MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 1020/2008

Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq

-vs-

Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani; Gasan Mamo Insurance Ltd; Annamaria Spiteri Debono sew personali kif ukoll fil-kwalita' tagħha ta' prokuratriċi ta' Caren Preziosi; Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani; Peter Paul Testaferrata Moroni Viani; Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani; Jane Testaferrata Moroni Viani għall-interess li jista' jkollha sussegwenti l-mewt ta' Mario Testaferrata Moroni Viani; Avv. Martin Testaferrata Moroni Viani; Christopher Testaferrata Moroni Viani

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fit-8 ta' Ottubru 2008 li permezz tiegħu l-attriċi ppremettiet:

1. Illi l-intimati, barra s-soċjeta’ intimata Gasan Mamo Insurance Ltd u Jane Testaferrata Moroni Viani, huma flimkien mar-rikorrenti ko-proprjetarji ta’ biċċa art magħrufa bħala ta’ Fawwara fil-Gżira, konfinanti mit-tramuntanta mal-Empire Stadium, min-nofsinhar ma’ Triq l-Imsida, u mill-Punent ma’ Triq D’Argens, hekk kif immarkata bl-aħmar fuq il-pjanta hawn annessa bħala Dokument A;

2. Illi r-rikorrenti għandha ($^{1}/_{16}$) wieħed minn sittax-il parti sehem indiviż ta’ fuq imsemmija art;

3. Illi r-rikorrenti kienet ġa kitbet lill-intimat Avukat Martin Testaferrata Moroni Viani fejn informatu li m’għandu jidħol fl-ebda negozju jew kiri ta’ art jew proprjeta’ oħra f’liema hija għandha sehem mingħajr qabel ma jinforma u jottjeni preventivament il-kunsens tagħha – kopja ta’ ittri datati 17 ta’ Mejju 2002 u 23 ta’ Mejju 2002 qiegħdin jiġu hawn eżibiti u mmarkati Dokument B u C rispettivament;

4. Illi fil-11 ta’ Awissu 2008, ir-rikorrenti saret taf li kienet ġiet ppreżentata quddiem din l-Qorti rikors ġuramentat (804/08) minn ħutha Annamaria Spiteri Debono u Caren Preziosi dwar din l-art. Għalhekk hija kitbet lil Dr Martin Testaferrata Moroni Viani u lil missieru l-Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani sabiex tiġi nformata dwar dak li kien qiegħed jiġri għaliex hija ma kienet taf b’xejn x’kien ġara minn din l-art u kienet sorpriża ħafna b’dak allegat fl-imsemmi rikors; (ittra annessa bħala dokument D);

5. Illi reċentament u ċjoe’ fil-14 ta’ Awissu 2008 ir-rikorrenti saret taf, permezz ta’ ittra lilha mibgħuta, hawn eżebita u mmarkata bhala Dokument E li din il-proprjeta’ kienet inkriet minn Dr Martin Testaferrata Moroni Viani lis-soċjeta’ intimata Gasan Mamo Insurance Limited u dan skond skrittura li qegħda tiġi hawn eżebita u mmarkata Dokument F u liema skrittura ġiet lilha mibgħuta mal-fuq imsemmija ittra;

6. Illi dina l-kirja hija, a tenur tal-Artikolu 1527 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illegali, u abbużiva u dan billi saret mingħajr il-kunsens tagħha, għalkemm hija waħda mill-ko-proprjetarji;

7. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, *inoltre* din il-kirja saret biss minn wieħed mill-komproprjetarji fl-interess biss u uniku tiegħu u li għandu biss ħamsa minn tmien ($^{5}/_{8}$) sehem indiviż tal-istess proprjeta' u dan mingħajr ma ssemma' l-interess tal-ebda wieħed mill-komproprjetarji l-oħra u dan mingħajr ma ottjena l-kunsens tar-rikorrenti u billi anke l-istess kirja saret fuq termini żvantaġġjużi għar-rikorrenti;

8. Illi bħala riżultat ta' dan l-aġir skorrett u llegali r-rikorrenti qegħda ssofri dannu konsistenti fit-telf ta' ntrojtu minn sehmha minn din l-art fuq imsemmija:

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex dina l-Qorti m'għandhiex:

1. Tannulla l-kirja fuq imsemmija tal-art fuq deskritta u dan billi l-istess kirja kienet saret mingħajr l-awtoriżżazzjoni u l-kunsens tar-rikorrenti jew l-awtoriżżazzjoni ta' xi Qorti;

u / jew

2. Tannulla l-kirja fuq imsemmija tal-art fuq deskritta billi saret biss f'isem wieħed biss mill-komproprjetarji tal-istess art u li għalhekk ma hijiex kera valida,

u / jew

3. Tannulla l-kirja fuq imsemmija tal-art fuq deskritta billi ma saritx fuq termini vantaġġjużi għas-sidien;

u

4. Tiddikjara lill-intimati Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani us-soċjeta' Gasan Mamo

Insurance Limited responsabbli għad-danni versu r-rikorrenti in vista tal-fatti fuq esposti liema danni jikkonsistu fit-telf ta' kera fuq is-sehem tar-rikorrenti tal-istess art;

u

5. Tillikwida l-istess danni okkorrendo b'opera ta' periti nominandi f'dak l-ammont li jirriżulta fil-kors tat-trattazzjoni ta' dina l-kawża;

u

6. Tikkundanna lill-intimati Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani u s-soċjeta' Gasan Mamo Insurance Limited iħallsu lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati, bl-imgħax legali.

u

7. Tordna l-iżgumbrament tal-intimata Gasan Mamo Insurance Limited fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Annamaria Spiteri Debono, preżentata fit-18 ta' Diċembru 2008, li permezz tagħha eċċepiet:

Illi preliminarjament l-esoponenti ma topponiex t-talbiet attriċi u dan *stante* li anke hija b'ġudizzju separat fl-ismijiet **"Annamaria Spiteri Debono et vs Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et"** (Rikors Nru 804/08) ipproċediet għall-istess għan bħal dak attriċi;

Illi *di piu'* l-esponenti ma tikkontestax l-fatti tal-attiċi imma tikkonfermahom;

Għaldaqstant l-esponenti mhux biss ma topponix it-talba attriċi imma tassoċja ruħha magħha, bl-ispejjeż jiġu unikament sopportati mill-konvenuti l-oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti l-oħra l-Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani, ppreżentata fis-19 ta' Diċembru 2008, li permezz tagħha eċċepew:

1. Eċċezzjoni: *Lis alibi pendens*

Fatti dwar din l-eċċezzjoni:

(i) Preliminarjament, il-kawża odjerna hija konnessa mal-eżitu ta' kawża oħra u kontrotalba relattiva, pendenti quddiem din l-istess Onorabbli Qorti, kif presjeduta f'ismijiet **"Annamaria Spiteri Debono et vs Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et"** (Rik Ġur 804/08JA) u għalhekk il-proċeduri għandhom jinstemgħu flimkien *stante* illi ż-żewġ kawżi huma fuq l-istess oġġett ai termini tal-Artikolu 792.

2. Eċċezzjoni: Illi t-talba hija perenta.

(i) Ir-rikorrenti jridu jippruvaw li t-talba tagħhom ġiet ippreżentata *entro* t-terminu ta' xahrejn kif kontemplat mill-artikolu 1527 ta' l-Kodiċi Ċivili;

3. Eċċezzjoni: It-talbiet numri wieħed (1) u tnejn (2) għandhom jiġu miċħuda għaliex ma jissussistux raġunijiet tajba għan-nullita' tal-lokazzjoni *ai termini* tal-Artikoli 1527 u 1528 tal-Kap 12

Fatti dwar din l-eċċezzjoni:

(i) Illi l-proprjeta' in kwistjoni tifforma parti minn diversi proprjetajiet provvjenti mill-ġa *"Primoġenituri Testaferrata"*. Dawn il-proprjetajiet jappartjenu lill-partijiet membri tal-familja Testaferrata Moroni Viani fil-kwoti kif gejjin:

a. l-esponent Salvatore *sive* Salvino Testaferrata Moroni Viani ħames ottavi ($^{5}/_{8}$) sehem indiviż,

b. Mario Testaferrata Moroni Viani (illum mejjet) ottav ($^{1}/_{8}$) indiviż,

c. Maria Testaferrata Bonici nee Testaferrata Moroni Viani (illum mejta) ottav ($^{1}/_{8}$) indiviż, u

d Beatrice *sive* Bice Testaferrata Moroni Viani (illum mejta) ottav ($^{1}/_{8}$) indiviż.

(ii) Illi l-imsemmi Mario Testaferrata Moroni Viani miet u ħalla bħala eredi tiegħu l-esponenti Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani bħala soġġett għall-użufrutt favor l-esponenti Jane Testaferrata Moroni Viani;

(iii) Illi l-imsemmija Maria Testaferrata Bonici mietet u ħalliet bħala eredi tagħha l-atturi Annamaria u Caren u l-intimata l-oħra Agnes, lkoll aħwa Testaferrata Bonici;

(iv) Illi l-imsemmija Beatrice Testaferrata Moroni Viani mietet u ħalliet bħala legatarji taghħa l-imsemmija Christopher u Martin aħwa Testaferrata Moroni Viani kwantu għal terz ($^{1}/_{3}$) tas-sehem ta' ottav tad-*decujus* Beatrice, l-esponenti Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani sesta ($^{1}/_{6}$) parti indiviża ta' l-istess $^{1}/_{8}$ u nnominat bħala eredi universali tagħha l-attrċi Agnes, u l-intimati l-oħra Annamaria u Caren, ilkoll aħwa Testaferrata Bonici;

(v) Illi għalhekk illum il-kwoti indiviżi tal-partijiet huma kif ġej:

a. l-esponent Salvatore *sive* Salvino Testaferrata Moroni Viani sehem ta' ħames ottavi ($^{5}/_{8}$) indiviż;

b. l-esponent Christopher u Martin aħwa Testaferrata Moroni Viani, sehem ta’ wieħed minn erbgħa u għoxrin ($^{1}/_{24}$) indiviż;

c. l-esponenti Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani sehem ta’ ottav ($^{1}/_{8}$) indiviż bħala soġġett għall-użufrutt favur l-esponenti Jane Testaferrata Moroni Viani,

d. l-istess Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani, sehem ta’wieħed minn tmienja u erbgħin ($^{1}/_{48}$) indiviż;

e. l-attriċi Agnes, u l-intimati l-oħra Annamaria u Caren, ilkoll aħwa Testaferrata Bonici, sehem ta’ tlieta minn sittax ($^{3}/_{16}$) indiviż.

(vi) Illi għalhekk għandu jirriżulta illi l-attriċi odjerna għandha biss sehem ta’ wieħed minn sittax ($^{1}/_{16}$) mentri l-esponenti jirrapreżentaw il-maġġoranza tal-komproprjetarji;

(vii) Illi proprjetajiet provvenjenti mill-*“Primoġenituri”* msemmija ilhom ħafna snin amministrati mill-azzjonisti maġġoritarji, u ċjoe’ l-esponent Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani u l-familjari tiegħu u dana bil-kunsens u approvazzjoni tal-partijiet kollha interessati. Għalhekk ma hemmx lok ta’ nuqqas ta’ kunsens jew konsapovalezza tal-attriċi Gera de Petri, kif għandu jirriżulta wkoll mill-provi determinanti u determinabbli li ser jiġu preżentati waqt il-kawża. Illi l-paragrafi 4, 5 u 7 tar-rikors ġuramentat huma għalhekk kontestati.

(viii) Illi paragrafu 3 huwa wkoll ikkontestat għaliex waqt illi huwa minnu li f’xi żmien wara li mietet l-imsemmija Maria Testaferrata Bonici, l-istess attriċi Gera de Petri ippruvat unilateralment tbiddel l-amministrazzjoni hekk stabbilita, hija ma ottjenietx kunsens tal-partijiet kollha nteressati.

(ix) Illi *di piu'* l-proprjeta' in kwistjoni (li hija parti mis-sit tal-Istadium tal-Gżira) għamlet żmien amministrata *tramite* s-soċjeta' "The Stadium (Gżira) Company Limited (C289)", liema soċjeta' llum hija diviża bejn il-partijiet membri tal-familja Testaferrata Moroni Viani u l-proprjetajiet li kienu amministrati mill-istess soċjeta' għaddew taħt l-amministrazzjoni tal-istess Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani u l-familjari tiegħu, bil-kunsens u approvazzjoni tal-partijiet kollha interessati, kif għandu jirriżulta wkoll mill-provi determinanti u determinabbli li ser jiġu preżentati waqt il-kawża.

(x) Illi tul iż-żmien l-istess art inkriet mill-esponenti, ngħidu aħna għat-twaħħil ta' *billboards* ta' reklamar u r-rikorrenti qatt ma opponew.

(xi) Illi jingħad ukoll li kwalunkwe rikavat minn tan-negozji imur ġo kont speċifiku li jgħajjat u huwa ta' benefiċċju lill-eredita' u rendikont tal-amministrazzjoni tal-proprjeta' jingħata lill-komproprjetarji kollha kull sitt xhur;

(xii) Illi l-lokazzjoni in kwistjoni saret ma' kumpanija pubblika permezz ta' skrittura datata tnax (12) ta' Mejju tas-sena korrenti elfejn u tmienja (2008), kopja tagħha hawn annessa u mmarkata Dok T1; Il-kirja hija waħda ta' ġid għall-komproprjetarji kollha, *ai termini* tal-artikolu 1528 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u f'dan is-sens qed tiġi ppreżentata kontro-talba.

4. Eċċezzjoni: It-talba numru tlieta (3) għandha tiġi miċħuda għaliex l-kirja hija ta' ġid *ai termini* tal-Artikoli 1528 tal-Kap 16

Fatti dwar din l-eċċezzjoni

(i) Illi l-art in kwistjoni hija tajba biex tinkera u l-kirja hija ta' ġid, u l-attriċi Gera de Petri m'għandhiex raġuni tajba sabiex topponi dak il-kiri; Infatti anki l-istess attriċi Gera de Petri diġa ndikat – hija stess – li l-kera u kundizzjonijiet huma raġjonevoli kif jirriżulta mill-anness *e-*

mail datata 2 ta’ Settembru 2008, kopja tagħha hawn annessa u mmarkata “Dok T2”.

