MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2013

Rikors Numru. 13/2009

May Agius (ID 456617M) f'isimha proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' huha assenti Walter Agius u Lilian Agius (ID 309119M)

vs

Maria Gialanze (ID 527436M) ghan-nom u in rapprezentanza ta' Maka Limited (C7954);

Mark Gialanze (ID 55069M) ghan-nom u in rapprezentanza ta' M.E. Limited (C4532);

Franco Portelli (ID 315375M) ghan-nom u in rapprezentanza ta' Nara (Malta) Limited (C43732)
u
Giovanna Bajada (ID 401430(M) armla ta' Vincent Bajada, Connie Muscat u Mary Paris, it-tnejn ahwa Bajada.

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi huma s-sidien tal-hanut numru 156 Melita Street Valletta u tal-ufficju parzjalment sovrapost ghall-istess hanut, liema ufficju jgib in-numru 42A Zachary Street Valletta;

Illi l-hanut 156 Melita Street Valletta kien mikri ad uzu tal-kummerc lill-familja Bajada bil-kera annwali ta' hames mija u tnejn u tmenin euro u tletin centezmu (€582.34), gja mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250), pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema kera mhijiex qeda tigi accettata mir-rikorrenti u dana b'effett mill-perjodu li beda fit-30 ta' Lulju 2008. Fit-3 ta' Dicembru 1977 ir-rikorrenti taw id-dritt lill-familja Bajada illi jissoullokaw il-hanut in kwistjoni ghal darba wahda biss u llum saru jafu illi l-hanut gie ssullokat lis-socjeta' intimata M.E. Limited u dana bil-kera annwali ta' sitt elef tmien mija u euro u sebgha u sebghin centezmu (€6801.77), gja elfejn disa mija u ghoxrin Lira Maltin (Lm2,920) oltre rigal ta' tletin elf mitejn u wiehed u tmenin euro u hamsa u tmenin centezmu (€30,281.85) gja tlettax-il elf Lira Maltin (Lm13,000) u b'hekk sal-lum l-istess familja Bajada approfittat minn fuq hwejjeg ir-rikorrenti fl-ammont ta' mitejn u wiehed u erbghin elf mija u sitta u tletin euro u tlieta u sebghin centezmu (€241,136.73 gja mija u tlett elef hames mija u ghoxrin lira Maltija (Lm103,520)

Illi l-ufficju 42A Zachary Street Valletta kein mikri mir-rikorrenti lis-socjeta' intimata Maka Limited bil-kera annwali ta' elf u erba u ghoxrin euro u tnejn u disghin centezmu, gja erba mija u erbghin lira Maltin (Lm440) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, liema kera ukoll mhijiex qeda tigi accettata mir-rikorrenti u dana b'effett minn Gunju 2008;

Illi dan l-ahhar, u precizament permezz tan-nota mibghuta lilhom mill-MEPA datata it-23 ta' Mejju 2008, ir-rikorrenti saru jafu illi kienu qeghdin isiru x-xogholijiet fiz-zewg fondi msemmija proprjeta' taghhom u dana minghajr il-kunsens taghhom u, minkejja ghall-fatt illi huma kitbu kemm lill-

MEPA kif ukoll lill-intimati Gialanze, x-xoghol xorta ipproceda b'mod illi illum in-natura taz-zewg fondi lokati tbiddlet ghal kollox u minflok il-hanut 156 Melita Street u l-ufficju 42A Zachary Street illum jezisti biss il-hanut b'access mill-imsemmi indirizz gewwa Melita Street b'vetrina gewwa Zachary Street – gja l-bieb 42A – u permezz ta' tarag fit-tarf tal-hanut sar access ghal sular zghir intermedjarju li permezz ta' tarag iehor mill-istess sular intermedjarju tasal ghal dak illi kien l-ufficju li illum huwa attrezzat ukoll bhala hanut, changing rooms, toilet, store u ufficju;

Illi, inoltre, l-istess zewg fondi lokati – li llum saru fond wiehed – gew issullokati u/jew assenjati lis-socjeta intimata Nara (Malta) Limited u dana wkoll minghajr il-permess tar-rikorrenti u fil-fatt Franco Portelli nomine qieghed juza l-istess fondi bhala il-'flagship' ta' Nara Camicie' gewwa Malta u minn hawn huwa qieghed jiggestixxi n-negozju tieghu abbusivament u illegalment;

Illi ghalhekk id-drittijiet tar-rikorrenti gew lezi billi kull kundizzjoni lokatizja giet miksura mill-intimati u minkejja ghal diversi ittri mibghuta lilhom lir-rikorrenti huma baqghu inadempjenti;

Ghaldaqstant, in forza tal-premess, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-imsemmija zewg fondi 156 Melita Street u 42A Zachary Street Valletta u tordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimati mill-imsemmija fondi u dana fi zmien qasir u perentorju li ghogbu jistabilixxi dan il-Bord. L-intimati jibqghu imharrkin ghas-subizzjoni;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-30 ta' Settembru 2008 u tal-ittri interpellatorji tat-28 ta' Mejju 2008, 9 ta' Gunju 2008, 24 ta' Settembru 2008, 10 ta' Novembru 2008 u 26 ta' Jannar 2009 u minghajr pregudizzju ghad-danni kontra l-intimati kif ukoll ghall-azzjoni relattiva spettanti lilhom ghar-reintegrazzjoni tal-fondi in kwistjoni.

Ra ir-risposta tas-socjetajiet Maka Limited u M.E. Limited :

Preliminarjament ghandu jigi ppruvat il-mandat favur ir-rikorrenti mandatarja May Agius;

Illi l-fatti fir-rikors promutur tar-rikorrenti mhumiex fil-kumpless taghhom korretti kif sejjer jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza u ghalhekk sejjer jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza u minghajr ombra ta' dubbju illi l-ebda wahda mill-kundizzjonijiet lokatizzji ma gew miksura kif qeghdin jallegaw ir-rikorrenti;

Illi di piu' ma saret ebda sullokazzjoni u\jew assenjazzjoni mis-socjetajiet esponenti u dan gie diga dikjarat lir-rikorrenti mill-esponenti, li certament li ressqu r-rikors taghhom ghar-ripreza tal-fondi mhux kawza tal-allegati ksur tal-kundizzjonijiet lokatizzji u\jew kawza tal-allegata sullokazzjoni u\jew assenjazzjoni izda billi huma xtaqu jbieghu l-fondi lokati lill-esponenti u dawn irrifjutaw wara li l-prezz mitlub kien wiehed esagerat u assolutament sproporzjonat. Infatti l-prez mitlub kien ta' disa' mija u hamsin elf Euro (€950,000) tal-fond li ghalkemm il-posizzjoni tieghu hija wahda centrali huwa fond zghir u huwa suggett ghall-kirja vigenti;

Illi konsegwenza ta' dak eccepit u ta' dak li sejjer jirrizulta waqt is-smigh ta' din il-kawza t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi respinta bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Ra r-risposta ta' l-intimati Giovanna Bajada, Connie Muscat u Mary Paris;

1. Illi jidher illi r-rikorrenti ghazlu illi jaghmlu zewg kawzi ta' zgumbrament fuq zewg kirjiet u zewg fondi differenti permezz ta' rikors wiehed izda, kif sejjer jirrizulta, mhuwiex espedjenti illi z-zewg kawzi jinstemghu flimkien u ghalhekk kontestwalment ma' din ir-risposta, qieghed jigi pprezentat ir-rikors opportun;

2. Illi preliminarjament minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti jikru biss il-hanut bin-numru 156, Melita Street, Valletta u ghalhekk mhumiex legittimi kontraditturi in kwantu dan ir-rikors isemmi l-fond bin-numru 42A, Zachary Street Valletta u lanqas huma legittimi kontraditturi ghall-allegazzjonijiet migjuba fir-rigward ta' tali fond;

3. Illi fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti in kwantu huma bbazati fuq l-allegata sullokazzjoni huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi, kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, Vincent Bajada, l-awtur tal-esponenti, kien espressament inghata l-kunsens illi jissulloka l-fond li jgib l-fond li jgib in-numru 156, Melita Street, Valletta minghand ir-rikorrenti minghajr ebda restrizzjoni fir-rigward ta' min ikun is-sub-inkwilin;

4. Illi fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, in kwantu t-talbiet tar-rikorrenti huma bbazati fuq l-allegat tibdil fin-natura tal-fond mikri, l-istess talbiet hima kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi mhuwiex minnu illi b'xi mod inbidlet id-destinazzjoni tal-fond li jgib in-numru 156, Melita Street Valletta, liema fond kellu u ghad ghandu destinazzjoni kummercjali, kif del resto l-attirci May Agius tat il-kunsens taghha fuq l-iskrittura tat-3 ta' Dicembru 1977;

5. Illi fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti in kwantu jisemghu l-allegati tibdil fil-fond huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex, kif sejjer jirrizulta kwalunkwe tibdiliet illi saru fil-fond bin-numru 156, Melita Street Valletta ma jbiddlux in-natura tal-fond u mhuwiex ta' pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrenti

6. Illi fil-kaz illi dana l-Onorabbli Bord jichad l-eccezzjonijiet kollha precedenti ta' l-esponenti, ghandha tapplika d-disposizzjoni kontenuta fl-iskrittura tat-3 ta' Dicembru 1977 illi permezz taghha, f'kaz tat-terminazzjoni tas-sullokazzjoni, jkunu jistghu ikomplu l-kirja l-esponenti u dan stante li kwalunkwe nuqqas illi jista' jigi ravvizat

minn dan il-Bord certament mhuwiex imputabbli lill-esponenti;

7. Salv risposti ulterjuri;

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti in subizzjoni;

Ra r-risposta tal-intimata kumpanija Nara (Malta) Limited:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-kumpanija esponenti huma infondati fil-fattn u fid-dritt u ghandhom jigu michuda minn dan il-Bord ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi preliminarjament, il-kumpanija esponenti tirrileva illi mhijiex il-legittima kontradittrucu ghal dawn il-proceduri peress li kuntrarjament ghal dak li jinghad fir-rikors promutur, mhuwiex minnu li l-kumpanija esponenti qeghda tokkupa l-fond in kwistjoni b’titolu ta’ kera rizultanti minn xi sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni li hadet minghand il-kumaniji Maka Limited u M.E. Limited, li sal-lum ghadhom l-inkwilini (kerrejja) ta’ l-istess fondi. B’hekk il-kumpanija esponenti m’ghandha ebda relazzjoni guridika u/jew legali mar-rikorrenti u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi in vizta ta’ l-ewwel eccezzjoni, dan il-Bord lanqas m’ghandu l-kompetenza ‘ratione materiae’ li jordna l-izgumbrament tal-kumpanija esponenti mill-fondi mertu ta’ din il-kawza, u dan a tenur tal-Artikolu 47(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

3. Illi bla hsara ghs-suespost, il-kumpanija esponenti tirrileva li l-prezenza tan-negozju taghha fil-fondi mertu ta’ din il-kawza hija ghal kollox marbuta u mwahhda mat-titolu ta’ kera li jgawdu l-kumpaniji Maka Limited u M.E. Limited rispettivament fuq l-istess fondi;

4. Illi bla hsara ghas-suespost, il-kumpanija esponenti f’ebda hin ma kienet responsabbli ghal xi

tibdiliet strutturali u/jew tibdiliet fil-generu tal-fondi in kwistjoni;

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi jekk ikun il-kaz;

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' zewg fondi originarjament mikrija lil zewg persuni separati u distinti minn xulxin (tnejn mill-intimati) u li eventwalment tniffdu ma' xulxin u allegatament spiccaw okkupati minn persuna wahda, jigifieri Nara (Malta) Ltd b'titolu ta' sullokazzjoni jew cessjoni. Ir-rikorrenti jghidu illi l-fond 146 Melita Street, Valletta kien originarjament mikri lill-awturi tal-intimati Bajada li bil-permess taghhom ssullokaw l-istess lill-kumpanija M.E. Limited li ghandha l-istess azzjonisti tas-socjeta' Maka Ltd li gia kienet l-inkwilina tal-fond 42A Zachery Street, Valletta, kantuniera mal-146 Melita Street, li tieghu huma ukoll sidien r-rikorrenti odjerni. Maka Ltd u M.E. Limited, issa li saru inkwilini taz-zewg fondi, ssullokaw jew cedew il-kirja lil Nara (Malta) Ltd li niffdu z-zewg fondi biex holqu hanut tal-hwejjeg wiehed minn fond li kien gia hanut tal-hwejjeg u iehor li kien ufficcju. Ir-rikorrenti b'hekk qeghdin jallegaw li kienu "lezi" d-drittijiet taghhom "billi kull kundizzjoni lokatizja giet miksura". Fuq dan il-punt wahdu, dan il-Bord gia ghandu x'jirrimarka b'mod negattiv ghaliex f'kawzi ta' din in-natura, bhal f'kull kawza ohra, jispetta lir-rikorrenti jghid liema huma dawk il-provvedimenti tal-Kapitolu 69 jew tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li kienu infranti u jitlob ir-rimedju skond dik l-infrazzjoni u dan ghaliex bid-dovut rigward certament ma jispettax lill-Bord illi jissoleva hu l-kwistjonijiet li jistghu tal-volta jammontaw ghall-ksur tal-obbligi lokatizji skond l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 u tal-Kodici Civili Kap 16 minn dak espost mir-rikorrenti;

In aggunt ma dak appena rilevat, u per ezemplari, r-rikorrenti jispjegaw fir-rikors taghhom illi huma kienu taw id-dritt lill-awtur tal-intimati Bajada sabiex jissulloka darba wahda biss. Fil-provi minnhom mressqa imbaghad izidu jghidu illi huma kkoncedew dan id-dritt wara li l-istess Bajada kien ilu jiffitthom u dan f'mumemt meta ma kellhomx hsieb hlief li jduru b'ommhom marida. Huma jzidu illi wara din is-sullokazzjoni saru jafu illi l-intimati Bajada "approfittaw minn fuq hwejjeg ir-rikorrenti fl-ammont ta' €241,136.73)". Ir-rikorrenti certament huma konsapevoli illi dan il-Bord ma jisghax jaghti rimedju dwar dan l-allegat "kunsens vizzjat", jekk hekk iridu ifissru bix-xhieda taghhom, u li dan ma jmur kontra ebda provvedimenti tal-Kap 69 u ma kien hemm l-ebda raguni ghaliex ghandu jkun akkluz bhala wahda mill-premessi tar-rikors promutur gialadarba tali rimedju jista' biss jinghata mill-Qrati ordinarji f'kawza *ad hoc*. Isegwi wkoll illi ma jaghmel ebda sens guridiku illi r-rikorrenti jaghmlu tali premessi li mhumiex sindakabbli minn dan il-Bord sabiex l-istess Bord jara hu jekk dawn humiex lezivi tad-drittijiet u obbligi lokatizji;

Qabel kull konsiderazzjoni ohra, izda, jehtieg li jkunu decizi *in primis* certi aspetti preliminari. Is-socjetajiet intimati Maka Limited u M.E. Limited, it-tnejn eccepew b'mod preliminari illi r-rikorrenti jehtigilhom jippruvaw l-mandat favur ir-rikorrenti May Agius. Din il-kawza hija proposta minn tlett rikorrenti li huma s-sidien tal-fond *de quo*, jigifieri May Agius u ohtha Lilian u huhom Walter, assenti minn Malta, li ghalih tidher bi prokura ohtu May. Pero', minn ezami akkurat tal-atti u minkejja din l-eccezzjoni, r-rikorrenti ma ressqu ebda prova tal-mandat rilaxxjat minn Walter Agius favur ohtu May sabiex tkun intavolata l-kawza odjerna. Fil-kors tal-provi, May Agius kemm il-darba ttenni li hija prokuratrici ta' huha, pero' fl-ebda waqt ma pproduciet dokument in sostenn ta' dan. U dan ghandu konsegwenzi li jincidu fuq il-validita' ta' dawn il-proceduri ghaliex bin-nuqqas ta' din il-prova jsegwi illi l-kawza hija proposta minn tnejn biss mis-sidien meta fi proceduri bhal dik odjerna huwa rikjest il-*litis consortio* tas-sidien kollha;

Dan il-punt kien mertu ta' diversi decizjonijiet minn dan il-Bord u, per ezemplari, ssir referenza ghal-kawza fl-ismijiet **Joseph Zammit Farrugia vs Nazzareno Zammit** deciza minn dan il-Bord fl-14 ta' Frar 2011. F'dik il-kawza kien skopert fil-mori li r-rikorrenti ma kienx l-uniku eredi u ghalhekk kienet eccepita eccezzjoni ulterjuri tan-nuqqas tal-integrita tal-gudizzju u dan il-Bord kien irritjena hekk:

"Din il-kwistjoni [ta' nullita'] kienet dibattuta f'diversi sentenzi mill-Qrati taghna u kif inhu saput, il-posizzjoni inbidlet matul iz-zminijiet. L-aktar insenjament recenti mill-Qrati taghna itendi favur l-eccipjenti mhux pero' b'mod generali izda f'dawk il-proceduri fejn ir-rikors ikun intiz ghall-mutament ta' relazzjoni bejn il-partijiet. Fil-kawza **Vincent Agius et vs Mario u Gina konjugi Borg PA 28.3.2003**, l-Qorti kienet irriteniet *inter alia* illi "*fid-decizjonijiet fl-ismijiet "**Carmelo Scicluna –vs- Rosina armla Azopardi noe",** Appell Civili, 3 ta' April 1964 u "**Mary Magdalene Symes et –vs-Robert Eder noe",** Appell Civili, 13 ta' Gunju 1980 fejn fihom, bl-adozzjoni tat-taghlim fid-decizzjoni a* ***Vol. XLV P I p 13 ("Ciappara –vs- Caruana")****, gie ritenut illi fil-kaz ta' lokazzjoni li trid tigi terminata, l-"azzjoni hi precizament tendenti ghall-mutament ta' rapport jew stat guridku wiehed, fejn il-litiskonsorzju bejn dawk kollha li huma partecipi hu necessarju. In-nuqqas tal-partecipazzjoni fil-kawza tal-komproprjetarji l-ohra, jew bhala atturi assocjati inkellha bhala konvenuti jista' jigi sostitwit bil-prova certa ta' l-adezjoni ta' dawk il-kompropretarji ghad-domanda maghmula gudizzjarjament minn wiehed minnhom, izda mhux anqas minn daqshekk. Fuq l-istregwa ta' dan ir-ragjonament il-kompropretarji kollha jridu jkunu kompartecipi fl-azzjoni kif proposta*". Fil-kawza fl-ismijiet **Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited App 12.11.2003** l-Qorti tal-Appell, wara li rrikaptat is-sentenzi tal-Qrati taghna tul iz-zminijiet in rigward, ddecidiet li tadotta l-posizzjoni ribatita fis-sentenza fuq citata Symes et vs Eder noe. Issa l-partecipazzjoni ta' Walter Agius f'dawn il-proceduri hija mankanti ghall-ahhar anke wara li s-socjetajiet Maka u M.E. osservaw in-

nuqqas ta’ dokument li jixhed il-mandat favur ir-rikorrenti May Agius. Ghalhekk ma jistghax b’xi mod jitqies illi l-ko-propretarju assenti wera xi interess li jkun jifforma parti mill-kawza jew li r-rikorrenti ghamlu almenu tentattiv sabiex jissanaw il-procedura. U stante illi l-integrita’ tal-gudizzju jew in-nuqqas taghha hija kwistjoni ta’ ordni pubbliku, jispetta ukoll lil dan il-Bord jissolleva din il-materja *ex officio* kif fill-fatt ghamel. Issa f’decizjoni ohra tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet………. L-Onorabbli Qorti tal-Appell kienet irriteniet illi l-istess Bord jista’ ukoll jordna l-kjamata in kawza tas-sid li ma jkunx ippartecipa bhala rikorrenti u dan sabiex jissana l-proceduri, izda fil-kaz odjern Walter Agius gia jidher bhala rikorrenti u ghalhekk ikun kontrasens guridiku illi l-istess persuna jkun kjamat in kawza fl-istess procedura. Din il-mankanza wahidha ggib in-nullita tal-procedura odjerna;

Eccezzjoni ohra li jehtieg li tkun konsiderata f’dan l-istadju preliminari hi dik sollevata mill-grupp tal-intimati Bajada jigifieri li mhumiex il-legittimi kontradditturi in kwantu r-rikors jikkolpixxi l-hanut 42A Zachery Street, Valletta. Dwar dan, l-Bord ma ghandu ebda ezitazzjoni li jaghti ragun lill-istess intimati ghaliex Giovanna Bajada, Connie Muscat u Mary Paris, l-eredi ta’ Vincent Bajada, jikru minghand ir-rikorrenti l-fond 146 Melita Street, u ma ghanhdom l-ebda konnessjoni tal-fond 42A Zachery Street u dan huwa terren komuni bejn il-partijiet. Fil-verita’, din l-eccezzjoni torbot ukoll ma dik numru 3 fl-eccezjoni ta’ dawn l-intimati li hija wahda fil-mertu. Dan ghaliex May Agius stess tikkonferma illi filwaqt illi Bajada huma l-kerreja tal-fond 146, kienu hi u ohtha li rrifjutaw il-kera meta saru jafu li l-fond jinsab gestit minn Nara (Malta) Limited. Jehtieg li jinzamm fil-mira, izda, illi l-familja Bajada kienu inghataw il-kunsens illi jissullokaw darba wahda biss l-koncessjoni taghhom u fil-fatt hekk ghamlu meta ssullokaw lill-M.E. Limited. Issa jekk din il-koncessjoni nghatatx wara l-allegata fittagni jew versu korrispettiv ferm lukrattiv favur Bajada hija kwistjoni ohra kif gia rilevat. Il-pern ta’ din l-kwistjoni hu li Bajada ghandhom iqisu lilhom infushom bhala l-kerreja b’obbligi versu s-sidien fosthom li jhallsu l-kera dovuta li, izda qed tkun rifjutata mis-sidien rikorrenti. Mill-assjem tal-provi, ma hemm l-ebda indizju li jista’

jissugerixxi illi Bajada kienu ssullokaw il-fond bi dritt ta' sullokazzjoni ulterjuri. Jekk fil-fatt sehhet xi sullokazzjoni ulterjuri din setghet originat unilateralment minn naha ta' M.E Limted kwantu l-fond 146 versu u minn naha ta' Maka Limited kwantu l-fond 42A, izda dan ser ikun diskuss aktar tard.

Ikkunsidra inoltre illi fil-mertu una volta deciz illi l-familja Bajada ma kisret l-ebda obbligu meta sullokat il-fond 146 lill-M.E. Limited, jispetta issa li jkun sindakat jekk M.E. Limited u Maka Limited issullokawx jew assenjawx il-lokazzjoni lil Nara (Malta) Limited. It-tlett kumpaniji jichdu din l-allegazzjoni bhala infondata u joffru spjegazzjoni in sostenn tac-cahda taghhom billi jghidu illi M.E. Limited u Maka Limited kienu u ghadhom is-subinkwilini u dahlu fi shab ma' Nara (Malta) Limited fejn huma joffru l-fondi bhala s-sehem taghom u Nara toffri l-marka bir-rizultanzi partecipazzjoni fil-profitti. Dan huwa l-qofol tal-ftehim in iskritt ezebit bhala Dok PR5. anke hawn il-gurisprudenza hija favorevoli fil-konfront ta' dak l-inkwilin li ma ghandu l-ebda htiega ta' permess minghand is-sid sabiex idahhal mieghu socju fil-gestjoni tan-negozju minghajr, izda, li dak is-socju jippartecipa bhala inkwilin jew subinkwilin. Ezaminat il-ftehim Dok PR5 dan il-Bord hu tal-fehma li ma hemm xejn x'juri illi s-subinkwilini taz-zewg fondi zvestaw ruhhom mis-subinkwilinat biex ikkonferew fl-assi tas-socjeta' Nara (Malta) Ltd. Ir-rikorrenti riedu jaghtu din l-impressjoni anke b'dikjarazzjonijiet fin-nota tas-sottomisjonijiet taghhom meta allegaw illi l-appllikazzjoni mal-MEPA saret minn Mark Gialanze u Franco Portelli ghal Nara Limited meta l-fatti juru mod iehor. L-applikazzjoni mal-MEPA fil-fatt saret unikament minn Mark Gialanze u qatt flimkien ma' Franco Portelli u dan huwa fatt iehor li jsahhah il-konvinciment ta' dan il-Bord illi l-familja Gialanze qatt ma zvestitiet ruhha mis-subinkwilinat taz-zewg fondi. Dan il-Bord ma jista' jitfa ebda piz fuq kongetturi bhal dawk sollevati mir-rikorrenti meta jghidu illi tant ma ghad fadal l-ebda rabta bejn Gialanze u Nara illi meta miet Mark Gialanze l-hanut baqa' miftuh u anqas twahhlet faxxa sewda mal-bieb. Hwejjeg dawn li certament ma jwasslux ghal dik ic-certezza univoka rikjesta ghal konvciment li

b'daqshekk sehhet sullokazzjoni bejn il-partijiet. (ara per ezemplari App **Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Paola Deguara et** deciza 1.12.2004;

Kwantu ghall-tibdil strutturali minghajr il-kunsens tas-sidien, illum huwa pacifikament akkolt illi inkwilin jista' jaghmel tibdil anke ta' natura straordinarja fil-fond jekk dak it-tibdil huwa mehtieg u jiswa' ghall-ahjar godiment tal-fond lokat. Naturalment tali tibdil hu soggett ghal certi kawteli u dawn kienu diskussi diversi drabi minn dan il-Bord. Tista' ssir referenza ghall-kawza Litterio Runza vs Sarex Ltd (Rik 5/2009 deciz f1-10 t'Ottubru 2011) fejn kien ritenut hekk:

"Fil-kawza **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004** il-Qorti tal-Appell irriteniet illi "*Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-precitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temprat sew fuq l-insenjament ta l-awturi bhal Pacifici Manzoni u l-Laurant. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-principju illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta ll-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad-dgawdija tal-post u l-fond jista' jigi riprestinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni. Ara "**Vincenzo Desira vs Angelo Spiteri et", Appell, 7 ta' Gunju 1977; "Maria Scerri vs Domenico Mifsud", Appell, 6 ta' April 1973;***"

Jekk dan il-Bord kellu jazzarda jissintetizza l-aspett ewlieni ta' dawn id-decizjonijiet jasal biex jaghmel hekk billi jghid illi ghal zmien twil il-gurisprudenza ttenni illi f'materja bhal dik in rigward, minkejja illi l-artikolu 1653 tal-Kodici Civili jiprojbixxi tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, certu bdil ta' natura strutturali huwa permess ciononostante basta li dan ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid u tali tibdil huwa mehtieg ghad-dgawdija tal-fond li jista' jkun riprestinat meta taghlaq il-kirja". Issa dik kienet kawza dwar tniffid ta' zewg fondi u fil-kaz odjern, il-pregudizzju huwa anqas verabbli la darba z-zewg fondi huma mikrija b'subinkwilinat lill-zewg kumpaniji

bl-istess azzjonisti u jappartjenu lill-istess sidien. Huwa minnu ukoll illi it-tibdil intern kien wiehed straordinarju biex twaqqa parzjalment tarag izda minn ezami tar-rapport tal-periti membri tal-Bord u anke minn dak tal-perit arkitett *ex parte*, dan it-tibdil la hu ta' pregudizzju ghall-integrita' strutturali tal-bini jew tad-drittijiet tas-sidien billi, fil-kaz tal-ahhar, kollox jista' jerga ghall-istat originarju tieghu fit-tmiem tal-kirja. Dan it-tibdil anqas ma biddel d-destinazzjoni tal-fond anzi kkumplimenta l-istess u kien mehtieg ghall-ahjar gestjoni tal-fond;

Kwantu ghall-allegata hsara kagjonata mill-intimati, dan il-Bord m'ghandux ghalfejn jinoltra fit-tul la darba ma kienet pruvata ebda hsara, liema hsara trid tkun "hsara hafna", li b'xi mod hija pregudizzjali ghall-integrita tal-istruttura;

Illi huma dawn l-elementi li dan il-Bord setgha jiddentifika bhala "lezivi tad-drittijiet lokatizji tas-sidien" la darba hekk adew lill-istess Bord ir-rikorrenti". Izda, kif hawn spjegat, l-agir tal-inkwilini u s-subinkwilini ma jilledix dawn id-drittijiet u ma jirrizulta l-ebda ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji da parti tal-intimati;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bi spejjez kontra taghhom;

< Sentenza Finali >

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