**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**Rikors Nru.: 23/2013**

**Michael Fenech (K.I. 78563M) u martu Roberta Fenech (K.I. 43062M), ghal kull interess li jista' jkollha**

**vs**

**The House Shop Limited (C-4557)**

**Illum 20 ta' Ottubru 2016**

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

> Illi huma proprjetarji tal-fond numru 190, Tower Road, tas-Sliema li huma akkwistaw mill-poter ta' missier ir-rikorrenti Michael Fenech u cioe' Carmel sive Charles Fenech permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien tal-15 ta' Mejju 1992;

Illi in forza ta’ skrittura privata tat-22 ta’ Gunju 1979, kopja annessa Dok A, l-awtur tar-rikorrenti kien ta l-imsemmi fond b’titolu ta’ lokazzjoni ghan-negozju in generali lis-socjetà intimata u dan ghal hames snin di fermo dekorribbli mill-24 ta’ Gunju 1979 u hamsa ohra di rispetto versu l-kera annwali ta’ elfejn u tmenin lira Maltin (Lm2,080.00) hemmhekk indikata – li llum saret hamest’elef sitt mija u sittax il-Ewro (€5616) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u cioe’ fl-24 ta’ Gunju, Settembru, Dicembru u Marzu ta’ kull sena u ghalhekk bl-ewwel skadenza li jmiss fl-24 ta’ Marzu 2013 u liema kera mhijiex qeghda fil-prezent tigi accettata mir-rikorrenti.

Illi l-intimati ilhom ma jaghmlu ebda tip ta’ uzu mill-fond in kwistjoni ghal aktar minn sena u nofs u fil-fatt battluh u abbandunawh ghal kollox meta ttrasferew in-negozju taghhom ghall-fond kummercjali gdid u cioe’ The House Shop, 1, Marina Business Centre, Abate Rigord Street, Ta’ Xbiex.

Illi ghalhekk dan in-non uso ghall-perjodu twil da parti tas-socjetà intimata tal-fond mikri lilhom jikkostitwixxi bazi legali valida ghar-ripreza tal-fond da parti tar-rikorrenti li, fil-fatt, fis-7 ta’ Novembru 2012 baghtu ittra ufficjali lill-istess socjetà intimata fejn interpellawha tirritorna lura lilhom l-istess fond vojt u bic-cwievet.

Illi, s-socjetà intimata baqghet inadempjenti u l-istess socjetà baqghet ma taghmel l-ebda uzu mill-istess fond li wkoll baqa’ battal ghal kollox.

Ghaldaqstant, in forza tal-premess, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess tal-fond numru 190, Tower Road, tas-Sliema, minghand is-socjetà intimata u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilhom minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-7 ta' Novembru 2012, kontra s-socjetà intimata li minn issa tibqa' mharrka ghas-subizzjoni. Salv kull azzjoni ta' danni spettanti lir-rikorrenti kontra l-istess socjetà intimata skont il-ligi.

Ra wkoll ir-risposta b'kontro-talba tas-socjetà intimata The House Shop Limited li tghid:

1. Illi preliminarjament jigi eccepit illi l-azzjoni addotta mir-rikorrenti rikonvenuti hija kemm nulla u legalment insostenibbli kif ukoll infondata fil-fatt u fi dritt stante li ma hemm l-ebda talba li, permezz taghha, dina l-Onorabbli Qorti tista' twassal ghall-xoljiment tal-kuntratt lokatizju vigenti bejn il-kontendenti u li allura tista tiggustifika li t-talba ghar-ripreza tal-pussess tal-fond numru 190, Tower Road, Sliema, tigi milqugha;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjetà esponenti qatt ma ghamlet u ma hijiex qed taghmel uzu hazin mill-fond numru 190, Tower Road, Sliema u ghalhekk ir-rikorrenti rikonvenuti ma humiex intitolati jitolbu ghal jew jottjenu l-awtorizazzjoni ghar-ripreza tal-pussess tal-fond numru 190, Tower Road, Sliema;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjetà esponenti ma ghamlet u ma hijiex qed taghmel l-ebda haga li tista' tippregudika r-rikorrenti rikonvenuti u ghalhekk ir-rikorrenti rikonvenuti ma humiex intitolati jitolbu ghal jew jottjenu l-awtorizzazzjoni ghar-ripreza tal-pussess tal-fond numru 190, Tower Road, Sliema;

4. Illi anzi ghal kontrarju, r-rikorrenti rikonvenuti, bi ksur lampanti tal-obbligi taghhom ai termini tal-artikolu 1554 et seq tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta), kawzaw pregudizzju kbir lill-esponenti, u dana billi skond kif iccertifika l-Inginier Carmel J Cuschieri (Dokument 'THS.2') il-propjetà mikrija lis-socjetà esponenti qieghda kontinwament issofri danni minhabba l-perkolar tal-ilma u ta' ilma ta' drenagg u anke minhabba l-ingress ta' umdità konsegwenza ta' hsarat fl-istruttura tal-blokk li fih qieghda inkorporata l-proprjetà mikrija lis-socjetà esponenti, hsarat fis-sistema tad-drenagg u anke hsarat u xoghol hazin fil-proprjetà soprastanti l-fond mikri lis-socjetà esponenti u ghal liema hsarat, xoghol hazin u danni huma unikament responsabbli r-rikorrenti rikonvenuti, u dana peress illi meta l-istess rikorrenti rikonvenuti bnew sulari addizzjonali fil-blokk li fih jinsab il-fond mikri huma ma wettqux ix-xogholjiet skond is-sena u l-arti u kkawzaw hsarat gravi kemm fl-istruttura tal-imsemmi blokk u anke fis-sistema tad-drenagg ta' l-istess blokk;

5. Illi hekk kif jirrizulta ben car mill-artikolu 1539 et seq tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) r-rikorrenti jew min minnhom kellhom u ghandhom jzommu l-fond 190, Tower Road, Sliema, fi stat li s-socjetà esponenti tista' taghmel minnu

l-uzu li ghalih gie mikri u li r-rikorrenti kellhom iqisu li s-socjetà esponenti ikollha t-tgawdija bil-kwiet ta' l-istess fond, ghaz-zmien kollu tal-kiri – haga li r-rikorrenti rikonvenuti ma ghamlux;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet rikorrenti rikonvenuti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

7. Illi peress illi minhabba l-precitati hsarat, xoghol hazin u danni li huma responsabbli unikament ghalihom ir-rikorrenti rikonvenuti jew min minnhom, is-socjetà esponenti giet pregudikata fit-tgawdija taghha tal-fond lilha mikri u soffriet u qieghda ssofri telf ta' negozju kif ukoll id-danni konsegwenzjali ohra relattivi, is-socjetà eccepjenti odjerna ghandha interess tipprevalixxi ruhha mid-dritt lilha koncess skond il-ligi u taghmel prezenzjalment id-debita kontro-talba kontra r-rikorrenti rikonvenuti fir-rigward;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq premessi, it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu rigettati.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll il-kontro-talba tas-socjetà intimata The House Shop Limited li tghid:

1. Illi permezz ta’ skrittura privata datata t-22 ta’ Gunju 1979 (Dok. ‘THS.1’) l-awtur tar-rikorrenti rikonvenuti kien ta l-fond 190, Tower Road, Sliema, b’titolu ta’ lokazzjoni lis-socjetà esponenti, liema lokazzjoni ghalkemm kienet originarjament ghal hames snin di fermo dekoribbli mill-24 ta’ Gunju 1979 u hamsa ohra di rispetto issa qed tigi mgedda minn skadenza ghal ohra *ex lege;*

2. Illi r-rikorrenti rikonvenuti, bi ksur lampanti tal-obbligi taghhom ai termini tal-artikolu 1554 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, kkagunaw pregudizzju kbir lill-esponenti u dana billi skond kif iccertifika l-Inginier Carmel J Cuschieri (Dokument ‘THS.2’) il-proprjetà mikrija lis-socjetà esponenti qieghda kontinwament issofri danni minhabba l-perkolar tal-ilma u ta’ ilma ta’ drenagg u anke minhabba l-ingress ta’ umdita’ konsegwenza ta’ hsarat fl-istruttura tal-blokk li fih qieghda inkorporata l-proprjetà mikrija lis-socjetà esponenti, hsarat fis-sistema tad-drenagg u anke hsarat u xoghol hazin fil-proprjetà soprastanti l-fond mikri lis-socjetà esponenti u fil-kumplament tal-bini li jikkonfina maghha u ghal liema hsarat, xoghol hazin u danni huma unikament responsabbli r-rikorrenti, u dana peress illi meta l-istess rikorrenti rikonvenuti bnew sulari addizzjonali fil-blokk li fih jinsab il-fond mikri huma ma wettqux ix-xogholijiet skond is-sena u l-arti u kkawzaw hsarat gravi kemm fl-istruttura tal-imsemmi blokk u anke fis-sistema tad-drenagg ta’ l-istess blokk u anke peress illi l-istruttura tal-imsemmi blokk u anke fis-sistema tad-drenagg ta’ l-istess blokk ma sarux skond is-sengha u l-arti;

3. Illi minhabba l-precitati hsarat, xoghol hazin u danni li huma responsabbli unikament ghalihom ir-rikorrenti rikonvenuti, s-socjetà esponenti sofriet u qieghda ssofri hsarat fil-*fixtures and fittings* fil-fond lokatizzju proprjetà tas-socjetà esponenti, minn telf ta' negozju u anke mid-danni konsegwenzjali relattivi li jikkomprendu fihom ukoll nuqqas ta' qligh u spejjez ohrajn relatati;

4. Illi ghalkemm debitament interpellati sabiex jwettqu x-xogholijiet reparatorji necessarji u sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas ta' dak minnhom dovuti in linea ta' danni, r-rikorrenti rikonvenuti baqghu ghal kollox inadempjenti;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, jghidu r-rikorrenti rikonvenuti ghaliex, prevja li jaghti dawk id-dikjarazzjonijiet u provvedimenti opportuni, m'ghandux dan il-Bord;

1. Jiddikjara li r-rikorrenti rikonvenuti jew min minnhom kellhom, u ghandhom jzommu l-fond 190, Tower Road, Sliema, fi stat li s-socjetà esponenti tista' taghmel minnha l-uzu li ghalih gie mikri u li l-istess rikorrenti rikonvenuti kellhom iqisu li s-socjetà esponenti jkollha t-tgawdija bil-kwiet ta' l-istess fond lilha mikri, ghaz-zmien kollu tal-kiri;

2. Jordna lir-rikorrenti rikonvenuti jew min minnhom sabiex, fi zmien qasir u perentorju, jwettqu dawk ix-xogholijiet kollha li huma necessarji bil-ghan li s-socjetà esponenti tkun tista' taghmel mill-fond 190, Tower Road, Sliema, l-uzu li ghalih gie mikri u li jkun hemm bzonn bil-ghan li s-socjetà esponenti

ikollha t-tgawdija shiha u bil-kwiet ta’ l-istess fond, ghaz-zmien kollu tal-kiri, u dana a spejjez ta’ l-istess rikorrenti rikovenuti jew ta’ min minnhom u okkorendo taht is-sorveljanza ta’ periti nominandi u jordna li f’kaz li r-rikorrenti rikonvenuti kellhom ma jezegwixxux tali xogholijiet entro t-terminu lilhom moghti skond it-talba allura li s-socjetà esponenti tkun tista’ taghmel tali xogholijiet a spejjez tar-rikorrenti rikonvenuti jew ta’ min minnhom;

3. Tiddikjara li minhabba l-fuq premess s-socjetà esponenti sofriet danni sostanzjali li jikkomprendu fihom ukoll nuqqas ta’ qligh u spejjez ohrajn relatati u li ghalihom huma responsabbli r-rikorrenti rikonvenuti jew min minnhom u li ghalhekk is-socjetà esponenti hija intitolata ghar-rizarciment ta’ l-istess danni u spejjez u ghal kumpens minghand ir-rikorrenti rikonvenuti;

4. Tillikwida d-danni u spejjez li soffriet is-socjetà esponenti u anke l-kumpens talvolta dovuta lis-socjetà esponenti mir-rikorrenti rikonvenuti jew min minnhom, okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi;

5. Tikkundanna lir-rikorrenti rikonvenuti jew lil min minnhom sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dana l-Bord, jhallsu lis-socjetà esponenti l-konsegwenzjali danni, spejjez u kumpens li jigu hekk likwidati minn dana l-Bord;

Bl-imghaxijiet bl-ispejjez komprizi dawk tal-protest numru 459/2012 tad-9 ta’ Novembru, 2012 fl-ismijiet inversi kontra r-rikorrenti

rikonvenuti, minn issa stess ngunti ghas-subizzjoni u bir-rizerva ta' kull azzjoni ohra kontra r-rikorrenti rikovenuti u rivalza spettanti lill-esponenti.

Ra wkoll ir-riposta ta' Michael u Roberta Fenech ghal kontro-talba ta' The House Shop Limited li tghid:

1. Illi preliminarjament, il-kontro-talba hija ghal kollox nulla u legalment insostenibbli stanti illi ma taqax taht il-parametri restrittivi tar-rikonvenzjoni taht Art 396 (a) u (b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant ghandha tigi ghal kollox michuda u skartata bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjetà The House Shop Limited;

2. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kontro-talba ghandha wkoll tigi ghal kollox michuda ghaliex:

a) L-allegati hsarat/danni huma biss skuza ikkrejata mis-socjetà The House Shop Limited specifikament sabiex tipprova tiggustifika d-detenzjoni illegali da parti taghha tal-fond 'de quo' u ghaliex inzamm maghluq minnha wara illi irrilokat fil-fond il-gdid ta' Tax-Xbiex u dana kif jirrizulta ampjament mis-segwenti:

i) Dok A – avviz maghmul fl-20 ta' Awwissu 2010 mill-istess socjetà The House Shop Limited ghand 'Bernards Real Estate' fejn, oltre il-kera gja pagabbli lir-rikorrenti Fenech l-istess socjetà kienet qeghda titlob rigal ghaliha ta' kwart ta' miljun Ewro (€250,000) sabiex iccedi l-hanut! Ghalkemm, dina t-talba

saret aktar minn sena qabel ir-rilokazzjoni ghall-post il-gdid, huwa ovvju illi l-ebda terz ma kien dispost illi jhallas dan ir-rigal hekk qawwi lil xi hadd li, ‘del resto’, lanqas ma kien sid il-kera u b’hekk baqghu ma sabu lil hadd sabiex jissostitwihom fil-kera tar-rikorrenti!

ii) Dok B – estratt mill-gazzetta ‘Independent’ tal-20 ta’ Novembru 2011 mnejn jirrizulta illi The House Shop Limited fethet ufficjalment il-hanut il-gdid taghha fid-9 ta’ Novembru 2011. Hija kienet diga’ irrilokat ruhha f’dan il-fond;

iii) Dok C – fil-25 ta’ April 2012, cioe’ hames xhur u nofs wara l-ftuh ufficjali tal-hanut il-gdid (u meta kien ‘beda jberraq’) sar l-ewwel ilment da parti tal-House Shop Limited dwar l-allegati hsarat fil-fond (antik) lokat lilhom.

b) Illi, totalment minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghhom u l-obbligi tal-House Shop Limited, il-konjugi Fenech inkarigaw lil AIC Michael Flazon sabiex jaccedi fil-fond in kwistjoni u jaghmel rapport dwar l-ilmenti tal-inkwilini. Kopja ta’ dan ir-rapport tal-25 ta’ Jannar 2013 – li minnu jirrizulta illi l-hsarat kienu ghal kollox irrizorji jinsab hawn anness bhala dokument ‘D’. Ukoll, totalment minghajr ebda pregudizzju u sabiex ir-rikorrenti Fenech jissalvagwadjaw il-proprjetà taghhom huma minnufih ghamlu t-tiswijiet zghar in kwistjoni u l-istess AIC Michael Falzon rega’ acceda fil-fond de quo u fid-29 ta’ April 2013 hareg ir-rapport hawn anness bhala Dok E. Minn dawn iz-zewg rapporti jirrizulta bl-aktar mod car illi l-ilmenti ta’ The

Hosue Shop Limited f'dan ir-rigward kienu ghal kollox insostenibbli!

c) Illi, fi kwalunkwe kaz, kemm a tenur tal-artikolu 5 tal-iskrittura lokatizja kif ukoll a tenur tal-artikolu 1556 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, The House Shop Limited kienet unikament responsabbli ghat-tiswija ta' kull tip ta' hsara fil-fond u, f'kull kaz u jekk kien hemm xi htiega ta' dan, setghet liberament taghmel uzu mill-fakoltà lilha moghtija fl-Artikolu 1543 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta .

3. Illi apparti mill-fatt illi s-socjetà The House Shop Limited ma soffriet l-ebda danni ('sostanzjali' o meno) – peress illi l-unika raguni ghaliex il-fond tbattal mill-istess socjetà kien minhabba it-traslok taghhom tal-fond il-gdid li kien akbar u ahjar filwaqt illi l-fond de quo baqa' battal minhabba ir-rigal enormi mitlub minnhom ta' €250,000 – dina l-Qorti mhijiex kompetenti illi tiehu konjizzjoni ta' kull tip ta' talba maghmula mis-socjetà ghal-likwidazzjoni tal-allegati danni. Ghalhekk, kull tip ta' talba f'dan ir-rigward ghandha tigi ghal kollox skartata.

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, dwar l-eccezzjonijiet preliminari moghtija rispettivament fir-risposta ghar-rikors promotur u fir-

risposta ghall-kontro-talba tas-socjetà intimata, pprezentata fis-17 ta' Dicembru 2013;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjetà intimata, dwar l-eccezzjonijiet preliminari moghtija rispettivament fir-risposta ghar-rikors promotur u fir-risposta ghall-kontro-talba tas-socjetà esponenti, pprezentata fil-15 ta' Jannar 2014;

Ra r-replika tar-rikorrenti ghan-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjetà intimata pprezentata fis-26 ta' Marzu 2014;

Ra illi fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2015 il-partijiet iddikjaraw li se jistriehu fuq in-noti gia prezentati u l-kawza thalliet ghas-sentenza preliminari quddiem il-Bord diversament presedut;

Ra d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni mressqa mis-socjetà intimata, li tghid:

> "Illi preliminarjament jigi eccepit illi l-azzjoni addotta mir-rikorrenti rikonvenuti hija kemm nulla u legalment insostenibbli kif ukoll infondata fil-fatt u fi dritt stante li ma hemm l-ebda talba li, permezz taghha, dina l-Onorabbli Qorti tista' twassal ghall-xoljiment tal-kuntratt lokatizju vigenti bejn il-kontendenti u li allura tista tiggustifika li t-talba ghar-ripreza tal-pussess tal-fond numru 190, Tower Road, Sliema, tigi milqugha;"

Illi għalhekk is-soċjetà intimata qegħda targumenta li minħabba li ma saritx talba għax-xoljiment tal-kuntratt viġenti bejn il-partijiet, iżda saret mal-ewwel talba għar-ripreża tal-pussess, liema talba suppost kienet tissuċċedi talba għax-xoljiment tal-kuntratt lokatizju, allura dan iġib n-nullità tar-rikors promotur.

Min-naħa tagħhom ir-rikorrenti jargumentaw illi tali eċċezzjoni hija frivola u vessatorja u mingħajr bażi legali għax dan in-nuqqas ma jwassalx għan-nullità tar-rikors promotur għaliex:

a. Ir-rikors huwa bl-istess format rikjest mil-liġi għall-każi simili, anzi huwa aktar dettaljat;

b. Il-proċeduri quddiem il-Bord huma b'anqas formalita milli quddiem qrati oħra;

c. Illi tali talbi hija kompriża fit-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur;

d. Illi kien hemm diversi okkażjonijiet fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna b'talbiet simili mingħajr ma tali rikors ġie dikjarat null; u

e. L-Artiklu 27 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregola l-proċeduri quddiem dan il-Bord jagħti l-fakoltà lill-Bord illi f'kull żmien jista' jawtorizza korrezzjonijiet biex ir-rikors isir iżjed ċar.

Illi l-Bord  huwa tal-fehma illi jkun aktar ghaqli li f'rikorsi simili fejn il-kuntratt ikun ghadu in vigore bejn il-partijiet ghandha ssir ukoll it-talba ghax-xoljiment tal-kuntratt qabel it-talba ghall-izgumbrament. Izda tali nuqqas m'ghandux iwassal ghas-sanzjoni ta' nullità tar-rikors u dan ghal diversi ragunijiet, primarja fosthom illi l-ligi taghti l-fakoltà lill-Bord illi jordna korrezzjonijiet, is-simplifikazzjoni tal-proceduri quddiem il-Bord illi riedet il-ligi meta saret il-ligi specjali biex jigu regolati l-kirjiet, kif ukoll a skans ta' hela ta' hin u rizorsi mhux biss tal-partijiet fil-kawza izda wkoll tal-Bord innifsu. Dan però ma jfissirx illi wiehed jista' jillaxka u ma jipprezentax il-proceduri kif tridhom il-ligi, izda r-regola ghandha tkun li l-procedura ghandha tigi segwita kemm jista' jkun sabiex jigu evitati sitwazzjonijiet bhal dawk fil-kaz odjern, li wkoll iwasslu ghal titwil bla bzonn tal-proceduri ghad-detriment ta' l-istess partijiet.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tas-socjetà intimata. Spejjez ta' din is-sentenza preliminari riservati ghas-sentenza finali.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur