BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 15/2020MV

Kishinchand Mohnani (K.I. 2016317P)

-vs-

Raymond Bonnici (K.I. 777051M), Jo Ann Camilleri (K.I.875447M) f'isimha propju in rapresentanza tal-assenti Clare Hobbs (Nru. Tal-passaport L6745726), Marie Farrugia (K.I. 11249M), Anne Tabone, Andrew Manduca (K.I. 221954M) Christine Coney (K.I. 837357M) Maria Darmanin (K.I. 25448M), Joseph Darmanin (K.I. 612041M) Bernardette Apap Bologna (K.I. 159251M), Anne Bonnici (K.I. 1107044M), Anthony Manduca, Anthony Darmanin (K.I. 440246M), Cora Rossi (K.I. 657049M), Marie Therese

Darmanin (K.I. 752943M), Michael Formosa Gauci (K.I. 581958M), Clarissa Formosa Gauci (Passport no. 575469), Anne Cole (K.I. 79753M), Joan Vella Muscat (K.I. 329855M), Josef Formosa Gauci (K.I. 68365M) James Arrigo (295958M), Louis Bellizzi (K.I. 120051M) Cecilia Pace O'Shea (K.I. 353104M) Louise Morley, Myriam Cassar Torregiani (K.I. 701741M), Pippa Mattei (K.I. 564250M), Martin Manduca, Dora Galea (K.I. 565244M), Tanya Bellizzi (K.I. 643346M), Dr Philip Manduca (K.I. 339960M) f'ismu propju u in rappresentanza tal-assenti Irene Christ (K.I. 23531A), Sarah Paris (K.I. 46062M) Victor Manduca (K.I. 332770M) u Simon Manduca (K.I. 39988M).

Illum, 28 ta' Lulju, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fit-28 ta' Jannar, 2020 li permezz tieghu rikorrenti ppremetta u talab hekk;

“1. Illi l-attur jokkupa b’titolu ta’ lokazzjoni l-hanut numru tnax oltre l-vetrini attigwi u l-basement sottopost ghall-pjan terren formanti parti tal-istabbli li jismu Regency House b’access minn 249 u 254 f’Triq ir-Repubblika, Valletta ta’ proprjeta tal-konvenuti u dan permezz ta’ zewg kuntratti ta’ lokazzjoni interkorsi fil-5 ta’ April 1994 hawn uniti u markati Dok. A u Dok. B.

2. Illi ai termini ta’ klawsola 4 (vii) tal-kuntratti surriferiti l-attur flimkien ma’ l-inkwilini l-ohra tal-imsemmi stabbli huma intitolati li jaghmlu uzu mill-intrata, mit-tarag, mill-lift u mill-partijiet komuni tal-istess korp ta’ bini.

3. Illi in oltre li ghat-tenur ta’ klawsola 5 (1) taz-zewg kuntratti citati l-konvenuti huma tenuti li fil-kors tal-lokazzjoni jaghmlu l-manutenzjonijiet necessarji fil-partijiet komuni tal-istabbli aktar ’il fuq riferit mentri jirrizulta inter alia li is-suffit fl-arcade huwa fi stat disastruz filwaqt li s-sistema elettriku li tifforma parti integrali tal-istess suffit u li jipprovdi d-dawl fl-arcade mhux qed jiffunzjona mentri l-intimati, ghat-tenur ta’ l-klawsola su citata, huma tenuti li jipprovdu inter alia s-servizz tal-elettriku. In oltre jirrizulta li s-sistema relatata mal-provvista tal-arja kondizzjonata kif ukoll il-lift m’humiex qed jiffunzjonaw affattu. Fl-ahhar nett il-madum fl-istess arcade huma fi stat disastruz ukoll u jinhtiegu manutenzjoni immedjata kemm mill-punto di vista estetiku imma anke biex is-sigurta’ personali tal-klienti li jixtru mill-hanut mikri lill-esponent ma tkunx esposta ghal periklu.

4. Illi l-konvenuti kienu u ghadhom palesement inadempienti fl-esekuzzjoni tal-obbligi kontrattwali taghhom f'dan ir-rigward bi ksur evidenti tad-disposizzjonijiet tal-klawsola riferita u dan kif jirrizulta mill-unit rapport emess mill-Perit Johann Farrugia (Dok. C) u kif jintwera b'referenza ghal ambjenti ohra fl-istess stabbli.

5. Illi l-inadempienza tal-konvenuti qed jipprovoka pregudizzju lin-negozju tal-esponent billi qed ibieghed u jnaffar in-nies milli jaccedu ghal dana l-istabbli in vista tal-istat delapidat tal-partijiet komuni ta' dana l-istabbiliment, l-inkonvenienza li qed igarrbu in vista tal-fatt li s-sistema tal-arja kondizzjonata u l-lift ilhom bil-hsara ghal ghad ta' snin apparti l-fatt li huma esposti ghal periklu ghas-sigurta' personali taghhom fid-dawl tal-qaghda tal-madum kif aktar 'il fuq riferit.

6. Illi l-konvenuti, interpellata biex jersqu ghall-esekuzzjoni tal-manutenzjoni mehtiega ai termini tal-provvedimenti aktar 'il fuq imsemmija tal-kuntratti ta' lokazzjoni riferiti, baqghu inadempienti u ghall-kuntrarju fir-risposta taghhom ghall-ittra ufficjali li biha gew notifikati iddikjaraw minghajr ekwivoku inter alia li ma kinux intenzjonati li jaghmlu l-manutenzjoni mehtiega.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, l-esponenti jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

1. Jiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma inadempienti fl-esekuzzjoni tal-obbligi kontrattwali taghhom u dan ghar-ragunijiet premessi;

2. Jikkonstata u tistabbilixxi l-manutenzjonijiet u t-tiswijiet li jinhtiegu li jitwettqu mill-intimati fl-istabbli aktar ’il fuq riferit jekk ikun necessarju billi jigi mahtur perit ghal dan il-ghan;

3. Jipprefiggi terminu qasir u perentorju li matulu l-intimati jkunu tenuti li jaghmlu l-manutenzjonijiet u t-tiswijiet mehtiega;

4. Jikkundanna lill-intimati biex jaghmlu t-tiswija mehtiega fit-terminu lilhom prefiss ghal dan il-ghan;

5. Jawtorizza lill-esponent biex jaghmel it-tiswijiet necessarju huwa stess a spejjezz tal-intimati f’kaz li l-istess intimati jonqsu li jaghmlu l-mantuenzjonijiet necessarju fit-terminu lilhom koncess.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta’ Lulju 2018 kontra l-intimati ingunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.”

Il-Bord ra r-risposta ta’ l-intimati tat-12 ta’ Frar, 2020 li eccepixxew is-segwenti:

“Illi preliminarjament n-nullita tar-rikors ghaliex r-rikorrent ma hallasx l-ispejjes tal-kawza fl-istess ismijiet, dwar l-istess mertu li l-istess rikorrent ippresenta quddiem il-Prim ‘Awla tal-Qorti Civili (kawza 993/2018 FDP – ceduta 18 ta’ Frar 2020).

Illi preliminarjament n-nullita tar-rikors billi r-rikorrent naqas li isemmi l-ammont ta' kera u l-iskadenza li imiss.

Dwar il-fatti

1. Il-fatti dedotti fl-ewwel paragrafu ma humiex kontestati izda ghandhu jigi ipprecizat li l-ftehim ta' lokazzjoni kien sar mas-socjeta Regency Estates Limited li kellha cens temporanju fuq il-fond u wara li skada dan c-cens ir-rikorrenti Mohnani zamm il-pussess tal-fond sakemm b'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell gie kkonfermat li kien igawdi titolu ta' kera;

2. Illi fir-rigward tat-tieni paragrafu filwaqt li ma huwiex kontestat li l-paragrafu 4 (vii) jiddikjara dak pretiz mill-attur jigi rilevat li skont il-**paragrafu 3** taz-zewg kuntratti huwa obbliga ruhu li

   "should the Lessee decide to renew the Lease after 31 December 1995, he hereby binds himself of pay the Lessor an increase in rent …with effect from 01 January 1996 and an equivalent increase for each and every four year term thereafter."

Fir-realta l-attur Mohnani mhux talli ma hallas l-ebda awment tal-kera, izda addiritura qatt ma hallas kera u din tifforma l-mertu ta' kawza ohra li tresqet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet inversi, numru 171/2017.

3. Illi inoltre dejjem fir-rigward tat-tieni paragrafu attrici jigi rilevat li a tenur tal-**paragrafu 4 (viii)** l-attur kien obbliga

ruhhu li jhallas sehemhu tad-diversi spejjez tal-komun u spejjez fil-bini, izda fil-fatt la qatt hallas u wisq anqas offra li jhallas ghal dawn l-ispejjez.

4. Illi l-fatti l-ohra huma kontestati bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, jigi rilevat in oltre li ghalkemm ir-rapport tal-perit ex parte saret is-sena l-ohra, l-attur qatt ma ghogbu iressaq dawn il-pretensjonijiet skond il-ligi, u qatt ma kien hemm xi tentattiv li jpoggi lill-esponenti in mora.

5. Illi in oltre u fi kwalsiasi kaz ghandhu jigi indikat ghal liema partijiet komuni qed isir riferenza f'din il-kawza u dan billi l-esponenti huma propjetarji biss tal-fond 254 u mhux ukoll 249, Repubblic Street Valletta u ghalhekk ma jistghux ikunu responsabbli ghal manteniment ta' bnadi li ma humiex propjeta taghhom.

L-eccezzjonijiet

1. Minghajr pregudizzju ghal premess inkwantu jigi allegat li l-hsarat huma fil-bnadi komuni l-attur ghandu juri li l-hsarat fil-komun in kwistjoni huma (a) fil-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta propjeta ta' l-istess intimati u mhux fil-fond 249 li hija propjeta ta' terzi; u li inoltre (b) ghandhu xi uzu ghal dawn il-bnadi. Hekk per ezempju l-klijenti tar-rikorrenti ma jistghu jkollhom l-ebda uzu mil-lift imsemmi billi ma hemmx htiega ghal lift sabiex wiehed jaccedi ghal hanut;

2. Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghal premess inkwantu l-obbligu tal-manutenzzjoni jista jkun obbligu indiviz fuq il-

propjetarji kollha iridu jissejhu f'din il-kawza anke l-propjetarji tal-fond 249;

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal premess ir-rikorrenti huwa risponsabbli ghal manutenzjoni u tiswijiet f'dan il-fond imsemmi mir-rikorrenti u kwalunkwe hsara li hemm f'dan il-fond huwa risultat tal-fatt li r-rikorrenti naqas li imantni l-propjeta li ilu jokkupa minghajr ma ihallas;

   Skond il-kuntratt esebit mir-rikorrenti huwa l-istess rikorrent li kellu l-obbligu ai tenur tal-artikolu (ix) tal-kuntratt li izomm il-hanut mikrija lilhu "in a good state of repair and decoration and will decorate the premises at least once every four years".

4. Fir-raba lok u minghajr pregudizzju ghal fuq espost, ir-rikorrenti ma jistax jfittex lill-esponenti ghal xi allegat inadempjenza qabel ma juru li huwa kien, da parti tieghu, adempixxa ma l-obbligi tieghu. Ir-rikorrenti huwa fost inadempjenzi ohra, inadempjenti fil-hlas tal-kera dovuti u ghalhekk certament ma jistax jilob li s-sidien jaghmlu manutenzjoni.

5. Illi hemm kawza pendentI quddiem il-Bord tal-Kera fejn l-intimati qed jitolbu hlas ta' kera u sgumbrament minhabba n-nuqqasijiet tar-rikorrenti. F'din il-kawza, r-rikorrenti qieghed jallega fost affarijiet ohra, li ma jafx minn huma s-sidien u ma jafx fejn hi l-proprjeta mikrija. Jekk ma jafx dawn il-fatt ma jistax jippresenta dawn il-proceduri.

> Salv Eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt."

Il-Bord ra n-nota prezentata mill-intimati nhar it-30 ta' Settembru 2020 li tghid:

> "Li biha, b'referenza ghal l-ewwel eccezzjoni prelimiari jaghmel riferenza ghal artikoli 906 u 907 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u partikolarmenti l-artikolu 907(2) ta' l-istess Kap 12."

Ra l-atti.

Ra u qies d-dokumenti .

Sema s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

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

Ikkunsidra

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni tal-intimati li permezz taghha eccepew in-nullita' ta' dan ir-rikors a tenur tal-artikolu 907(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u dan peress li fuq l-istess meritu kienet proposta l-kawża 993/2018FDP fl-istess ismijiet quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili presjeduta mill-Maġistrat illum Imhallef Onor. Francesco Depasquale, liema kawza giet ceduta fil-5 ta' Dicembru, 2019 u ma tħallsux l-ispejjeż tal-kawża **qabel** ġiet proposta din il-kawża.

Ikkunsidra:

Illi mhux ikkontestat li l-attur kien prezenta proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kontra l-istess intimati u lanqas ma huwa kkontestat il-fatt li l-istess kawza kienet giet ceduta.

Illi minkejja li l-attur naqas milli jipprova l-mertu tal-kawza ceduta, minn ricerka li ghamel dan il-Bord, rrizulta li t-talbiet fil-kawza fl-istess ismijiet, prezentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili u li ggib in-numru 993/2018FDP b'mertu identiku u li permezz taghha l-attur kien talab lill-Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma inadempienti fl-esekuzzjoni tal-obbligi kontrattwali taghhom u dan ghar-ragunijiet premessi;

2. Tikkonstata u tistabbilixxi l-manutenzjonijiet u t-tiswijiet li jinhtiegu li jitwettqu mill-intimati fl-istabbli aktar 'il fuq riferit jekk ikun necessarju billi jigi mahtur perit ghal dan il-ghan;

3. Tipprefiggi terminu qasir u perentorju li matulu l-intimati jkunu tenuti li jaghmlu l-manutenzjonijiet u t-tiswijiet mehtiega;

4. Tikkundanna lill-intimati biex jaghmlu t-tiswija mehtiega fit-terminu lilhom prefiss ghal dan il-ghan;

5. Jawtorizza lill-esponent biex jaghmel it-tiswijiet necessarju huwa stess a spejjez tal-intimati f'kaz li l-istess intimati

jonqsu li jaghmlu l-mantuenzjonijiet necessarju fit-terminu lilhom koncess.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Lulju 2018 kontra l-intimati ingunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni."

Illi waqt it-trattazzjoni, l-legali ta' l-attur isostni li l-ispejjez tal-kawza prezentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili ma kinux thallsu **qabel** il-prezentata tal-kawza odjerna.

Illi l-intimat prezenta ittra[1] ffirmata minn Dr. Philip Manduca u cioe' r-rapprezentat legali tar-rikorrenti, datata 2 ta' Ottubru 2020 li tghid:

Without prejudice to the preliminary plea raised in the case Mohnani vs Bonnici RRB15/2020, I acknowledge that on the 1st of October 2020 I received eur883.73 re costs, fees and VAT in relation to Mohnani vs Bonnici 9993/18FDP – withdrawn on the 18th of February 2020.

Ikkunsidra

L-art. 907(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid hekk:

Il-parti li tirrinunzja għall-atti għandha tħallas l-ispejjeż tal-kawża u hija ma tistax tibda kawża oħra għall-istess ħaġa, qabel ma tkun fil-fatt ħallset dawk l-ispejjeż lill-parti l-oħra.

[1] A folio 31 tal-process

Filwaqt li l-artikolu 789 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula:

(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata –

(a) jekk in-nullità hija iddikjarata mil-liġi espressament;
(b) jekk l-att jinħareġ minn qorti mhux kompetenti;
(ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat;
(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi: Iżda dik l-eċċezzjoni ta' nullità kif maħsuba fil-paragrafi (a), (ċ), u (d) ma tkunx tista' tingħata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull dispożizzjoni oħra tal-liġi.

(2) L-eċċezzjoni ta' nullità ta' att, taħt is-subartikolu (1)(ċ), ma tistax tingħata, meta l-parti li tagħtiha tkun baqgħat tagħmel jew, għad li tkun taf biha, tkun ħalliet li jibqgħu jsiru atti oħra wara, mingħajr ma teċċepixxi dik in-nullità

Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Anna Ellul et vs Anthony Caruana et,** bin-numru 452/2006, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza fid-19 ta' Frar 2008 fejn inghad:

In-nullità ta' din l-istanza skond l-art. 907(2) tal-Kap. 12 u dan peress li fuq l-istess meritu kienet proposta l-kawża 529/05 fl-istess ismijiet quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) presjeduta

mill-Maġistrat Dr Michael Mallia, u din ġiet ċeduta fis-17 ta' Mejju 2006 u ma tħallsux l-ispejjeż tal-kawża qabel ġiet proposta din il-kawża.

L-art. 907(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid hekk:

907.(2) Il-parti li tirrinunzja għall-atti għandha tħallas l-ispejjeż tal-kawża u hija ma tistax tibda kawża oħra għall-istess ħaġa, qabel ma tkun fil-fatt ħallset dawk l-ispejjeż lill-parti l-oħra.

Irriżulta illi tassew illi l-istess atturi kienu fetħu kawża oħra kontra l-istess konvenuti bl-istess talba għal żgumbrament mill-istess fond rurali u illi kienu ċedew dik il-kawża; ma hux kontestat ukoll illi l-ispejjeż ta' dik il-kawża ma kinux tħallsu mill-atturi. Il-konvenuti issa qegħdin igħidu illi dak in-nuqqas iġib in-nullità tal-kawża tallum.

Tassew illi l-art. 907(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili igħid illi l-parti li tkun irrinunzjat għall-atti ma tistax tibda kawża oħra għall-istess ħaġa qabel ma tkun ħallset lill-parti l-oħra l-ispejjeż ta' l-ewwel kawża. Madankollu, dak in-nuqqas ma huwiex wieħed illi, taħt l-art. 789 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, iġib in-nullità ta' atti ġudizzjarji.

Għalhekk, għalkemm is-smigħ tal-kawża dwar it-talbiet ta' l-atturi ma jistax jinbeda qabel ma dawn ikunu ħallsu l-ispejjeż ta' l-ewwel kawża, il-konsegwenza tkun mhux illi jitħassru l-atti iżda illi l-kawża tibqa' sine die sakemm l-ispejjeż ikunu tħallsu.

Illi in oltre huwa principju ben stabbilit u abbraccjat mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna illi, ai termini tal-Artiklu 175 tal-Kap. 12 tal-liġijiet ta' Malta, fejn l-atti jistghu jigu salvati l-Qrati taghna dejjem imxew favur illi l-atti jigu sanzjonati u dan a skans ta' proceduri doppji, dewmien bla bzonn u delungar ta' kawzi u fl-interess ta' l-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq spjegati, dan il-Bord qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati stante li minkejja li l-proceduri odjerni gew prezentati qabel ir-rikorrenti hallas l-ispejjez tal-kawza fl-istess ismijiet, prezentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili u li ggib in-numru 993/2018FDP, jirrizulta li llum l-ispejjez huma imhallsa.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur