BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 9/2020MV

Maltese Cross Co. Limited
(C 18392)

Vs

Tabib Carmel Buttigieg
[K.I. Nru 434464(M)]

Maria Regina Granata nee Zammit
[K.I. Nru 937550(M)]

Mary Carmen Vella
[K.I. Nru 51152(M)]

Nicoletta Ghigo
[K.I. Nru 144002(L)]

Andrea Vannini
[K.I. Nru 334586(M)]

Illum, 15 ta' Dicembru, 2020

Il-Bord;

Ra illi fir-rikors prezentat fis-16 ta' Jannar, 2020 is-socjeta' rikorrenti ppremettiet u talbet hekk:

"1. Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni tal-14 ta' Awwissu 1975 li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A l-ante kawza ta' l-esponenti, ossija Youth Hostels (Malta) Limited kienet kriet minghand l-ante kawza ta' l-intimati il-fond illum numerat 161/163/165, Triq Sant'Antnin, Bugibba u dan ai termini tal-pattijiet u kundizzjonijiet hemm miftiehma.

2. Illi s-socjeta Youth Hostels (Malta) Limited illum il-gurnata tifforma parti mis-socjeta' esponenti.

3. Illi ai termini tal-klawsola 6 tal-kuntratt ta' lokazzjoni, l-inkwilin ma jistax jaghmel alterazzjonijiet strutturali minghajr il-kunsens tas-sidien, liema kunsens m'ghandux jigi rifjutat kappriciosament.

4. Illi l-esponenti dejjem qeda' l-obbligi tieghu naxxenti mill-kuntratt ta' lokazzjoni in kwistjoni.

5. Illi l-esponenti jixtieq illi iwessa wahda mill-aperturi tal-proprjeta, li tinsab fuq il-faccata tal-fond u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Illi l-esponenti talab ghall-awtorizzazzjoni sabiex jaghmel dawn ix-xoghlijiet lis-sidien diversi drabi, tant li sahansitra it-talba tieghu giet maghmula ukoll permezz ta' l-ittra ufficjali tat-12 ta' Dicembru 2019 li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok B, pero l-intimati rrifjutaw li jaghtu l-kunsens taghhom ghal tali tibdil u dan b'mod kappriccuz u ghalhekk kontra l-ftehim lokattizzju.

7. Illi l-esponenti qieghed jistenna sabiex jinghata dan il-permess, sabiex ikun jista' japplika mal-Awtorita' ta' l-Ippjanar, jottjeni il-permess u jaghmel ix-xoghlijiet mixtieqa.

8. Illi t-tibdil propost ai termini tal-gurisprudenza kostanti, fosthom fil-kawzi Agnes Borg et vs Gino Tabone, fil-Qorti ta' Appell, Sede Inferjuri, Citazzjoni Nru 283/83, Luigi Cachia Zammit Randon vs. Onorevoli Avukat Carmelo Mifsud Bonnici (Vol XXIX, Part 2, Pg. 681) deciza fis-17 ta' Ottubru 1935, u Margerita Giappone Rutter vs Sir Gerlad Strickland (Vol. XXV-I-206) deciza fil-21 ta' Gunju 1922 fost ohrajn lanqas biss ghandu jitqies bhala bdil strutturali gia la darba l-bdil huwa:

i. Parzjali u mhux ta' importanza kbira;
ii. Ma jbiddilx id-destinazzjoni espressa jew presunta tal-lokazzjoni;
iii. Ma jippregudikax id-drittijiet tal-proprjeta', specjalment ghal dal li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrikat;
iv. Jistghu jigu rimessi f'lokhom fit-tarf tal-lokazzjoni;
v. Ikunu necessarji u utili ghall-godiment tal-post

9. Illi minkejja dan kollu l-intimati xorta wahda qeghdin jirrifjutaw b'mod abbusiv u illegali, u kappriciosament, milli jaghti il-kunsens taghhom, u ghalhekk qeghdin jiksru il-kundizzjonijiet miftiehma fil-kirja u dan b'dannu ingenti lill-esponenti.

10. Illi l-esponenti ghandu ftehim ta' sullokazzjoni ma' terzi tal-pjan terran versu l-kera ta' €2000 fix-xahar, liema ftehim qieghed jistenna biss illi tinghata l-awtorizazzjoni in kwistjoni biex jibda jircievi l-kera u ghalhekk ir-rifjut tal-intimati qieghed jikkawza hsarat lill-esponenti.

Ghaldaqstant l-esponenti qieghed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex prevja kwalsijasi dikjarazzjoni li jidhrilha xierqa u opportuni, jaqta' u jiddeciedi dan ir-rikors billi:

1. Jiddikjara illi ai termini tal-klawsola 6 tal-kuntratt ta' lokazzjoni u/jew ai termini tal-ligi u gurisprudenza nostrana l-esponenti huwa awtorizzat illi jaghmel tibdil fil-proprjeta konsistenti fit-twessiegh tal-apertura u xogholijiet ohra konessi li tinsab fuq il-faccata tal-fond fil-pjan terran fi Triq Sant Antnin, Bugibba.

2. Jawtorizza lill-esponenti sabiex iwessa l-apertura in kwistjoni u jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha konessi ma l-istess.

3. Jiddikjara illi bi ksur tal-klawsola 6 tal-kuntratt ta' lokazzjoni is-sidien qeghdin jirrifjutaw illi jaghtu il-kunsens taghhom kappriciosament

4. Jiddikjara illi tali rifjut da parti ta' l-intimati qiegħed jikkawża danni u ħsarat oħra lill-esponenti

5. Jillikwida d-danni u ħsarat oħra sofferti mill-esponenti, u li għad irridu jiġi sofferti tul il-prosegwiment tal-kawża, u Jikkundanna lill-intimati in solidum bejniethom sabiex iħallsu lill-esponenti dawk id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa ingunti għas-subizzjoni."

Il-Bord ra r-risposta ta' l-intimati prezentata nhar is-27 ta' Mejju, 2020 li permezz tagħha l-istess intimati eccepixxew is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament, il-kirja meritu ta' din il-kawża tifforma wkoll il-meritu ta' rikors kostituzzjonali pendenti quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha, fl-ismijiet "Maria Regina Granata et vs. Avukat ta' l-Istat et" (Rikors Numru 122/2018GM), fejn l-eccipjenti qiegħdin isostnu li din il-kirja, u r-rilokazzjoni ex lege tagħha bis-saħħa tad-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u tad-disposizzjonijiet promulgati bl-Att X ta' l-2009, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk hemm lok għas-soprasessjoni tal-proceduri odjerni sakemm il-proceduri kostituzzjonali sureferiti jiġu deċiżi definittivament.

2. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess l-għoti tal-kunsens mitlub mir-rikorrenti ikun serjament jippreġudika il-pretensjonijiet tal-esponenti fil-kawża

kostituzzjonali fuq imsemmija ghaliex ir-rikorrenti f'dik il-kawza, cjoe' l-eccipjenti odjerni, li qed isostnu li l-kirja de quo ma hijiex wahda kostituzzjonaliment u konvenzjonalment valida, ikun qed jaghtu l-kunsens ghat-tkomplija tal-kirja u dan ikun jimporta ir-rinunzja tacita jekk mhux ukoll espressa tat-talbiet tar-rikorrenti in via kostituzzjonali li saru qabel ma ir-rikorrenti ghamlet it-talba odjerna. Ghalhekk ir-rifjut mhux wiehed kapriccuz imma wiehed legali (qui suo iure utitur neminem videtur damnum facere).

3. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, u wkoll preliminarjament, ir-rikorrenti qed titlob lil dan ir-rispettabbli Bord jawtorizzaha 'jaghmel tibdil fil-proprjeta konsistenti fit-twessiegh tal-apertura u xoghlijiet ohra konessi li tinsab fuq il-faccata tal-fond fil-pjan terran …", minghajr ma tispecifika liema hi din l-apertura u f'hiex jikkonsistu dawn "ix-xoghlijiet ohra konnessi", u ghalhekk ir-rikorrenti ghandha qabel xejn twettaq elenku tassattiv tax-xoghlijet li tixtieq taghmel.

4. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, u wkoll preliminarjament, il-premessi tar-rikors promotur huma kunfliggenti u konfuzjonarji, billi filwaqt li r-rikorrenti terreferi ghall-artikolu sitta tal-kuntratt lokatizju ta' l-14 t'Awwissu, 1975, li jitratta alterazzjonijiet strutturali, tkompli billi tippermetti li x-xoghlijiet li tixtieq taghmel hi m'ghandux jitqies bhala bdil strutturali, f'liema kaz dan l-istess rikors sar inutilment.

5. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, ix-xoghlijiet li tixtieq taghmel ir-rikorrenti jikkostitwixxu alterazzjonijiet

strutturali, u ghalhekk jehtiegu l-kunsens tas-sidien, skond dak espressament pattwit bejn il-kontendenti.

6. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt billi mhux minnu li r-rikorrenti oggezzjonaw ghat-twettiq ta' dawn ix-xoghlijiet kappriccozament, kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni tar-rapprezentanti taghha fi proceduri gudizzjarji."

Ra l-kuntratt ta' lokazzjoni ta' l-14 ta' Awwissu, 1975 a folio 5-13 tal-process.

Ra r-rikors prezentat mill-intimati fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-7 ta' Dicembru 2018.

Ra li l-kawza Kostituzzjonali ghadha pendenti.

Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza preliminari fuq l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati.

Ikkunsidra

Din hija talba tas-socjeta' rikorrenti qua inkwilini sabiex il-Qorti tawtorizzahom jaghmlu alterazzjonijiet strutturali, liema alterazzjonijiet strutturali allegatament gew rifjutati b'mod kapriccuz ai termini tal-klawsola numru 6 tal-kuntratt ta' lokazzjoni.

Ra li l-klawsola numru 6 tal-kuntratt ta' lokazzjoni ta' l-14 ta' Awwissu, 1975 tistipula:

"6. L-inkwilin ma jistax jaghmel alterazzjonijiet strutturali minghajr il-kunsens tal-proprjetarji, liema kunsens ma ghandux jigi rifjutat kapricciosament."

Ra li l-intimati talbu lil dan il-Bord sabiex jordna s-soprassessjoni tal-proceduri odjerni stante li hemm pendenti kawza kostituzzjonali fl-ismijiet *Maria Regia Granata et vs L-Avukat ta' l-Istat kif iddegratat nhar it-13 ta' Frar, 2020 et* bin-numru 122/20GM u li permezz taghha, l-istess intimati, hemm rikorrenti, talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) sabiex:

1. *Tiddikjara illi qed jigu vjolati id-Drittijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani;*

2. *Tiddikjara illi qed jigu vjolati id-Drittijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti taht Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani;*

3. *Tiddikjara illi qed jigu vjolati id-Drittijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti taht l-Artiolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet;*

4. *Tiddeciedi u tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kodici Civili, tal-Kap 69 tal-ligijiet u ligijiet kollha li jippermettu lis-socjeta' intimata tibqa tgawdi l-kirja koncessa lilha bil-kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku George Cassar fl-erbatax (14) t'Awwissu tas-sena elf disa' mija hamsa u sebghin (1975) kontra r-rieda tar-rikorrenti qeghdin jivvjolaw u jiksru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, precitati, u kwindi bla effett fil-konfront tal-kontendenti;*

5. *Tiddeciedi u tiddikjara li ghaz-zmien kollu li fih is-socjeta intimata baqghet tgawdi l-kirja koncessa lilha bil-kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku George Cassar fl-erbatax (14) t'Awwissu tas-sena elf disa' mija hamsa u sebghin (1975) kontra r-rieda tar-rikorrenti minghajr ma hallset korrispettiv xieraq u adegwat, u li fih ir-rikorrenti ma kellhom ebda dritt t'azzjoni jew rimedju sabiex jirrevedu b'mod xieraq il-korrispettiv pagabbli lilhom, kienu qieghdin jigu vvjolati u miksura d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, precitati;*

6. *Tordna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu lir-rikorrenti id-danni kemm pekunjarji u kemm morali, sofferti minnhom minhabba l-lezjonijiet u l-vjolazzjonijiet fid-drittijiet taghhom;*

7. *Taghti dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti kollha li lilha jidhrulha opportuni sabiex il-vjolazzjoni subita mill-esponenti ma tibqax tigi perpetwata u tieqaf, u kif ukoll sabiex*

l-istess ksur ta' drittijiet fondamentali jigi rimedjata u riparat inkluz partikolarment imma mhux esklussivament l-izgumbrament tas-socjeta intimata mill-fond kummercjali konsistenti f korp ta' bini originarjament konsistenti minn tlett appartamenti u zewg terrani, jinsabu gewwa Saint Anthony Street, Bugibba u li illum jikkonsistu fis-sotterran, fis-Sular ta' isfel u fi tliet sulari sovrastanti inkluza l-arja sovrastante l-istess binja u li gew deskritti fir-relazzjoni tal-perit Arielle Agius, li kopja taghha qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok A, hawn fuq imsemmi;

8. *Taghti ir-rimedji kollha li Jidhrilha xieraq u opportuni.*

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, li huma mgunti in subizzjoni.

Ikkunsidra:

Illi l-gurisprudenza tal-Qrati taghna hija konkordi fis-sens illi s-soprasessjoni hija rimedju eccezzjonali peress li jiffrena kawza u jzommha milli tkun deciza bi speditezza fi zmien ragjonevoli, u liema rimedju huwa wiehed straordinarju li ghandu jigi applikat biss fejn ikun necessarju fl-interess ta' l-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja.

Illi l-Qrati taghna accettaw illi jakkordaw is-soprasessjoni ta` kawza jew ta` procediment:

I. meta s-soprasessjoni tkun spedjenti,
II. fejn inqalghet kwistjoni li d-decizjoni kienet tinfluwixxi sostanzjalment fuq l-ezitu ta` kawza,

III. fejn ikun irid jigi deciz punt li minnu tiddependi necessarjament il-kontinwazzjoni tal-kawza li tigi soprasseduta

Fil-fatt permezz ta' 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".

Illi fis-sentenza taghha tal-5 ta` Ottubru 1981 fil-kawza **"Degaetano vs Galea et noe"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

---

[1] Cit Nru: 2400/1997GV moghti fil-31 ta' Mejju 2004

"Is-soprasessjoni hemm lok ghaliha meta l-ezitu tal-kawza li tigi soprasseduta jkun jiddependi jew almenu jkun jista` jiddependi mill-ezitu ta` kawza ohra, u ghalhekk ma jistax ikun hemm lok ghas-soprasessjoni jekk ma tezistix din id-dipendenza jew almenu l-potenzjalita` ta` din id-dipendenza".

Illi l-ezercizzju tad-diskrezzjoni mitluba mill-gudikant tiddependi mic-cirkostanzi partikolari u specjali ta` kull kaz.

Ikkunsidra Ulterjorament:

Illi dan il-Bord kif presedut gia kellu okkazjoni illi jiddeciedi fuq eccezzjoni simili fil-kawza **Rikors numru 237/2018 Louis Vincenti (KI 0631128M) u Annunziata sive Nancy Vincenti (KI 0237229M) vs Maria sive May Herrera (KI 757546M),** liema sentenza preliminari giet konfermata bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-istess ismijiet.

Il-Bord dwar it-talba ghas-soprasessjoni stante li f'dik il-kawza r-rikorrenti kienu intavolaw ukoll rikors kostituzzjonali kien qal hekk:

Dwar l-ezistenza ta' kontradizzjoni bejn iz-zewg azzjonijiet msejsa da parti tar-rikorrenti, il-Bord huwa tal-fehma li ma hemmx "inkonsistenza bejn l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u l-Qorti Kostituzzjonali u l-procedura quddiem il-Bord, ghax l-istess Artikolu 12B(11) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi "d-dispozizzjonijiet ta' dan l-artikolu ghandhom ukoll japplikaw fil-kazijiet kollha fejn

kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taht l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minhabba decizjoni all-out msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta` u l-ammont li ghalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej ghadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja taghha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-kazijiet is-sid ma jistax jipprocedi biex jitlob l-izgumbrament tal-okkupant minghajr ma jaghmel uzu minn qabel tad-dispozizzjonijiet ta' dan l-artikolu".

Illi tenut kont tal-eccezzjoni preliminari kif espressa da parti tal-istess intimata kif ukoll li tali eccezzjoni ma tinkwadrax taht l-parametri tal-artikolu 789(1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, din ghandha tigi michuda.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad din it-tieni eccezzjoni tal-intimata. Spejjez riservati ghas-sentenza finali.

Il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-sentenza taghha tal-15 ta' Lulju, 2020 Appell Inferjuri Numru 237/2018, fl-istess ismijiet ikkonfermat is-sentenza u ddikjarat:

> *15. Tqis illi fi kwalunkwe każ ma jeżisti l-ebda konflitt u l-ebda kontradittorjetà bejn l-azzjoni odjerna u l-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC,'il għaliex apparti li ż-żewġ kawżi huma bbażati fuq żewġ artikoli differenti tal-liġi, l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 rispettivament, ir-rimedju li jistgħu jaslu għalih dawn iż-żewġ kawżi, huwa wkoll differenti. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali, ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellati, talbu li l-Qorti tiddikjara li*

bl-applikazjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-kumpens mogħti lis-sidien ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ma kienx skont is-suq u ma kienx proporzjonali bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, peress li l-kumpens offrut huwa wieħed irriżorju komparat mal-valur lokatizzju tal-fond.
Min-naħa l-oħra, permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti talbu li l-intimata tħallas lir-rikorrenti il-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq.

16. Barra minn hekk, anki fejn għas-saħħa tal-argument, fi proċeduri kostituzzjonali jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin, xorta waħda tkun trid issir qabel il-proċedura ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 1588, sabiex il-kera jiġi awmentat sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju tal-fond. Dan dejjem jekk l-inkwilin ikun issodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, għax altrimenti il-Bord irid jagħti lill-inkwilin żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat.

17. Tqis illi altru milli huma konfliġġenti u kontradittorji l-proċeduri odjerni fir-rigward tal-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC, imma fil-fatt dawn huma kumplimentari u preordinati għal xulxin. Għal din ir-raġuni u anki għaliex it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimata kif espressa ma tinkwadrax ruħha taħt l-artikolu 789(1) tal-

Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti ssib li l-aggravju tal-intimata mhuwiex mistħoqq u għandu jiġi miċħud.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tiċħdu u tikkonferma s-sentenza appellata.

Mehud dawn in kunsiderazzjoni u l-mertu taz-zewg proceduri li huma pendenti bejn l-istess partijiet, il-Bord iqis li ghandu jichad it-talba tal-intimati.

Illi minghajr ma jidhol fil-mertu, il-Bord jinnota li ma hemmx possibilita' ta' decizjonijiet kunflingenti fiz-zewg proceduri irrispettivament x'jigi deciz. Ghalkemm dan il-Bord huwa konsapevoli li fl-aghar ipotezi, li jista' jkun hemm huwa spejjez ghal xejn.

In oltre, u minghajr ma jidhol fil-mertu ta' x'tista taghmel is-socjeta' rikorrenti ossia tistax tissuloka jew le, izda mehud in konsiderazzjoni dak li gie ddikjarat mis-socjeta' rikorrenti u cioe' li bix-xoghlijiet strutturali huwa ser jissulloka u jippercepixxi hlas ta' kera ammontanti ghal €2,000 fix-xahar, u l-pregudizzju li tista' ssofri s-socjeta' rikorrenti, u wkoll mehud in konsiderazzjoni li s-soprasessjoni huwa rimedju straordinarju u li m'ghandux jigi adottat b'mod legger, il-Bord ma jhossx li ghandu jordna s-soprassessjoni.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni ossija t-talba ta' l-intimati ghas-soprasessjoni.

Jordna ghalhekk il-prosegwiment tal-kawza.

Bl-ispejjez ta'din it-talba jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur