



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**CHAIRPERSON**

**Rikors numru 68/2015**

**Bartolo & Kyle Limited  
(C23938)**

**vs**

**Rodnei Catania (ID  
390077M)**

**Illum, 20 ta' Frar 2017,**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi s-socjetà rikorrenti hija s-sid tal-fond numru hdax (11) tal blokk numru wiehed u hamsin (51) fi Triq L-Ifran, il-Belt Valletta;

Illi l-konvenut qiegħed jokkupa dan il-fond mingħajr ebda titolu validu fil-ligi

Illi l-konvenut qatt ma kien u mhuwiex rikonnaqxut bhala kerrej tal-fond in kwistjoni peress illi qatt ma kien jew m'okkupa dan il-fond in kwistjoni:

Illi s-socjetà rikorrenti, kontestwalment ma' dan ir-rikors qeghda tintavola rikors ghall-izgumbrament tal-intimat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-istess ismijiet:

Illi minghajr pregudizzju ghal proceduri li qed jigu intavolati quddiem il-Prim Awla kif hawn fuq imsemmi u ghal fatt illi s-sid tal-fond mhuwiex qed jirrikonnaqxi l-intimat bhala kerrej tal-fond, is-socjetà rikorrenti qeghda titlob permezz ta' dan ir-rikors, jekk ikun il-kaz illi l-ezitu tal-izgumbrament ma jkunx favorevoli ghas-socjetà attrici, lil dan il-Bord sabiex tiddikjara illi l-konvenut ma jissodisfax il kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-legislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja – kriterji ta' test tal-mezzi) fil-perjodi relevanti u dan kif ser jigi ppruvat fit trattazzjoni tal-kawza:

Ghalhekk minghajr pregudizzju ghall-proceduri intavolati fil-Prim Awla tal-Qorti ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-fond in kwistjoni u biss fil-kaz li l-ezitu tal-proceduri ma jkunx favorevoli ghas-socjetà attrici, u cioè li l-konvenut ma jigix zgumbrat mill-fond in kwistjoni, is-socjetà rikorrenti titlob lil dan il-Bord sabiex tiddikjara illi l-konvenut ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-legislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja – kriterji ta' test tal-mezzi

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

A. Eccezzjonijiet Preliminari

- i. Illi preliminarjament il-mod ta' kif gie intavolat ir-rikors quddiem dan il-Bord mis-socjetà rikorrenti mhux validu stante illi hu suggett ghall-kundizzjoni futura, haga mhiex permessibbli ghaliex l-interess guridiku tar-rikorrenti ghandu jkun car u mhux suggett ghal kundizzjoni futura bhalma hu l-ezitu ta' proceduri quddiem Qorti b'kompetenza differenti. Ghalhekk dan il-Bord m'ghandux jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors *de quo*.
- ii. Illi l-eccipjenti qed jigi notifikat in malafede f'indirizz li mhux tar-residenza ordinarja tieghu. Ir-residenza ordinarja tieghu hija l-fond mertu ta din il-kawza u cioè l-fond numru hdax (11), tal blokk wiehed u hamsin (51), fi triq l-Ifran il-Belt Valletta (vide kopja tal-Karta tal-Identità tal-eccipjenti mal-prezenti annessa u mmarkata **Dok A**, u kopja ta' kont tad-dawl u l-ilma mal-prezenti anness u mmarkat **Dok B**) u tant huwa hekk illi huwa sar jaf b'kumbinazzjoni b'dawn il-proceduri.

B. Eccezzjonijiet fil-Mertu

- i. Illi fil-mertu kuntrarju ghal dak li inghad fir-rikors tas-socjetà rikorrenti, l-eccipjenti jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-legilazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-komplija tal-Kirja – Kriterji ta'test tal-mezzi) fil-perjodu rilevanti.
- ii. Bir-riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Bl-ispejjez kontra s-socjetà rikorrenti minn issa ngunta biex tixhed in subizzjoni.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tal-25 ta' Jannar 2016.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjetà rikorrenti tal-20 ta' Mejju 2016.

Ra illi fis-seduta tas-17 t'Ottubru 2016 il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhom xejn x'izidu u l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza preliminari dwar l-eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat. L-ewwel eccezzjoni preliminari tghid:

“Illi preliminarjament il-mod ta' kif gie intavolat ir-rikors quddiem dan il-Bord mis-socjetà rikorrenti mhux validu stante illi hu suggett ghall-kundizzjoni futura, haga mhiex permessibbli ghaliex l-interess guridiku tar-rikorrenti ghandu jkun car u mhux suggett ghal kundizzjoni futura bhalma hu l-ezitu ta' proceduri quddiem Qorti b'kompetenza differenti. Ghalhekk dan il-Bord m'ghandux jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors *de quo*.”

Illi l-intimat jghid illi l-kawza odjerna hija kawza bazata fuq pedament ipotetiku u dan minhabba illi hija msejsa fuq kundizzjoni u hija dipendenti mill-mod kif se tigi rizolta procedura ohra pendent bejn il-partijiet quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili. Jghid ukoll illi kawza ma tistax tkun ipotetika u dan ghaliex l-interess guridiku tar-rikorrent irid ikun cert u mhux bazat fuq ipotezi inkella ma jkunx reali u attwali.

Illi s-socjetà rikorrenti tissottometti li dan ma hux il-kaz. Izda b'dik id-dikjarazzjoni taghha hija qeghda biss titlob is-soprasessjoni. Illi r-rikors promotur bl-ebda mod ma jaghmel referenza ghas-soprasessjoni. U dan l-argument imressaq mis-socjetà rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghha huwa tassew tigbid fl-immaginazzjoni. Li kieku tassew is-socjetà rikorrenti kienet qed titlob is-soprasessjoni kienet sempliciment tnizzel tali talba bil-mod kif normalment issir u cioè talba ghas-soprasessjoni. Izda fil-kaz in ezami dan certament mhux il-kaz. Anzi l-mod kif inhu postulat ir-rikors promotur ma jaghmel l-ebda referenza u ma jsemmi mkien is-soprasessjoni. Ghall-kuntrarju jaghmel kundizzjonijiet cari u espressi li ghalhekk iwasslu biex ir-rikors ikun bazat fuq ipotezi. Minn liema jirrizulta wkoll li l-interess guridiku tas-socjetà rikorrenti la huwa reali, la huwa attwali u lanqas huwa cert.

Is-socjeta rikorrenti tissottometti wkoll illi din il-kawza kellha tigi istitwita minhabba t-terminu mpost mil-ligi ta' tmintax-il xahar mill-mewt tal-inkwilin. Illi fir-rigward ta' din is-sottomissjoni jrid jinghad illi fir-rikors taghha s-socjetà rikorrenti ma ghamlet l-ebda accenn ghal xi inkwilin iehor u ghalhekk din is-sottomissjoni ma hiex tenibbli. Ir-rikors promotur ma jippremettix li l-fond mertu tal-kawza kien okkupat minn inkwilin iehor li miet u li l-kawza qed issir f'dan il-mument minkejja l-proceduri l-ohra istitwiti quddiem il-Qorti Civili sabiex is-socjetà rikorrenti tottempora ruhha mat-terminu ta' tmintax il-xahar mill-mewt tal-inkwilin, liema terminu huwa impost mil-ligi ad valididatem. Illi

ghalhekk, is-socjetà rikorrenti, ma tistax issa wara li giet rinfaccjata b'din l-eccezzjoni tohrog b'din is-sottomissjoni li ma tinkwadra ruhha bl-ebda mod fil-mod kif gie postulat ir-rikors promotur, inkella tkun qed tinqeda b'tali sottomissjonijiet sabiex izzid element gdid fir-rikors promotur taghha.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' din l-eccezzjoni preliminari tal-intimat, bl-ispejjez kontra s-socjetà rikorrenti.

Illi t-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat tghid:

“Illi l-eccipjenti qed jigi notifikat in malafede f'indirizz li mhux tar-residenza ordinarja tieghu. Ir-residenza ordinarja tieghu hija l-fond mertu ta din il-kawza u cioè l-fond numru hdax (11), tal-blokk wiehed u hamsin (51), fi Triq l-Ifran il-Belt Valletta (vide kopja tal-Karta tal-Identità tal-eccipjenti mal-prezenti annessa u mmarkata **Dok A**, u kopja ta' kont tad-dawl u l-ilma mal-prezenti anness u mmarkat **Dok B**) u tant huwa hekk illi huwa sar jaf b'kumbinazzjoni b'dawn il-proceduri.”

Illi s-socjetà rikorrenti tghid li ladarba l-intimat ghamel ir-risposta tieghu jigi li n-notifika tieghu hija valida.

Dan pero mhux il-punt li qed jeccepixxi l-intimat. L-intimat mhux qed jeccepixxi l-validita o meno ta' tali notifika. L-intimat qed jeccepixxi li s-socjetà rikorrenti agixxiet in mala fede meta ghalkemm kienet taf bl-indirizz tar-residenza ordinarja tal-intimat u cioè il-fond li hi ma tirrikonoxxi fih, hija nnotifikatu f'indirizz iehor u ghamlet dan b'mala fede sabiex l-intimat ma jsirx jaf b'dawn il-proceduri. Is-socjetà rikorrenti tissottometti li dak il-fond fejn saret in-notifika huwa proprjetà

tal-intimat pero ma gabet l-ebda prova dwar dan u ghalhekk din is-sottomissjoni mhix sostnuta.

Illi l-prassi f'kawzi fejn sid ma jirrikonoxxi persuna li tkun qed tokkupa l-fond proprjetà tieghu normalment hi li tinnotifika lil dik il-persuna f'dak il-fond u mhux f'xi post iehor. Wara r-referta negattiva fl-indirizz tal-Msida, is-socjetà rikorrenti ghazlet li tinnotifika lill-intimat bil-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni meta mill-bidu nett tal-proceduri setghet innotifikat lill-intimat fil-fond fejn l-intimat jghid li hija r-residenza ordinarja tieghu u cioè il-fond proprjetà tas-socjetà rikorrenti formanti l-mertu tal-proceduri pendenti bejn l-istess partijiet quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili. Illi dan l-agir jindika li tassew is-socjetà rikorrenti ma kinitx in bona fede meta ma ndikatx l-indirizz residenzjali tal-intimat ghall-fini tan-notifika u dan kif kellha taghmel irrispettivament mill-accettazzjoni taghha o meno tal-intimat bhala inkwilin ta' l-istess fond.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa' ukoll din it-tieni eccezzjoni tal-intimat bl-ispejjez kontra s-socjetà rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur