BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 49/2014

Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq K.I. numru 454749M

vs

Caren mart Josef Preziosi K.I. numru 340952M u Anna Maria mart John Spiteri Debono K.I. numru 380861M

Illum, 14 ta' Lulju 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti flimkien ma' hutha l-intimati Caren Preziosi u Anna Maria Spiteri Debono huma l-ko-proprjetarji fis-sehem ta' hames minn sitt partijiet indivizi spettanti lir-rikorrenti u sehem wiehed minn sitta lill-intimati flimkien bejniethom, tal-fondi bin-numri ufficjali mija u tnax (112), mija u tlettax (113), mija u sittax (116), mija u sbatax (117) u mija u tmintax (118) fi Triq it-Teatru l-Antik fil-Belt Valletta, l-fondi bin-numri ufficjali, tmienja u sittin (68), tmienja u sittin ittra A (68A), sebghin (70) u tnejn u sebghin (72) fi Triq il-Forn l-Antik ukoll fil-Belt Valletta u finalment il-fond minghajr numru ufficjali izda jinsab sitwat adjacenti ghal fond fuq imsemmi bin-numru 68A u bhalu jinsab fi Triq il-Forn l-Antik fil-Belt Valletta liema fondi lkoll jidhru mmarkati bl-orangjo fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bl-ittra 'A';

Illi l-fondi fuq imsemmija huma fondi tajbin sabiex jinkrew u r-rikorrenti kkomunikat lill-intimati hutha l-interess taghha li l-fuq imsemmija fondi jinkrew u li hi tezercita l-jedd ta' preferenza moghti lilha mill-Artikolu 1591 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) fuq l-istess fondi sabiex tkun hi li tikrihom f'isimha minn ghandha stess u minghand l-intimati bhala l-ko-propjetarji ta' dawn il-fondi. Ghal dan l-iskop hija baghtet ittra, wahda lil kull wahda mill-intimati separatament, datata 21 ta' Mejju 2014 (kopji ta' liema qed jigu hawn annessi u mmarkati bl-ittri 'B' u 'C') li ntbaghatu kemm permezz ta' l-email fid-data ta' l-ittra, kif ukoll registrati fis-26 ta' Mejju, 2014. L-intimata Caren Preziosi giet notifikata fis-27 ta' Mejju, 2014 filwaqt illi l-intimata Anna Maria Spiteri Debono giet notifikata fit-28 ta' Mejju 2014 (kif jidher minn kopja tal-avviz ta' rcevuta mahrug mill-Maltapost plc hawn annessa u mmarkata bl-ittra D);

Illi l-intimati naqsu milli b'xi mod jirrispondu ghas-sejha li ghamlet ir-rikorrenti permezz tal-fuq imsemmija ittra taghha ghal kiri tal-fond fuq imsemmija;

Illi r-rikorrenti qed tipproponi u hija disposta li tiehu b'kera f'isimha l-fondi hawn imsemmija lkoll flimkien taht is-segwenti kundizzjonijiet: (a) il-fondi fuq imsemmija ghandhom jinkrew *tale quale* u fl-istat li jinsabu fih illum biex b'hekk is-sidien ma jkunu obbligati jwettqu l-ebda alterazzjoni, modifikazzjoni, zieda jew benefikati oltre dak li hemm fil-prezenti f'dawn il-fondi; (b) ghal perjodi ta' tmien (8) snin, mid-data tal-ftehim ta' kera li jigi ffirmat bejn il-partijiet; (c) bir-rata annwali ta' kera ta' wiehed u erbghin elf, sebgha mija u hamsin Euro (€41,750) eskluza l-VAT, liema kera ghandha tizdied fit-tmiem ir-raba' sena tal-kera b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) u tibqa tithallas kif hekk mizjuda sa l-ahhar tat-terminu tal-kirja; (d) l-uzu tal-fondi mikrija ghandu jkun wiehed kummercjali b'divjet li jsir uzu mod iehor mill-fondi, (e) bid-divjet kontra s-sullokazzjoni ghalkemm huwa permess li n-negozju f'idejn terzi l-pussess tal-fondi; (f) xogholijiet ta' *refurbishment* u restawr kif ukoll tibdiliet strutturali necessarji ghall-uzu ahjar tal-fondi mikrija huma permessi purke dawn isiru bil-permessi tal-Awtoritajiet kompetenti u taht supervizjoni ta' perit kwalifikat. In oltre l-aperturi kollha li fil-prezent jaghtu mill-fondi fuq imsemmija ghal gewwa l-fond proprjeta' tar-rikorrenti wahedha, maghruf bhala Palazzo Bonici li ghandu zewg entraturi, wahda fi Triq it-Teatru l-Antik bin-numru ufficjali mija u hmistax (115) u l-ohra fi Triq il-Forn l-Antik bin-numru disgha u sittin (69) fil-

Belt Valletta, ghandhom jigu mbarrati jekk hekk jigi mitlub mir-rikorrenti bhala proprjetarja ta' l-imsemmi Palazzo Bonici u bil-kundizzjonijiet l-ohrajn soliti li johorgu mill-ligi u li m'humiex konfliggenti mal-kundizzjonijiet hawn imsemmija;

Illi l-kirja proposta bil-kundizzjonijiet hawn fuq elenkati tkun ta' gid ghall-ko-proprjetarji kollha, inkluz l-intimati u hadd mill-ko-propjetarji m'ghandu jew jista' jkollu raguni tajba sabiex jopponi ghal din il-kirja, kif ser jigi ppruvat tul il-kors tar-rikors odjern;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, ir-rikorrenti titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu, wara li jaghti dawk l-ordnijiet u disposizzjonijiet li jkunu necessarji u opportuni;

1. Jawtorizza li jsir il-kiri bil-kundizzjonijiet elenkati f'dan ir-rikors tas-segwenti fondi: bin-numri ufficjali mija u tnax (112), mija u tlettax (113), mija u sittax (116), mija u sbatax (117) u mija u tmintax (118) fi Triq it-Teatru l-Antik fil-Belt Valletta, il-fondi bin-numri ufficjali, tmienja u sittin (68), tmienja u sittin ittra A (68A), sebghin (70) u tnejn u sebghin (72) fi Triq il-Forn l-Antik ukoll fil-Belt Valletta, u finalment il-fond minghajr numru ufficjali izda jinsab sitwat adjacenti ghal fond fuq imsemmi bin-numru 68A u bhalu jinsab fi Triq il-Forn l-Antik fil-Belt Valletta, liema fondi lkoll jidhru mmarkati bl-orangjo fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bl-ittra 'A' jew fin-nuqqas anke taht dawk il-kundizjonijiet li joghogbu jimponi l-istess Onorabbli Bord;

2. Jiddikjara li r-rikorrenti ghandha jedd ta' preferenza fuq il-kiri tal-fondi fuq imsemmija bhala wahda mill-kom-pussessuri ta' l-istess a tenur tal-artikolu 1591 tal-Kodici Civili;

3. Jawtorizza li l-kirja bil-kundizzjonijiet elenkati ssir favur ir-rikorrenti u ghal dan l-iskop tordna li jigi ffirmat bejn il-partijiet ftehim ta' kera li jkun jikkontjeni fih tali kundizzjonijiet jew in difett tordna li ssir il-kirja tal-istess fondi fit-termini tal-ligi f'kaz ta' konkorrenza bid-divjet ta' oblaturi estranei;

4. Jappunta gurnata, hin u lok li fih ghandu jigi ffirmat il-ftehim ta' kera opportun u jinnomina kuratur sabiex jidher ghal eventwali kontumaci fuq il-ftehim ta' kera.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-intimati li tghid hekk:

1. Preliminarjament l-inkompetenza ta' dan il-Bord 'rationae materiae'.

2. Preliminarjament ukoll in-nullita tar-rikors peress illi r-rikorrenti fil-gurnata tal-presentata tar-rikors ma kelliex il-pussess tal-fond.

3. Bla pregudizzju ghal fuq espost kif taf ben tajjeb ir-rikorrenti ma hemmx qbil dwar l-ishma, il-kwota spettanti lill-intimati hi ta' 4/15 u mhux 1/6.

4. Dejjem bla pregudizzju ghal fuq espost it-talba tar-rikorrenti sabiex il-fondi jigu lilha moghtija in lokazzjoni hija monka u ma tistax tirnexxi ghar-ragunijiet segwenti:

   a. Il-corpus kif jirrizulta mir-rikors promutur u mill-pjanta esebita mieghu mhux kompriz minn fond wiehed imma minn diversi fondi li ghandhom in-numru ufficjali u bejn distinti wiehed mill-iehor. Ghalhekk ghandu jkun hemm lokazzjoni ghal kull fond. Wara kollox il-kera tvarja minn fond ghall-iehor dipendenti minn diversi fatturi bhala kobor u lokalita'.

   b. l-uzu illi jista' jsir minn kull fond illi jigi mikri ghandu jkun specifikat u mhux sempliciment ghall-uzu kummercjali in generali.

   c. l-inkwilin ghandu jkun espressament ipprojbit milli jaghmel tibdil strutturali u wisq anqas ikollu d-dritt illi jimbarra l-aperturi.

   d. Il-fondi 'de quo' u beni immobiljari ohra, posseduti in komun bejn il-kontendenti huma meritu ta' kawza ta' divisjoni bejn l-istess kontendenti (rikors numru 591/2013 JA) u f'dawn ic-cirkostanzi il-lokazzjoni tal-imsemmija fondi ma tkunx fl-interess tal-koproprjetarji.

   e. Id-dritt pretiz mir-rikorrenti biex il-fondi jigu gestiti minn terzi mhux accettabbli; il-gestjoni tal-fondi ghandha tispetta lil inkwilin biss.

5. Illi l-intimati jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mid-dritt spettanti lilhom cioe’ il-jedd ta’ preferenza. Pero’ dana ma jistghux jaghmluh qabel ma jkollhom il-fakulta illi jaccedu fid-diversi fondi flimkien ma perit ta’ fiducja taghhom. Ic-cwievet jinsabu ghand ir-rikorrenti u ghalkemm giet mitluba taghti kopja taghhom mill-intimati permezz ta’ email datata 26 ta’ Mejju, 2014 – Dokument AM – sallum baqghet inadempjenti.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi fit-12 ta’ Jannar 2015, il-Bord iddecieda dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati permezz tas-sentenza preliminari relattiva;

Ra illi fl-10 ta’ Dicembru 2015, l-intimati ressqu n-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom dwar it-tieni eccezzjoni preliminari;

Ra illi fis-seduta ta’ l-14 ta’ Jannar 2016, ir-rikorrenti ressqu n-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom dwar it-tieni eccezzjoni preliminari;

Ra illi fis-seduta tas-26 ta’ Mejju 2016, il-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet orali finali taghhom u l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari dwar it-tieni eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati fil-kaz odjern fejn l-intimati qed jeccepixxu “in-

nullita tar-rikors peress illi r-rikorrenti fil-gurnata tal-presentata tar-rikors ma kelliex il-pussess tal-fond". Illi t-tezi mressqa mill-intimati hija li r-rikorrenti biex tkun tista' tippromwovi l-kawza odjerna kienet tehtieg li jkollha pussess fiziku tal-fondi mertu tal-kawza. In sostenn ta' dan l-intimati gabu diversi provi li, skond l-istess intimati, juru li r-rikorrenti ma kellhiex dak il-pussess fil-mument li stitwiet il-kawza odjerna. Jikkwotaw ukoll parti mill-kuntratt li bih l-imsemmija fondi gew rilaxxjati mill-Gvern, fejn huwa dikjarat li:

> "Despite the release the Owner shall allow The Government to remain in possession of Palazzo Bonici for a period until not later then the thirtieth (30) day of June of the year two thousand and fourteen (2014) at which point the Government shall hand back possession of the Palazzo Bonici to the Owner"

u jargumentaw illi allura qabel dik id-data anke legalment ir-rikorrenti ma kellhiex pussess ta' l-imsemmija fondi.

Da parti taghha r-rikorrenti targumenta li ma hemm l-ebda nullita' stante illi fid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna hija kellha l-pussess legali kif del resto jkollu kull komproprjetarju inkluz l-intimati nfushom. Rigward id-data ndikata mill-intimata li skond huma fiha gew rilaxxjati l-fondi u cioe' it-30 ta' Gunju 2014, r-rikorrenti tghid li dik id-data tapplika biss ghall-Palazzo Bonici nnifsu u mhux ghall-hwienet mertu tal-kawza odjerna, liema hwienet gew rilaxxjati favur il-partijiet kontendenti mal-kuntratt illi sar mal-Gvern.[1] Illi fil-fatt minn ezami akkurat ta' l-imsemmi kuntratt dokument JS 1 esebit a folio 28 tal-process, jirrizulta kjarament li dik id-

[1] Dok JS 1 esebiet a folio 28 tal-process datata 24 t'Ottubru 2013.

data kienet tapplika fir-rigward biss ta' Palazzo Bonici[2] u mhux ukoll fir-rigward ta' "The Shops".

Illi mill-provi u xhieda prodotti l-Bord ihoss illi l-intimati ma pruvawx sodisfacentament din l-eccezzjoni taghhom. Huwa minnu li jidher li fil-granet li ttiehdu r-ritratti kien ghad hemm attivita' ghaddejja fl-imsemmija hwienet, izda din l-attivita' giet spjegata mir-rikorrenti illi kienet tikkonsisti f'li l-okkupanti inehhu l-affarijiet taghhom mill-fondi msemmija. Ma hemmx dubju illi fid-data tat-30 ta Gunju 2014 il-fondi kienu vakati. Lanqas ma hemm dubju li l-intimati rrikonoxxew illi r-rikorrenti kellha l-pussess kemm legali kif ukoll fattwali ghaliex huma, qua komproprjetarji ta' l-imsemmija fondi flimkien mar-rikorrenti, talbu kopja tac-cwievet minn ghand ir-rikorrenti minkejja li kien ghad fadal xi nies fizikament fl-imsemmija fondi.

Illi in oltre, l-Qrati taghna japplikaw id-duttrina tal-Jus Superveniens fejn fil-mori tal-kawza tavvera ruhha xi kundizzjoni li permezz taghha jkunu jistghu jigu salvati l-atti. Hekk fil-kawza *St. George's Bay Hotel Limited Vs Bay Street Holdings Limited Et*[3], il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddikjarat:

> *"Id-dikjarazzjoni ta' nullita' tal-atti gudizzjarji hija sanzjoni radikali li ghandha tintuza eccezzjonalment biss u meta ma jistax isir mod iehor. Meta l-ebda kawzali jew l-ebda talba attrici ma taghmel stat fil-konfront ta' xi whud minnhom, jezisti rimedju procedurali li m'huwiex it-thassir tal-att gudizzjarju (il-liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju) u dan wara li jigi mistharreg jekk dak li tallega fil-konfront taghhom il-kumpannija attrici huwiex minnu jew le.*

---

[2] Ara l-paragrafu relattiv mill-imsemmi kuntratt riprodott aktar il' fuq.
[3] Prim Awla 25/09/2003.

> *L-eccezzjoni tal-intempestivita' hija wahda ta' natura dilatorja u ghalhekk ghandha titqajjem u tigi mistharrga fil-bidu tal-kawza. M'hemmx ghalfejn jinghad li f'dan il-kaz il-piz tal-prova jaqa' fuq l-imharrkin fuq il-massima li reus in excipiendo fit actor, u huma mehtiega l-istess provi fi grad tali li ssoltu jaqa' fuq attur dwar il-pretensjonijiet tieghu. Minbarra dan, minhabba li l-effett ta' ezitu favorevoli ghal eccezzjoni ta' intempestivita' huwa dak li jehles lill-parti mharrka milli tibqa' izjed fil-kawza, bil-jedd tal-parti attrici li terga' tibda procedura meta jghaddi t-terminu li kien inghata, l-eccezzjoni trid tintlaqa' meta tassew tkun pruvata u dan fuq il-massima li azzjoni tigi salvata jekk dan huwa possibbli. B'zieda ma' dan, huwa wisq possibbli li jidhlu fis-sehh ir-regoli tal-Jus Superveniens;"*

Fil-kaz odjern, in-nuqqas li qed jilmentaw minnu l-intimati, jekk kien jezisti ab initio, gie sanat hekk kif il-fondi gew ukoll fizikament rilaxxjati favur il-kontendenti minn l-ahhar okkupant. Jidher li hemm qbil bejn il-kontendenti li din il-kundizzjoni avverat ruhha ftit zmien biss wara li giet istitwita l-kawza odjerna.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad din it-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimati bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur