tlettax (12/13) fi Triq Villambrosa, Ħamrun, inklużi l-arja u s-sottoswol.*
>
> *Illi fl-affidavit tiegħu, l-imsemmi Vincent Camilleri (fn. 2 Dok "MH 2" a fol. 32 tal-atti proċesswali) jikkonferma illi hu kien il-propjetarju ta' 21 minn 40 sehem indiviż mill-proprjetà 10/12 Triq Villambrosa, Ħamrun. Jgħid li l-proprjetà de quo kienet soġġetta għal ċens temporanju ta' 99 sena konċess direttament mid-*dante causa *tiegħu. Dan iċ-ċens kien skada fl-1968. Jgħid li għalkemm għal xi żmien kien qiegħed jirrisjedi fih ċertu Alfred Guillaumier, hu ma kienx jaf taħt liema titolu jew pretensjoni kien qiegħed jokkupa l-fond. Jaf, però, li Alfred Guillaumier kien ilu żmien li miet u l-fond ilu vakat għal snin u jinsab fi stat dilapidat ħafna.*
>
> *Illi fl-affidavit tiegħu (fn. 3 Dok "MH1" a fol. 31 tal-atti proċesswali), Dr Josè Herrera jiddikkjara bil-ġurament tiegħu illi huwa għandu l-uffiċċju tal-kostitwenza żewġ bibien*

'l bogħod mill-fond mertu ta' din il-kawża u li għal tal-inqas dawn l-aħħar ħames snin il-fond kien abbandunat u ma kien hemm ħadd li aċċeda għaliħ u jinsab għal kollox vakanti. Jgħid li llum-il ġurnata l-fond qiegħed fi stat ħażin ħafna.

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qed issir sabiex ir-rikorrenti jottjenu dikjarazzjoni mill-Bord sabiex ma jġeddux aktar il-kera u jordna l-iżgumbrament tal-intimat bl-effetti tiegħu mobbli, mill-fond, casa bottega, 12/10, Triq Villambrosa, Ħamrun.

*Illi fir-rikors promotur jingħad li s-sit in kwistjoni kien ingħata b'ċens temporanju mid-*dante causa *tar-rikorrenti u li qabel ma l-imsemmi ċens skada, l-utitlisti kkonċedew il-fond de quo lil ċertu Alfred Guillaumier b'titolu ta' kera. Jidher, li għal xi raġuni, il-kera baqgħet titħallas lill-utilisti anke wara li tterminat il-konċessjoni enfitewtika. Jgħidu wkoll li l-imsemmi Alfred Guillaumier kien miet u li jekk ope legis it-titolu li kellu ddevolva fuq l-eredi tiegħu, huma kisru l-kondizzjonijiet inerenti tal-lokazzjoni tal-fond peress li mhux qed jintuża bħala residenza ordinarja jew bħala* casa bottega *għax ilu jinsab magħluq u abbandunat għal dawn l-aħħar snin, ossija mill-mewt ta' Carmelo Anastasi [sic!] [recte: Alfred Guillaumier].*

Ikkonsidra;

Illi qabel ma dan il-Bord jeżamina jekk jeżistux l-estremi rikjesti mil-liġi għal dikjarazzjoni ta' "non uso" *tal-fond u l-eventwali żgumbrament, jeħtieġ li l-ewwel jiġu puntwalizzati xi elementi legali applikabbli.*

Ikkonsidra;

Illi mill-Att ta' konċessjoni Emfitewtika ppublikat minn-Nutar Carlo Locano fil-11 ta' Lulju 1869 (fn. 4 A fol. 35 tal-Atti proċesswali) jirriżulta li ċertu Antonio Gravino u ibnu Luigi Gravino kkonċedew l-art li fuqha hemm kostruwit il-fond de quo lil ċerta Giuseppe Scicluna b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal 99 sena dekorribbli mill-20 ta' April 1869, u b'hekk din il-konċessjoni emfitewtika ġiet fi tmiemha ex lege fid-19 ta' April 1968 (fn. 5 U mhux fil-11 ta' Lulju 1968 kif erronjament indikat fir-rikors promotur). Illi jirriżulta wkoll mx-xhieda ta' Vincent Camilleri illi l-utilisti kkonċedew il-fond de quo lil Alfred Guillaumier b'titolu ta' lokazzjoni.

Illi fir-rigward tal-posizzjoni ta' Alfred Guillaumier qua inkwilin wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika, il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 1530 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola li:

"1530. (1) Il-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll

kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skont l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa ipprojbit.

(2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien xieraq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt."

*Illi kif ġie ritenut fis-sentenza **George Briffa u martu Rita vs Ernest Camilleri** (fn. 6 **George Briffa u martu Rita vs Ernest Camilleri**, Qorti tal-Appell, 20 ta' Ottubru 2003 (Appell Ċiv. Nru. 2211/1997/1) :*

"Il-kwestjoni li tinteressa din il-kawża u allura wkoll dan l-appell, tikkonċerna l-ġustizzja tal-kondizzjonijiet ta' kirja magħmula fiċ-ċirkostanzi previsti fis-subinċiż (1) tal-Artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili. Provvediment dan li jistabilixxi illi kirja mogħtija minn min għandu titolu risolubbli, bħal fil-każ ta' enfitewsi jew użufrutt, "tiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu" jekk il-kirja tkun saret taħt "kondizzjonijiet ġusti".

Hi ġurisprudenza tradizzjonali illi l-imsemmi artikolu tal-liġi jidderoga mill-prinċipju "resoluto jure dantis solvitur et jus accipientis" (Vol XI pagna 13)."

Illi mill-provi prodotti ma jirriżultax li l-imsemmi Alfred Guillaumier kien qed juża l-fond de quo taħt kondizzjonijiet mhux ġusti. Di più, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-detenzjoni tal-fond mill-imsemmi Guillaumier lilhinn mill-perijodi stipulati bl-Artikolu 1531(1) tal-Kap. 16 kienet waħda legali. B'hekk jirriżulta, fl-ewwel lok, li l-imsemmi Alfred Guillaumier kien qiegħed jiddetjeni l-fond b'titolu validu ta' kera. Illi din jidher li hija wkoll il-premessa tar-rikorrenti wara t-talba tagħhom sabiex dan il-Bord jawtorizza lir-rikorrenti ma jġeddux aktar il-kera u jordna l-iżgumbrament tal-intimat, liema talba sabiex tirnexxi għandha bżonn ad validatem *titolu ta' kera validu.*

Illi għandu jingħad ukoll li ma ġie ppreżentat ebda ċertifikat tal-mewt ta' Alfred Guillaumier in atti u lanqas riċerki testamentarji. Dan qiegħed jingħad għaliex filwaqt li l-intimati kuraturi deputati ġew nominati sabiex jirrappreżentaw l-"eredi injoti ta' Alfred Guillaumier" (fn. 7 Liema rappreżentanza tassumi ad validatem *li Alfred Guillaumier huwa mejjet u li għandu eredi, iżda m'humiex magħrufa) , mhux magħruf għal dan il-Bord meta miet l-istess inkwilin u/jew jekk hemmx eredi x'jiġu rappreżentanti.*

Ikkonsidrat:

Stabbilit it-titolu lokatizju, imiss issa li l-Bord jistħarreġ jekk hemmx il-litis konsorzju meħtieġ sabiex titmexxa l-preżenti kawża 'l quddiem.

Ikkonsidra;

Illi mill-Att ta' Donazzjoni li bih ir-rikorrenti akkwistaw il-fond de quo (fn. 8 Ibid) jirriżulta li l-eredi ta' Antonio u Luigi Gravino trasferew sehemhom minn biċċa art fil-Ħamrun lil Carmelo u martu Filomena Anastasi b'żewġ Atti Pubbliċi. Il-proprjetà ddevolviet causa mortis *fuq il-ħamest ulied ta' Carmelo u Filomena Anastasi, ċioè Guiseppe, Giovanni, Riccardo, Rosaria u Vincenzo Anastasi li Ikoll wirtu 8/40 sehem indiviż. Peress li Vincenzo Anastasi ma kienx ħaj, sehmu ddevolva ugwalment fuq iż-żewġ uliedu Mary Saliba u Anne Camilleri (li wirtu 4/40 sehem indiviż kull wieħed).*

*Illi mid-dikjarazzjonijiet magħmulha fl-imsemmi Att ta Donazzjoni jirriżulta wkoll li Vincent Camilleri u martu Marie Louise Camilleri, ossija d-*dante causa *tar-rikorrenti, akkwistaw l-ishma kollha ta' Riccardo Anastasi, Rosaria Anastasi u ta' Mary Saliba kif ukoll sehem minn erbgħin (1/40) appartenenti lil Anne Camilleri.*

*B'hekk, dan il-fond huwa l-komproprjetà tar-rikorrenti (li għandhom 21/40 sehem indiviż bejniethom), ta' Giuseppe Anastasi jew l-*aventi causa *tiegħu (inkwantu għal 8/40 sehem indiviż), Giovanni Anastasi jew l-*aventi causa *tiegħu (inkwantu għal 8/40 sehem indiviż) u Anne Camilleri jew l-aventi causa tagħha (inkwantu għal 3/40 sehem indiviż). B'hekk jirriżulta li dan ir-rikors ġie promoss biss minn uħud mill-komproprjetarji u mhux mill-komproprjetarji kollha.*

Illi a tenur tal-Artikoli 491 et seq tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, komproprjetarju pro indiviso *għandu l-istess drittijiet fuq il-fond komuni daqs proprjetarju uniku, u l-unika restrizzjonijiet huma li juża l-fond skont id-destinazzjoni tiegħu u li ma jimpedix lill-komproprjetarji l-oħra li jgawdu l-fond kif għandhom dritt jagħmlu. (fn. Ara* ***Carmela Scicluna vs Rosina Azzopardiu noe****, Qorti tal-Appell, 3 ta' April 1964)*

Illi di più, ġie argumentat quddiem dawn il-Qrati illi għandu kull dritt li jeżerċita l-azzjonijiet li ttih il-liġi kontra inkwilin moruż għax b'hekk la jkun qed juża l-fond mhux skont id-destinazzjoni u lanqas ma jkun qed jimpedixxi l-komproprjetarji l-oħra jeżerċitaw id-drittijiet fuqu. (fn. 10 Ara, per eżempju ***Curmi vs Cesareo****, Qorti tal-Appell, 14 ta' Ottubru, 1938)*

Illi madanakollu, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Contessina Mary Teuma Castelletti vs Joseph Sant Manduca*** *(fn. 11* ***Contessina Mary Teuma Castelletti vs Josseph Sant Manduca****, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 29 ta' Jannar 1955) illi:*

"Illi, fl-ewwel lok, huwa eċċepixxa li l-attriċi, bħala komproprjetarja, ma tistax titlob l-iżgumbrament tal-konvenuti mingħajr il-kunsens u l-intervent tal-komproprjetarji l-oħra, u dan ma ġewx ċitati kollha. Il-prinċipju nvokat huwa skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Tagħna, iżda fir-rigward biss ta' inkwilin ta' fond komuni li jkun kera mingħand il-kompropjetarji kollha, jew anki mingħand wieħed minnhom biss mingħajr ma dik il-lokazzjoni tkun ġiet impunjata skont il-liġi, imma dejjem fir-rapporti bejn lokatur u inkwilin; u dan għar-raġuni evidenti li l-inkwilin ikun assuma obligazzjoni fil-konfront tal-komproprjetarji kollha u għalhekk ma jistax wieħed jew x'uħud biss mill-komproprjetarji jiżgumbraw lil dak l-inkwilin, għall-bżonn, bi preġudizzju tal-komproprjetarji l-oħra, li jkunu, preżumibilment, iriduh jibqa' jiddetjeni l-fond; u dana dejjem apparti l-konsiderazzjoni li mhux eżegwibbli sentenza ta' żgumbrament minn kwota indiviża ta' fond komuni;

Illi, però, dan ir-raġunament mhux applikabbli meta d-detenzjoni tal-fond tkun mingħajr titolu, bħal fil-każ li s-sullokazzjoni tkun ġiet ipprojbita lill-inkwilin u dan jikri l-fond, anki f'parti biss, lil ħaddieħor; għaliex dana ma jistax ikollu titolu għat-tgawdija tal-fond, meta s-sullokatur ma setax, in vista ta' dik il-projbizzjoni; jagħti lis-subikwilin dina d-dgawdija (v. Pacifici Mazzjoni, Locazione § 174). Għaldaqstant kull wieħed mill-komproprjetarji jkun jista' jitlob l-iżgumbrament ta' min ikun qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu anki mingħajr il-kunsens jew l-intervent tal-konsorti l-oħra (v. Kollez. XXI-II433);"

Illi l-Qorti tal-Appell, fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmela Scicluna vs Rosina Armla Azzopardi noe*** *(fn. 12* ***Carmela Scicluna vs Rosina Armla Azzopardi noe****, Qorti tal-Appell, 3 ta' April 1964) daħlet* in profundis *fuq il-materja in kwistjoni u rriteniet illi:*

"Issa kif ġa ntqal, fil-każ li teżisti lokazzjoni li trid tiġi terminata, l-azzjoni hi preċiżament tendenti għall-mutament ta' rapport jew stat ġuridiku wieħed, u kwindi, il-litis konsorzju bejn dawk kollha li huma parteċipi hu neċessarju. In-nuqqas tal-parteċipazzjoni fil-kawża tal-komproprjetarji l-oħra, jew bħala atturi assoċjati inkella bħala konvenuti, jista' jiġi sostitwit bil-prova ċerta tal-adeżjoni ta' dawk il-komproprjetarji għad-domanda magħmulha ġudizzjarjament minn wieħed minnhom: iżda mhux inqas minn daqshekk."

Ili aktar riċenti, il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza fl-ismijiet ***Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited*** *(fn. 13* ***Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited****, Qorti tal-Appell 12 ta' Novembru, 2003) żiedet illi:*

"Il-Qorti titlaq mill-punt illi trid tinżamm distinzjoni bejn il-każ fejn id-detentur ikun qed jokkupa fond "mingħajr titolu" u dak li jkun hekk jokkupah b'"titolu ta'

lokazzjoni". F'dan l-aħħar każ, "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, iżda l-lokazzjoni hi waħda; u meta l-liġi timponi r-rilokazzjoni timponiha bħala kontinwazzjoni jew, tiġdid tal-istess kuntratt uniku fil-konfront tal-komproprjetarji jew lokaturi kollha, u wieħed minnhom ma jistax, waħdu, jimpedixxi dik ir-rilokazzjoni statutorja li *"ex hypothesi"* topera ruħha għar-rigward tal-komproprjetarji l-oħra".

Illi fid-dawl ta' dak kollu sopra espost jirriżulta mill-azzjoni miġjuba mir-rikorrenti li għad hemm titolu lokatizju viġenti fuq il-fond u li l-Bord qed jiġi mitlub sabiex jawtorizza lir-rikorrenti ma jġeddux tali kera. Din hija azzjoni li, skont il-ġurisprudenza hawn ikkwotata u anke ġurisprudenza kopjuża oħra, trid titmexxa mill-komproprjetarji kollha, jew, tal-inqas, issir prova li dawk il-komproprjetarji li mhumiex preżenti fl-atti huma konsapevoli bl-azzjoni u taw il-kunsens tagħhom għall-istess. Din ma tirriżultax fil-każ de quo."

L-Appell

6. L-appellanti ippreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fl-14 ta' Lulju, 2022 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata, u dan filwaqt li tilqa' it-talba tagħhom, bl-ispejjeż. Jgħidu li l-aggravji tagħhom huma s-segwenti: (a) il-Bord ma setax jissolleva l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju *di sua sponte;* (b) il-Bord ma tahomx l-opportunità sabiex jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju; u (ċ) il-kawża kellha tirnexxi bil-preżenza tagħhom biss.

7. L-appellati wieġbu fit-12 ta' Settembru, 2022, fejn filwaqt li fissru r-raġunijiet tagħhom, issottomettew li s-sentenza appellata hija waħda ekwa u ġusta u għaldaqstant għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellati.

9. L-appellanti permezz tal-ewwel aggravju tagħhom qegħdin jikkontendu li minn eżami tal-eċċezzjonijiet magħmulin mill-appellati, ma jidhirx li dawn qegħdin jikkontestaw it-titolu, jew il-fatt li huma mhumiex sidien uniċi tal-fond. Għalhekk, fin-nuqqas ta' eċċezzjoni bħal din il-Bord ma setax jissolleva huwa stess din l-eċċezzjoni, stante li ma tistax titqies bħala waħda ta' ordni pubbliku. It-tieni aggravju tagħhom huwa li jekk għandu jiġi kkunsidrat li l-Bord seta' iqajjem tali eċċezzjoni, huwa kien tenut jagħti l-opportunità lill-partijiet sabiex iressqu l-provi u jittrattaw dwarhom qabel l-imsemmi Bord jgħaddi sabiex jagħti s-sentenza. L-aħħar aggravju tal-appellanti jkompli fuq l-istess kwistjoni, b'dana li hawn jikkontendu li l-kawża kellha tirnexxi bil-preżenza tagħhom biss. Jirrilevaw li hemm sentenzi konfliġġenti dwar jekk proċeduri għat-terminazzjoni ta' kera għandhomx jirnexxu jekk ma jkunux qegħdin jipparteċipaw is-sidien kollha bħala rikorrenti. Iżda l-Bord iċċita biss tnejn minnhom meta hemm numru ta' sentenzi fejn jingħad l-oppost, u jgħaddu sabiex jagħtu diversi eżempji. L-appellanti jispjegaw li dawn is-sentenzi huma msejsa fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 495 tal-Kap. 16, iżda fejn il-Qorti ddeċidiet li proċeduri bħal dawn għandhom jinbdew mill-komproprjetarji kollha, ir-raġuni hija li din trid tkun ċerta li s-sidien kollha jaqblu li tiġi tterminata l-kirja. Jgħidu li għalkemm ma ġiex ippruvat il-kunsens tas-sidien tal-ishma l-oħra, iżda jirriżulta li m'hemm ħadd li jista' tassew ma jaqbilx li jittieħed lura l-fond.

10. L-appellati kuraturi deputati fir-risposta tagħhom jikkontendu li s-sentenza appellata hija ekwa u ġusta, u timmerita konferma. Jissottomettu li huma qatt ma setgħu jkunu jafu l-fatti proprja tal-każ odjern għaliex huma jirrappreżentaw eredi mhux magħrufa, u b'hekk ma setgħux jintavolaw l-eċċezzjonijiet tagħhom dwar il-każ odjern. Huma jirrilevaw li permezz tat-tielet eċċezzjoni kienu ssollevaw li *'ir-rikorrenti għandhom jippreżentaw ir-riċerki u d-dokumentazzjoni oriġinali kollha',* u dan proprju għaliex ma kienux edotti mill-fatti u ma kienux jafu min kienu s-sidien proprja. Jissottomettu li nonostante l-appellanti baqgħu ma ppreżentawx id-dokumenti rikjesti, u hawnhekk l-appellati jagħmlu riferiment għal dak li qal il-Bord f'dan ir-rigward fis-sentenza appellata. Jispjegaw li permezz tal-eċċezzjoni tagħhom, huma riedu jaċċertaw li l-ġudizzju kien wieħed san u integra, u huma reġgħu qajmu din il-kwistjoni fis-sottomissjonijiet orali tagħhom. B'hekk il-Bord kien tenut jinvestiga jekk tassew ir-riċerki u d-dokumentazzjoni li ġew ippreżentati kienux biżżejjed għal dan l-iskop, sabiex imbagħad tintlaqa' it-talba tal-appellanti. Jikkontendu li għalhekk il-Bord kellu s-setgħa li jiddeċiedi kif għamel. L-appellati jissottometti li f'ċertu każijiet, il-Qorti tista' tqajjem eċċezzjonijiet *ex officio* meta dan inkun fl-interess pubbliku. L-appellati jgħidu li l-Bord kellu d-dmir li jassigura li l-ġudizzju kien wieħed integru, anzi d-dmir tiegħu kien wieħed iktar oneruż stante li l-intimati ma kienux preżenti, filwaqt li kienu rappreżentati minn kuraturi deputati. Dwar it-tieni aggravju tal-appellanti, l-appellati jsostnu li l-istess appellanti kellhom kull opportunità sabiex jirregolaw ruħhom hekk kif ġew rinfaċċjati bl-eċċezzjoni dwar il-preżentata tar-riċerka relattiva għat-titolu tagħhom. Jekk huma naqsu milli jagħmlu dan, in-nuqqas ma kienx tal-Bord. Jirrilevaw li anki waqt it-trattazzjoni orali, l-appellanti kienu sostnew li huma kienu ppreżentaw, u

rriżulta li huma kienu s-sidien. Għal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju tal-appellanti, l-appellati jirrilevaw li s-sentenzi li għalihom sar riferiment huma sentenzi ta' ċertu żmien, u l-ġurisprudenza llum avvanzat. Jikkontendu li mhuwiex ġust li żewġ proprjetarji għandhom jiddeċiedu f'isem l-oħrajn, u r-riferiment li għamlu għad-disposizzjonijiet tal-artikolu 495 tal-Kap. 16 huwa wieħed tajjeb għaliex l-appellanti ma jistgħux jaġixxu għar-rigward tal-ishma l-oħra. Dwar l-allegazzjoni li l-fond jinsab fi stat perikoluż, l-appellati jsostnu li hawnhekk ma ġewx ippreżentati provi suffiċjenti, iżda dwar il-mertu huma ma kienux edotti mill-fatti u għalhekk jistgħu biss jistrieħu fuq dak li ġie ppreżentat quddiem il-Bord. Fid-dawl tal-imsemmi nuqqas tagħhom, anki għaliex l-intimati eredi mhumiex preżenti u lanqas kienu jafu min huma, imma wkoll għaliex l-appellanti naqsu li juri li l-inkwilin tassew huwa mejjet, il-Bord u din il-Qorti għandhom jassiguraw li tassew ma ġewx leżi d-drittijiet tas-sidien l-oħra, u anki tal-eredi mhux magħrufa. Imbagħad, għal dak li jirrigwarda l-ispejjeż, dawn għandhom dejjem jiġu sopportati mir-rikorrenti.

11. Il-Qorti tikkunsidra li s-sentenza appellata hija waħda tajba. Tibda billi tikkunsidra dak li qegħdin jilmentaw minnu l-appellanti permezz tal-ewwel u tat-tieni aggravju tagħhom, jiġifieri li l-Bord ma setax jissolleva minn jeddu l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju, u jekk dan seta' jagħmlu huwa kien tenut joffri l-opportunità lill-partijiet sabiex iressqu l-provi u s-sottomissjonijiet tagħhom fir-rigward. Kif sewwa jissottomettu l-appellati, il-Qorti tqis li bl-ebda mod ma jista' jingħad li l-Bord qajjem l-imsemmija eċċezzjoni *ex officio.* Tgħid li jirriżulta tassew li permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħhom l-appellati kienu talbu għall-preżentata tad-dokumentazzjoni u tar-riċerka oriġinali kollha. B'hekk meta l-Bord irreveda d-dokumenti esebiti u sab

li l-appellanti kellhom biss 21/40 sehem mill-fond, bla dubju ta' xejn u kif kien tenut li jagħmel, huwa kien qiegħed jindirizza din l-eċċezzjoni hekk sollevata mill-appellati. Madankollu jekk mill-eżerċizzju li jagħmel, il-Bord irriżultalu li l-appellanti ma kellhom l-ebda dritt li jippromwovu l-azzjoni odjerna, ċertament wieħed ma jippretendiex li huwa kellu jieqaf hemm. L-eċċezzjoni tal-appellati mingħajr l-ebda dubju ma kinitx intiża li twassal s'hemm biss, u għalhekk il-Qorti ma tistax tikkunsidra li l-Bord mexa minn jeddu kif allegat mill-appellanti. Għaldaqstant l-ewwel aggravju u t-tieni aggravju tal-appellanti mhumiex ġustifikati, u tiċħadhom.

12. Dwar it-tielet aggravju li jolqot il-mertu, il-Qorti tosserva li wara li l-Bord stabbilixxa li tassew Alfred Guillaumier kellu titolu validu ta' kera, liema konstatazzjoni l-Qorti tosserva mhijiex qegħda tiġi kkontestata mill-appellanti, għadda sabiex jinvestiga jekk kienx hemm il-*litis konsorzju* neċessarju sabiex isiru l-proċeduri odjerni. B'riferiment għall-att ta' donazzjoni esebit bħala Dok. A a *fol.* 33 tal-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord, dan tal-aħħar iddikjara li jirriżulta li l-appellanti huma komproprjetarji bejniethom fis-sehem indiviż ta' 21/40. Sewwa għalhekk ikkonstata l-Bord li r-rikors preżenti kien ġie ntavolat biss minn uħud mill-komproprjetarji u mhux mill-komproprjetarji kollha. Filwaqt li l-Bord għamel riferiment għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 491 *et seq* tal-Kap. 16, irrileva li komproprjetarju *pro indiviso* għandu l-istess drittijiet fuq il-fond daqs proprjetarju uniku, iżda dan billi jagħmel użu mill-fond skont id-destinazzjoni tiegħu, u filwaqt li ma jżommx lill-komproprjetarji l-oħra fit-tgawdija tiegħu skond id-drittijiet spettanti lilhom. Minn hawn il-Bord għadda sabiex iċċita diversi sentenzi tal-Qrati, anki ta' din il-Qorti kif diversament ippreseduta, fejn il-Qorti tqis li s-sentenza tagħha stess, kif diversament

ippreseduta, deċiża fit-12 ta' Novembru, 2003 fl-ismijiet **Adelaide Ellul et *vs.* Modern Crown Stoppers Limited** ċitata mill-istess Bord, tirrifletti b'mod ċar l-insenjament ta' dawn il-Qrati. Il-Qorti għalhekk tikkondividi pjenament il-konklużjoni tal-Bord li l-ġurisprudenza titlob li azzjoni bħal dik odjerna, fejn hemm titolu validu ta' kera, tista' biss titmexxa mill-komproprjetarji kollha jew tal-inqas jintwera li dawk il-komproprjetarji li mhumiex indikati fl-atti, jafu bl-azzjoni u taw il-kunsens tagħhom għaliha. Għaldaqstant il-Qorti tgħid li t-tielet aggravju tal-appellanti wkoll mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-appell odjern u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż kemm tal-proċeduri quddiem il-Bord, u anki ta' dan l-appell, kontra l-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur