**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**Rikors numru 115/2018**

**Anthony Zammit (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 970347M); Mary Louise Zammit (detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru 686251M); Carmen Muscat (detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru 1152381M); Noel Galea (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 503068M); Carmel Galea (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 107067M); Joseph maghruf bhala Gioele Galea (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 492765M) u Vincenza Zammit (detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru 0068339M)**

**vs**

**Tiara Company Limited (C 11569)**

*Sentenza dwar nuqqas ta' hlas tat-taxxa wara kancellament tal-kawza u talba ghar-riappuntament*

**Illum, 09 ta' Frar 2021**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"Illi l-esponenti kollha eccetto Vincenza Zammit huma l-komproprjetarji tal-fond ossija hanut illi jinstab fil-pjan terran mibni taht blokka appartamenti, minghajr isem u minghajr numru, li jinstab f'Dock Street kantuniera ma' Msida Seafront, Msida. L-esponenti Vincenza Zammit hija l-uzufrutwarja ta' l-istess fond;

Illi permezz ta' skrittura privata ta' nhar id-29 t'Ottubru, 1970 il-predecessuri fit-titolu ta' l-esponenti kieu taw b'titolu ta' kera lil Frank Buhagiar il-fond hawn imsemmi u dana versu l-kera u bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kontenuti fl-istess skrittura privata;

Illi ai termini ta' l-istess skrittura privata l-inkwilin inghata d-dritt illi jissulloka l-fond hawn fuq imsemmi, in toto jew parte, izda f'tali kaz is-sidien ikollhom dritt illi jippercepixxu hamsa u ghoxrin fil-mija (25%) tar-rigal tat-twellija u l-kera tizdied bi tlett mitt lira maltin (Lm 300) fis-sena.

Illi permezz ta' skrittura privata ta' nhar l-24 t'April, 1990 is-successuri fit-titolu ta' Frank Buhagiar issulloka il-fond hawn fuq imsemmi lill-kumpannija intimata Tiara Company Limited u sussegwentament il-predecessur fit-titolu ta' l-esponenti inghata sehem ta' hamsa u ghoxrin fil-mija (25%) tar-rigal tat-

twellija u l-kera zdiedet skond kif mahsub fl-iskrittura privata ta' nhar id-29 t'Ottubru, 1970. Il-kumpannija intimata Tiara Company Limited kienet tiggestixxi n-negozju taghha mill-imsemmi fond;

Illi recentament l-esponenti indunaw illi inbdew xogholijiet ta' rinnovazzjoni fil-fond imsemmi li issa, wara li tali xogholijiet tlestew, qieghed jigi operat bhala hanutbl-isem "Deli Greek" minn terzi;

Illi l-esponenti ipprocedew quddiem dana l-Onorabbli Bord ghaliex kienu tal-fehma illi saret sullokazzjoni jew assenjazzjoni tal-kera tal-fond proprjeta' taghhom b'mod ghal kollox abbuziv u illegali u dana permezz tar-rikors bin-numru: 170/2017/JD fl-ismijiet Anthony Zammit et v. Roderick Buhagiar et permezz ta' liema l-esponenti talbu r-ripreza tal-fond hawn fuq imsemmi;

Illi matul is-smiegh ta' dawk il-proceduri irrizulta illi l-kumpannija intimata Tiara Company Limited tat il-fond imsemmi b'titolu ta' lokazzjoni lil terzi u senjatament lil certi Symeon Kotsou u Antonis Balakis ghal perjodu ta' tnax-il sena u dana b'mod ghal kollox abbuziv, illegali u sahansitra frawdolent kif issa qeghdin jammettu l-istess Symoen Kotsou u Antonis Balakis fil-proceduri gudizzjarji hawn fuq imsemmija u kif ser jirrizulta ampjament matul il-mori ta' dina l-kawza;

Illi l-esponenti qeghdin isofru danni ingenti minhabba l-agir tal-kumpannija intimata Tiara Company Limited u l-kumpannija intimata Tiara Company Limited ghamlet, qeghda taghmel u ser tkompli taghmel qliegh illecitu ghas-skapitu ta' l-esponenti u tal-proprjeta' taghhom;

Illi ghalhekk l-esponenti kellhom jaghmlu dina l-kawza;

Ghal dawn ir-ragunijiet l-esponenti umilment jitolbu illi dana l-Onorabbli Borg joghgbu;

i. Jiddikjara u jiddeciedi illi bl-agir taghha il-kumpannija intimata Tiara Company Limited ikkagunat u qeghda tikkaguna danni lill-esponenti;
ii. Tillikwida d-danni hekk ikkagunati mill-kumpannija intimata Tiara Company Limited lill-esponenti u;
iii. Tikkundanna lill-kumpannija intimata Tiara Company Limited thallas lill-esponenti d-danni hekk likwidati ai termini tat-talbiex precedenti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru ipprezentat kontestwalment kontra l-kumpannija intimata. B'rizerva espressa ghal kwalunkwe jedd ta' azzjoni ulterjuri illi l-esponenti ghandhom fil-konfront tal-kumpannija intimata."

Ra illi is-socjeta' intimata prezentat risposta fejn qalet hekk:

“1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jehtigilhom juru ili r-riappuntament sar korrettement u li l-procedura giet segwita ad unguem. F’dan ir-rigward ir-rikorrenti ghandhom juru fost ohrajn li r-rikorrenti hallsu, jew iddepozitaw fir-registru tal-Qorti qabel il-jum stabbilit ghas-smiegh tal-kawza, l-ispejjez kollha stabbiliti fit-tariffa ai termini tal-Artiklu 199(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta. Fin-nuqqas, il-proceduri ghandhom jitqiesu nulli u minghajr effett;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimata qieghda teccepixxi wkoll l-intempestivita’. Dan ghaliex ex admissis, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti ghad-danni huma msejsa fuq allegazzjoni ta’ sullokazzjoni jew assenjazzjoni abuziva li qed jinghad illi saret minn Tiara Company Limited, liema allegazzjoni ghandha sub judice quddiem dan il-Bord kif diversament presjeduta (170/2017JD). Huwa eccepit illi ghalhekk it-talba ghad-danni hija ghal kollox intempestiva ghaliex ghad m’hemmx decizjoni gudizzjarja illi l-eccipjenti wettqet xi att illecitu illi jaghtu lok ghad-danni u wisq anqas talba f’dan is-sens fil-proceduri odjerni. Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, u biss jekk dan il-Bord jidhirlu illi ghandu jkompli jisma’ l-

kaz minkejja l-ewwel zewg eccezzjoniiet, l-esponenti Tiara Company Limited teccepixxi l-konnessjoni tal-kawzi ai termini tal-Artiklu 793 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan ghaliex - dejjem jekk l-ewwel zewg eccezzjonijiet jigu michuda – ikun xieraq illi l-proceduri odjerni jinstemghu flimkien mal-proceduri fl-ismijiet Anthony Zammit et vs Roderick Buhagiar et (170/2017JD) minhabba konnessjoni ta' suggett u wkoll ghaliex, kif ga intqal, l-ezitu tal-kawza odjerna jiddependi fuq l-ezitu tal-proceduri l-ohra msemmija.

4. Fil-mertu, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw l-interess guridiku taghhom inkluz it-titolu taghom fuq il-fond ossia hanut de quo, u partikolarment, kif il-proprjeta' tieghu ghaddiet ghandhom minghand is-sidien originali msemmija fil-ftehim ta' kera tad-29 t'Ottubru, 1970.

5. Illi minghajr pregudizzju ghal dan, Tiara Company Limited issostni illi hija ghandha u kellha kull dritt illi hija tissulloka l-fond lil terzi, diment li tonora l-kundizzjonijiet imsemmija fil-klawzola 9 tal-Ftehim tad-29 t'Ottubru, 1970; mhux kontestat, fil-fatt illi Tiara Company Limited issullokat il-fond lil terzi izda, fid-dawl tas-suespost u kif se jintwera fil-mori tal-proceduri, mhux minnu illi tali sullokazzjoni tikser il-ftehim ta' kera tad-29 t'Ottubru, 1970, u/jew tal-24 t'April, 1990. Wisq anqas kien

hemm il-htiega ta' xi permess mis-sidien ghal tali sullokazzjoni;

6. Illi detto questo ghandu jinghad ukoll illi fil-mori tal-proceduri, it-terzi li lilhom il-fond kien sullokat irritornaw il-pussess tal-fond, illi issa jinsab fil-pussess tal-eccipjenti Tiara Company Limited;

7. Illi fid-dawl ta' dak li ntqal, ebda danni ma huma dovuti mill-eccipjenti Tiara Company Limited;

8. Illi f'kull kaz, kwalunkwe danni allegati jehtieg illi jigu pruvati, inkluz il-quantum taghhom;

9. Salv eccezzjonijiet ohra permissibbli mill-ligi.

Bl-ispejjez."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mis-socjeta' konvenuta.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza dwar din l-eccezzjoni preliminari.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intmat taqra hekk:

> “ *1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jehtigilhom juru ili r-riappuntament sar korrettement u li l-procedura giet segwita ad unguem. F’dan ir-rigward ir-rikorrenti ghandhom juru fost ohrajn li r-rikorrenti hallsu, jew iddepozitaw fir-registru tal-Qorti qabel il-jum stabbilit ghas-smiegh tal-kawza, l-ispejjez kollha stabbiliti fit-tariffa ai termini tal-Artiklu 199(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta. Fin-nuqqas, il-proceduri ghandhom jitqiesu nulli u minghajr effett;*”.

Illi r-rikorrenti jilqghu ghal din l-eccezzjoni billi jinsistu illi huma ghamlu talba ghall-intaxxar tal-ispejjez izda it-taxxa tal-imsemmija spejjez ma nhadmitx u ma hargitx mir-registratur u ghalhekk huma kienu fl-impossibilita’ fizika li jhallsu tali spejjez.

Illi l-Bord ra l-atti tal-kawza minn fejn jirrizulta li fid-09 t’April 2019, il-Bord ta’ digriet fejn laqa’ t-talba tar-rikorrenti, li kienet wahda ghar-riappuntament u l-ohra ghall-intaxxar tal-ispejjez.

Illi filwaqt illi r-Registratur ta’ dan il-Bord mexxa fuq ir-riappuntament u fil-fatt wara li sar id-digriet tar-riappuntament, hareg ghan-notifika digriet tar-rippuntament, l-istess ma jistax jinghad dwar l-intaxxar tal-ispejjez tal-kawza ghaliex minn naha tar-registratur ta’ dan il-Bord ma harget l-ebda taxxa, mhux biss izda sal-gurnata tal-lum ghad ma saret l-ebda taxxa tal-imsemmija spejjez.

Illi, ghalhekk ma jistax jinghad illi n-nuqqas ta' hlas tat-taxxa hija tort tar-rikorrenti u r-rikorrenti m'ghandhomx jigu nkolpati ta' tali nuqqas stante illi fir-rikors ghar-riappuntament huma kienu wkoll ghamlu talba ghall-intaxxar tal-ispejjez relattivi u ma hallsux ghaliex din it-taxxa ma nhadmitx b'nuqqas tar-registratur ta' dan il-Bord.

Illi ma hemmx dubju li l-iskop tal-legislatur, wara dan l-Artiklu, kien ukoll illi jnaqqas id-duplikazzjoni tal-kawzi, kif ukoll l-ispedjenza u l-efficjenza fl-amministrazzjoni tal-gustizzja.

Illi kif inghad fil-kawza Rikors Nru. 646/2013 (Prim Awla) **Anthony Spiteri vs Eric Zahra** deciza fit-30 ta' Mejju, 2019:

> "*Illi l-fatt illi l-liġi tagħti in vija eċċezzjonali lill-attur, f'kaz ta' kanċellament jew liberazzjoni, li javvanza talba biex il-kawza tiġi trattata fuq l-istess atti ma jimportax*[1] *illi l-kanċellament jew il-liberazzjoni ma humiex deċizjonijiet veru u proprji, imma dan il-provediment għandu bħala bazi tiegħu u bħala skop iċ-ċelerita' tal-proċeduri u l-ekonomija għar-rigward ta' l-ispejjez li jkun laħaq għamel l-attur;*".

Illi fil-kawza **Dr. Arturo Valenzia v Av. Dr. Luigi Pace noe**, il-Qorti tal-Prim'Istanza qalet hekk:

[1] Il-Qorti Civili tal-Maġistrati tal-Pulizija Gudizzjarja ta' Malta 30.12.1949

> “ *Illi tant fil-kaz ta’ liberazzjoni “ab observantia” kemm fil-kaz tal-kanċellament l-effett huwa uniku, u ċioe’ dak li topponi terminu għall-kawza f’dak l-istadju mingħajr preġudizzju tar-riproposizzjoni tal-kawza taħt certi kundizzjonijiet, u ċioe’ dak tal-ħlas ta’ l-ispejjez tal-kawza kanċellata jew fejn ġiet ordnata l-liberazzjoni tal-konvenut.*”

Illi fil-kawza Avviz Numru. 827/2000 fl-ismijiet **Mary mart Hugo Agius f’isimha proprju u bhala mandatarju, f’isem u in rappresentanza ta’ huha l-assenti Walter Rizzo; Ena mart Edwin Mifsud, Beatrice mart Ethelwald sive Wally Vella, John Rizzo u Joseph Rizzo, ilkoll ahwa Rizzo vs Joseph Porsella Flores, Qorti tal-Magistrati (Civil) deciza fit-3 ta' Ottubru, 2003,** il-Qorti rriteniet hekk:

> “*Din il-Qorti jidrilha li tenut kont ta’ diversi cirkostanzi dan l-Artikolu imsemmi ghandhu jigi nterpretat b’certa cirko spezzjoni u fid-dawl tac-cirkostanzi specjali ta’ kull kaz.*
>
> *Infatti f’dan il-kaz jidher illi d-digriet ta’ kancellament, kif moghti mill-Qorti fl-1 ta’ Gunju tas-sena 2001 ibbazat fuq il-fatt illi l-atturi ma kienux ghamlu ebda proceduri ghat-trasfuzjoni tal-gudizzju, kien ipprovokat esklussivament minn nuqqas serju da parti tar-registru tal-Qorti li ma kienux wasslu quddiem il-Qorti fi zmien utli r-rikors tal-atturi ghat-trasfuzjoni tal-gudizzju li*

*effettivament kien digia' pprezentat minnhom fit-30 ta' Mejju ossia jumejn qabel ma nghata l-istess digriet………*

*Inoltre l-Artikolu 200 (1) jipprovdi illi meta jkunx sar hlas dettat minn dan il-kodici ta' spejjez tal-kawza, u l-konvenut jirrileva dan in-nuqqas il-Qorti tista', meta jidrilha xierqa, takkorda zmien lill-attur biex jottempra ruhhu.*"

Illi in konsiderazzjoni tal-fatti tal-kaz in ezami u tal-gurisprudenza tal-Qrati taghna, dn il-Bord iqis illi n-nuqqas tar-rikorrenti illi jhallsu t-taxxa tal-ispejjez kif tiddisponi fil-ligi, huwa dovut ghall-fatt illi r-registratur ta' dan il-Bord qatt ma hadem tali taxxa minkejja li kien hekk mitlub u minkejja li kien hekk ddegretat minn dan il-Bord u ghalhekk r-rikorrent m'ghandu jbati l-ebda htija ta' tali nuqqas da parti ta' l-istess registratur.

**Decide:**

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed (1) Jichad din l-eccezzjoni preliminari tas-socjeta konvenut, u (2) Jordna lir-registratur ta' dan il-Bord sabiex fi zmien gimgha minn din is-sentenza jahdem it-taxxa relattiva u jiehu hsieb jinnotifika l-istess lir-rikorrenti u (3) Ai termini tal-Artiklu 200 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jimponi terminu perentorju lir-rikorrenti ta' hmistax-il gurnata minn tali notifika sabiex ihallsu l-ispejjez tal-kancellament tal-kawza skont l-imsemmija taxxa.

Il-Bord jordna komunika ta' din is-sentenza lir-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur