Qorti tal-Appell

(Imhallef Anthony Ellul)

Appell numru: 70/2016

Antoinette Gouder, John Muscat, Eleonor Muscat, Virginia Muscat armla ta' Vincent Muscat u Mary Muscat (appellati)

Vs

Ellcee Nautical Supplies Limited (appellanti)

28 ta' Lulju, 2017.

1. Permezz ta' rikors prezentat fit-12 ta' Lulju, 2016 l-attur harrku lis-socjeta konvenuta fil-Bord Li Jirregola l-Kera fejn talbu lill-Bord sabiex:

".... jiddikjara li s-socjeta kisret il-kondizzjonijiet ta' lokazzjoni ghar-ragunijiet premessi u konsegwentement tawtorizza lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond u konsegwentement tordna l-izgumbrament tas-socjeta intimata mill-fond mikri fi zmien qasir perentorju li jigi hekk lilu prefiss".

2. Is-socjeta konvenuta tikri minghand l-atturi l-fond 9, Msida Road, Gzira u dan b'kuntratt tat-13 ta' Frar, 1985. L-atturi qeghdin isostnu li sar trasferiment ta' ishma fil-kumpannija li skont klawzola 10 tal-kuntratt ma setax isir. Ghalhekk qeghdin isostnu li s-socjeta konvenuta kisret kundizzjoni tal-kirja.

3. Wahda mill-eccezzjonijiet li nghatat mis-socjeta konvenuta kienet li l-Bord Li Jirregola l-Kera m'ghandux kompetenza ghaliex:

".... il-punt jekk ivverifikatx ruhha jew grat il-kondizzjoni jew le hija materja fil-kompetenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili; qabel ma tigi diskussa jekk issegwiex il-konsegwenza jew is-sanzjoni, trid tigi sabbilita l-vjolazzjoni jew le tal-artikolu fil-ftehim ta' lokazzjoni, ta' disposizjoni ta' ligi jew xort'ohra. Dan ghandu jigi, bir-rispett, determinat, mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili..."

4. Permezz ta' sentenza tat-8 ta' Gunju, 2017 il-Bord cahad din l-eccezzjoni.

5. B'rikors prezentat fl-14 ta' Gunju, 2017 il-konvenuta appellat minn din il-parti tas-sentenza. L-aggravju gie spjegat hekk:-

"4. Illi fis-sostanza, l-esponenti jissottomettu illi l-kwistjoni jekk share transfer li a bazi tieghu qed tintalab ir-ripreza, hija wahda li hija ancillari: sabiex tigi evitata ripetizzjoni inutli, l-esponenti jaghmlu riferenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet taghhom u ghan-nota tat-2 ta' Dicembru, 2016 fejn giet ezebita kojpa ta' sentenza bejn il-partijiet fejn kwistjonijiet ta' nullita' jew meno, jew vjolazzjoni ta' skritturi ghandhom jigu determinati mill-Qrati ordinarji;

huwa minnu illi jista' jigi argumentat illi l-vjolazzjoni o meno ta' kondizzjoni ta' skrittura hija xi haga esklussivament marbuta mal-kwistjoni tal-kirja. Dan pero ma jwaqqax il-punt illi jekk gietx vjolata kondizzjoni jew le, hija fatt estraneju, anke jekk naxxenti minn skrittura ta' lokazzjoni li jezorbita bil-kopertura tal-Bord. Hawnhekk wiehed irid jistabbilixxi jekk avveratx ruhha xi kondizzjoni rizoluttiva fl-iskrittura ta' kirja, li mbaghad a bazi taghha wiehed ikun jista' jigi biha quddiem dan il-Bord".

6. L-atturi wiegbu li l-appell ghandu jigi michud ghaliex kemm l-artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 jipprovdi li materja li tolqot kirjiet ta' fondi urbani inkluzi fondi kummercjali taqa' fil-gurisdizzjoni esklussiva tal-Bord Li Jirregola l-Kera.

7. Mir-rikors promotur hu evidenti li l-atturi bbazaw il-kawza fuq klawzola 10 ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat 4 ta' Mejju, 1987 (fol. 12) fejn jinghad:

   *"L-inkwilin originali, cjoe' Lawrence Camilleri jkollu dritt icedi din il-lokazzjoni taht il-kundizjonijiet u bl-obbligi kollha indikat f'din l-iskrittura. Huwa jkollu dritt jiehu kumpens ta' din ic-cessjoni. F'kaz ta' cessjoni, l-Inkwilin il-gdid irid ihallas lill-Lokatur, kumpens ghal darba wahda biss ekwivalenti ghal sena kera bir-rata vigenti mac-cessjoni...... **2. L-Inkwilin il-gdid ma jkollux dritt ta' cessjoni hawn fuq imsemmi; ghalhekk salv l-eccezzjoni fir-rigward tal-ewwel Inkwilin, cjoe' Lawrence Camilleri, l-Inkwilin ma jistax jissulloka jew icedi d-drittijiet tieghu taht din l-iskrittura. F'kaz ta' kumpannija kummercjali kull trasferiment ta' shares 'inter vivos' jew id-dhul ta' shareholders godda jitqies bhala cessjoni u ghalhekk in vjolazzjoni tal-projbizzjoni tac-cessjoni**".*

   Il-kopja tal-iskrittura li pprezentaw l-atturi mhijiex iffirmata (fol. 12-15). Fis-seduta tas-16 ta' Mejju, 2017 l-attur ipprezentaw kopja ta' skrittura bid-data tat-13 ta' Frar, 1985 u fuqha tidher firma ta' avukat (fol. 72). Klawzola 10 tidher identika ghal dik tal-iskrittura datata 4 ta' Mejju, 1987.

   Jirrizulta wkoll li hemm kawza pendenti fil-Prim'Awla fl-ismijiet **Kenneth Camilleri et vs John Muscat et** (897/2013), fejn l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li dik l-iskrittura *"... hija nulla u inattendibbli ghaliex inezistenti"*.

   L-atturi jsostnu li f'xi zmien Lawrence Camilleri kien ceda l-kirja lill-kumpannija konvenuta, u li fit-22 ta' Dicembru, 2015 kienu registrati trasferimenti ta' ishma fil-kumpannija, fis-sens li zewg azzjonisti ttrasferew l-ishma li kellhom favur wiehed mill-azzjonisti. Trasferiment li jsostnu li jikser il-kundizzjoni fuq imsemmija.

8. Jidher li mhemmx kontestazzjoni li tezisti kirja favur is-socjeta konvenuta li qeghda fl-istadju ta' rilokazzjoni. Hekk fehmet il-qorti waqt it-trattazzjoni tad-difensuri.

9. Il-qorti ma tista' tara l-ebda raguni ghalfejn kien hemm bzonn li qabel din il-kawza, l-atturi jaghmlu kawza fil-Prim'Awla sabiex jottjenu dikjarazzjoni li l-inkwilin kiser kundizzjoni tal-kirja. Dan meta tqies:

    i. Bl-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009, **kull materja** li tolqot kirja ta' fond urban taqa' fil-kompetenza tal-Bord (artikolu 16 tal-Kap. 69 u artikolu 1525 tal-Kodici Civili). Jekk inkwilin kisirx kundizzjoni tal-ftehim hi zgur materja li tolqot il-kirja u ghalhekk ghandha tigi determinata mill-Bord Li Jirregola l-Kera.

    ii. Skont artikolu 9 tal-Kap. 69, wahda mir-ragunijiet meta l-Bord jaghti l-kunsens lill-inkwilin sabiex ma jgeddidx il-kirja hi meta l-inkwilin, ***"ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri"*** (fit-test Ingliz, ***"or otherwise failed to comply with the conditions of the lease"***). Ovvjament biex il-Bord ikun jista' jiddeciedi jekk ghandux jaghti tali permess jew le, ikollu qabel jiddetermina jekk l-inkwilin ikunx kiser kondizzjoni tal-kiri.

10. Fil-kaz in ezami l-Bord mhu ser ikun qed jaghmel xejn differenti minn dak li jaghmel f'kazijiet ohra fejn per ezempju sid il-kera jibbaza l-kawza fuq il-morozita tal-kera jew minhabba li l-inkwilin ikun ghamel hafna hsarat fil-fond.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti. L-ispejjez huma kollha a karigu tas-socjeta appellanti.

L-atti ghandhom jintbaghtu lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jissokta bis-smiegh tal-kawza.

Anthony Ellul.