MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-23 ta' Frar, 2006

Rikors Numru. 14/2004/1

Olive Gardens Investments Limited (C 16715)

vs

Salvu, Annetto, John, Francis, Joseph, Carmen u Carmelo ahwa Farrugia

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fil-11 ta' Mejju, 2004 fejn espona:

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja tat-22 ta' Novembru, 2003 (Dok A) is-socjeta' esponenti xtrat u akkwistat porzjon diviza ta' art tal-kejl ta' circa tmint elef erba mija u tletin metri kwadri (8,430mk) li tinsab fil-limiti ta' bejn in-Nigret u Bubaqra, fiz-Zurrieq, u hija msejjha tad-Dokkara, accessibbli minn Triq Zaccaria Roncali u minn numru ta' toroq ohra bla isem, liema art

hija indikata bil-lewn ahmar fuq il-pjanta annessa markata (Dok B).

Illi din l-art tinsab f'idejn l-intimati b'titolu ta' qbiela, liema qbiela hija ta' disa' liri (Lm9) fis-sena u tithallas fil-15 ta' Awissu ta' kull sena b'lura; prossima skadenza ghalhekk 15 ta'Awissu,2004.

Illi s-socjeta' esponenti tehtieg ir-raba de quo, liema raba mhuwiex raba' saqwi, ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghall-iskopijiet ikkontemplati mill-artikolu 4 (2) (b) tal-Kap 199 u fil-fatt diga ghandha f'idejha l-permessi necessarji ghall-kostruzzjoni imsemmija minghand l-Awtorita' Kompetenti.

Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti titlob bir-rispett kollu sabiex dan il-Bord joghgobu (1) jawtorizzaha tirriprendi pussess tar-raba' kollu fuq imsemmi lokat lill-intimati u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop u (2) tillikwida kull kumpens li talvolta hu spettanti lill-intimati skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 4 tal-Kap 199.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimati Salvu, Annetto, John, Francis, Carmen u Carmelo ahwa Farrugia fejn esponew:

1. Illi preliminarjament, ir-rikors odjern huwa null u bla effett stante illi l-istess rikorrent diga' qieghed jipprocedi kontra l-istess intimati a bazi ta' l-istess kuntratt esebit minnu f'dawn l-atti, fir-rikors numru 15B/96, f'liema proceduri l-attur odjern assuma l-atti tar-rikors;

2. Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati odjerni ressqu proceduri quddiem l-Onorabbli Qorti Civili, fejn l-istess Onorabbli Qorti Civili qeghda tintalab biex tipprefiggi terminu li fih l-attur odjern flimkien ma' l-aventi kawza tieghu ghandhom jniedu dawk il-proceduri necessarji biex iressqu l-pretenzjonijiet li huma qeghdin jivvantaw fil-konfront ta' l-intimati odjerni quddiem l-istess Onorabbli Qorti Civili, u ghaldaqstant, il-

proceduri odjerni jridu jistennew l-ezitu ta’ dawn il-proceduri quddiem l-istess Onorabbli Qorti Civili;

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimati m’ghandhom l-ebda relazzjoni ta’ qbiela mar-rikorrenti;

Salvi sottomissjonijiiet ulterjuri.

Ra r-rikors ta’ l-intimati pprezentat fit-2 ta’ Novembru 2005 (fol 50) fejn esponew:

Illi in sostenn tat-tieni eccezzjoni sollevata quddiem dan l-Onorabbli Tribunal, ir-rikorrenti josservaw illi hemm kawza pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Olive Gardens Investments Limited vs Farrugia Salvu et (Citazz Nru. 418/2005NC) fejn it-talba attrici hija s-segwenti fuq l-art mertu tal-vertenza quddiem dan it-Tribunal hija proprju biex l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili tiddikjara illi din l-istess art “tappartjeni lis-socjeta’ attrici u mhux lill-konvenuti, li ghandhom biss titolu ta’ qbiela fuqha”.

Illi anke mid-deposizzjoni ta’ Johann Buttigieg, rapprezentant tal-MEPA quddiem dan it-Tribunal, hareg car illi l-applikazzjoni quddiem il-MEPA saret minn terza persuna illi ddikjara illi huwa s-sid, u ghaldaqstant jidher car illi tezisti kwistjoni dwar min fil-fatt huwa s-sid ta’ din l-art.

Illi stante illi dawn il-proceduri huma pendenti quddiem l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili, huwa pacifiku illi dan it-Tribunal ghandu jissoprasjedi u dan sakemm il-vertenza fuq min huwa s-sid ta’ l-art de quo tigi deciza mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili.

Illi in vista tal-premess, ir-rikorrenti jitolbu li dan it-tribunal ghandu jissoprasjedi, u b’hekk jiddifferixxi r-rikors promotur sine die pendenti l-ezitu finali tal-kawza fuq imsemmija.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

1. F’dan ir-rikors is-socjeta’ rikorrenti qed titlob lill-Bord li jaghtiha permess tiehu f’idejha l-fond ‘de quo’ biex tkun tista’ taghmel xoghol ta’ bini (art 4(2)(b) li hi xtrat b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja tat-22 ta’ Novembru 2003 minghand ulied il-mejtin Joseph Busuttil u Maria Concetta nee’ Fenech. Jane mart Francis Mercieca, Mary Anne Sammut mart Joseph.

2. Quddiem il-Bord hemm rikors iehor, kif ighidu l-intimati (15B/98) “Olive Gardens Investments Ltd vs Giuseppe Farrugia”. Is-socjeta’ rikorrenti assumiet l-atti b’nota tal-21 ta’ Jannar 2004 flok Catherine Fenech, Jane mart Francis Mercieca, Joseph u Mary konjugi Sammut. Fil-25 ta’ Ottubru, 2002 fir-rikors 15B/96 assumew l-atti l-ahwa Farrugia intimati wkoll f’dan ir-rikors. Dan ir-rikors kien gie mressaq fit-13 ta’ Mejju, 1996.

3. Illi l-kawzali f’dan ir-rikors kienet nuqqas ta’ hlas puntwali tal-kera fuq l-istess raba’.

4. Fl-att ta’ bejgh tat-22 ta’ Novembru 2003 jinghad (fol 4-2)

“L-art qeghda tinbiegh bhala soggetta gahll-inkwilinat favur terzi. F’dan ir-rigward hemm kawza pendenti quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba (rikors numru hmistax tas-sena elf disa’ mija sitta u disghin (15/1996) fl-ismijiet ‘Catherine Fenech et vs Giuseppi Farrugia et’ fejn qieghed jigi mitlub l-izgumbrament tal-inkwilini attwali mill-art in vendita”.

Il-partijiet fuq il-kuntratt kellhom jikkooperaw “fi proceduri gudizzjarji” konnessi mal-art.

5. Fil-kuntratt (fol 4-8) gie dikjarat li "l-kompratur jaf li t-titolu tal-vendituri fuq parti mill-art indikat bil-blu fil-pjanta annessa jista' jigi kkontestat minn terzi'.

6. Bejn Olive Gardens Investments Limited u l-intimati f'dan ir-rikors, hemm pendenti quddiem l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili (418/05NC) proceduri dwar min huma l-proprjetarji ta' din l-art fejn is-socjeta' rikorrenti hi attrici u Farrugia konvenuti.

7. Qabel l-ahhar imsemmija proceduri l-intimati Farrugia pprocedew kontra s-socjeta' rikorrenti biex jigu applikati l-proceduri ta' l-artikoli 403 sa 415 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta; dejjem quddiem l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili. Hemm referenza ghaz-zewg rikorsi pendenti quddiem il-Bord. B'nota tat-18 ta' Novembru 2005 l-atturi cedew il-mertu, zammu fis il-kap ta' l-ispejjez billi s-socjeta' Olive Gardens Investments Ltd bdiet il-kawza imsemmija fil-paragrafu 6 ta' din is-sentenza.

8. Hemm kawza fl-ismijiet 'Munqar Limited vs Salvu Farrugia et' (936JA) li tissemma fix-xhieda moghtija fil-kawza 418/05N. Aktarx din tirreferi ghal xi art fil-qrib ta' daqs inqas. Fost id-dokumenti hemm il-kuntratt imressaq quddiem il-Bord.

9. Fl-24 ta' Ottubru 2005, xehed quddiem il-Bord rapprezentant tal-MEPA, li meta qabbel il-pjanti fir-rikors ma' dawk li kellu hu, qal li saret applikazzjoni ghall-izvilupp fl-20 ta' Jannar 2004 minn certu Malcolm Mifsud dwar 'bejn wiehed u iehor....... l-istess bicca zghira nieqsa, nieqsa minn din l-area.............. jigifieri l-applikazzjoni ma tirriflettix ezatt l-area li qed turini din il-pjanta. Dejjem hawn bicca zghira...... maqtugha mill-permess".

"Huwa kompitu tal-Qorti li fil-kawza tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet u tal-kontro-eccezzjonijiet kollha li jigu moghtija in konnessjoni mal-meritu li tkun qeghda tezamina u tirriserva biss ghall-gjudizzju iehor gdid li jkolli jigi propost apposta, u ghalhekk tissoprazjedi, meta l-kwistjoni mqajma bl-eccezzjoni jew kontro-eccezzjoni ma tkunx sollevabbli 'ope exceptionis' jew ma tkunx tal-kompetenza taghha, inkella .... fl-interess gravi tal-

gustizzja jkun jaqbel li jsir hekk" ('Veneziani et vs Farrugia et' Appell 10 ta' Marzu,2004 b'referenza ghal 'Cardona vs Pisani' Appell Civili 4 ta' Novembru 1957, VOl XLI -1-507) (ghal gabra ta' gurisprudenza fuq sopprosessjoni ara fost ohrajn "Dimech et vs Dimech et" Appell Civili 8 ta' Frar,1960, Vol XLIV -1-50)

Ghalhekk il-Bord jidhirlu li hu ghaqli li jissoprassjedi sakemm jigu decizi l-proceduri fuq imsemmija dwar il-proprjeta' tar-raba' u jiddifferixxi r-rikors ghall-10 ta' Mejju, 2006 fid-9:00a.m. biex jigu evitati spejjez u problemi ta' natura amministrattiva.

< Sentenza In Parte >

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