QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' Jannar 2016

Numru 16

Rikors Numru 103/08 FS

Edwin Zammit u Josephine Zammit
ghal kull interess li jista' jkollha

v.

Saviour Casha, Carmel Micallef, Giorgio Micallef,
John Micallef, Emilia Micallef, Victor Micallef,
Philip Micallef, Nathalie Barbara, Anton Camilleri, Mary Micallef,
Maria Stella D'Amato u Joseph Oliver Ruggier

<u>Il-Qorti</u>:

Rat ir-rikors ta' Edwin Zammit li jaqra hekk:

> "1. Illi huwa jikri minghand l-intimati l-appartament humru 2/3 Wayland House, Luzju Street, Sliema;
>
> "2. Illi stante li zviluppaw hsarat ta' natura strutturali fl-appartament imsemmija r-rikorrent kien talab lill-intimati sabiex iwettqu x-xogholijiet mehtiega;

"3. Illi peress li dawn ix-xogholijiet baqghu ma sarux beda jizviluppa periklu fil-fond in kwistjoni u r-rikorrent kien talab lill-Kummissarju tal-Pulizija sabiex jiehu passi kontra l-intimati liema proceduri ghadhom pendenti;

"4. Illi minhabba l-inadempjenza tal-intimati u l-periklu kontinwu r-rikorrent ma kellux triq ohra ghajr li jmur jabita temporanjament band'ohra u dan billi kera akkomodazzjoni alternattiva temporanja;

"5. Illi l-intimati jew min minnhom nehhew il-periklu li kien hemm billi waqqghu l-blokk kollu li kien jinsab fih l-appartament u ghalkemm Saviour Casha wieghed lil Qorti tal-Magistrati li kien sejjer jiehu passi sabiex jerga' jizviluppa l-blokk u jirripristina lir-rikorrent fil-pussess ta' l-appartament minnu mikri baqa' ma sar xejn;

"6. Illi kagun ta' l-inadempjenza tas-sidien kif premess f'dan ir-rikors ir-rikorrent sofra danni konsistenti fit-telfien t'ghamara u benefikati li huwa kien ghamel fl-appartament in kwistjoni kif ukoll fi spejjez ta' garr u spejjez ta' kirja ta' proprjeta` alternattiva;

"7. Illi r-rikorrent ghandu interess li jigi reintegrat fil-pussess ta' l-appartament tieghu;

"8. Illi minkejja li r-rikorrent kien interpella anke gudizzjarjament permezz ta' ittri ufficjali lill-intimati sabiex dawn (1) jaghmlu tajjeb ghad-danni minnu sofferti u (2) jirrintegrawh fil-pussess ta' l-appartament mikri lilu, dawn baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

"9. Ghaldaqstant ir-rikorrent talab lill-Qorti joghgobha:

"9.1 Tipprefiggi t-terminu *entro* liema l-intimati ghandhom jirrintegraw lir-rikorrent fil-pussess ta' l-appartament lilu mikri u okkorendo tistabbilixxi penali ghad-dewmien ghal kull gurnata oltre' t-terminu premess li l-intimati jibqghu moruzi;

"9.2 Tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli ghad-danni ikkagunati lir-rikorrent kif premess brevement f'dan ir-rikors;

"9.3 Tillikwida d-danni kkagunati lir-rikorrent sad-data li fiha l-kawza tigi deciza, konsistenti fit-telfien t'ghamara u benefikati li huwa kien ghamel fl-appartament in kwistjoni kif ukoll fi spejjez ta' garr u spejjez ta' kirja ta' proprjeta` alternattiva;

"9.4 Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ghall-hlas tad-danni likwidati;

"9.5 Bl-imghaxijiet data tal-ewwel interpellazzjoni gudizzjarja sad-data tal-pagament effettiv;

"9.6 Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittri gudizzjarji u ta' kull att kawtelatorju mahrug in konnessjoni ma' din il-kawza;

"9.7 L-intimati gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Saviour Casha li in forza taghha ecepixxa;

"1) Preliminarjament illi l-gudizzju mhux integru *stante* li diversi mill-intimati m'humiex sidien tal-fond meritu ta' dan ir-rikors filwaqt illi hemm sidien li m'humiex indikati fost l-intimati u qabel ma l-gudizzju jigi integrat din il-kawza ma tistax titkompla;

"2) Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni li Saviour Casha la hu u lanqas qatt kien sid jew ko-proprjetarju tal-fond in kwistjoni;

"3) Minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, u fil-meritu, filwaqt li huwa minnu li r-rikorrenti Edwin Zammit kien jikri minghand l-aventi kawza tal-konvenut il-fond imsemmi fir-rikors guramentat, m'huwiex minnu li l-hsara li garrab il-fond kienet minhabba xi nuqqasijiet da parti ta' l-intimat izda minhabba n-nuqqas ta' manutenzjoni regolari tal-bjut ta' l-istess fond li kienet il-kompitu ta' l-istess Edwin Zammit kif jigi spjegat waqt it-trattazzjoni tar-rikors;

"4) Illi ghaldaqstant il-fatt li l-post sar perikoluz kien kollu kemm hu dovut minhabba t-traskuragni ta' l-istess konjugi Zammit li flok ma nfurmaw lis-sidien li l-post kien qed jiddeterjora, kienu addiritura jserrhulhom rashom illi l-manutenzjoni tal-bjut kienet qed issir regolarment minnhom meta dan ma kienx il-kaz u ghalhekk huma kienu kostretti jitilqu mill-post mikri lilhom minhabba li dan sar perikoluz bl-istess imgieba negligenti taghhom stess u ghalhekk kull danni li setghu sofrew minhabba f'hekk, ghandhom ibatuhom huma u huma biss;

"5) Illi l-anqas m'hu minnu li l-intimat Saviour Casha naqas b'xi mod jew qed jaghmel minn kollox biex il-korp tal-bini li sular minnhom kien hemm mil-fond mikri lir-rikorrenti jibqa' ma jigix kompletat u dan billi huwa talab lill-MEPA, ghan-nom tas-sidien tal-fond *de quo*, biex jinhareg il-permess sabiex il-hsara tigi rrangata, kif giet, pero` waqt li kienu qed isiru x-xogholijiet u b'rizultat tal-hsara ohra li kienet zviluppat iktar tard kellhom jinhargu permessi ohra mill-MEPA, liema permessi ilhom li ntalbu z-zmien pero` sallum il-permessi relattivi ma gewx mahruga mill-MEPA. Ghaldaqstant jekk ghadda z-zmien u r-rikorrenti ghadhom ma jistghux jirritornaw fil-fond lilhom mikri, dan certament mhix ir-responsabbilita` ta' l-intimati li jaghmlu dak li kien minnhom rikjest biex ix-xogholijiet jigu kompletati u b'hekk anke ghal dan il-fatt biss hadd mill-intimati ma jista' jinzamm responsabbli ghal xi danni li setghu soffrew ir-rikorrenti kif qed jallegaw li soffrew.

"6) Illi ghar-ragunijiet premessi, l-ewwel talba hija wkoll intempestiva u m'ghandhiex tigi milqugha *stante* li dan iz-zmien ma jistghax jibda jiddekorri hlief minn meta jinhareg il-permess u in segwitu jkun hemm zmien realistiku u ragonevoli sabiex il-binja tigi kompletata u reza abitabbli;

"7) Kull eccezzjoni ulterjuri."

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili moghtija fit-28 ta' Ottubru 2011 li qed tigi riprodotta ghall-ahjar intendiment;

"Illi kif jirrizulta mill-istess eccezzjoni a fol 12 tal-process, hemm diversi mill-intimati li ma humiex sidien tal-fond *de quo*, u hemm sidien li mhux indikati. Infatti fir-rikors ta' l-1 ta' Ottubru, 2008 fol 17 para 2, ir-rikorrenti stess jistqarru li ma humiex f'pozizzjoni jindikaw min huma s-sidien li huma indikati fir-rikors promotur mal-lista ta' l-intimati ghaliex ma jafux min huma l-istess sidien, u talbu li l-Qorti tordna lill-konvenuti jaghmlu dan, haga li certament il-Qorti ma ghamlitx. Giet esebita kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Francis Micallef tad-19 ta' Mejju, 2001 li minnu jirrizulta li l-imsemmi Carmel Micallef biegh u ittrasferixxa kull sehem li kellu mill-proprjeta` lis-socjeta` M.4 Company Limited.

"Xehed Saviour Casha u l-Qorti sejra tikkwota l-kliem preciz li qal minhabba n-natura ta' l-ewwel eccezzjoni:

""Nibda billi nispjega li per ezempju jien stess m'inix wiehed mis-sidien f'ismi personali. Jista' jkun li hemm nies ohra tal-familja tieghi li ghandhom proprjeta` *de quo* pero` mhux jiena. Sa fejn naf jien ukoll Carmelo Micallef m'ghadux propjetarju u sa fejn naf jien lanqas George Micallef ghalkemm John Micallef sa fejn naf jien ghadu propjetarju. Anqas ghadha propjetarja Emilia Micallef waqt li Victor Micallef ghadu. Micallef sa fejn naf jien m'ghadux proprjetarju, waqt li Natalie Barbara suppost ghadha proprjetarja. Fil-konfront ta' Anton Camilleri nghid li ma nafx jekk hux f'ismu personali jew xi kumpanija kien xtara dan xi ishma, waqt li Mary Micallef m'ghadhiex u Maria Stella d'Amato m'ghadhiex waqt li Joseph Oliver Ruggier milli jidher xtara xi sehmijiet, mhux werriet dan zgur, minghalija xtara xi sehmijiet. Ukoll, Joseph Oliver Ruggier jekk xtarax f'ismu jew f'isem xi kumpanija tieghu ma nafx.

"Hemm nies ohra li kienu propjetarji u sa fejn naf jien ghadhom propjetarji. Il-post darba kien ta' Salvatore Micallef u martu Carmela Micallef li huma n-nanniet tieghi u cioe` omm u missier il-mama` tieghi pero` dawn in-nanniet illum it-tnejn mejta. Il-mama` tieghi llum ghandha erbgha u sebghin sena bejn wiehed u iehor. In-nannu u n-nanna kellhom disgha tfal fosthom il-mama` tieghi. Min-naha tal-mama`, tnejn biss ghad hemm hajjin, u hemm xi 48 kugini. Huwa veru li kont ghamilt applikazzjoni ghand il-MEPA dwar il-post in kwistjoni. Jiena kont applikajt biex innehhi l-periklu. Dina l-applikazzjoni kienet f'isem il-kumpannija li jisimha SC Higher Services Limited. Il-

> kumpanija kienet tieghi. Jiena kont ghamilt l-applikazzjoni jien minghajr ebda delega jew kunsens mill-propjetarji l-ohra."

"A fol 31 u 32 fuq rikorsi tar-rikorrenti, intalbet il-kjamata in kawza ta' M.4 Company Limited u AM Developments Company Limited, u dan fl-20 ta' April, 2009. L-ewwel rikors hu notifikat biss lil Saviour Casha, u t-tieni rikors mhux notifikat lill-intimati kollha, izda biss lil Saviour Casha u lil Dr. Kenneth Grima, u ghalhekk il-Qorti ma iddegretathomx.
Fit-8 ta' Jannar, 2010 ir-rikorrenti stqarrew li l-proprjeta` *de quo* tikkonsisti f'almenu mitejn sehem indiviz, u kien hemm diversi trasferimenti *inter vivos* u *causa mortis*, u ghalhekk ir-rikorrenti talbu li l-Qorti tordna lill-intimati jigbru d-denunzji, liema rikors gie michud fil-15 ta' Marzu, 2010.

"Gie esebit l-affidavit ta' Edwin Zammit a fol 52 *et*, izda dan jitkellem principalment fuq il-mertu tal-kaz, u mhux dwar l-eccezzjoni li l-gudizzju mhux integru *stante* d-diversi intimati ma humiex sidien tal-fond mertu ta' dan ir-rikors filwaqt li hemm sidien li ma humiex indikati fost l-intimati.

"**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

"***Integrita` tal-Gudizzju*** Fis-sentenza tal-kawza fl-ismijiet **Carmelo Bonello vs Albert Mizzi *nomine*** deciza mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2000 LXXXIV-II-I-1071 il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat sentenza ta' l-Ewwel Qorti fis-sens illi sentenza li iddecidiet ix-xoljiment ta' koncessjoni bil-konsegwenti konsolidazzjoni ta' l-utili dominju perpetwu mad-dirett dominju ma kenitx taghmel stat fil-konfront ukoll ta' l-attur, li huwa l-attwali utilista u possessur, meta dan la kien citat u lanqas kjamat fil-kawza.

"Il-Qorti ta' l-Appell iccitat ukoll b'approvazzjoni l-insenjament illi r-*ragion d'essere* ta' eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju tistrieh fuq tliet konsiderazzjonijiet principali: l-ewwel wahda hija li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, ghandhom jippartecipaw fih dawk kollha li huma interessati, it-tieni, sabiex tigi assigurata kemm jista' jkun l-effikacita` tal-gudizzju, in kwantu dan jorbot biss lil dawk il-persuni li jkunu ippartecipaw fl-istess gudizzju; u t-tielet, biex jigi rispettat il-principju ta' l-ekonomija tal-gudizzji sabiex ma jkunx hemm il-bzonn li l-istess procedura tigi ripetuta kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed u l-kreditur attur ikollu l-interess li d-debituri kollha jigu vinkolati biex ikun jista' jezegwixxi t-titolu tieghu kontra taghhom kollha.

"Fis-sentenza tal-kawza fl-ismijiet **John Baptist Tabone *et* vs Lucy Micallef *et***, deciza fl-4 ta' Dicembru, 1998 mill-Onor. Qorti ta' l-Appell (LXXXII-II-IV-1193) inghad:

> ""Inoltre, l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju bazata fuq l-applikazzjoni ta' l-artikolu 1322 tal-Kodici Civili kif emendat, tinvoka

> provvediment li hu ta' ordni pubbliku u l-Qorti hi prekluza milli tinjorah *una volta* n-nuqqas jigi sollevat u ippruvat anke jekk ikun hemm rinunzja tal-parti. Dan ghaliex jekk hekk taghmel tkun tista' tkun li qed tippregudika l-jeddijiet ta' terzi, f'dan il-kaz tal-konjugi li ma tkunx giet konvenuta fil-kawza u li jkollha kull interess fl-amministrazzjoni tal-beni immobbli milquta bl-ipoteka."

"Il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Marzu, 2003 fl-ismijiet **Vincent, f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' huh John, Saviour, Carmel u Paul, ahwa Agius vs Mario u Gina, konjugi Borg** (Citazzjoni Numru. 1143/1994/2) fejn intqal:

> ""… u cjoe dik relattiva ghan-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju. Eccezzjoni din ta' natura dilatorja u ghalhekk, kif hekk sar f'dan il-kaz, kellha titqajjem *in limine litis* ("**Virginia Cassar -vs- Emanuel Caruana et**", Appell Kummercjali, 4 ta' Marzu 1992);

"Kif jinsab insenjat "ir-ragjon d'essere ta' eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita tal-gudizzju tistrieh fuq tliet konsiderazzjonijiet principali: l-ewwel wahda hija li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, ghandhom jippartecipaw fih dawk kollha li huma interessati; it-tieni, sabiex tigi assigurata kemm jista' jkun l-effikacita` tal-gudizzju, in kwantu dan jorbot biss lil dawk il-persuni li jkunu ppartecipaw fl-istess gudizzju; it-tielet, biex jigi rispettat il-principju ta' l-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm il-bzonn li l-istess procedura tigi ripetuta kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed u l-kreditur attur ikollu l-interess li d-debituri kollha jigu vinkolati biex ikun jista' jesegwixxi t-titolu tieghu kontra taghhom kollha" – "**Victor Zahra Dedomenico -vs- Alfred Zahra Dedomenico**", Appell, 15 ta' Jannar 1992;

"Taghlim dan li rceva approvazzjoni u segwitu fid-decizjonijiet fl-ismijiet "**Joseph Borg et -vs- Francis Vassallo *noe***", Appell, 28 ta' Jannar 2000 u "**Carmelo Bonello -vs- Albert Mizzi *noe***", Appell, 6 ta' Ottubru 2000; …"

"Fis-sentenza moghtija mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Carmela Scicluna vs Rosina Azzopardi** fit-3 ta' April, 1964 (XLVII A-233) inghad li fil-kaz li tezisti lokazzjoni li trid tigi terminata, l-azzjoni hi precizament tendenti ghall-mutament tar-rapport jew stat guridiku wiehed, u kwindi l-*litis* konsorzju bejn dawk kollha li huma partecipi hu necessarju. In-nuqqas tal-partecipazzjoni fil-kawza tal-komproprjetarji l-ohra, jew bhala atturi assocjati inkella bhala konvenuti, jista' jigi sostitwit bil-prova certa ta' l-adezjoni ta' dawk il-komproprjetarji ghad-domanda maghmula gudizzjarjament min wiehed minnhom: izda mhux inqas minn daqshekk.

"Fil-kawza deciza minn din il-Qorti per Imhallef Clo. Scicluna fis-16 ta' Novembru, 1983 fil-kawza fl-ismijiet **John Grech vs Guza Cremona** LXVII-III-V-243 inghad li biex il-gudizzju jkun integru jridu jiehdu parti fih

dawk kollha li jkollhom id-dritt u dawk li kontra taghhom dak l-istess dritt jikkompeti.

“L-interess fl-ezitu tal-gudizzju ghandu jkun intiz mhux biss fis-sens li dik il-persuna tigi ikkundannata jew illiberata, imma wkoll fis-sens li l-istess persuna tkun tista’ ssostni r-ragunijiet ta’ l-attur jew tal-konvenut, jew taghha stess, differenti minn tat-tnejn u tipprovoka decizjoni fil-limiti ta’ l-azzjoni li tistabbilixxi certi fatti u certi drittijiet favorevoli jew kuntrarji ghaliha, bla ma tkun liberata jew kundannata.

“Ukoll l-istess Qorti presjeduta mill-istess Imhallef fil-kawza fl-ismijiet **Dr. J. Cassar Galea *et* vs Maria Concetta Borg *pro et nomine*** fil-25 ta’ Novembru, 1983 LXV11-111-V-262 irriteniet li l-Qorti interpretat il-ligi dwar l-assigurazzjoni tal-vetturi u irriteniet li galadarba jigu segwiti d-disposittivi tal-ligi, is-socjeta` assiguratrici hija solidament responsabbli, flimkien mal-assigurati taghha, biex taghmel tajjeb ghad-danni. Izda meta s-socjeta` assiguratrici ma tkunx giet konvenuta f’gudizzju imma jkun tharrek biss l-assigurat taghha, ma jistax jinhareg mandat esekuttiv kontra l-istess socjeta` jekk qabel ma ssirx citazzjoni biex b’hekk ikun jista` jinhareg il-mandat opportun.

“Hu ferm interessanti dak li jinghad fis-sentenza moghtija mill-Imhallef Sciberras, fil-Qorti ta’ l-Appell sede Inferjuri fit-12 ta’ Novembru, 2003 fil-kawza fl-ismijiet **Adelaide Ellul *et* vs Modern Crown Stoppers**:

> ““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- Azzopardi**" (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."

"**E. KONKLUZJONIJIET:**

"Ghal dawn il-motivi tilqa' l-eccezzjoni preliminari ta' l-intimat li l-gudizzju mhux integru u tillibera lill-istess intimati mill-osservanza tal-gudizzju. Fic-cirkostanzi l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet."

Rat ir-rikors tal-appell tal-attur li permezz tieghu talab li din il-Qorti joghgobha tiddikjara n-nullita` tal-istess sentenza jew tirrevoka u thassar l-istess sentenza, u tirrimanda l-atti lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili biex tkompli tisma' u tiddeciedi l-kawza;

Rat ir-risposta tal-konvenuti li permezz tieghu talbu l-konferma tas-sentenza eccetto ghal Anton Camilleri illi irrimetta ruhu ghall-gudizzju tal-Qorti salv illi ma kellux ibati spejjez;

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Novembru 2015 li permezz tieghu il-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati tal-partijiet trattaw l-appell;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat;

L-appellanti ressqu sitt aggravji li l-Qorti se tezamina fl-ordni li tressqu.

L-EWWEL AGGRAVJU

L-ewwel aggravju tal-appellant huwa li s-sentenza hija nulla ghaliex kien hemm numru ta' konvenuti li qatt ma gew notifikati bl-atti quddiem l-ewwel Qorti, lanqas bir-rikors promotur. Ma hemmx dubbju li l-konvenuti Nathalie Barbara, Anton Camilleri u Joseph Oliver Ruggier ma gewx notifikati bir-rikors inizjali; fil-kaz ta' Ruggier lanqas biex kien hemm tentattiv ta' notifika. Ta' min jghid li fir-risposta tieghu dan tal-ahhar laqa' ghar-rikors tal-appell biex issolleva li l-kawza kienet marret dezerta minhabba f'hekk. Madankollu in vista ta' dak li ser jigi deciz, ma hux mehtieg li din il-Qorti tiddeciedi din il-kwistjoni ta' dezerzjoni o meno, anke tenut kont tal-fatt li din hi qorti ta' revizjoni u l-ewwel Qorti qatt ma ippronunzjat ruhha dwar l-istess kwistjoni.

Madankollu huwa wkoll evidenti li dan kien nuqqas car tal-istess appellanti ghaliex huwa d-dover tal-atturi f'kawza li jinnotifikaw lill-konvenuti kollha imharrka (Artikolu 157 tal-Kap. 12). Kien ukoll nuqqas serju tal-partijiet illi hallew il-kawza tmur ghas-sentenza b'dawn id-difetti procedurali.

Dan l-aggravju huwa michud ghal zewg ragunijiet; kif inghad kien nuqqas tal-istess appellanti li wassal ghal dan u '*ex turpi causa non oritur actio ;* u l-appellant ma sofra ebda hsara b'dan – kienu l-persuni li ma gewx notifikati li kellhom interess – sija materjali u sija guridiku li jqajjmu dan. Kienu huma li ma kellhomx l-opportunita` li jsemmghu lehenhom fil-kawza u mhux l-appellant. Ghalhekk it-talba tal-appellanti biex din il-Qorti tannulla s-sentenza appellata necessarjament se tigi michuda.

IT-TIENI AGGRAVJU

It-tieni aggravju tal-appellanti huwa li fil-fehma taghhom, l-ewwel Qorti naqset li tindirizza l-kwistjoni li dwarha kellha tiddeciedi u ghamlet konsiderazzonijiet li kienu fil-fatt irrilevanti ghall-istess kwistjoni. Jghidu li l-ewwel Qorti iddecidiet il-kawza bhalli kieku kellha quddiemha kawza ghal xoljiment tal-lokazzjoni jew ta' zgumbrament.

Il-Qorti taqbel mal-appellanti li kull Qorti ghandha tiddeciedi dwar it-talba fil-kawza li jkollha quddiemha; "*Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha ... … …*"; **Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et** – (Appell - 7 ta' Ottubru 1997) u wkoll "*Huwa principju generali illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-*

terminu tal-att li bih jinbdew il-proceduri ... ..." **Joseph Tabone v. Joseph Flavia** – (Qorti tal-Appell, 7 ta' Marzu 1958).

F'din il-kawza l-atturi qed jitolbu li jigu re-integrati fil-pussess u tal-proprjeta` mikrija lilhom u li jigu akkordati danni ghall-mankanzi li qed jallegaw fil-konfront tal-konvenuti. Kwindi ghandhom ragun l-atturi appellanti jilmentaw illi l-ewwel Qorti ikkoncentrat hafna partijiet mis-sentenza taghha fuq ir-rapport lokatizju bejn il-partijiet minflok it-talbiet taghhom fil-kawza. Meta ghamlet hekk il-Qorti allura anke iccitat sentenza applikabbli ghall-kwistjonijiet li huma irrilevanti ghal din il-kawza. Dan l-aggravju huwa allura milqugh.

IT-TIELET AGGRAVJU

It-tielet aggravju huwa li l-ewwel Qorti ma tat ebda raguni ghad-decizjoni taghha izda semplicement iccitat diversi sentenzi u finalment tat id-decizjoni taghha. Dan huwa minnu u kif gia` ssemma' fit-tieni aggravju, is-sentenzi citati mill-ewwel Qorti ma jirrigwardjawx materja direttament relatata ma' din il-kawza izda kawzi ta' xoljiment tal-lokazzjoni u ta' zgumbrament. Madankollu huwa car ghal kull min jaqra s-sentenza li l-ewwel Qorti kienet qed tikkondividi l-hsibijiet tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fl-ismijiet **Adelaide Ellul v. Modern Crown Stoppers**; ghalhekk bhala tali, dan l-aggravju huwa michud.

IR-RABA' AGGRAVJU

F'dan l-aggravju, l-appellanti jghidu li kien impossibbli ghalihom li jiccitaw is-sidien kollha tal-fond in kwistjoni ghaliex dawn huma cirka mitejn u huma ma humiex f'pozizzjoni li jkunu jafu min huma u fejn joqghodu.

Din il-Qorti tifhem li f'cirkostanzi simili, il-kompitu ta' min irid jintavola kawza li jkun jaf min huma s-sidien kollha tal-proprjeta` li jkun qed jikri u l-post tar-residenza taghhom huwa difficli hafna. Dan naturalment ma jezentax lill-attur mill-obligu li l-kawza jipproponiha sew u kif ghandu jkun. F'dan il-kaz pero` l-konvenuti fil-waqt li eccepew in-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju, naqsu li **huma stess** jindikaw il-persuni li kellhom jigu msejjha maghhom fil-kawza. F'dak l-istadju setghet issir it-talba biex jissejjhu fil-kawza il-persuni kollha msemmija, jekk kien hemm effettivament il-bzonn li dan isir. Naturalment xorta jkun jinkombi fuq l-atturi illi jinnotifikaw dawk il-persuni. Jidher mill-atti li l-appellanti kienu jafu biss bil-persuni konvenuti f'din il-kawza ghax maghhom kien hemm kuntatt. Ma kien hemm ebda mod kif ikunu jafu bl-ismijiet tas-sidien kollha fin-nuqqas tal-konvenuti li jidentifikawhom.

Lanqas jidher pero` li l-appellanti ghamlu xi forma ta' talba quddiem l-ewwel Qorti biex dan isir, u din il-Qorti filwaqt li tara li dan l-aggravju huwa fondat, ma tistax ma ticcensurax ghal darb'ohra il-mod kif giet kondotta l-kawza f'dan l-aspett.

IL-HAMES U SITT AGGRAVJI

L-ahhar zewg aggravji huma fis-sens l-ewwelnett li l-obligazzjoni tal-konvenuti fir-rigward tal-appellanti tohrog mis-sentenza tal-Qorti Kriminali msemmija fir-rikors promotur, u illi f'kull kaz li r-responsabbilita` tal-konvenuti u s-sidien l-ohra hija solidali ghaliex huma qed jitolbu l-hlas tad-danni kagunati mill-appellati.

Din il-Qorti jidhrilha li dawn iz-zewg aggravji ghandhom jigu milqugha. Skont is-sentenza msemmija tal-Qorti Kriminali (esebita a fol. 60 et sequitur tal-process), il-konvenuti stess assumew ir-responsabbilita` fir-rigward tal-hsara fil-proprjeta` in kwistjoni u jekk jirrizulta li din ma zammewx maghha ghandhom jirrispondu ghaliha sakemm ma kienx hemm xi raguni accettabbli skont il-ligi biex dan ma ghamluhx. Kienu huma li gew mizmuma ghal din ir-responsabbilita` u ma jistghux issa jevitaw dik ir-responsabbilita` billi jeccepixxu li l-gudizzju m'huwiex integru meta l-akkuzati kollha fil-kawza kriminali gew citati.

F'kull kaz huwa evidenti, ghax indikat espressament mil-ligi, illi f'kaz simili tezisti responsabbilita` solidali bejn il-partijiet li allegatament ikkawzaw id-danni lill-attur; (Artikoli 1094 u 1096 tal-Kodici Civili u ara per ezempju s-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Joseph Attard v. Emanuel Attard** tal-20 ta' Gunju 1984). Din is-sitwazzjoni hija ben spjegata b'mod succint ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Feedstuffs Compound Company Limited v. Catimpex Limited et** deciza mill-Prim'Awla fis-7 ta' Jannar 2003 fejn il-Qorti ghamlet riferenza wkoll ghall-Artikolu 1050 tal-Kodici Civili li jghid li hemm solidarjeta` bejn il-konvenuti f'kawza fejn jintalab il-hlas ta' danni, anke meta dawk id-danni ma gewx ikkawzati dolozament. Ghalhekk lanqas ikun hemm il-bzonn li jitharrek kull min seta' kien responsabbli, salv naturalment id-dritt ta' rivalsa ta' min jigi ikkundannat jekk ikun il-kaz. Naturalment l-appellant irid dejjem jipprova li sofra dawn id-danni li qed jallega u li dawn gew ikkawzati mill-konvenuti.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-appell billi fil-waqt li tichad it-talba tal-appellanti biex tigi dikjarata nulla s-sentenza appellata, tilqa' it-tieni talba fir-rikors tal-appell u thassar u tirrevoka l-istess sentenza appellata u tordna li l-atti jergghu jintbaghtu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili biex tkompli tisma' l-kawza u tiddecidiha wara li l-konvenuti li ghadhom

ma gewx notifikati bir-rikors promotur jigu notifikati skont il-ligi bl-istess rikors; fic-cirkostanzi l-ispejjez ta' dan l-appell ikunu bla taxxa bejn il-partjiet hlief dawk tar-Registru illi jkunu nofshom a kariku tal-appellanti u n-nofs l-iehor a kariku tal-appellat Casha.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df