Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 67/2016

Nazzareno Formosa, John Formosa, Maria Gatt, Lorenza Sciberras, Francesca Sammut, Carmelo Formosa (appellati)

Vs

Mark A. Attard Trading Company Limited (appellanta)

18 ta' April, 2017.

1. L-atturi harrku lis-socjeta konvenuta quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn talbu:

   "1. Jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh kif provdut fl-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.
   2. Tiddikjara illi s-socjeta intimata kisret l-obbligi assunti minnha billi ssullokat u/jew cediet il-kirja tal-fond lokatizzju kontra dak stiuplat fil-thehim ta' lokazzjoni stante li naqset illi tinfurma b'dan lir-rikorrenti u li thallas lill-istess rikorrenti is-somma ta' mija u sittax il-elf erba' mija u tmienja u sittin Ewro €116,468 oltre l-ammonti ta' kera dovuti bl-awment ta' 20%;
   3. Tikkundanna lill-intimata li thallas lir-rikorrenti is-somma ta' mija u sittax il-elf erba' mija u tmienja u sittin Ewro €116,484 oltre l-ammonti ta' kera dovuti bl-awment patwit ta' 20% sakemm l-istess socjeta One Fashion Limited, inkluz ukoll il-kera dovuta sa mill-14 ta' Frar 2016, liema skadenzi l-istess socjeta intimata hija moruza fil-hlas taghhom;
   4. Tawtorizza lill-istess rikorrenti li jirriprendu lura il-fond Save On (u li sussegwentement issemma Shoemark) fi Triq Sir Paul Boffa, Paola, u ghal dan il-ghan jipprefiggi zmien qasir u perentorju sabiex l-istess intimat jizgombra mill-imsemmi fond. Fin-nuqqas ta' adempiment tal-intimata mal-ordnijiet tal-Bord, il-Bord jawtorizza lir-rikorrenti sabiex permezz ta' Periti nominandi jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex jdhlu fl-istess fond u dan dejjem a spejjez tal-istess intimat";

2. Permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni tal-25 ta' Frar, 2003 l-atturi krew lill-konvenuta l-fond Shoemark, Triq Sir Paul Boffa, Paola versu l-kera ta' 16,000 fis-sena. Fi klawzola hamsa (5) jinghad:

   "5. Il-kumpannija tista' tissulloka l-imsemmi fond kemm in toto u kemm in parte u tista' tittrasferixxi din il-lokazzjoni lil terzi b'dan pero' li kull darba li ssir sullokazzjoni, kemm in toto u kemm in parte, irid jithallas lis-sidien l-ammont ta' hamsin elf lira Maltija (Lm50,000) u 'l hawn fuq imsemmija zieda fil-kera kull erba' snin, minflok ta' tnax fil-mija (12%) tkun ta' ghoxrin fil-mija (20%)".

3. L-atturi qeghdin isostnu li rrizulta li l-fond ma kienx ghadu gestit mill-konvenuta izda kien fil-pussess assolut tal-kumpannija One Fashion Limited (C 25655) li hi registrata fl-indirizz 113, Triq Ignazio Saverio Mifsud, Birkirkara. Dan kif kien jirrizulta minn ricevuta (fol. 11). Dan kellu jwassal sabiex il-konvenuta thallas is-somma ta' 116,468, ammont li ma thallasx minkejja li l-

konvenuta ntalbet thallas. Ghaldaqstant, l-atturi jsostnu li l-konvenut tilfet id-drittijiet lokatizji fuq il-fond.

4. Il-konvenuta talbet li tithalla tiddefendi l-kawza minhabba li:

   i. Id-dikjarazzjoni guramentata mehmuza mar-rikors promotur ma kinitx konformi mal-artikolu 16A(1)(c) tal-Kap. 69.
   ii. Il-konvenuta ffirmat Management Agreement ma' One Fashion Ltd, u ma tilfitx il-pussess tal-fond.

5. Fis-seduta tat-3 ta' Novembru, 2016 il-Bord cahad it-talba tal-konvenuta sabiex tithalla tiddefendi l-kawza ghar-raguni li:

   i. Ma kienx hemm nuqqas fid-dikjarazzjoni guramentata.
   ii. Il-konvenuta ma tatx prova li ghandha eccezzjonijiet x'taghti, ghaliex ma gabitx prova ta' management agreement u kif ukoll minhabba li hemm arretrati ta' kera.

   Dakinhar stess il-Bord ta' sentenza li biha laqa' t-talbiet tal-atturi.

6. Il-konvenuta appellat mis-sentenza u qalet:

   > *"Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti principalment fil-fatt illi l-Bord ma afferrax kif jixraq il-materja prodotta quddiemu u, anzi, ghamel valutazzjoni, fattwali u legali, ghal kollox affrettata u, konsegwentement, errata. Il-Bord applika n-normi legali ghal vertenza erronjament perss li ssorvola l-kwistjoni li r-rikorrenti kienu qed implicitament jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarji tal-hall ta' relazzjoni kuntrattwali mentri l-procedura addottata mill-istess rikorrenti kienet implicitament tinnega tali itinerarju guridiku. Apparti dan, fuq il-kwistjoni tan-nuqqas ta' hlas ta' kera, kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li juru li mxew mal-ligi f'dan ir-rigward u l-affermazzjoni misjuba fil-verbal tat-3 ta' Novembru, 2016 ma kinitx tiddispensa lill-istess rikorrenti milli jippruvaw il-kaz taghhom skont il-ligi".*

7. L-atturi pprezentaw twegiba fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell kellu jigi michud.

8. Il-qorti qrat l-atti.

9. L-artikolu 16(A)(1a) tal-Kap. 69 jipprovdi ghall-procedura sommarja specjali.

   > *"Dawk il-kawżi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t-talba* ***<u>tkun biss</u>*** *għat-tkeċċija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal-fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors ġuramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża".*

10. Din id-disposizzjoni kienet diga' giet interpretata minn din il-qorti fis-sentenza **Agnes Farrugia et vs John Hili et**, 6 ta' Ottubru, 2010 fejn intqal:

"1. Il-procedura tal-"giljottina" hi wahda eccezzjonali hafna u li tidderoga ghall-proceduri ordinarji. Kif inhu insenjat, f'materja eccezzjonali ma tistax issir interpretazzjoni estensiva ghaliex fil-"ius singolare", "exceptiones sunt strictissime interpretationis";

2. Hekk gie mill-Qorti osservat in referenza ghall-Artikolu 167 Kapitolu 12 illi "trattandosi ta' proceduri specjali hija l-fehma tal-Qorti li jew ghandhom jigu osservati strettament u ad unguem l-artikoli relattivi talprocedura surreferita jew inkella, f'kaz ta' nuqqas jew varjazzjoni minnha, ghandhom allura japplikaw dawk irregoli normali li solitament jigu mhaddma f'kaz li kawza tkun ser tigi kkuntestata". Ara "Charles Bonnici nomine -vs- Anna Farrugia", Appell, 2 ta' Frar, 1999;

Esposti dawn ir-riflessjonijiet, in linea ta' principju din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-appellanti fuq il-punt devolut bl-ewwel aggravju. Dan ghall-motivi illi ***presuppost specifiku ta' l-ezercizzju ta' l-azzjoni skond l-Artikolu 16A ta' l-Ordinanza huwa biss u esklussivament talba ghat-tkeccija tal-persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, sija jekk dar ta' abitazzjoni jew, bhal f'dan il-kaz, ta' fond kummercjali. Dan ma jistax hlief ifisser illi talba bhal din ma tistax tkun akkompanjata minn talba preordinata ghad-dikjarazzjoni tad-determinazzjoni tal-kirja ghal xi wahda mill-ipotesijiet prevvisti fl-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 in kwantu l-precitat Artikolu 16A qieghed jipresupponi illi dik l-istess kirja diga` giet preventivament determinata jew dixxjolta.*** *In effetti, anke jekk skond il-previzjoni ta' l-Artikolu 167 tal-Kodici ta' Procedura, il-kwestjoni hawnhekk sollevata gja giet drabi ohra ezaminata mill-Qorti ta' l-Appell kolleggjali kif hekk manifest fid-decizjoni taghha tat-13 ta' Mejju 1992 fl-ismijiet "Edward Delicata et nomine -vs- Paul Tabone proprio et nomine". Proprju fiha giet ventilata l-konsiderazzjoni kontra l-ammissibilita` tal-procedura specjali ghar-raguni illi t-talba ghall-izgumbrament f'dak il-kaz kienet preceduta minn talba dikjarattiva "illi l-lokazzjoni tterminat". Testwalment gie deciz illi "ma jidherx li dikjarazzjoni ta' din il-kwalita mitluba mill-Qorti tista' ssir permezz tal-procediment sommarju specjali".*

Il-konvenuta argumentat li l-artikolu 16A tal-Kap. 69 jista' jintuza biss fejn tintalab it-tkeccija jew zgumbrament ta' inkwilin mill-fond mikri, u mhux ukoll sabiex jigi ddikjarat li kiser obbligazzjoni tal-kuntratt lokatizju. Kompliet li l-kawza li pproponew l-atturi kienet bazata fuq il-premessa primarja li kien hemm relazzjoni ta' lokazzjoni u, *"12..... mal-kors taz-zmien l-istess giet allegatament vjolta mill-appellanti. It-tieni talba tezigi, testwalment, illi l-Bord jiddikjara li 's-socjeta kisret l-obbligi assunti minnha....".* Kompliet, tghid:

"Fl-ahhar, jinhass opportun jinghad illi tali materja – purament wahda legali – ma kellhiex tghaddi inosservata mill-Bord. Dan hu hekk in virtu' tal-massima iura novit curia".

11. Din il-qorti trid tistharreg jekk il-Bord setax minnufih jghaddi biex jaghti sentenza, fejn jilqa' t-talbiet tas-sidien il-kera.

12. Subinciz (5)(a) tal-Kap. 69 jipprovdi:

> *"Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors guramentat, jew inkella jekk jidher u ma jikkontestax il-procedimenti li r-rikorrent ikun beda ghal raguni ta' irregolarita jew inapplikabilita', jew wara li jkun ghamel eccezzjoni bhal dik bla ebda success, ma jkunx jissosdisfa, bix-xhieda guramentata tieghu, jew xort'ohra, lill-Bord li jkollu difiza prima facie, fid-dritt jew fil-fatt, ghall-kawza fuq il-mertu, jew xort'ohra jizvela dawk il-fatt jew punti ta' ligi li jistghu jitqiesu li jkunu sufficjenti biex jititolawh jiddefendi l-kawza, il-Bord ghandu minnufih jghaddi biex jaghti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent".*

Minn din id-disposizzjoni hu evidenti li ghal dak li jirrigwarda kontestazzjoni tal-procediment minhabba fosthom *'irregolarita jew inapplikabilita'*, hu l-konvenut li jrid jaghti tali raguni u mhux tigi sollevata *ex officio* mill-Bord. Tant hu hekk li l-ligi tipprovdi li jekk il-konvenut jidher u ma jikkontestax il-procediment, *"(....) ghal raguni ta' irregolarita jew inapplikabilita.......... il-Bord* ***ghandu minnufih*** *ighaddi biex jaghti sentenza,* ***fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent****"*. Kliem li jorbtu lill-Bord dwar kif ghandu jipprocedi.

13. Ghall-qorti hu evidenti li fl-ewwel parti tal-aggravju tal-konvenuta, qeghda tinvoka l-inapplikabilita' tal-procedura kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kap. 69, minhabba t-tieni talba tar-rikors promotur. Pero' mill-atti hu evidenti li quddiem il-Bord il-konvenuta ma kkontestatx il-procediment minhabba ***"inapplikabilita"***. Ghaldaqstant, l-argument tal-konvenuta li l-procedura sommarja specjali ma tapplikax ghaliex kien hemm talba pre-ordinata ghal dik ta' tkeccija, ma tistax tirnexxi ghaliex din ir-raguni ma nghatatx quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

14. Ghal dak li jirrigwarda l-hlas tal-kera, il-konvenuta ssostni li hawn ukoll il-Bord kien skorrett ghaliex ma kienx hemm prova li l-inkwilina tpoggiet *in mora* skont l-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69. Il-qorti tosserva li:

    i. L-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69 ma japplikax ghaliex jirrizulta li l-kirja kienet qeghda tiggedded mhux bis-sahha tal-ligi izda in forza ta' dak pattwit fl-iskrittura ta' lokazzjoni (ara klawzola 2). Il-kirja bdiet fit-13 ta' Frar, 2003 cjoe' fi zmien meta l-kirjiet kienu liberalizzati.

    ii. Fis-seduta tat-3 ta' Novembru, 2016 gie verbalizzat: ***"Hemm qbil bejn il-partijiet illi s-socjeta' intimata ilha ma thallas kera sa minn Frar 2016"***. Il-konvenuta qatt ma semmiet li raguni ghalfejn fil-meritu riedet tikkontesta l-kawza, kien minhabba li ma gietx interpellata biex thallas il-kera bil-mod li trid il-ligi. F'procedura ta' din ix-xorta hu l-konvenut li skont il-ligi jrid jissodisfa lill-Bord li ghandu, *"(....) difiza prima facie, fid-dritt jew fil-fatt, ghall-kawza fil-meritu, jew xort'ohra jizvela dawk il-fatti jew punti ta' ligi li jistghu jitqiesu li jkunu sufficjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawza"*. Fin-nuqqas hi l-ligi stess

li timponi l-obbligu fuq il-Bord li, *"jghaddi biex jaghti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent"*. Ghalhekk ma kienx fid-dmir tal-Bord li minn jeddu jiehu l-inizjattiva biex ifittex jekk hemmx xi raguni ta' difiza ohra li ma tissemmiex mill-konvenut. Il-konvenuta kellha l-obbligu li f'kaz li riedet issostni li ma gietx interpellata bil-mod li trid il-ligi, kellha ssemmi dik ir-raguni quddiem il-Bord bhala wahda mill-eccezzjonijiet li riedet taghti. Ir-ragunijiet ghandhom jissemmew espressament quddiem il-Bord, u l-konvenut m'ghandux jedd jinqeda b'appell biex isemmi ragunijiet godda li ma jkunx semma fl-ewwel istanza.

iii. Rilevanti wkoll kif fil-premessa numru 7 tar-rikors promotur, l-atturi qalu: *"Illi minkejja li l-intimat gie interpellat bosta drabi, inkluz tramite l-ittra ufficjali numru 764/2006, sabiex tonora l-obbligi minnha assunti, hija baqghet inadempjenti"*. Mill-atti ma jirrizultax li l-konvenuta qatt ikkontestat tali fatt.

15. Ghal dak li jirrigwarda l-allegat *management agreement*, ma jirrizultax li quddiem il-Bord xehed rapprezentant tas-socjeta' konvenuta. Lanqas ma giet prezentata kopja ta' skrittura ta' ftehim ta' dik ix-xorta. Il-konvenuta, ghal ragunijiet li ma jirrizultawx mill-atti, iddecidiet li tistrieh biss fuq dikjarazzjoni tal-avukat li assistiha waqt is-seduta u li ddikjara:

"2) Illi s-socjeta' intimata ffirmat Management Agreement ma' One Fashion Ltd, izda tirrileva illi ma rhitx minn idejha l-pussess tal-fond".

Il-qorti ma tifhimx kif il-konvenuta tippretendi li b'dik id-dikjarazzjoni xotta l-Bord kellu jkun konvint li jezisti fatt li kien jintitolaha tiddefendi l-kawza fil-meritu. Ix-xhieda guramentata tar-rapprezentant tal-konvenuta jew kopja tal-*management agreement* kellhom ikunu l-minimu li setgu jikkonvincu lill-Bord ghall-konvinciment li l-konvenuta kellha difiza *prima facie* x'taghti.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti. Il-perjodu stabbilit mill-Bord fis-sentenza ghall-izgumbrament jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul.