



MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2015

Rikors Numru. 49/2014

**Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici
Ghaxaq K.I. numru 454749M**

vs

**Caren mart Josef Preziosi K.I. numru 340952M
u Anna Maria mart John Spiteri Debono K.I.
numru 380861M**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti flimkien ma' hutha l-intimati Caren Preziosi u Anna Maria Spiteri Debono huma l-ko-proprietarji fis-sehem ta' hames minn sitt partijiet indivizi spettanti lir-rikorrenti u sehem wiehed minn sitta lill-intimati flimkien bejniethom, tal-fondi bin-numri ufficjali mija u tnax (112), mija u tlettax (113), mija u sittax (116), mija u sbatax (117) u mija u tmintax (118) fi Triq it-Teatru l-Antik fil-Belt Valletta, l-fondi bin-numri ufficjali, tmienja u sittin (68), tmienja u sittin ittra A (68A), sebghin (70) u tnejn u sebghin (72) fi Triq il-Forn l-Antik ukoll fil-Belt Valletta u finalment il-fond minghajr numru ufficjali izda jinsab sitwat adjacenti ghal fond fuq imsemmi bin-numru 68A u bhalu jinsab fi Triq il-Forn l-Antik fil-Belt Valletta liema fondi lkoll jidhru mmarkati bl-orangjo fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bl-ittra 'A';

Illi l-fondi fuq imsemmija huma fondi tajbin sabiex jinkrew u r-rikorrenti kkomunikat lill-intimati hutha l-interess taghha li l-fuq imsemmija fondi jinkrew u li hi tezercita l-jedd ta' preferenza moghti lilha mill-Artikolu 1591 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) fuq l-istess fondi sabiex tkun hi li tikrihom f'isimha minn ghandha stess u minghand l-intimati bhala l-ko-proprietarji ta' dawn il-fondi. Ghal dan l-iskop hija baghtet ittra, wahda lil kull wahda mill-intimati separatament, datata 21 ta' Mejju 2014 (kopji ta' liema qed jigu hawn annessi u mmarkati bl-ittri 'B' u 'C') li ntbaghatu kemm permezz ta' l-email fid-data ta' l-ittra, kif ukoll registrati fis-26 ta' Mejju, 2014. L-intimata Caren Preziosi giet notifikata fis-27 ta' Mejju, 2014 filwaqt illi l-intimata Anna Maria Spiteri Debono giet notifikata fit-28 ta' Mejju 2014 (kif jidher minn kopja tal-

Kopja Informali ta' Sentenza

avviz ta' rcevuta mahrug mill-Maltapost plc hawn annessa u mmarkata bl-ittra D);

Illi l-intimati naqsu milli b'xi mod jirrispondu ghas-sejha li ghamlet ir-rikorrenti permezz tal-fuq imsemmija ittra taghha ghal kiri tal-fond fuq imsemmija;

Illi r-rikorrenti qed tipproponi u hija disposta li tiehu b'kera f'isimha l-fondi hawn imsemmija lkoll flimkien taht is-segwentu kundizzjonijiet: (a) il-fondi fuq imsemmija ghandhom jinkrew *tale quale* u fl-istat li jinsabu fih illum biex b'hekk is-sidien ma jkunu obbligati jwettqu l-ebda alterazzjoni, modifikazzjoni, zieda jew benefikati oltre dak li hemm fil-prezenti f'dawn il-fondi; (b) ghal perjodi ta' tmien (8) snin, mid-data tal-ftehim ta' kera li jigi ffirmit bejn il-partijiet; (c) bir-rata annwali ta' kera ta' wiehed u erbghin elf, sebgha mija u hamsin Euro (€41,750) eskluza l-VAT, liema kera ghandha tizdied fit-tmiem ir-raba' sena tal-kera b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Ordinanza li Tnehi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) u tibqa tithallas kif hekk mizjuda sa l-ahhar tat-terminu tal-kirja; (d) l-uzu tal-fondi mikrija ghandu jkun wiehed kummercjali b'divjet li jsir uzu mod iehor mill-fondi, (e) bid-divjet kontra s-sullokazzjoni ghalkemm huwa permess li n-negozju f'idejn terzi l-pussess tal-fondi; (f) xogholijiet ta' *refurbishment* u restawr kif ukoll tibdiliet strutturali necessarji ghall-uzu ahjar tal-fondi mikrija huma permessi purke dawn isiru bil-permessi tal-Awtoritajiet kompetenti u taht supervizjoni ta' perit kwalifikat. In oltre l-aperturi kollha li fil-prezent jaghtu mill-fondi fuq imsemmija ghal gewwa l-fond proprjeta' tar-rikorrenti wahedha, maghruf bhala Palazzo Bonici li ghandu zewg entraturi, wahda fi Triq it-Teatru l-Antik bin-numru ufficjali mija u hmistax (115) u l-ohra fi Triq il-Forn l-Antik bin-numru disgha u sittin (69) fil-Belt Valletta, ghandhom jigu mbarrati jekk hekk jigi mitlub

Kopja Informali ta' Sentenza

mir-rikorrenti bhala proprjetarja ta' l-imsemmi Palazzo Bonici u bil-kundizzjonijiet l-ohrajn soliti li johorgu mill-ligi u li m'humiex konfliggenti mal-kundizzjonijiet hawn imsemmija;

Illi l-kirja proposta bil-kundizzjonijiet hawn fuq elenkati tkun ta' gid ghall-ko-proprjetarji kollha, inkluz l-intimati u hadd mill-ko-propjetarji m'ghandu jew jista' jkollu raguni tajba sabiex jopponi ghal din il-kirja, kif ser jigi ppruvat tul il-kors tar-rikors odjern;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, ir-rikorrenti titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu, wara li jaghti dawk l-ordnijiet u disposizzjonijiet li jkunu necessarji u opportuni;

1. Jawtorizza li jsir il-kiri bil-kundizzjonijiet elenkati f'dan ir-rikors tas-segweni fondi: bin-numri ufficjali mija u tnax (112), mija u tlettax (113), mija u sittax (116), mija u sbatax (117) u mija u tmintax (118) fi Triq it-Teatru l-Antik fil-Belt Valletta, il-fondi bin-numri ufficjali, tmienja u sittin (68), tmienja u sittin ittra A (68A), sebghin (70) u tnejn u sebghin (72) fi Triq il-Forn l-Antik ukoll fil-Belt Valletta, u finalment il-fond minghajr numru ufficjali izda jinsab sitwat adjacenti ghal fond fuq imsemmi bin-numru 68A u bhalu jinsab fi Triq il-Forn l-Antik fil-Belt Valletta, liema fondi lkoll jidhru mmarkati bl-orangjo fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bl-ittra 'A' jew fin-nuqqas anke taht dawk il-kundizzjonijiet li joghogbu jimponi l-istess Onorabbli Bord;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Jiddikjara li r-rikorrenti ghandha jedd ta' preferenza fuq il-kiri tal-fondi fuq imsemmija bhala wahda mill-kom-pussessuri ta' l-istess a tenur tal-artikolu 1591 tal-Kodici Civili;
3. Jawtorizza li l-kirja bil-kundizzjonijiet elenkati ssir favur ir-rikorrenti u ghal dan l-iskop tordna li jigi ffirmat bejn il-partijiet ftehim ta' kera li jkun jikkontjeni fih tali kundizzjonijiet jew in difett tordna li ssir il-kirja tal-istess fondi fit-termini tal-ligi f'kaz ta' konkorenza bid-divjet ta' oblaturi estranei;
4. Jappunta gurnata, hin u lok li fih ghandu jigi ffirmat il-ftehim ta' kera opportun u jinnomina kuratur sabiex jidher ghal eventwali kontumaci fuq il-ftehim ta' kera.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

1. Preliminarjament l-inkompetenza ta' dan il-Bord 'rationae materiae'.
2. Preliminarjament ukoll in-nullita tar-rikors peress illi r-rikorrenti fil-gurnata tal-presentata tar-rikors ma kelliex il-pussess tal-fond.
3. Bla pregudizzju ghal fuq espost kif taf ben tajjeb ir-rikorrenti ma hemmx qbil dwar l-ishma, il-kwota spettanti lill-intimati hi ta' 4/15 u mhux 1/6.

Kopja Informali ta' Sentenza

4. Dejjem bla pregudizzju ghal fuq espost it-talba tar-rikorrenti sabiex il-fondi jigu lilha moghtija in lokazzjoni hija monka u ma tistax tirnexxi ghar-ragunijiet segwenti:
 - a. Il-corpus kif jirrizulta mir-rikors promutur u mill-pjanta esebita mieghu mhux kompriz minn fond wiehed imma minn diversi fondi li ghandhom in-numru ufficjali u bejn distinti wiehed mill-iehor. Ghalhekk ghandu jkun hemm lokazzjoni ghal kull fond. Wara kollox il-kera tvarja minn fond ghall-iehor dipendenti minn diversi fatturi bhala kobor u lokalita'.
 - b. l-uzu illi jista' jsir minn kull fond illi jigi mikri ghandu jkun specificat u mhux sempliciment ghall-uzu kummercjali in generali.
 - c. l-inkwilin ghandu jkun espressament ipprojbit milli jaghmel tibdil strutturali u wisq anqas ikollu d-dritt illi jimbarra l-aperturi.
 - d. Il-fondi 'de quo' u beni immobiljari ohra, posseduti in komun bejn il-kontendenti huma meritu ta' kawza ta' divisjoni bejn l-istess kontendenti (rikors numru 591/2013 JA) u f'dawn ic-cirkostanzi il-lokazzjoni tal-imsemmija fondi ma tkunx fl-interess tal-koproprjetarji.
 - e. Id-dritt pretiz mir-rikorrenti biex il-fondi jigu gestiti minn terzi mhux accettabbli; il-gestjoni tal-fondi ghandha tispetta lil inkwilin biss.
5. Illi l-intimati jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mid-dritt spettanti lilhom cioe' il-jedd ta' preferenza. Pero' dana ma jistghux jaghmluh qabel ma jkollhom il-fakulta illi jaccedu fid-diversi fondi flimkien ma perit ta' fiducja taghhom. Ic-cwieviet jinsabu ghand ir-rikorrenti u ghalkemm giet mitluba taghti kopja taghhom mill-intimati permezz ta' email datata 26 ta' Mejju, 2014 – Dokument AM – sallum baqghet inadempjenti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Semgha lid-difensuri tal-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni tal-intimati li hija ta' natura preliminari. Kif inhi evidenti mir-rikors promutur, l-partijiet huma kom-possessuri ta' fond u r-rikorrenti tixtieq tikri dan il-fond hi stess minghand il-kompossessuri l-ohra li jidher li mhumhiex konkordi ma' din ix-xewqa. Oltre dan, ir-rikorrenti tghid li ghandha jedd ta' preferenza u ghalhekk apparti li qed titlob li l-Bord jordna jawtorizza kirja tal-fond, jordna ukoll li l-kirja ssir favur l-istess rikorrenti. L-intimati jecepixxu in linea preliminari n-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' dan il-Bord;

Illi din il-materja hija regolata b'disposizzjoni tal-ligi ex artikolu 1528(1) tal-Kodici Civili Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta. Ghall-ahjar intendiment dan l-artikolu qed ikun hawn riproddott:

1528 (1) Il-Bord tal-Kera jista', fuq talba maghmula b'rikors ta' wiehed mill-kom-possessuri tal-fond urban, tad-dar ghall-abitazzjoni jew tal-fond kummercjali, jaghti l-awtorizzazzjoni biex isir il-kiri tal-fond urban, tad-dar ghall-abitazzjoni jew tal-fond kummercjali, 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.

Ezaminat dan l-artikolu tal-ligi huwa immedjatament evidenti illi t-talba tar-rikorrenti tinkwadra ruhha perfettament f'dak hemm ravvizat u ma hemm l-ebda htiega ghar-referenza tar-regoli dwar l-interpretazzjoni. Naturalment fi stadju ulterjuri jehtieg li jkun determinat l-aspett ta' kom-proprjeta', n-natura tal-fond u jekk il-fond huwhiex tajjeb biex jinkera pero' dawn huma hwejjeg li ghandhom jiffurmaw il-mertu tal-kawza. L-artikolu 2528 (1) tal-Kap 16 jaghti lil dan il-Bord il-kompetenza sabiex

Kopja Informali ta' Sentenza

jistharreg u jiddetermina talba bhal dik proposta mir-rikorrenti u ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimati qed tkun michuda.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----