MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2003

Appell Civili Numru. 55/2001/1

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-kawza, il-gudizzju gie trasfuz f'isem l-istess Adelaide Ellul u Edmea Calleja

vs

Modern Crown Stoppers Limited

Il-Qorti,

Fit-28 ta' Novembru 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponenti:

Illi bi skrittura tat-28 ta' Settembru 1976 l-esponenti ma’ ohrajn krew lill-intimat il-fond 26 Racecourse Street, Marsa bil-kera ta' Lm1000 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, kull 28 ta' Gunju, 28 ta' Settembru, 28 ta' Dicembru u 28 ta' Marzu.

Illi huma saru jafu illi l-intimat ma ghadux jopera mill-fond in kwistjoni u mill-imsemmija fondi qed joperaw is-socjetajiet C. Ellul & Sons Limited.

Illi din ic-cessjoni tammonta ghal sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni vjenata mill-ligi u mill-istess kuntratt ta' kiri.

Illi huma jafu illi l-intimat qed jopera mill-fond RL4, Zona Industrijali, Kalkara.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna r-ripreza tal-fond imsemmi 26, Racecourse Street, Marsa taht il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun u dan fi zmien qasir u perentorju.

Ra <u>r-risposta</u> tas-socjeta’ intimata li preliminarjament eccepiet li

“din il-kawza hija nulla u improponibbli peress li ma saritx mill-proprjetarji kollha tal-fondi in kwistjoni u l-proprjetarji l-ohra joponnu ghall-izgumbrament.”

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Ra l-verbali tas-seduti tal-11 ta’ Ottubru 2001 u tat-30 ta’ Ottubru 2001.

Ikkunsidra,

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

2. Is-socjeta' intimata barra li qed teccepixxi li l-azzjoni ma saritx mill-koproprjetarji kollha qed tghid wkoll li l-koproprjetarji li ma dahlux f'dawn il-proceduri qed jopponu t-talba ghall-izgumbrament.

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.

Ghalhekk ma hemm l-ebda nullita’ u l-eccezzjoni preliminari qed tigi michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta’ intimata; l-kawza tibqa’ differita ghas-smiegh ghas-seduta tal-15 ta’ Jannar 2002 fl-10.30am.”

Minn din is-sentenza parzjali appellat is-socjeta` intimata bl-aggravju riflettanti l-ewwel eccezzjoni taghha. Dik, cjoe, li l-kawza tar-rikorrenti hi nulla u mproponibbli stante li ma saretx mill-ko-proprjetarji kollha tal-fond u, inoltre, dawk il-ko-sidien mhux parti fil-procediment jopponu t-talba ghall-izgumbrament.

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 mil-lokaturi, 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 tal-Kodici Civili) kull wiehed mill-konsorti ghandu dritt li juza l-haga 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 –vs- Rosina 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 –vs- Joseph 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”.

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 lill-istess socjeta` appellanti mill-osservanza tal-gudizzju. Fic-cirkostanzi l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------