Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 34/2015

Il-Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani, Jane Testaferrata Moroni Viani, Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani, Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani, Christopher Testaferrata Moroni Viani u Dr Martin Testaferrata Moroni Viani (appellanti)

Vs

Annamaria mart John Spiteri Debono, Caren mart Josef Preziosi u Agnes mart Alfred Gera de Petri (appellati)

10 ta' April, 2018.

1. Permezz ta' rikors prezentat fis-27 ta' Marzu, 2015 ir-rikorrent talbu lil Bord sabiex jawtorizzahom biex:

   "… f'isem il-komproprjetarji l-ohra tal-fond Gzira Stadium, Triq Imsida, Gzira ikomplu jinnegozjaw bl-iskop li tigi konkluza kirja ghal zmien qasir hafna sabiex isir il-gbid ta' film, u dan taht il-provvedimenti u direzzjonijiet li jista' jaghti dan il-Bord".

2. Fit-twegiba li Caren mart Josef Preziosi pprezentat fid-9 ta' April, 2015 (fol. 54), fil-meritu qalet:

   "4. Illi l-ewwel darba illi l-esponent saret taf b'din il-kiri kien bin-notifika tar-rikors. Kien ikun utili u korrett li kieku r-rikorrenti infurmaw l-esponenti b'dan u mhux jirrikorru ghall-proceduri odjerni intempestivament minghajr ma jaghtu l-ebda hjiel fuq il-modalita' tal-kiri izda merament ghar-raguni banali kif esponew fir-rikors promotur 'janticipaw resistenza mill-intimati'".

   2. L-istess intqal fit-twegiba ta' Annamaria Spiteri Debono (fol. 72).

   3. Fit-twegiba Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq (fol. 56), qalet:

   i. Tezisti diga' kirja ta' parti mill-proprjeta oggett tar-rikors promotur;
   ii. Ma jkunx hemm bzonn rikors kieku r-rikorrenti nfurmawha b'dak li kien behsiebhom jaghmlu.

3. Fis-seduta tat-2 ta' Lulju, 2015 il-Bord kien infurmat li l-meritu tal-kawza kien gie ezawrit, u r-rikorrenti rrinunzjaw ghall-meritu izda zammew ferm il-kap tal-ispejjez.

4. B'sentenza tat-28 ta' Novembru, 2016 il-Bord Li Jirregola l-Kera kkundanna lir-rikorrenti sabiex jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez tal-kawza, wara li kkunsidra li:

   i. Ir-rikorrenti xorta ghamlu dak li riedu jaghmlu minghajr ma stennew ghall-awtorizazzjoni tal-Bord;
   ii. Dik kienet l-intenzjoni taghhom sa mill-bidunett tal-kawza, u *"l-proceduri odjerni gew istitwiti biss ghal ghajn il-Bord, tant illi r-rikorrenti baqghu ghaddejjin bin-negozjati u bil-lokazzjoni minkejja li istitwew il-proceduri odjerni....".*
   iii. Il-*modus operandi* tar-rikorrenti juri nuqqas ta' rispett kbir lejn l-awtorita tal-Bord, meta pproponew proceduri u xorta ghamlu dak li fetlilhom minghajr ma stennew l-awtorizazzjoni tal-Bord.

5. Fid-19 ta' Dicembru, 2016 ir-rikorrenti pprezentaw rikors tal-appell. L-aggravji hu li l-Bord ghamel applikazzjoni hazina tal-ligi kif ukoll tal-fatti u provi dwar min mill-partijiet ghandu jhallas l-ispejjez tal-kawza.

6. L-intimati pprezentaw twegiba fejn kull wiehed minnhom ta r-ragunijiet ghalfejn l-appell m'ghandux jintlaqa (fol. 21 u 25).

7. Il-proceduri saru *ai termini* tal-artikolu 1528 tal-Kodici Civili li jipprovdi ghall-procedura sabiex il-Bord jawtorizza lil wiehed mill-kom-possessuri ta' fond urban, tad-dar ghall-abitazzjoni jew tal-fond kummercjali, jikri l-istess, *"meta jinsab illi* ***l-fond ikun tajjeb biex jinkera*** *u li* ***l-kiri propost ikun ta' gid,*** *u li* ***ma jinsabx li xi wiehed mill-kompossessuri l-ohra jkollu raguni tajba biex jopponi dak il-kiri*****".**

8. B'ittra legali datata 17 ta' April, 2015 mibghuta lid-difensuri tal-intimati (fol. 70), gew infurmati li -

   "1. The lease would refer to a specific part of the Stadium area, namely:
   (a) The corner site at Rue d'Argens and Msida Road, Gzira bounded by an existing metal fence and external front wall of the stadium.
   (b) A portion along Rue d'Argens consisting of structures;
   The front external wall and billboards and adverts affixed to it will be specifically excluded from the lease.
   2. The lease term would cover a non-extendable period of two weeks, specifically between the 1st and 13th June both dates included;
   3. the rent negotiated for this term is of €22,000 (ex-VAT if applicable), payable in full in advance. The payment shall be made to an Estates account and, naturally, all co-owners will be paid their share.

4. The Lessee is ready to assume responsibility for all costs related to the use of the property.
5. The Lessee is also ready to take up an insurance policy covering fire, theft and third party liability naming individually all co-owners as beneficiaries.
6. Lessee would also be obliged to return he Property without damages on date of termination of lease. All necessary restoration would be at the charge of Lessee. If Lessee fails to vacate a daily penalty of €500 would be applicable".

9. Fis-26 ta' Mejju, 2015, igifieri xahrejn wara li pprezentaw ir-rikors promotur, ir-rikorrenti ffirmaw ftehim ta' lokazzjoni ma' Latina Pictures Limited (fol. 908) fir-rigward tal-immobbli oggett tal-kawza, pero' *"1.* ***Subject to obtaining provisional/final authorization from the aforesaid Rent Regulation Board…."*** Kirja ghall-perjodu mid-29 ta' Mejju sat-13 ta' Gunju, 2015 b'kera ta' €22,000.

10. Jirrizulta li l-intimat, fil-mori tal-proceduri, irnexxielhom jinnegozjaw ghall-kumpens ahjar mis-somma ta' €22,000 li tissemma fil-kuntratt tas-26 ta' Mejju, 2015, ghal dak li jirrigwarda hlas dovut lilhom.

11. Mill-provi rrizulta li qabel ir-rikorrenti pprezentaw ir-rikors l-intimati ma kinux gew infurmati b'dak li kien ghaddej minn wara l-kwinti.

12. Il-principju hu li l-ispejjez tal-kawza jithallsu mit-tellief (artikolu 223 tal-Kap. 12). F'dan il-kaz m'ghandniex sentenza dwar il-meritu ghaliex ir-rikorrenti rrinunzjaw ghalih, evidentement wara li l-kirja saret bil-kunsens tal-kompussessuri.

13. Meta l-qorti tqies li:-

    i. Kien biss fil-mori tal-proceduri li l-intimati gew infurmati ghall-ewwel darba bil-kondizzjonijiet tal-kirja proposta, u dan permezz ta' ittra legali datata 17 ta' April, 2015. Il-qorti ma taqbilx mal-appellanti li mill-affidavit ta' McWilliams kien jirrizulta mod iehor (fol. 928 *et seq*). Pjuttost hu evidenti li l-appellati ma kinux infurmati dwar in-negozjati ghaddejjin bejn l-appellanti u Latina Pictures Limited.

    ii. Meta l-intimati kellhom l-opportunita li jinnegozjaw mal-inkwilin prospettiv, irnexxielhom jottjenu ghalihom kera ahjar minn dik li tissemma fl-iskrittura tas-26 ta' Mejju, 2015;

    iii. L-iskrittura ffirmata fis-26 ta' Mejju, 2015 (fol. 908) hi lokazzjoni u mhux weghda ta' lokazzjoni. Fl-iskrittura jissemma wkoll l-artikolu 1527 tal-Kodici Civili (Kap. 16), fejn jinghad: *"Whereas articles 1527 et sequitur of the Civil Code (Cap. 16) allow the conclusion of leases in certain circumstances".* Dik id-disposizzjoni qeghda tikkontempla l-kaz

fejn issir kirja minghajr ma jintalab il-kunsens tal-kompossessuri l-ohra, u minghajr l-awtorizazzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera;

iv. Il-ligi ma tidhirx li qeghda tikkontempla sitwazzjoni fejn kompossessur jaghmel kuntratt ta' lokazzjoni ma' terz u mbaghad jitlob lill-Bord biex japprova l-istess jew jekk jidhirlu jemenda kundizzjonijiet tal-kirja. Il-kuntratt iffirmat fis-26 ta' Mejju, 2015 mhuwiex kompatibbli ma' dak li talbu r-rikorrenti fir-rikors promotur tas-27 ta' Marzu, 2015, cjoe' *"2. Tawtorizza lill-esponenti sabiex f'isem il-komproprjetarji l-ohra tal-fond Gzira Stadium, Triq l-Imsida, Gzira* ***ikomplu jinnegozjaw bl-iskop li tigi konkluza kirja*** *ghal zmien qasir hafna sabiex isir il-gbid ta' film..."*. Fl-istadju li gie ffirmat il-kuntratt ta' lokazzjoni ma kienx ghad hemm x'jigi nnegozjat;

v. Jidher li l-intenzjoni tal-partijiet li ffirmaw il-kuntratt ta' lokazzjoni tas-26 ta' Mejju, 2015 kien proprju dik ta' kirja. Fil-fatt fi klawzola 2 jinghad, *"The lease is* ***effective from the twenty ninth May two thousand fifteen (29/5/2015) till the thirteenth June two thousand fifteen (13/6/2015)****, both days inclusive (hereinafter referred to as 'the Agreed Period')"*; fi klawzola 7 jinghad li l-kera ta' €22,000 thallset bil-quddiem; u mbaghad fi klawzola 20 jinghad: *"This agreement may be subjected to amendments by the Rent Regulation Board. For this purpose, the parties hereto hereby undertake to abide by such condition as may be lawfully imposed by the aforesaid Rent Regulation Board.* ***Provided that the Company may opt to terminate this Agreement if it considers any amendments hereto as prejudicial to its interests****"*. Kliem li fil-fatt jikkonferma li l-kirja dahlet fis-sehh. Inoltre, dak prospettat fil-kuntratt li l-Bord jista' jaghmel emendi ghall-kuntratt, ma jirrizultax li hu kontemplat mil-ligi;

vi. L-appellanti ma taw l-ebda raguni ghalfejn iffirmaw il-kuntratt ta' lokazzjoni tas-26 ta' Mejju, 2015 jekk kienet ghadha pendenti l-kawza li pproponew *ai termini* tal-artikolu 1528 tal-Kodici Civili. Dan iktar u iktar meta tqies li fil-verbal tal-25 ta' Mejju, 2015 gie ordnat li r-rikorrenti jipprezentaw abbozz tal-kuntratt (fol. 76). Minflok abbozz l-appellant ipprezentaw kuntratt iffirmat;

vii. Lanqas ma rrizulta li r-rikorrenti nfurmaw lill-appellati u lill-Bord li kienu ser jiffirmaw kuntratt ta' lokazzjoni;

viii. Il-qorti ma tista' ssib l-ebda raguni ghalfejn l-intimati ghandhom jigu kkundannati jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez tal-kawza li pproponew ir-rikorrenti, meta kienu l-istess rikorrenti li rrinunzjaw ghall-kawza fil-meritu. Dan ma kienx kaz fejn per ezempju l-attur harrek lill-konvenut

ghal somma flus, u fil-mori tal-kawza l-konvenut hallas id-dejn; hi tal-fehma li m'hemmx bazi biex jintlaqa' l-appell.

14. Fir-rikors tal-appell l-appellanti argumentaw ukoll li l-appellati mxew b'*mala fede*. Il-qorti ma taqbilx. L-appellati raw l-interessi taghhom kif wara kollox ghamlu l-appellanti. B'daqshekk ma jfissirx li l-appellati kienu f'*mala fede*.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.