BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Numru 34/2015

Il-Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani (Karta tal-Identità Numru 693930M), Jane Testaferrata Moroni Viani (Karta tal-Identita' numru 133133M), Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani (Karta tal-Identità numru 515258M), Peter Paul Testaferrata Moroni Viani (Karta Tal-Identità numru 562660M), Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani (Karta Tal-Identità numru 541365M), Christopher Testaferrata Moroni Viani (Karta Ta' L-Identità numru 71665M) u Dr Martin Testaferrata Moroni Viani (Karta Tal-Identità numru 14970M)

vs

Annamaria mart John Spiteri Debono (Karta tal-Identità numru 380861M), Caren mart Josef Preziosi (Karta tal-Identità numru 340952M) u Agnes mart Alfred Gera de Petri (Karta tal-Identità numru 454749M)

Illum, 28 ta' Novembru 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

Illi dan ir-rikors qed isir ai termini ta' u ghall-finijiet tal-Artikolu 1528 tal-Kodici Civili kif emendat (Kap 16 Tal-Ligijiet ta' Malta) u sejra tintalab awtorizzazzjoni minn dan il-Bord sabiex ir-rikorrenti jaghtu parti mis-sit hawn taht indikat (li jifforma parti minn massa ta' proprjetajiet indivizi) lil terzi b'titolu lokatizju ghal zmien qasir hafna u cjoè mhux aktar minn sitt (6) gimghat u dana taht id-direzzjoni ta' dan il-Bord;

Illi l-esponenti huma komproprjetarji maggoritarji tal-fond "Gzira Stadium', Triq L-Imsida, Gzira li jifforma parti minn proprjetajiet ohrajn provvenjenti mill-ga "Primogenituri Testaferrata" u parti minnu mikri prezentament lid-ditta GasanMamo Limited;

Illi l-esponenti Salvino Testaferrata Moroni Viani u sussegwentement uliedu Dr. Martin Testaferrata Moroni Viani u Christopher Testaferrata Moroni Viani ilhom ghal hafna zmien jamministraw il-proprjetajiet mill-Primogenituri imsemmija;

Illi kull rikavat minn negozju li saru u li jistghu isiru fuq il-proprjetajiet li jifformaw il-"Primogenituri Testaferrata", inkluz il-fond in desamina, marru u jmorru go kont specifiku li hu ghall-beneficcju tal-komproprjetarji kollha fejn dejjem inghata u jinghata rendikont kif mitlub;

Illi l-esponenti giethom opportunità kummercjali ghal beneficcju finanzjarju tal-komproprjetarji kollha li tikkonsisti f'uzu ta' parti mill-fond in kwistjoni (pjanta annessa u mmarkata bhala **Dok. A);**

Illi, fil-qosor, ditta tal-films internazzjonali ghamlet *shortlisting* ta' diversi proprjetajiet, fosthom is-sit in kwistjoni, sabiex isir fih *filming* ghal certi jiem determinanti kif ga ntqal; illi d-ditta in kwistjoni ga qablet illi f'kaz li hija taghmel uzu mis-sit, ser tobbliga ruhha li tkopri kull hsara u danni li jistghu jigu kkawzati matul l-uzu in desamina tal-fond in kwistjoni;

Illi ghandu jinghad illi d-ditta in kwistjoni wriet ix-xewqa li tikkonkludi l-ftehim mill-iktar malajr possibbli u huwa ghalhekk umilment sottomess illi hemm lok li dan ir-rikors jigi trattat bil-precedenza jekk mhux urgenza;

Illi s-sit in kwistjoni huwa tajjeb biex jinkera u jintuza ghall-iskop propost;

Illi kif ga ntqal parti mill-fond in kwistjoni diga' jinsab mikri lil GasanMamo Limited u sija l-Prim Awla tal-Qorti Civili (sentenza mhix appellata fl-ismijiet *Gera v Testaferrata et* 1020/2008 Ja, deciza) u l-Qorti tal-Appell (f'sentenza tas-27 ta' Marzu, 2015) fl-ismijiet Spiteri v Testaferrata f'zewg proceduri separati, ikkonfermaw tali kirja wara oppozizzjoni qawwija u bla bazi mill-istess tlett intimati li ghandhom bejniethom sehem ta' tlieta minn sittax (3/16); (ara sentenzi annessi bhala Dok B u Dok C1 u 2);

Illi l-kunsens da parti tal-inkwilin prezenti GasanMamo Limited diga' nghata soggett ghad-debita awtorizzazzjoni minn dan it-Tribunal;

Illi huwa principju ben stabbilit li kull tip ta' assenjament li jsir fir-rigward ta' proprjetà li tifforma parti minn komunjoni ta' proprjetà ghandha tkun ghall-beneficcju u l-gwadann tal-komproprjetarji kollha. Jidher car daqs il-kristall li din il-lokazzjoni qasira ser issir ghall-gwadann u l-vantagg tal-komproprjetarji kollha u certament li hadd minnhom ma huwa ser jigi pregudikat;

Illi minhabba però li l-esponenti janticipaw rezistenza mill-intimati, u dan fost l-ohrajn fid-dawl tal-proceduri fuq imsemmija decizi favur ir-rikorrenti, l-esponenti jhossu illi jkun ghaqli li qabel xejn tintalab l-awtorizzazzjoni ta' dan it-Tribunal. Dan anke fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti tal-appell bejn l-istess partijiet deciza fis-27 ta' Marzu, 2015 (Dok. C2) li ordnat il-hlas tal-ispejjez minghand min agixxa fl-ahjar interess ta' kulhadd ghaliex intqal li kien ikun iktar korrett li tintalab l-awtorizzazzjoni qabel. Huwa propju ghalhekk illi din it-

talba qieghda ssir f'dan l-istadju bikri, addirittura qabel ma tigi konkluza l-kirja, meta l-proprjetà ghadha fuq *shortlist*; Naturalment, l-esponenti ma jixtiqux jitilfu din l-oportunità unika.

Ghalhekk, l-esponenti umilment qeghdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex ghar-ragunijiet imsemmija u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neccessarja u opportuna, dan il-Bord joghgbu:

1. Jordna li dan ir-rikors jinghata precedenza u/jew jinstema' b'urgenza in vista tan-natura tat-talba u u c-cirkustanzi specifici hafna tal-kaz;

2. Tawtorizza lill-esponenti sabiex f'isem il-komproprjetarji l-ohra tal-fond 'Gzira Stadium', Triq l-Imsida, Gzira ikomplu jinnegozjaw bl-iskop li tigi konkluza kirja ghal zmien qasir hafna sabiex isir il-gbid ta' film, u dan taht il-provvedimenti u direzzjonijiet li jista' jaghti dan il-Bord;

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' Caren mart Josef Preziosi li tghid hekk:

1. Preliminarjament ir-rikorrenti Dr. Martin u Christopher ahwa Testaferrata Moroni Viani ma ghandhomx 'locus standi' peress illi sallum ghadhom ma gewx ammessi fil-pussess tas-sit in kwistjoni.

2. Preliminarjament ukoll l-istanza tar-rikorrenti hija intempestiva u ma' tistax tirnexxi peress illi a tenur tal-artikolu 1528 (1) tal-Kap

16 il-Bord jista' jaghti biss l-awtorizzazzjoni biex isir il-kiri jekk tali kiri hu ta' gid (wara li jkollu l-informazzjoni kollha mehtiega u kif solitu isir f'istanzi simili n-nomina ta' perit) u mhux kif qieghed jintalab mir-rikorrenti biex ikomplu jinnegozzjaw bl-iskop illi tigi konkluza l-kirja. Il-Bord lanqas ma ghandu l-awtorità illi jaghti dritt lir-rikorrenti jinnegozjaw f'isem l-esponenti bhal li kieku dina hija inkapaci milli tippartecipa f'negozjati koncernati proprjetà illi ghandha in komun mar-rikorrenti.

3. Illi r-rikorrenti Salvino, Christopher u Dr. Martin Testaferrata Moroni Viani qatt ma gew awtorizzati mill-esponenti jamministraw sehemha mill-beni formanti parti mill-Primogenitura. Jekk qed jaghmlu dana qeghdin jezercitaw dritt illi ma jispetthomx kif kien il-kaz meta s- sit gie in lokazzjoni lil Gasanmamo Insurance Ltd. fejn l-esponenti kellha tirrikorri ghall-proceduri giudizzjarji li hemm riferenza ghalihom fir-rikors promotur.

4. Illi l-ewwel darba illi l-esponenti saret taf b'din il-kiri kien bin-notifika tar-rikors. Kien ikun utili u korrett li kieku r-rikorrenti infurmaw l-esponenti b'dan u mhux jirrikorru ghall-proceduri odierni intempestivament minghajr ma jghatu l-ebda hjiel fuq il-modalità tal-kiri izda merament ghar-raguni banali kif esponew fir-rikors promotur "janticipaw resistenza mill-intimati…"

5. Illi ghar-ragunijiet fuq esposti, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ra r-risposta ta' Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq li tghid hekk:

> Illi l-esponenti mhix ser topponi ghall-proposta li din il-proprjetà in kwistjoni tinkera purke dik il-kirja issir f'termini vantaggjuzi maghrufa u approvati minnha u purke li hija tippercepixxi dak is-sehem mill-istess kirja li jappertjeni lilha minghajr ebda ombra ta' dubju, direttament f'idejha mill-inkwilin; sfortunatament din in-nuqqas ta' oposizzjoni ma tistax tkun shiha minhabba diversi problem inerenti ghall-mod kif sar r-rikors u fost affarijiet ohra;
>
> 1. Fl-ewwel lok ir-rikors ma jaghti l-ebda taghrif dwar il-kirja prospettata, certament ghalhekk huwa impossibli ghal esponenti li tghid jekk dik il-kirja u l-kundizzjonijiet taghha humiex vantaggjuzi jew le. L-esponenti tkun tista biss tikkonsidra il-kundizzjonijiet meta dawn jigu maghrufa lilha;
>
> 2. Fit-tieni lok ir-rikors jerga' jasserixxi li r-rikorrenti, jew xi whud minnhom, huma amministraturi tal-proprjeta komuni; dan mhux hekk u fil-fatt huwa kontrosens li wiehed jasserixxi li huwa amministratur u fl-istess waqt jitlob din l-awtorizzazzjoni; din l-awtorizzazzjoni hija rikjesta precisament ghaliex ir-rikorrenti mhumiex amministraturi tal-proprjetà komuni; fil-fatt ir-rikorrenti gew diversi drabi informati permezz ta' diversi ittri, anke ufficjali, li ma kellhom l-ebda dritt jamministraw il-beni f'liema hija kellha sehem jew li jirraprezentaw ruhhom bhal li ghandhom dritt jamministraw dawk il-beni;

3. Fit-tielet lok ir-rikorrenti jippretendu li jotjenu awtorizzazzjoni biex il-kirja tigi konkluza u negozjata mir-rikorrenti wahedhom. Ir-rikors messu kien jitlob, jekk xejn, awtorizzazzjoni biex il-kirja issir mill-partijiet kollha billi l-intimat tkun lesta li tidher fuq lokazzjoni purke din tkun fuq kundizzjonijiet vantaggjuzi u approvati minnha; l-intimata ghandha ukoll dritt li tiehu sehem u tippartecipa fin-negozjati kollha li jsiru biex din il-kirja tigi konkluza – haga li jidher li r-rikorrenti jixtiequ jevitaw billi jaghmlu dan ir-rikors minghajr ma jaghtu l-ebda informazzjoni dwar l-andament tan-negozjati;

4. Fir-raba' lok ga tezisti kirja fir-rigward ta' parti mill-istess proprjetà maghmula mir-rikorrent stess lill-Gasan Mamo u soggetta ghall-kritika tal-Qorti ta' Prim'Istanza kif ukoll dik tal-Qorti tal-Appell ghall-mod kif dik il-kirja giet konkluza mir-rikorrenti minghajr mal-intimati gew bl-ebda mod informati, huwa importanti fir-rigward li wiehed jkun jaf jekk illum il-gurnata intlahaq xi ftehim differenti ma' Gasan Mamo wara u ad insaputa tal-intimati u f'hiex jikkonsisti dak il-ftehim;

5. Fil-hames lok ma hux car liema mill-pjanta pprezentata mar-rikors qieghda tigi proposta bhala li ser tinkera u dan ghandu jigi ccarat u dan billi ghalkemm hemm riferenza fir-rikors ghal-pjanta annessa ma hemmx indikazzjoni cara liema hija dik il-parti tal-art murija fuq il-pjanta li ser tinkera;

6. Fis-sitt lok li ma kien jkun hemm l-ebda bzonn ta' rikors fir-rigward tal-intimata kieku dawn kellhom mhux biss il-gentilezza imma kieku aderew mal-obbligu taghhom bhala ko-proprjetarji li

jinformaw lill ko-proprjetarji l-ohra b'dak li kienu bi hsiebhom jaghmlu u t-termini f'liema kienu bi hsiebhom jaghmluh;

Illi naturalment ma tista' ssir l-ebda approvazzjoni ta' ebda kirja qabel ma jigu stabbiliti l-kondizzjonijiet b'liema r-rikorrenti jixtiequ li jikru lill-istess. Huwa ukoll ferm interessanti li r-rikors in kwistjoni gie prezentat fl-istess gurnata li l-Qorti tal-Appell ippronunzjat ruhha dwar kirja ohra li kienu ghamlu r-rikorrenti, dik lis-socjetà Gasan Mamo u li giet taccjata mill-Qorti tal-Appell bhala abbusiva. Jigi rilevat li r-rikorrenti m'humiex jitolbu li dan il-Bord jawtorizza kirja b'termini li jigu minnu determinati imma qeghdin jitolbu li l-Bord japprova kirja li huma jridu jaghmlu u dwar liema mit-tenur ta' l-istess rikors donnu jidher li ghandhom offerta minghajr ma jaghtu mhux biss id-dettalji ta' dik l-offerta kif inhuma obbligati li jaghmlu, imma lanqas biss ebda indikazzjoni ta' min qieghed joffri li jikri l-fond u min huma n-nies koncernati li ser jkollhom dik il-kirja u x'kondizzjonijiet qeghdin jigu proposti u inoltre li jaghmlu negozjati ulterjuri huma wahedhom.

Jigi inoltre rilevat li l-kwistjoni dwar l-ishma li d-diversi ko-proprjetarji ghandhom f'din il-proprjetà hija ga materja ta' kawza ghall-divizjoni proposta mir-rikorrenti fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili - Rik numru 378-2010, u ghalhekk kull kunsens li taghti l-intimata ghall-kirja proposta jinghata minghajr pregudizzju ghall-pozizzjoni taghha fl-imsemmija kawza ta' divizjoni dwar id-determinazzjoni tas-sehem lilha spettanti minn din il-proprjetà u proprjetà kollha ohra mizmuma in komun mal-partijiet l-ohra f'din il-kawza.

Illi fl-ahhar nett billi l-intimata bl-ebda mod ma giet informata bix-xewqa tar-rikorrenti li jikru din il-proprjetà u lanqas bil-kundizzjonijiet proposti biex hija tkun tista' tikkunsidra taghtix il-kunsens taghha, hija ma ghandha tbati l-ebda spejjes f'dawn il-proceduri.

Ra r-risposta ta' Anna Maria Spiteri Debono li tghid hekk:

1. Preliminarjament ir-rikorrenti Dr. Martin u Christopher ahwa Testaferrata Moroni Viani ma ghandhomx 'locus standi' peress illi sallum ghadhom ma gewx ammessi fil-pussess tas-sit in kwistjoni.

2. Preliminarjament ukoll l-istanza tar-rikorrenti hija intempestiva u ma' tistax tirnexxi peress illi a tenur tal-artikolu 1528 (1) tal-Kap 16 il-Bord jista' jaghti biss l-awtorizzazzjoni biex isir il-kiri jekk tali kiri hu ta' gid (wara li jkollu l-informazzjoni kollha mehtiega u kif solitu isir f'istanzi simili n-nomina ta' perit) u mhux kif qieghed jintalab mir-rikorrenti biex ikomplu jinnegozzjaw bl-iskop illi tigi konkluza l-kirja. Il-Bord lanqas ma ghandu l-awtorità illi jaghti dritt lir-rikorrenti jinnegozjaw f'isem l-esponenti bhal li kieku dina hija inkapaci milli tippartecipa f'negozjati koncernati proprjetà illi ghandha in komun mar-rikorrenti.

3. Illi r-rikorrenti Salvino, Christopher u Dr. Martin Testaferrata Moroni Viani qatt ma gew awtorizzati mill-esponenti jamministraw sehemha mill-beni formanti parti mill-Primogenitura. Jekk qed jaghmlu dana qeghdin jezercitaw dritt

illi ma jispetthomx kif kien il-kaz meta s- sit gie in lokazzjoni lil Gasanmamo Insurance Ltd. fejn l-esponenti kellha tirrikorri ghall-proceduri giudizzjarji li hemm riferenza ghalihom fir-rikors promotur.

4. Illi l-ewwel darba illi l-esponenti saret taf b’din il-kiri kien bin-notifika tar-rikors. Kien ikun utili u korrett li kieku r-rikorrenti infurmaw l-esponenti b’dan u mhux jirrikorru ghall-proceduri odierni intempestivament minghajr ma jghatu l-ebda hjiel fuq il-modalità tal-kiri izda merament ghar-raguni banali kif esponew fir-rikors promotur “janticipaw resistenza mill-intimati…”

5. Illi ghar-ragunijiet fuq esposti, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti tad-29 ta’ Frar 2016;

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimati Anna Maria Spiteri Debono u Caren Preziosi tad-29 ta’ Marzu 2016;

Ra n-nota ta’ osservazzjonijiet tal-intimat Agnes Gera De Petri tat-30 ta’ Marzu 2016;

Sema’ trattazzjoni tal-partijiet;

Ra illi fis-seduta tal-21 t'April 2016, il-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza;

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

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Bord sabiex jiffirmaw lokazzjoni tal-fond mertu tal-kawza ghan-nom tal-koproprjetarji kollha.

L-intimati uhud minnhom opponew ghar-ragunijiet spjegati fir-risposta taghhom filwaqt illi l-intimata Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq iddikjarat li mhix ser topponi izda ghamlet numru tal-kundizzjonijiet.

Illi permezz ta' digriet tad-29 ta' Mejju 2015, il-Bord ordna l-prosegwiment bil-procedura normali tar-rikors odjern stante illi rrizulta li fil-mori r-rikorrenti fil-fatt iffirmaw l-imsemmija lokazzjoni minghajr ma stennew u minghajr ma gabu l-awtorizzazzjoni tal-Bord. Jghidu li dan ghamluh ghax inkella l-kirja kienet ser tintilef u ma ridux jitilfu din il-kirja skond huma vantaggjuza ghall-koproprjetarji kollha.

Illi fis-seduta tat-02 ta' Lulju 2016 "Il-partijiet infurmaw lill-Bord li huma qeghdin jaqblu li l-mertu tal-kawza odjerna hu ezawrit u ghalhekk baqa' biss il-kap tal-ispejjez".

Fil-fatt Dr. Vassallo ghar-rikorrenti fl-istess seduta ddikjara li qed "icedi l-kawza seduta stante b'riserva ghall-ispejjez".

Illi ghalhekk din is-sentenza hija sentenza dwar il-kap tal-ispejjez.

Illi mill-provi kollha prodotti jirrizulta li r-rikorrenti istitwew il-proceduri odjerna bil-ghan illi jottjenu l-awtorizzazzjoni tal-Bord sabiex jidhlu f'lokazzjoni tal-fond mertu tal-kawza ghan-nom tal-koproprjetarji kollha. Il-Bord, stante illi l-mertu huwa ezawrit mhux se jidhol fil-mertu dwar jekk l-istess rikorrenti setghux jew le jressqu tali talba quddiem il-Bord.

Illi jirrizulta wkoll illi r-rikorrenti, minkejja li stitwew il-proceduri odjerni, xorta wahda ghamlu dak li kien bi hsiebhom jaghmlu u cioè dahlu f'tali lokazzjoni minghajr ma stennew u minghajr ma ottjenew l-awtorizzazzjoni tal-Bord mitluba minnhom.

Mhux biss, izda mill-istess provi johrog car illi din kienet l-intenzjoni taghhom ab initio, u l-proceduri odjerni gew istitwiti biss ghal ghajn il-Bord, tant illi r-rikorrenti baqghu ghaddejjin bin-negozjati u bil-lokazzjoni minkejja li stitwew il-proceduri odjerni, b'dana illi b'dan l-agir taw ragun ukoll lill-intimati f'dak kollu li eccepew l-istess intimati ghall-proceduri odjerni.

Illi hekk jirrizulta wkoll mid-digriet tal-Bord tad-29 ta' Mejju 2015.

Illi dan juri nuqqas ta' rispett kbir lejn l-awtorità tal-Qorti u lejn l-istess Bord. Il-Qorti ma hiex post ta' zufjett fejn wiehed jistitwixxi proceduri kammoffati bil-prudenza u mbaghad jaghmel li jfettillu minghajr ma jistenna l-awtorizzazzjoni tal-Bord mitluba minnu stess. Illi ghalhekk il-proceduri odjerni saru biss biex ir-rikorrenti, minn ghalihom jistahbew warajhom, filwaqt li jkomplu bl-agir taghhom.

Illi l-ebda Qorti m'ghandha hin u rizorsi x'tahli u certament lanqas il-partijiet, jew ahjar fil-kaz odjern, l-intimati. Illi dawn il-proceduri wasslu biss ghall-hela ta' hin u rizorsi u ghalhekk huwa biss gust kemm fir-rigward tal-partijiet kif ukoll ghall-amministrazzjoni tal-gustizzja, illi l-ispejjez tal-proceduri odjerni jbaghtuhom ir-rikorrenti in toto.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord jiddikjara u jiddeciedi illi l-ispejjez tal-kawza odjerna ghandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur