MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-17 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 854/2003

John, George, Grace armla ta' John Magri ilkoll ahwa Muscat u l-istess John u George ahwa Muscat li qed jidhru ghan-nom u in rappresentanza tal-assenti ohthom Sylvia mart Spiridione Lauria
vs
Edwin u Alfred ahwa Muscat

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ppremettew:

Illi l-atturi huma komproprjetarji tal-fond 74, Qrejten Street, Msida.
U billi bi skrittura privata tal-10 ta' Novembru 1969 il-konvenuti kienu ppretendew li jidhlu f'kuntratt ta' kera ghall-fond premess.

U billi fost il-kundizzjonijiet tal-kera hemm stabbilit li l-fond inkera "ghall-zmien sena 'di fermo' li tibda tghaddi mill-1

ta’ Jannar 1970; wara l-iskadenza ta’ dina s-sena il-lokazzjoni tiggedded ad infinitum minn sena ghall-sena ***ipso facto*** bil-kunsens biss tal-partijiet Alfred u Edwin, sakemm huma ma jintimawx bil-miktub lil missierhom bil-miktub almenu tliet xhur qabel ma tiskadi s-sena kurrenti li huma mhux bi hsiebhom ikomplu l-lokazzjoni”.

U billi l-istipulazzjonijiet citati huma nulli u bla ebda effett fil-ligi billi t-terminu tal-kera huwa stabbilit ghal zmien li ma jispiccax u dan fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin.

U billi inoltre t-terminu ta’ dak il-ftehim jixbhu izjed il-kundizzjonijiet ta’ ghoti ta’ enfitewsi tal-kirja milli ta’ dawk ta’ kirja u ghalhekk ghall-validita` kien mehtieg il-kuntratt pubbliku, liema kuntratt pubbliku fil-fatt qatt ma sar.

U billi ghalhekk il-ftehim premess huwa null u invalidu fit-temini tal-ligi.

L-atturi talbu lill-Qorti biex:

1. Tiddikjara null u ineffettiv il-ftehim milhuq bejn il-konvenuti u l-predecessuri tal-atturi tal-10 ta’ Novembru 1969 kopja ta’ liema gie esebit mac-citazzjoni u mmarkat bhala Dokument A billi dan ma sarx b’kuntratt pubbliku li hija l-forma rikjesta mill-ligi ghall-validita` ta’ tali ftehim.

2. In difett tiddikjara null u ineffettiv il-ftehim milhuq bejn il-konvenuti u l-predecessuri tal-atturi tal-10 ta’ Novembru 1969 kopja ta’ liema giet esebita mac-citazzjoni u mmarkata bhala Dokument A billi t-terminu tal-kera hemmhekk stabbilita hi ghal dejjem u dan fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilini.

3. Tiffissa terminu qasir u perentorju f’liema l-inkwilini ghandhom jizgumbraw mill-fond premess u, fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jirriprendu l-pussess tal-fond.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, lista tax-xhieda, u dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew:

In linea preliminari, din il-kawza hija nulla u improponibbli ghaliex il-gudizzju mhux integru stante li mhux il-komproprjetarji kollha tal-fond 74, Qrejten Street, Msida, huma parti fil-kawza u l-konvenuti fil-vesti taghhom ta' komproprjetarji tal-istess fond flimkien ma' dawk il-komproprjetarji li mhumiex parti fil-kawza kienu qed jopponu l-istanza attrici. Il-kirja ***de quo*** kienet tal-fond in kwistjoni fl-intier tieghu u dak li l-atturi effettivament qed jitolbu huwa li jiehdu lura l-fond shih mhux is-sehem jew ishma indivizi taghhom tal-istess fond. Ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. (Qorti tal-Appell: Sede Inferjuri: Adelaide Ellul vs Modern Crown Stoppers Limited: Nru. 55/2001 u Adelaide Ellul et vs Modern Plastics Containers Limited: Nru. 56/2001 decizi fit-12 ta' Novembru 2003).

Fil-mertu, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom stante li l-kuntratt ta' kirja tal-fond de quo tal-10 ta' Novembru 1969 huwa validu skond il-ligi kemm fil-forma kif ukoll fis-sustanza.

Fil-mertu wkoll, u bla pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante li whud mill-komproprjetarji tal-fond ***de quo***, senjatament dawk li mhumiex parti fil-kawza, qed jaccettaw minghand il-konvenuti s-sehem taghhom mill-kera tal-fond ***de quo***.

Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.
Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Din id-decizjoni tirrigwarda l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti dwar in-nullita` tal-kawza stante li l-gudizzju mhux integru minhabba li mhux il-komproprjetarji tal-fond ***de quo*** huma parti fil-kawza u dawk li mhumiex atturi jopponu t-talba fil-kawza.

Illi skond nota tal-konvenuti fol 19 il-proprjetarji tal-fond 74, Qrejten Street, Imsida huma:

L-atturi John Muscat, George Muscat, Grace Magri armla ta’ John Magri, l-assenti Sylvia mart Spiridione Lauria, u l-konvenuti Judas Thaddeus sive Edwin Muscat, Alfred Muscat u l-assenti Joyce maghrufa wkoll bhala Josephine mart John Marden li mhix parti fil-kawza; u Carmela armla ta’ Alex Vella.

It-tmien komproprjetarji huma ahwa Muscat.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ John u George ahwa Muscat li biha kkonfermaw li huma komproprjetarji tal-fond 74, Qrejten Street, Msida u li bi skrittura privata tal-10 ta’ Novembru 1969 il-konvenuti kienu ppretendew li jidhlu fi ftehim ta’ kera ghall-fond premess, kopja ta’ liema ftehim jinsab anness mac-citazzjoni u mmarkat Dokument A.

Illi fost il-kundizzjonijiet tal-kera hemm stabbilit li l-fond inkera *“ghall-zmien sena ‘di fermo’ li tibda tghaddi mill-1 ta’ Jannar 1970; wara l-iskadenza ta’ dina s-sena l-lokazzjoni tiggedded ad infinitum minn sena ghall-sena* ***ipso facto*** *bil-kunsens biss tal-partijiet Alfred u Edwin, sakemm huma ma jintimawx bil-miktub lil missierhom bil-miktub almenu tliet xhur qabel ma tiskadi s-sena kurrenti li huma mhux bi hsiebhom ikomplu l-lokazzjoni”.*

Ghalhekk sostnew li l-ftehim huwa null u invalidu fit-temini tal-ligi.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet ta’ l-atturi a fol 47 tal-process bis-sentenzi annessi maghha.

Rat illi Edwin Muscat ikkonferma bil-gurament li l-atturi u l-konvenuti huma lkoll ahwa u huma komproprjetarji flimkien ma’ zewg huthom ohra u cioe` Carmela Vella u l-assenti Joyce Marden tal-fond 74, Qrejten Street, Msida, li kien ikera lill-konvenuti minn missier il-partijiet Carmelo Muscat skond skrittura privata tal-20 ta’ Novembru 1969. L-imsemmija Carmela Vella u l-assenti Joyce Marden mhumiex parti fil-kawza.

Zied jghid li hu dejjem osserva l-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-ftehim tal-kera u hallsu lil missierhom il-kera dovuta. Min-naha tieghu, Carmelo Muscat osserva l-obbligi tieghu bhala sid. Wara l-mewt ta’ missierhom fil-31 ta’ Lulju 2001, l-atturi ma accettawx minghand il-konvenuti minghajr raguni valida s-sehem taghhom mill-kera tal-fond de quo. Ghalhekk dan is-sehem tal-atturi gie depozitat il-Qorti.

Min-naha taghhom, huthom Carmela Vella u l-assenti Joyce Marden accettaw minghand il-konvenuti s-sehem taghhom tal-kera tal-fond in kwistjoni u qed jopponu dak li jridu jaghmlu l-atturi f’din il-kawza.

Gie prezentat affidavit ta’ Alfred Muscat fejn fih issemma li l-atturi, il-konvenut Edwin u hu huma lkoll ahwa u komproprjetarji tal-fond 74, Qrejten Street, Msida flimkien ma’ zewg hutu ohra li huma Carmela Vella u l-imsiefra Joyce Marden. Qal li missierhom kien kera dak il-fond lilu u lil Edwin skond skrittura privata tal-20 ta’ Novembru 1969. Ikkonferma li hutu Carmela Vella u l-imsiefra Joyce Marden mhumiex parti fil-kawza. Semma li hu u huh Edwin dejjem osservaw il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-kirja u dejjem hallsu lil missierhom il-kera dovuta u missierhom osserva l-obbligi tieghu bhala sid. Qal li wara l-mewt ta’ missierhom, l-atturi ma accettawx minghandu u minghand Edwin is-sehem taghhom mill-kera tal-fond u dan bla ebda raguni valida u ghalhekk dak is-sehem gie depozitat il-Qorti. Semma li hutu Carmela Vella u Joyce Marden accettaw minghandhom is-sehem taghhom tal-kera tal-fond in kwistjoni u huma kontra dak li jridu jaghmlu l-atturi fil-kawza.

Gie pprezentat affidavit ta' Carmela Vella fejn fih qalet li hi komproprjetarja tal-fond 74, Qrejten Street, Msida flimkien ma' hutha. Qalet li dan il-fond jaghmel parti mill-wirt tal-genituri taghha u l-ahwa kollha huma eredi ndaqs tal-genituri taghhom. Semmiet li hutha Edwin u Alfred kienu jhallsu s-somma ta' Lm182.50 kera fis-sena lil missierha ghall-fond 74, Qrejten Street, Msida u St. George's, Clarence Street, Msida. Wara l-mewt ta' missierha hutha l-ohra bl-eccezzjoni taghha u ta' ohtha Joyce ma accettawx il-kera tal-imsemmija fondi minghand Edwin u Alfred.

Qalet li wara l-mewt ta' missierha hutha Edwin u Alfred hallsuha regolarment is-sehem taghha tal-fondi msemmija li ammontaw ghall-Lm22.81 fis-sena u hallsuha bis-sena bil-quddiem l-iskadenzi tas-snin 2002, 2003 u 2004. Qalet li hi kontra dawn il-proceduri li hadu hutha u hi ma kenitx infurmata li kienu ser isiru dawn il-proceduri. Gie pprezentat affidavit ta' Joyce maghrufa bhala Josephine Marden fejn fih ikkonfermat l-istess affarijiet.

Il-konvenuti ghazlu li ma jipprezentawx nota ta' osservazzjonijiet dwar l-eccezzjoni preliminari taghhom u minflok strahu ***in toto*** fuq l-insenjamenti tas-sentenzi minnhom citati fil-kawzi msemmija. Giet prezentata n-nota tal-atturi a fol 47 et.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Ikkunsidrat li l-azzjoni odjerna hija maghmula minn xi komproprjetarji kontra xi komproprjetarji ohra meta xi proprjetarji ohra tal-fond ***de quo*** mhux fil-kawza, bl-iskop dejjem li jigi dikjarat null u ineffettiv il-ftehim milhuq bejn il-konvenuti u l-prdecessuri ta' l-atturi liema ftehim kien sar fl-10 ta' Novembru 1969. Il-konvenuti, tnejn mit-tmien komproprjetarji bhala eccezzjoni preliminari sostnew li din il-kawza hija nulla u improponibbli ghaliex il-gudizzju mhux integru stante li mhux il-komproprjetarji kollha tal-fond 74, Qrejten Street, Msida, huma parti fil-kawza u l-konvenuti fil-vesti taghhom ta' komproprjetarji tal-istess fond flimkien ma' dawk il-komproprjetarji li mhumiex parti fil-kawza qed jopponu l-istanza attrici, liema eccezzjoni hija l-aktar bazata fuq id-decizjonijiet moghtija mill-Qorti tal-Appell:

Sede Inferjuri: **Adelaide Ellul vs Modern Crown Stoppers Limited**: Nru. 55/2001 u **Adelaide Ellul et vs Modern Plastics Containers Limited**: Nru. 56/2001 decizi fit-12 ta’ Novembru 2003.

Il-Qorti taghmel referenza ghall-artikolu 491 tal-Kap 12 li jghid:

“Kull komproprjetarju jista’ jinqeda bil-hwejjeg in komun basta-
(a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu;
(b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b’ mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom.”

Il-Qorti sejra tikkwota mis-sentenza msemmija fl-eccezzjonijiet u cioe` 55/01 **Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited** deciza fit-12 ta’ Novembru 2003, fejn insibu:

“1. L-istipiti tal-gurisprudenza kondiviza mill-Bord, hi 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' 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 –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 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 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

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 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 filgurisprudenza
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."

Issa l-attur isostni li tali eccezzjoni mhix valida u in sostenn jikkwota mis-sentenzi moghtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) 2261/97 fl-ismijiet **Emanuel Abela vs Paul Abela et** deciza fil-5 ta' Marzu 2003 u sentenza ohra tal-istess Qorti A**nton Meilak et vs Guzeppi Zammit et** deciza fit-23 ta' Jannar 2004 Citazz Nru. 795/94. Fil-kawza hawn fuq imsemmija **Emanuel Abela vs Paul Abela et** saret referenza ghal kawza ohra tad-29 ta' Jannar 1955 tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Kontessina Mary Theuma Castellati vs Joseph Sant Manduca** tad-29 ta' Jannar 1955 fejn jinghad li "Kull wiehed mill-komproprjetarji jista' jitlob l-izgumbrament ta' min ikun qed jokkupa l-fond minghajr titolu, anke minghajr il-kunsens u l-intervent tal-komproprjetarji l-ohra", liema gurisprudenza giet ritenuta valida fil-kawza **Scicluna vs Azzopardi**, Appell Civili 03/04/64 u **Gerada vs Caruana,** Appell Civili 28/06/73.

Hu evidenti minn dan kollu msemmi hawn fuq li bazikament fi zmenijiet diversi minn Qrati diversament presjeduti gieli giet abbraccjata teorija u gieli ohra, izda fil-fehma ta' din il-Qorti hu ovvju li:

1) Kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu d-dritt jagixxi biex jattakka ftehim bhal dak in ezami u dan a tenur ta' l-istess artikolu 491 tal-Kap 12.

2) Li tali azzjoni l-komproprjetarju jista' jaghmilha anke fil-kaz ta' oppozizzjoni ta' wiehed jew aktar jew kollha (barra minnu) tal-komproprjetarji l-ohra.

3) Din il-Qorti thoss li biex il-gudizzju jkun integru hu essenzjali li l-komproprjetarji kollha jkunu inkluzi fil-kawza jew bhala atturi jew bhala konvenuti. Jigi rilevat li kull komproprjetarju ghandu sehem indiviz fil-proprjeta` u ghalhekk ikollu parti indiviza minn dik il-lokazzjoni ezistenti u hemm relazzjoni legali bejn kull komproprjetarju u l-inkwilin sebbene indivizament. Sentenza ta' kawza li fiha persuna mhix parti ma torbotx lill-parti li ma tkunx fiha. Ghalhekk jinkombi li kull komproprjetarju jkun parti fil-kawza jekk qieghed jigi attakkat dak it-titolu li permezz tieghu hemm rabta legali bejn komproprjetarju u inkwilin. Dan iwassal biex fil-fehma ta' din il-Qorti hu essenzjali li kull komproprjetarju ghandu jkun parti fil-kawza.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti u tiddikjara li l-gudizzju mhux integru minhabba li mhux il-komproprjetarji kollha tal-fond 74, Qrejten Street, Msida huma parti fil-kawza.

Minhabba n-natura tal-kaz spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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