(ii) Illi *di piu’* l-kirja hija għal prezz vantaġġjuz, u għalhekk hija ta’ ġid kif jirriużulta anki minn rapporti peritali, kopji tagħhom hawn anessi u mmarkati “Dok T3” u “Dok T4”;

(iii) Għalhekk ma hux minnu li l-kirja ma saritx fuq termini vantaġġużi, u l-paragrafu 6 tar-rikors ġuramentat huwa għalhekk ikkontestat.

5. Eċċezzjoni: It-talbiet numru erbgħa (4), ħamsa (5) u sitta (6) għandhom jiġu miċħuda billi mhux fondati fil-fatt u fid-dritt

Fatti dwar din l-eċċezzjoni

(i) Illi t-talba għad-danni hija limitata fis-sens li din qed titlob id-danni mingħand l-esponent Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani u t-terz li favur tiegħu nkriet l-art, ċjoe’ l-kumpanija Gasan Mamo Insurance Limited.

(ii) Illi l-esponenti ċjoe’ sija l-Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani kif ukoll l-eċċipjenti l-oħra, ma humiex passabbli għad-danni u dan għaliex il-kirja hija għall-prezz tas-suq u saħansitra ogħla mill-medja kif jixhdu r-rapporti peritali annessa.

(iii) Illi l-paragrafu 8 tar-rikors ġuramentat huwa kkontestat. Ma hux minnu li l-attriċi qed issofri xi telf ta’ kera billi kif spjegat hawn fuq l-introjti kollha jmorru ġo kont speċifiku li jgħajjat u huwa ta’ benefiċċju lill-eredita’, u rendikont tal-amministrazzjoni tal-proprjeta’ jinghata lill-komproprjetarji darbtejn (2) kull sena. Kopji tad-*deposit slips* relattivi jinsabu hawn annessi u mmarkati “Dok T5”

6. Eċċezzjoni: It-talba numru sebgħa (7) għandha tiġi miċħuda billi mhux fondata fil-fatt u fid-dritt

Fatti dwar din l-eċċezzjoni

(i) Illi s-seba’ (7) talba hija effettivament subordinata għat-talbiet ta’ qabel liema talbiet m’humiex fondati fid-dritt u fil-fatt.

(ii) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba għal żgumbrament ta’ Gasan Mamo Insurance Limited kellha tiġi preċeduta minn talba tal-attriċi għal dikjarazzjoni li, jekk il-kirja tiġi annullata, Gassan Mamo Insurance Limited tiġi dikjarata illi qed tokkupa l-art mingħajr titolu validu. Ladarba din it-talba ma saritx, il-Qorti bir-rispett ma tistax tgħaddi għal talba għal żgumbrament.

(iii) Għalhekk din it-talba għandha tiġi miċħuda.

7. Eċċezzjoni: Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe’ każ l-ispejjeż ta’ din il-kawża għandhom jiġu sopportati mill-attriċi:

Fatti dwar din l-eċċezzjoni:

(i) Illi *ex admissis* meta ppreżentat din il-kawża l-attriċi kienet ġa taf li hemm pendenti quddiem din il-Qorti rikors ġuramentat dwar l-istess oġġett (804/08) ippreżentat minn ħutha Annamaria Spiteri Debono u Caren Preziosi.

(ii) Illi fil-proċeduri msemmija l-attriċi hija mħarka bħala konvenuta.

(iii) Illi għalhekk ma kienx hemm għalfejn jiġi ppreżentat dan ir-rikors ġuramentat għaliex l-attriċi setgħet faċilment tammetti t-talbiet f’dawk il-proċeduri u / jew tippreżenta kontra t-talba.

(iv) Illi jsegwi li l-ispejjeż tal-proċeduri preżenti setgħu faċilment ġew evitati u anke f’każ li t-talbiet tal-attriċi jintlaqgħu, hija għandha tbati l-ispejjeż.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri premessi bil-liġi

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat il-kontro-talba tal-istess konvenuti Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani, Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani, Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, u Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani, Jane Testaferrata Moroni Viani, Martin Testaferrata Moroni Viani u Christopher Testaferrata Moroni Viani li permezz tagħha premettew:

1. Illi l-esponenti qegħdin bil-preżenti jipprevalixxu mill-fakolta' lilhom mogħti bil-liġi jippreżentaw il-preżenti kontro-talba;

2. Illi l-partijiet membri tal-familja Testaferrata Moroni Viani, huma komproprjetarji ta' diversi proprjetajiet provvenjenti mill-ġa *"Primogenituri Testaferrata*". Dawn il-proprjetajiet jappartjenu lill-partijiet membri tal-familja Testaferrata Moroni Viani fil kwoti kif ġejjin:

a. Ir-rikonvenzjonant Salvatore *sive* Salvino Testaferrata Moroni Viani ħames ottavi ($^5/_8$) sehem indiviż,

b. Mario Testaferrata Moroni Viani (illum mejjet) ottav ($^1/_8$) indiviż,

c. Maria Testaferrata Bonici nee Testaferrata Moroni Viani (illum mejta) ottav ($^1/_8$) indiviż, u

d. Beatrice *sive* Bice Testaferrata Moroni Viani (illum mejta) ottav ($^1/_8$) indiviż.

3. Illi l-imsemmi Mario Testaferrata Moroni Viani miet u ħalla bħala eredi tiegħu r-rikonvenzjonanti Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani bħala soġġett għall-użufrutt favur ir-rikonvenzjonata Jane Testaferrata Moroni Viani;

4. Illi l-imsemmija Maria Testaferrata Bonici mietet u ħalliet bħala eredi tagħha r-rikonvenzjonat Agnes flimkien mal-intimati Anna Maria u Caren, ilkoll aħwa Testaferrata Bonici;

5. Illi l-imsemmija Beatrice Testaferrata Moroni Viani mietet u ħalliet bħala legatarji tagħha l-imsemmi Christopher u Martin aħwa Testaferrata Moroni Viani kwantu għal terz ($^1/_3$) tas-sehem ta' ottav tad-*decujus* Beatrice, ir-rikonvenzjonati Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani sesta ($^1/_6$) parti indiviża tal-istess $^1/_8$ u nnominat bħala eredi universali tagħha r-rikonvenzjonata Agnes flimkien ma' l-intimati Anna Maria u Caren, ilkoll aħwa Testaferrata Bonici;

6. Illi għalhekk illum il-kwoti indiviżi tal-paritjiet huma kif ġej:

a. Ir-rikonvenzjonant Salvatore *sive* Salvino Testaferrata Moroni Viani sehem ta' ħames ottavi ($^5/_8$) indiviż,

b. L-imsemmi Christopher u Martin aħwa Testaferrata Moroni Viani sehem ta' wieħed minn erbgħa u għoxrin ($^1/_{24}$) indiviż;

c. Ir-rikonvenzjonanti Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani sehem ta' ottav ($^1/_8$) indiviż bħala soġġett għall-użufrutt favur ir-rikonvenzjonanta Jane Testaferrata Moroni Viani,

d. L-istess Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani, sehem ta' wieħed minn tmienja u erbgħin ($^1/_{48}$) indiviż;

e. Ir-rikonvenzjonata Agnes flimkien mal-intimati Annamaria u Caren, Ikoll aħwa Testaferrata Bonici, sehem ta' tlieta minn sittax ($^3/_{16}$) indiviż.

7. Illi l-imsemmija proprjetajiet provvenjenti mill-*"Primogenituri"* imsemmija ilhom ħafna snin amministrati

mill-esponent Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani u l-familjari tiegħu u dana bil-kunsens u approvazzjoni tal-partijiet kollha nteressati.

8. Illi l-esponenti odjerni jirrappreżentaw il-maġġoranza tal-komproprjetarji.

9. Illi b'skrittura datata t-tnax (12) ta' Mejju tas-sena korrenti elfejn u tmienja (2008), kopja tagħha hawn annessa u mmarkata Dok T1", ġiet lokata lil terzi biċċa art sitwata il-Gżira kantuniera bejn Rue D'Argens u Triq l-Imsida formanti parti minn proprjeta' akbar proprjeta ta' partijiet u dan versu l-kera u kundizzjonijiet hemm indikati;

10. Illi sussegwentent ir-rikonvenzjonati Gera de Petri intavolat rikors ġuramentat dirett kontra l-esponenti, kontra l-imsemmija Spiteri u Preziosi u kontra t-terz favur tiegħu ġiet lokata l-art in kwistjoni, liema rikors ġuramentat huwa intiż sabiex jannulla l-lokazzjoni msemmija billi allegatament saret mingħajr il-kunsens tal-istess Gera de Petri;

11. Illi bħalissa jinsabu għaddejjin kawża oħra, u kontro-talba relattiva, pendenti quddiem din l-istess Onorabbi Qorti, kif presjeduta f'l-ismijiet: **"Annamaria Spiteri Debono et vs Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et"** (Rik Ġur: 804/08JA) ċjoe' proċeduri simili mibdija mill-imsemmija Spiteri u Preziosi intiżi sabiex jattakkaw il-lokazzjoni fuq imsemmija:

12. Illi l-art in kwistjoni hija tajba biex tinkera u l-kirja hija ta' ġid, u r-rikonvenzjonati m'għandhomx raġuni tajba sabiex jopponu dak il-kiri. Infatti anke r-rikonvenzjonata stess Gera de Petri diġa' ndikat li l-kera u kundizzjonijiet huma raġjonevoli kif jirriżulta mill-anness *email* datata 2 ta' Settembru 2008, kopja tagħha hawn annessa u mmarkata Dok T2.

13. Illi jrid jingħad ukoll illi l-kirja hija għall-prezz vantaġġjuż ħafna ta' €32,000 (ara rapporti annessi bħala dok Dok T3 u Dok T4).

14. Illi tul iż-żminijiet l-istess art inkriet mill-esponenti għat-twaħħil per eżempju ta' *billboards* ta' reklamar u r-rikorrenti qatt ma opponew.

15. Illi jingħad ukoll li kwalunkwe rikavat minn tal-negozji jmur ġo kont speċifiku li jgħajjat u huwa ta' benefiċċju lill-eredita, u rendikont tal-amministrazzjoni tal-proprjeta' jingħata lill-komproprjetarji kollha kull sitt xhur (Dok T5).

16. Illi għalkemm il-pożizzjoni tar-rikonvenzjonanti huwa fis-sens li l-intimati taw il-kunsens ġenerali tagħhom, hemm lok li jiġu applikati d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1528 tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16).

Għaldaqstant tgħid ir-rikonvenzjonata għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

i. Tawtorizza u tikkonferma b'sentenza l-kirja datata 12 ta' Mejju 2008 kopja hawn annessa u mmarkata Dok T1.

Bl-ispejjeż kontra r-rikonvenzjonati minn issa nġunti in subizzjoni u b'riżerva ta' kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti kontra l-istess rikonvenzjonata.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' Gasan Mamo Insurance Ltd, ppreżentata fit-30 ta' Diċembru 2008, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi s-soċjeta' eċċipjenti kriet biċċa art mingħand il-Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani;

2. Illi l-art *de quo* kienet ilha snin twal żdingata u mitluqa, u l-eċċipjenti xtaqet tużaha bħala parkeġġ għall-vetturi tal-impjegati u l-klijenti tagħha ;

3. Illi l-art ġiet offruta lilha mill-Baruni Testaferrata Moroni li sa fejn jafu l-eċċipjenti kienu l-

pussessuri tal-art in kwistjoni, b'kondizzjonijiet iebsa ħafna fosthom li l-eċċipjenti kellha tagħmel ċertu xogħlijiet u għal żmien ta' massimu ta' tlett snin li huwa perjodu relattivament qasir;

4. Illi l-azzjoni tar-rikorrenti preżumibilment bażata fuq id-dispozizzjonijiet tal-Art 1527 tal-Kap 16 m'għandhiex bazi legali *stante* li tali rimedju ma jispettax lill-kompropjetarji.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-attriċi Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq għall-istess kontro-talba, preżentata fis-7 ta' Jannar 2009, li permezz tagħha eċċepiet:

Illi fir-rigward tal-paragrafi 2 sa 6 ma hemmx kontestazzjoni fuq dawn il-fatti;

Illi fir-rigward tal-paragrafu 7 u 9 sa 16, l-esponenti qatt ma tat il-kunsens tagħha lil Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani li jamministra l-Primogenitura Testaferrata – dan hu, u issa l-familjari tiegħu , qedgħin jagħmluh minn jeddhom u kontra r-rieda tal-esponenti li hija dejjem insistiet li tkun involuta fl-amministrazzjoni. Kienu dejjem r-rikonenjenti, speċifikament Dr Martin Testaferrata Moroni Viani, li dejjem u kategorikament irrifjutaw s-suġġeriment tal-esponenti li jsiru laqgħat regolari bejni l-koproprjetarji sabiex il-koproprjetarji jamministraw flimkien; ukoll, diversi drabi, anki bil-miktub, l-esponenti għamlitha ċara li r-rikonvenjenti m'għandhom ebda awtorita' li jamministraw il-proprjeta' tagħha. Dawn pero' jibqgħu ma jatux każ. Ir-rikonvenjenti jafu ben tajjeb li ma għandhom l-ebda prokura jew awtorita' kwalunkwe mill-esponenti. Jafu ukoll li l-esponenti qatt ma aċċettat ir-rendikont mibgħut mill-Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani;

Illi r-rikonvenjenti qatt ma nvolvew ir-rikonvenzjonata f’ebda trattativi dwar il-kirja in kwistjoni imma saret taf biss dwar dan wara li s-soċjeta’ Gasan Mamo Insurance Ltd għamlet avviż dwar l-użu minnha mill-fond u wara li tablet, *tramite* l-avukat tagħha, lil Dr Martin Testaferrata Moroni Viani għall-konferma ta’ jekk kienx minnu li saret il-kirja jew le u jekk iva sabiex jgħaddilha kopja tal-kuntratt (dokumenti D u E tar-rikors promotur tar-rikonvenzjonata).

Illi fir-rigward tal-paragrafu 8, il-fatt li r-rikonvenjenti huma fil-maġġoranza ma hix rilevanti f’kawża ta’ din in-natura;

Illi l-kirja saret f’isem il-Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani biss u mhux f’ismu f’xi kwalita’ oħra u l-interess tar-rikonvenzjonata tħalla barra kompletament minn dik il-kirja.

Illi fir-rigward tal-paragrafu 12 ir-rikonvenzjonata xtaqet tosserva li dak li hemm fl-email tas-Sur Albert Mamo (dok T2 mal-kontro-talba) huwa minnu. Pero’ din il-kontro-talba ma tiswa xejn biex tissana l-kirja diffettuża. *Inoltre*, l-esponenti, minkejja li taqbel mal-valur lokatizju ottjenut, tinsisti li l-introitu rigwardanti sehmha għandha tingħata lilha u mhux titħallas lil min m’għandux id-dritt għalih. Din hija l-fulkru tal-pożizzjoni tar-rikonvenzjonata. *Inoltre* jiġi notat li dejjem kienet konvenzjoni li diskors u trattativi mingħajr preġudizzju ma jiġux kwotati fil-Qorti, imma, kif sew jgħidu, tikber u titgħallem. L-esponenti tagħmilha ċara li hija kienet propensa taċċetta dik il-kirja *purche* tiegħu l-flus dovuti lilha hi u dan biss in linja ta’ tranżazzjoni mas-soċjeta’ Gasan Mamo Insurance Ltd. Ladarba dik it-tranżazzjoni ma seħħietx ma’ Gasan Mamo Insurance Ltd ir-rikonvenzjonata għandha kull dritt li kwistjoni ta’ kera xieraq jiġi valutat mod ieħor.

Illi t-talbiet tar-rikonvenzjonanti għandhom jiġu miċħuda *stante*:

1. Ir-rikonvenzjonanti ma jistgħux jipprevalixxu ruħhom mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1528 tal-Kap 16 peress illi dan l-Artikolu jikkontempla t-talba li ssir *ex ante* min kum-pussessur lill-Qorti sabiex il-

Qorti tawtorizza lil dak il-kom-pussessur jidħol f'kirja. L-artikolu 1528 ma jikkontemplax talba ta' kum-pussessur biex jirratifika kirja li hija monka u mhux skond il-liġi;

2. Illi fi kwalsiasi każ x'inhi kirja vantaġġuża jrid jiġi determinat u li bl-ebda mod ma huwa ammess mill-eċċipjenti;

3. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kolha ta' din il-kontro-talba kontra r-rikonvenzjonanti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda

Rat il-verbal tat-18 ta' Novembru 2009 minn fejn jirriżulta li l-partjiet qablu li l-provi f'din il-kawża jikkostitwixxu wkoll prova fil-kawża numru 804/08 JA u viċi versa;

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Jannar 2011 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza fuq l-ewwel erba' talbiet u s-seba' talba attriċi bil-fakolta li jiġu preżentati noti ta' sottomissjonijiet, u dak tas-seduta tal-bieraħ li permezz tiegħu l-Qorti żiedet li kellha wkoll tingħata s-sentenza fuq il-kontro-talba).

Rat l-istess noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar mill-att promotur l-atturi qed jilmentaw minn kirja li saret mill-konvenut il-Baruni Salvino Testaferrata lis-soċjeta' terza tal-proprjeta in kwistjoni minħabba li din saret mill-istess konvenut waħdu u mingħajr il-kunsens tagħhom.

Illi mingħajr dubju ż-żewġ dispożizzjonijiet rilevanti għal din il-kawża huma l-Artikolu 1527 u 1528 tal-Kap.16 **kif kienu meta ġiet intavolata l-kawża.** Il-Qorti qed tagħmel

ċar dan il-punt għaliex fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi hemm riferenza għal dispożizzjonijiet illi daħlu fis-seħħ fl-2009, u allura wara illi saret il-kirja in kwistjoni u wara li ġiet intavolata l-kawża.

Illi l-artikoli in kwistjoni kienu jgħidu hekk:

Art 1527: *"Il-kiri li jsir minn wieħed mill-komposessuri tal-ħaġa, mingħajr il-kunsens ta' xi wieħed mill-kompossessuri l-oħra, jista' jiġi fuq talba ta' dan il-kompossessur l-ieħor, jiġi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi żmien xahrejn minn dakinhar li dan il-kompossessur ikun sar jaf b'dak il-kiri."*

Art 1528: *"Il-Qorti tista' fuq talba ta' wieħed mill-kompossessuri tal-ħaġa ... tagħti l-awtorizzazzjoni msemmija fl-aħħar artikolu qabel dan, meta jinsab li l-ħaġa hija tajba biex tinkera u illi l-kiri propost huwa ta' ġid u basta li ma jinsabx li xi wieħed mill-komposessuri l-oħra għandu raġuni tajba biex jopponi dak il-kiri."*

Illi għalhekk fil-fehma tal-Qorti jkun għaqli u prattiku li wieħed jeżamina l-ewwel il-kontro-talba għaliex jekk fil-fehma tal-Qorti din għandha tintlaqa', l-eżami tal-kumplament tal-kwistjoni jkollu jieqaf.

Illi f'dan ir-rigward sa issa l-aktar sentenza dettaljata hija dik mogħtija minn din il-Qorti fit-12 ta' Diċembru 1957 fl-ismijiet **"Giuseppa Cachia et vs Stella Attard".** Ta' min jgħid hawnhekk illi din il-kawża saret wara li *'uħud mill-kompropjetarji kienu okkupaw il-fond komuni u talbu li l-Qorti tawtorizzahom ikomplu jiddetjenuh b'titolu ta' lokazzjoni malgrado l-oppożizzjoni ta' wħud mill-kompropjetarji l-oħra."* Il-Qorti laqgħet it-talba *"għaliex ma irriżultalhiex illi l-fond ma kienx tajjeb għall-kiri; irriżulta li l-kiri kien vantaġġjuż, għax l-atturi riedu li l-kera tiegħu jiġi stabbilit mill-Bord tal-kera u l-komproprjetarju jew il-kompropjetarji ma tax raġuni tajba għall-oppożizzjoni tagħhom".*

Illi f'din il-kawża l-Qorti ddeċidiet illi *"f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi appartenenti lil diversi propjetarji l-liġi*

tikkontempla l-każ meta x'uħud mill-kopropjetarji ta' fond jikkonċeduh b'kera lil xi ħadd mingħajr il-kunsens ta' xi kopropjetarji jew tal-kompropjetarji l-oħra jew l-awtorizżazzjoni tal-Qorti fejn dawn tal-aħħar kompropjetarji jistgħu, meta jikkonkorru ċerti kondizzjonijiet, jitolbu li l-Qorti tannulla dik il-lokazzjoni u l-każ ta' kompropetarju jew kompropjetarji ta' fond li jitolbu l-awtorizżazzjoni tal-Qorti in vista tan-nuqqas ta' kunsens da parti ta' xi kompropjetarji oħra, li jikru dak il-fond, jew li l-Qorti tawtorizża l-kirja li huma jkunu ġia għamlu ta' dak il-fond u dan fil-kontestazzjoni tal-kompropjetarji l-oħra opponenti, ċjoe' li ma jkunux iridu jikru l-fond jew li ma jkunux iridu jirrikonoxxu l-kirja li tkun gia saret fil-fond. Fl-ewwel każ, l-istanza tinġieb mill-kompropjetarji opponenti; mentri fit-tieni każ it-talba lill-Qorti tista' ssir tant wara kemm qabel ma ssir fil-lokazzjoni, u l-azzjoni tista' tirnexxi biss jekk il-fond hu tajjeb biex jinkera, il-kiri jkun vantaġġjuż, u l-kompropjetarji opponenti ma jkollhomx raġuni tajba biex jopponu dak il-kiri."

Illi din is-sentenza għalhekk tagħmilha ċara li l-kawża biex tintalab l-approvazzjoni tal-kirja tista' ssir wara li ssir il-kirja u għalhekk l-eċċezzjoni tal-attriċi fir-rigward ma hijiex ġustifikata legalment. Fir-rigward ta' jekk il-kirja hijiex vantaġġjuża għal partijiet, f'dan il-każ il-konvenuti ippreżentaw rapport (maħluf) *ex parte* tal-A.I.C. Godwin Abela minn fejn jirriżulta li l-kirja hija vantaġġjuża anzi mogħtija b'kundizzjonijiet aħjar minn dawk tas-suq. L-attriċi ma rribattietx din il-prova. Fil-verita' jidher ċar li l-oppożizzjoni tal-attriċi ġejja mill-fatt li l-konvenut Salvino Testaferrata Moroni Viani jamministra waħdu mingħajr indħil l-assi in komuni u ilu jagħmel dan għal żmien twil. Ladarba l-attriċi għandha din il-pożizzjoni u issa għamlitha ċara aktar minn qabel, ikun xieraq li l-konvenut imsemmi jikkonsulta qabel ma jieħu xi passi rigwardanti dawn l-assi; madankollu **din** il-kawża hija dwar din il-kirja u l-Qorti jidhrilha li ma hemm ebda raġuni leġali għaliex m'għandiex tapprovaha ladarba hija kjarament vantaġġjuza għall-partijiet. Fil-fatt l-unika raġuni li ġabet l-attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha biex tannulla l-kirja kienet appuntu li hija ma kinitx preżenti għan-negozjati u għall-konklużjoni tal-kuntratt – iżda din ma hix

raġuni tajba biżżejjed biex il-Qorti ma tapprovax il-kirja u tilqa’ t-talba tagħha għaliex kieku kien hekk ma kienx hemm bżonn tal-Artikolu 1528 fuq imsemmi.

Illi stabbilit dan il-Qorti m’għandhiex għalfejn tidħol fil-kwistjoni ta’ jekk għandhiex tilqa’ t-talba attriċi u allura se tiċħad it-talbiet fuq imsemmija.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijet tal-attriċi u tilqa’ t-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti Testaferrata u għaldaqstant tiċħad it-talbiet attriċi fuq imsemmija; l-ispejjeż tal-kawża fiċ-ċirkostanzi jkunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------