BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 27/2014

Joseph Philip Testaferrata Bonici (KI 281751M), Rita Testaferrata Bonici (KI 785852M) u Marie mart il-Perit Nicholas Bianchi (KI 759354M)

vs

Joseph Piccinino (KI 0674661M), David Piccinino (KI 0504674M) u ghal kull interess li jista' jkollha V.M.C Limited (C-42668)

Illum, 30 ta' Novembru 2015

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi l-esponenti ghandhom sehem ta' nofs indiviz tal-hanut numru 35, Triq Melita, Valletta, liema hanut huwa mikri, is-

sehem intier, originarjament ghall-kera ta’ Lm720 fis-sena ekwivalenti ghal €1,677.15 u dan skond ftehim tat-13 ta’ April 1968, liema kera sussegwentement gie amikevolment awmentat ghal Lm1200 ekwivalenti ghal €2795.25 fis-sena ghal intier.

Illi din il-kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem u l-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta’ Mejju 2014.

Nofs indivizi l-iehor jappartjeni lis-socjeta’ V.M.C Limited u ghalhekk qieghdin jigu inkluzi f’dawn il-proceduri sabiex il-gudizzju jkun wiehed integru.

Illi skond il-ftehim ta’ lokazzjoni huwa patwit illi

> ‘The lessee shall not make any structural alterations…’

u l-inkwilin gie vjetat milli jaghmel:

> ‘sub letting the tenement or any part thereof, from transferring under any title of lease of the tenement or any part thereof to third parties and from contributing the lease in a partnership or a company even if he may be a partner or a shareholder thereof for any reason or under any pretext whatsoever…’

Illi minkejja dawn iz-zewg kundizzjonijiet, l-inkwilini kisru l-istess pattijiet billi ghamlu xogholijiet strutturali u apparti dan, kisru wkoll il-ftehim fuq imsemmi billi l-fond illum qed jigi gestit minn haddiehor kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiddikjara li l-intimati ahwa Piccinino kisru l-

kundizzjonijiet tal-lokazzjoni u konsegwentement tawtorizza lill-esponenti li jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi u tordna li l-imsemmi ahwa Piccinino jigu zgumbrati mill-fond *de quo* u dan taht dawk il-pattijiet xierqa u opportuni u fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord jidhirlu li jkun opportun.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjeta' V.M.C Limited li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament it-talba kif imressqa u proposta hija irritwali u proceduralment insostenibbli billi is-socjeta' V.M.C Limited li giet citata bhala intimata 'ghal kull interess li jista' jkollha' hija proprjetarja ta' nofs indiviz tal-fond ossia hanut mikri lill-intimati esponenti. L-esponenti V.M.C Limited tispjega illi hija akkwistat in forza ta' kuntratt in atti in-nofs indiviz tal-fond de quo minghand il-familja Soler, b'kuntratt tal-11 ta' Gunju 2008 ippublikat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri, kopja esebita Dok A;

2. Il-kuntratt ta' kiri bejn il-lokaturi u allura bejn il-komproprjetarji tal-fond ossija hanut mikri – li jinkludi s-socjeta' intimati V.M.C Limited – huwa uniku u ghalhekk il-lokazzjoni hija wahda. Ir-rikorrenti ghandhom biss in-nofs indiviz u ma kellhomx dritt li jagixxu wahedhom ghal allegata vjolazzjoni tal-kuntratt: isegwi ukoll li kull azzjoni li tittiehed li hija intiza sabiex titlob sanzjonar ta' allegat ksur ta' xi obbligu kuntrattwali trid issir mill-komproprjetarji kollha sabiex

tkun tista' topera ghar-rigward ta' l-istess komproprjetarji. Din in-necessita' ma tigix soddisfatta bis-semplici citazzjoni ta' wiehed mill-komproprjetarji bhala intimat 'ghal kull interess li jista' jkollu', ghaliex iz-zewg komproprjetarji kellhom se mai jagixxu flimkien; is-sidien tan-nofs ma ghandhomx *locus standi* wahedhom ghal allegat vjolazzjoni tal-kuntratt tal-kirja; kwalunkwe azzjoni setghet giet biss esercitabbli bil-komproprjetarji kollha, b'mod illi wiehed wahdu ma ghandux *locus standi;*

3. Minghajr pregudizzju ghall-pregudizzjali preliminari fuq esposta u allura fil-mertu l-kawzali ghat-talba tar-rikorrenti atturi jinhtiegu li jigu ppruvati billi jigi ppruvat li gew ezegwiti alterazzjonijiet strutturali li jikkostitwixxu ksur tal-obbligi lokatizzji u li jimmeritaw jew jiggustifikaw it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripreza tal-fond ossija hanut lokat u li sehhet sullokazzjoni u/jew cessjoni tal-kirja jew xi kontribuzzjoni tal-kirja f'xi assocjazzjoni jew shubija ma' terzi bi ksur tal-obbligi lokatizzji. L-esponenti qaghdet u osservat it-termini, pattijiet u kondizzjonijiet u ma hemm ebda vjolazzjoni ta' kondizzjoni kontrattwali jew ligi. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti tichad kull allegat;

4. Illi jsegwi ukoll mill-ewwel zewg eccezzjonijiet, illi fil-mertu, bhala dritt sostantiv, l-azzjoni attrici ma tistax kontra ko-proprjetarju: dan apparti l-kwistjoni tal-*locus standi*, ma hemmx dritt kontemplat illi tigi terminata

kirja meta l-koproprjetarju huwa ukoll inkwilin; dan id-dritt ma jezistix la fil-ligi u lanqas kontrattwalment.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra wkoll ir-risposta ta' Joseph Piccinino u David Piccinino li tghid hekk;

1. Preliminarjament it-talba kif imressqa u proposta hija irritwali u proceduralment insostenibbli billi s-socjeta' V.M.C Limited li giet citata bhala intimata 'ghal kull interess li jista' jkollha' hija proprjetarja ta' nofs indiviz tal-fond ossija hanut mikri lill-intimati esponenti. Il-kuntratt ta' kiri bejn il-lokaturi u allura bejn il-komproprjetarji tal-fond ossija hanut mikri – li jinkludi s-socjeta intimata V.M.C Limited – huwa uniku u ghalhekk il-lokazzjoni hija wahda. Isegwi allura li kull azzjoni li tittiehed li hija intiza sabiex titlob sanzjonar ta' allegat ksur ta' xi obbligu kuntrattwali trid issir mill-komproprjetarji. Din il-htiega ma tigix soddisfatta bis-semplici citazzjoni ta' wiehed mill-komproprjetarji bhala intimat 'ghal kull interess li jista' jkollu'.

2. Minghajr pregudizzju ghall-pregudizzjali preliminari fuq esposta u allura fil-mertu t-talba tar-rikorrenti atturi hija infondata kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u ghandha tigi rigettata bl-ispejjez kontra r-rikorrenti atti billi:

   a. Ma gew ezegwiti ebda alterazzjonijiet strutturali li jikkostitwixxu ksur tal-obbligi lokatizzji u li

jimmeritaw jew jiggustifikaw it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripreza tal-fond ossija hanut lokat; u

b. Ma sehhew ebda sullokazzjoni u/jew cessjoni tal-kirja jew xi kontribuzzjoni tal-kirja f'xi assocjazzjoni jew shubija ma' terzi bi ksur tal-obbligi lokatizzji kif ser jigi muri waqt is-smigh tar-rikors.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi, fis-seduta tal-1 ta' Lulju 2015, il-kawza thalliet ghas-sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet dwar l-istess.

Ikkunsidra:

Din hija sentenza preliminari dwar l-eccezzjoni ta' irritwalita' u ta' insostenibbilita' procedurali billi "s-socjeta' V.M.C Limited li giet citata bhala intimata 'ghal kull interess li jista' jkollha' hija proprjetarja ta' nofs indiviz tal-fond ossija hanut mikri lill-intimati esponenti".

Illi n-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet huma ampji u ezawrenti u ghalhekk il-Bord mhux se jerga' jidhol f'elenku ta' kif zviluppat it-teorija tal-integrita' tal-gudizzju f'kawzi ta' zgumbrament fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna.

Illi hemm distinzjoni cara bejn kazijiet fejn l-okkupant ikun qed jokkupa l-fond minghajr titolu u kazijiet fejn l-okkupant ikollu titolu validu bhal kaz in ezami fejn l-intimati Piccinino ghandhom kirja valida skond il-ftehim tat-13 t'April 1968, kif premess mir-rikorrenti.

Illi, ghalhekk fil-kaz odjern, il-principji relevanti huma dawk applikabbli meta hemm kirja valida in vigore.

Illi l-kaz odjern jipprospetta hames elementi partikulari u cioe':

1. Koproprjetarju li ma tax il-kunsens tieghu sabiex tigi istitwita l-kawza ghall-zgumbrament tal-inkwilin;

2. Koproprjetarju li ma aderixxiex ghat-talba tal-koproprjetarju l-iehor anzi kkontesta l-istess talba;

3. Tali kontestazzjoni ma hiex la kapriccuza, la negligenti u lanqas ma jista' jinghad li hi ngusta stante illi hija fondata fuq titolu validu ta' kera;

4. Koproprjetarju li ghandu fuq l-istess fond fit-totalita tieghu titlu validu ta' kera; kif eccepit mill-intimati esponenti fl-ewwel paragrafu tar-risposta taghhom a fol. 4 u a fol. 11 tal-process;

5. Talba ghall-izgumbrament tal-koproprjetarju li oltre koproprjetarju huwa wkoll inkwilin, dan kif eccepit mill-intimati esponenti fl-ewwel paragrafu tar-risposta taghhom a fol. 4 u a fol. 11 tal-process; liema dikjarazzjoni ta' nkwilinat tal-intimati eccipjenti ma gietx kontradetta bl-ebda mod mill-koproprjetarji rikorrenti.

Illi, konsegwentament, f'dawn ic-cirkustanzi, ma jistax japplika dak li gie deciz fil-kawza Scicluna vs Azzopardi stante li f'dik il-kawza ma jissussistux it-tieni, it-tielet, ir-raba u l-hames element dominanti fil-kawza odjerna. L-uniku element komuni mal-kawza odjerna huwa l-ewwel wiehed u ghalhekk fil-kawza odjerna ma jistax japplika l-principju li l-koproprjetarju jista' jigi ccitat bhala intimat "ghal kull interess li jista' jkollu" ghall-integrita' tal-gudizzju, kif kien ikun il-kaz li kieku l-koproprjetarju kien biss kopropjetarju u ma kienx ukoll inkwilin, fejn allura a bazi tal-imsemmija gurisprudenza n-nuqqas ta' partecipazzjoni fl-istituzzjoni tal-kawza kien ikun jista' jigi maghmul tajjeb billi tali kopropjetarju jigi mharrek bhala intimat ghal kull interess li jista' jkollu.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-intimati, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur