BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Dionysius Gerardus Hubertus (maghruf ukoll bhala Dennys) Goossens

Vs

Trend Ventures Coop Limited; John Paul Scicluna u Solange Sant Fournier

Rikors Nru: 90/19

Illum 20 ta' Novembru 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors mahluf tar-**rikorrenti** li permezz tieghu ppremetta u talab:

1. Illi r-rikorrent huwa s-sid tal-fond residenzjali tal-appartament bin-numru 706, Madliena Village fi Triq il-Fortizza, Madliena u dana skont kuntratt fl-Atti tan-Nutar James Grech;

2. Illi permezz ta' skrittura privata datata 22 t'April 2017 (Dok A) l-imsemmi fond, gie mikri lill-intimata Trend Ventures Coop Ltd ghall-perjodu ta' tnax-il xahar li kellhom jibdew jiddekorru mill-1 ta' Gunju 2017 sal-31 ta' Mejju 2018.

3. Illi tali skrittura la giet imgedda u wisq anqas sar ftehim gdid ta' kera.

4. Illi minkejja illi ghadda l-imsemmi terminu u minkejja diversi interpellanzi kemm verbali da parti tar-rikorrenti kif ukoll bil-miktub (vide Dok B), l-intimati baqghu jiddetjenu l-imsemmi fond a detriment tar-rikorrenti;

5. Illi ghalhekk fil-jum tal-prezentata tal-prezenti kawza, l-intimati qeghdin jiddetjenu l-imsemmi fond minghajr ebda titolu fil-ligi u dana billi illum m'hemm l-ebda lokazzjoni;

6. Illi r-rikorrenti kellhom iressqu din il-kawza billi l-intimati baqghu inadempjenti;

7. Illi ghalhekk l-intimati fil-kawza odjerna m'ghandhom l-ebda linja difensjonali x'jaghtu in kontro-trattazzjoni ghat-talba tar-rikorrenti u b'hekk jezistu c-cirkostanzi kollha ikkontemplati fl-Art 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta halli din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talab lil dan il-Bord:

1. Jilqa' t-talba ghall-izgumbrament tal-intimati minghajr ma tghaddi ghas-smiegh tal-kawza;
2. Tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond residenzjali bl-indirizz 706, Madliena Village fi Triq il-Fortizza, Madliena.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa ghas-subizzjoni.

Ra li fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2019, l-intimati nghataw id-dritt li jipprezentaw risposta.

Ra r-risposta tal-**intimati** li permezz taghha eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jordna s-soprasessjoni in limine litis, u dan peress illi bhalissa ghaddejjin proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili li permezz taghhom l-istess esponenti qeghdin jipprocedu kontra r-rikorrenti ghall-ezekuzzjoni u pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u xiri tal-proprjeta' soggetta ghall-procedura odjerna, u dan wara skrittura ossia konvenju ffirmat bejn il-partijiet

datat wiehed u tletin (31) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018) fuq l-istess proprjeta'.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fit-tieni lok, mhux minnu illi l-iskrittura ta' kiri qatt ma giet imgedda mill-iskadenza originali tal-31 ta' Mejju 2018. Illi fil-fatt hemm l-intendiment kif espress bejn il-partijiet illi l-kirja tkun 'rolling contract' b'terminu biex il-kerrej jinforma lis-sid meta jrid illi tieqaf il-kirja, u bl-esponenti jaghmlu l-hlasijiet tal-kera u l-attur kien jitlobhom u jaccettahom. Illi tali intendiment gie imfisser bil-miktub;

3. Illi wkoll minghajr pregudizzju u fit-tielet lok, meta l-partijiet dahlu fil-konvenju kif fuq imsemmi, r-rikorrenti nnifsu kkonferma bil-miktub ai termini tal-vinkolu lokatizju illi l-kirja kellha tibqa' ghaddejja sakemm isir il-bejgh, ghaldaqstant ghandha tibqa' ghaddejja sal-gurnata meta l-bejgh isir; illi l-intendiment ahhari bejn il-partijiet kien illi jibqghu jikru l-proprjeta' sakemm isir il-kuntratt finali, f'liema punt il-kirja kienet taqa' ipso jure;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe dewmien min-naha tal-esponenti f'li jhallsu l-kera kienet minhabba l-fatt illi r-rikorrent la kien jaccetta cekk u lanqas kontanti, pero' biss tramite internet banking. Illi Dennys Goossens dejjem semma illi kien lest li jistenna sakemm l-esponenti ggib is-servizz, u wara illi l-process kien ha ftit zmien , beda imbaghad jaccetta l-flus it-tifel tieghu li ma kellux problema jaccettahom.

5. Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

6. Salv difizi ohra.

Sema' x-xhieda.

Sema' t-trattazzjoni.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Illi l-Bord qieghed jigi mitlub jiddeciedi l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimati sabiex il-Bord jissoprassjedi s-smiegh ta' dawn il-proceduri pendenti l-ezitu ta' proceduri ohra quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Aktar milli eccezzjoni hija pjuttost talba li qeghda ssir mill-intimati ghalkemm tnizzlet bhala eccezzjoni.

Ir-rikorrenti joggezzjona ghal tali talba peress li jsostni li huwa se jsofri pregidizzju kbir f'kaz li tali talba tintlaqa'.

Illi in sintezi, permezz ta' dawn il-proceduri r-rikorrenti talab li l-intimati jigu zgumbrati mill-fond prezentement minnhom okkupat u dan billi jsostni li l-okkupazzjoni taghhom hija wahda bla titolu billi r-relazzjoni lokatizja spiccat minhabba d-dekors tat-terminu miftiehem.

Illi l-intimati laqghu ghal tali tali argument billi jsostnu li l-kirja giet imgedda bi qbil mar-rikorrent u inoltre' gie redatt konvenju nhar il-31 ta' Awwissu 2018 bejn ir-rikorrent u l-intimati Jean Paul Scicluna u Solange Sant Fourniet li permezz tieghu waslu f'termini ghax-xiri tal-fond originarjament mikri. L-iskadenza ghall-konvenju kienet fl-1 ta' Marzu 2019. Il-bejgh sallum ma sarx.

L-intimati Scicluna u Sant Fournier pprocedew b'kawza fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar il-25 ta' Marzu 2019 fejn permezz taghha talbu lill-Qorti tikkundanna lir-rikorrent jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Ir-rikorrent odjern ipprezentaw ir-risposta taghhom fejn fost ohrajn jeccepixxi li l-konvenju ma jaghmilx sens ghalih billi evidentement ittiehed vantagg minn persuna anzjana.

Ikkunsidra Ulterjorment

Illi fid-digriet fl-ismijiet **Angelo Mallia et vs David Mallia et**[1] inghad:

"Gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-Qorti ghandha tilqa' talba ghas-soprasessjoni:

· meta hu spedjenti li taghmel hekk; (Vol 39 p 1 p467 Galea vs Galea u App.Civ. Cassar vs Xuereb 12.3.73;)

· meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li tiddependi minn kawza tkun Vol XLVI p2 p 591;

· Il-Qorti m'ghandhiex tordna s-soprasessjoni jekk il-parti l-ohra tkun ser tbati pregudizzju.;

· Is-soprasessjoni hu rimedju straordinarju u ghandu jigi applikat biss jekk hu necessarju fl-amministrazzjoni tal-gustizzja. (Vol XL1 p1 p 507).

Ara wkoll Cuschieri vs On.P.M. (Kostituzjonali 12/8/94)

Principju kardinali fil-procedura civili hu li kawza ghandha tinbeda u ghandha tinstemgha sa ma tinqata'. Il-provvediment ta' soprasessjoni hu mizura eccezzjonalissima billi tiffrena l-andament normali ta' kif kawzi ghandhom jimxu".

Dan gie wkoll ribadit fid-digriet fl-ismijiet **Joseph Gaffarena et vs Mixer Concrete Works Limited et** [2] *jinsab ritenut fil-gurisprudenza li s-soprassessjoni huwa rimedju straordinarju li l-Qorti ghandha tirrikorri ghalih biss meta hu mehtieg fl-interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja f' kaz li tinqala' kwistjoni li d-decizjoni taghha tinfluwixxi sostanzjalment fuq l-esitu tal-kawza, u fl-istess hin ma tistax tigi ezaminata fl-istess kawza jew ikun spedjenti li tigi ezaminata f' kawza ohra separata. Is-soprassessjoni huwa ndikat ghal dawk il-kazijiet meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tiddependi necessarjament il-kontinwazzjoni tal-kawza li tigi soprasseduta. Huwa provvediment rimess ghad-diskrezzjoni tal-gudikant skond ic-cirkostanzi partikolari u specjali ta' kull kaz. [Vol.41C App.[1957]; Vol.46C PA.[1962]; Vol.LXXXIII.II.397 App.]*

[1] Cit Nru: 2400/1997GV moghti fil-31 ta' Mejju 2004
[2] Rik Nru: 391/2004NC moghti fis-27 ta' Mejju, 2005

Il-Bord f'dan l-istadju ma jistax jidhol fuq il-mertu tal-proceduri. Il-Bord kellu l-opportunita' kemm li jisma' lil Jean Paul Scicluna u s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Mehud dawn in kunsiderazzjoni u l-gurisprudenza lokali kif zviluppat u l-mertu taz-zewg proceduri li huma pendenti bejn l-istess partijiet, il-Bord iqis li ghandu jichad it-talba tal-intimati. Ir-ragunijiet huma s-segwenti:

i. Fil-proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili l-punt li jehtieg li jigi determinat huwa jekk ir-rikorrent odjern ghandux jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt abbazi tal-konvenju milhuq. Imkien ma tissemma r-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Lanqas fl-iskrittura tal-konvenju ma ssir referenza ghaliha.

ii. Fil-proceduri odjerni l-kwistjoni hija jekk l-intimati humiex qeghdin jokkupaw il-fond minghajr titolu validu ghaliex it-terminu lokatizju skada, jew altrimenti jekk l-istess kirja ggedditx kif sostnut mill-intimati.

iii. Kif dan il-Bord jaraha, tiddeciedi x'tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili mhux se taffettwa l-mertu tad-decizjoni tal-Bord odjern, fis-sens li ebda punt quddiem dan il-Bord ma jiddependi mill-ezitu tal-proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili.

iv. L-intimati sostnew li l-kera qeghda tigi depozitata l-Qorti u ghalhekk m'hemmx pregudizzju. Tali argument ma jaffettwax id-decizjoni ghat-talba ghas-soprasessjoni. Lanqas ma jista' jifhem kif kieku dan il-Bord kellu jilqa' t-talbiet tar-rikorrent, kif dan jista' jaffettwa l-ezitu tal-kawza l-ohra kif sostnut mill-intimati. Iz-zewg kawzi huma indipendenti minn xulxin. Hemm diversi proceduri legali ohra li l-intimati jkollhom jedd ghalihom biex jipprotegu l-interessi taghhom f'kaz ta' ezitu sfavorevoli ghalihom f'dawn il-proceduri.

v. Naturalment l-ezitu taz-zewg proceduri se jaffettwaw il-partijiet izda hemm differenza bejn l-effett li kawza jista' jkollha fuq il-partijiet ghall-effett li kawza jista' jkollha fuq id-determinazzjoni ta' xi punt fil-mertu. Dan qed jinghad ghaliex f'kaz li punt f'kawza jista' jkollu fid-determinazzjoni ta' punt f'kawza ohra jkun ghall-ahjar

amministrazzjoni tal-gustizzja li jkun hemm soprasessjoni u dan biex jigi evitat ukoll possibilita' ta' decizjonijiet kunfliggenti fost ohrajn. Il-Bord mhux qed jara li l-kaz odjern jaqa' f'tali sfera.

vi. Dan il-Bord izomm quddiem ghajnejh il-fatt li s-soprasessjoni huwa rimedju straordinarju u li m'ghandux jigi adottat b'mod legger.

vii. Iqis ukoll li huwa minnu se jkun hemm pregudizzju serju ghar-rikorrent anki tenut kont tal-eta' avvanzata tieghu.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni ossija t-talba tal-intimati ghas-soprasessjoni.

Jordna ghalhekk il-prosegwiment tal-kawza.

Bl-ispejjez ta' dan l-incident rizervati ghall-gudizzju finali.

Dr Josette Demicoli LL.D.

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur