BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 64/2013

Eden Hospitality Limited [C-35719]

vs

A. Baran Limited (C 39371)
Ian Chircop Beck (K.I. 64586M)

Illum, 16 ta' Gunju 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors tas-socjeta' Eden Hospitality Limited [C 35719] u Albert Galea detentur tal-karta tal-identita' numerata 504677M bil-gurament u kif debitament awtorizzat jikkonferma li jaf personalment:

1. Illi s-socjeta' rikorrenti bis-sahha ta' ftehim datat 1 ta' April 2011, anness u mmarkat Dokument A, kriet lis-socjeta' intimata A. Baran Limited il-fond kummercjali ossia kiosk li jinsab fil-Bajja ta' San Gorg, San Giljan. Dan ghall-perjodu mill-1 t'April 2011 sal-31 ta' Marzu 2016, bil-kera

ta’ €50,000 fis-sena b’zieda mat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud, b’kollox ghalhekk €59,000 fis-sena pagabbli skont ma jirrizulta mill-paragarafu numerat 2 tal-istess ftehim.

2. Illi skond ma jirrizulta mill-ahhar paragrafu tal-imsemmi ftehim, l-intimat Ian Chircop Beck ikkostitwixxa ruhhu bhala garanti *in solidum* tas-socjeta’ intimata A. Baran Limited ghat-twettiq tal-obbligi kollha tal-istess socjeta’ naxxenti mill-ftehim pre-citat.

3. Illi s-socjeta’ intimata vvakat minn dan il-fond u tterminat unilaterment l-istess ftehim bi skur ta’ dak hemm pattwit, u gharrfet lis-socjeta’ rikorrenti fil-31 ta’ Marzu 2013 li hi kienet qed tivvaka b’mod definittiv minn dan il-fond, u li ma kienitx ser tkompli fil-kirja tal-istess, kif fil-fatt gara.

4. Illi sakemm is-socjeta’ intimata kienet ghadha qed tokkupa l-fond imsemmi, hi akkumulat arretrati ta’ kera fis-somma ta’ tletin elf disa’ mija u disghin Ewro (€30,990), ghandha thallas ukoll lis-socjeta’ rikorrenti s-somma ta’ €1,863.50c rapprezentanti l-hlas ghall-licenzji kummercjali dovuti mill-istess socjeta’ intimata dwar l-istess fond ai termini tal-klawsola 18 tal-ftehim tal-1 ta’ April 2011, u kif ukoll ghandha thallas lis-socjeta’ rikorrenti s-somma ta’ €11,049 rapprezentanti l-konsum tad-dawl u ilma fl-istess fond ghall-perjodu li fih dan dam okkupat mis-socjeta’ intimata.

5. Illi wkoll in vista ta’ dak li jemergi mill-paragrafu numerat 22 tal-ftehim ta’ kera, l-intimati ghandhom flimkien u solidalment ihallsu lis-socjeta’ rikorrenti s-somma ta’ mija u sebgha u sebghin elf Ewro (€177,000) ai termini tal-*proviso*

tal-istess paragrafu 22 tal-ftehim imsemmi, u cioe' l-ammont tal-kera ghall-perjodu shih tal-kirja (sal-31 ta' Marzu 2016), b'zieda mal-arretrati fuq imsemmija, kif l-istess socjeta' intimata kienet marbuta li thallas bil-ftehim sudett.

6. Illi permezz ta' ittra datata 25 ta' Jannar 2013, l-intimati gew interpellati mis-socjeta' rikorrenti sabiex jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom izda inutilment – Dokument B anness. Fil-5 ta' Frar 2013 giet intavolata wkoll ittra ufficjali kontra l-intimati – Dokument C anness.

7. Illi safejn taf is-socjeta' rikorrenti, l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet/difizi x'jaghtu kontra din it-talba u ghaldaqstant il-Bord qed jigi mitlub sabiex jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skont kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Illi s-socjeta' rikorrenti taf b'dawn il-fatti personalment u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet premessi l-Bord li Jirregola l-Kera m'ghandux:-

1. Jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skont kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jiddikjara illi s-socjeta' intimata kisret il-ftehim ta' kera datat 1 t'April 2011, anness u mmarkat Dokument A, meta

vvakat minn dan il-fond u tterminat il-kirja fil-31 ta' Marzu 2013.

3. Jiddikjara illi s-socjeta' intimata u l-intimat ghandhom flimkien u solidalment ihallsu lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' mitejn u ghoxrin elf disa' mija u zewg Ewro u hamsin centezmu (€220,902.50) kif fuq spjegat fir-raba' u s-sitt premessa.

4. Jikkundanna lis-socjeta' intimata u l-intimat sabiex flimkien u solidalment ihallsu din is-somma ta' mitejn u ghoxrin elf disa' mija u zewg Ewro u hamsin centezmu (€220,902.50) lis-socjeta' rikorrenti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-5 ta' Frar, 2013, u bl-imghaxijiet kontra l-intimati solidament bejniethom li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-konvenuti A. Baran Limited (C-39371) u Ian Chircop Beck K.I. 64586M;

1. Illi preliminarjament l-inkompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord biex jiddeciedi talba ghall-hlas ta' kera jew penali wara tmiem il-kirja u konsenja lura tal-fond lil sid il-kera;

   Illi is-sub-artikolu (4) tal-artikolu 16 tal-Kap 69 introdott bl-Att X tal-2009, estenda l-gurisdizzjoni ta' dan il-Bord ghall-"materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani,…inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet jkunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja". Fil-verzjoni bl-Ingliz il-hsieb tal-ligi huwa aktar

car: "*…the Board shall also decide all matters affecting the lease of urban property,…including causes relating to the occupation of urban property where such leases have expired*".

Illi ghalhekk ir-regola hija li l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani meta l-kirjiet ntemmu. Ghalhekk fejn ma hemmx kirja ghaddejja, il-Bord ghandu gurisdizzjoni biss jekk il-kwistjoni titratta okkupazzjoni ta' fond urban wara li tkun intemmet kirja.

Illi huwa veru li taht l-artikolu 16A tal-Kap 69 li dahhal il-procedura bil-giljottina f'kawzi ta' zgumbrament jista' jkun hemm ukoll talba ghall-hlas tal-kera jew xi korrispettiv iehor dovut jew bhala danni ghal xi kumpens sad-data tac-cediment tal-fond, izda dan jista jintalab fil-kawzi "meta t-talba tkun biss ghat-tkeccija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban".

Illi konsegwentement fejn ma hemmx kirja veljanti ghax il-kirja tkun intemmet, u ma hemmx talba ghall-izgumbrament, ghaliex l-inkwilin ikun hareg mill-fond urban, dan il-Bord m'ghandux gurisdizzjoni biex jitratta talbiet ghall-hlas ta' arretrati ta' kera jew ghall-hlas ta' danni. F'opinjoni umli tal-konvenuti tali talbiet simili jidhlu fil-kompetenza tal-Qorti ordinarja.

Illi, kif ser jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' dan il-kaz li l-fond mertu ta' dawn il-proceduri kien ivvakat u,

inoltre, mikri lill-terzi persuna qabel ma gew istuwiti l-proceduri odjerni quddiem dan l-Onorabbli Bord.

2. Illi subordinarjament, u minghajr l-ebda pregudizzju ghas-suespost, l-inkompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord biex jiddeciedi fuq talbiet mhux dwar kera izda talbiet ta' rikonoxximent gudizzjarju u applikazzjoni tal-kundizzjoni rizoluttiva espressa [Kap 16 Artikolu 1066(1), 1569(1)] u klawsola penali kontemplata fil-klawsola 22 paragrafu 2 tal-ftehim tal-1 t'April 2011 – kopja tal-ftehim ta' kirja hawn anness u mmarkat bhala Dok A;

Illi is-socjeta' rikorrenti fir-rikors guramentat taghha ma talbitx li ma ggeddidx il-ftehim tal-kera jew li dan l-Onorabbli Bord ittemm il-kirja ghaliex kif gie kkonfermat *ex admissis* fir-rikors guramentat "is-socjeta' intimata….tterminat il-kirja fil-31 ta' Marzu 2013".

Is-socjeta' rikorrenti fir-rikors guramentat taghha talbet lil dan l-Onorabbli Bord sabiex "jiddikjara illi s-socjeta' intimata kisret fil-ftehim ta' kera datat 1 ta' April 2011…meta vvakat minn [dan] il-fond u tterminat il-kirja fil-31 ta' Marzu, 2013" filwaqt illi fl-ittra ufficjali taghha tal-5 ta' Frar, 2013 l-istess socjeta' rikorrenti kieent allegat "tgharrafkom illi l-kirja de quogiet ipso jure terminata stante li inthom inadempjenti fl-obbligi kuntrattwali taghkom, u dan kif pattwit fil-paragrafu numerat 22 tal-ftehim ta' kera…" u ghalhekk l-azzjoni ghall-hlas ta' kera allegatament dovuta, kif dedotta f'dan ir-rikors guramentat, hija improponibbli stante li din l-azzjoni hija primarjament intiza sabiex is-socjeta' rikorrenti totjeni

dikjarazzjoni ta' rikonoxximent gudizzjarju ta' temma ta' kirja li sehhet ipso jure qabel ma gew istwiti dawn il-proceduri gudizzarji u konsegwentement titlob il-hlas ta' arretrati ta' kera dovuti lill-istess.

Illi, inoltre, s-socjeta' rikorrenti talbet lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jimponi penali skond ma tipprovdi l-klawsola 22 paragraph 2 tal-ftehim ta' kera. Din it-talba tmur oltre l-kompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord stante li ma hemm ebda artikolu fil-ligi tal-kera li jipprovdi li dan l-Onorabbli Bord ghandu poteri biex jiddeciedi fuq kwistjonijiet relatati ma' klawsoli penali, li kif gie rittenut mill-Qrati Maltin huma ta' natura diversa minn klawsoli li jikkontemplaw il-hlas ta' danni u klawsoli simili.

Illi kif gie ritenut mill-Qorti tal-Appell f'Christopher Gatt vs Daniel Doneo (deciza 28.03.2011); "il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l-poteri tieghu u akkordaw lill-Bord poteri investigattivi u l-poteri fost ohrajn li jiddeciedi dwar kwistjonijiet kollha konnessi ma' kuntratt ta' kera. Pero' din il-Qorti hi tal-fehma li l-Bord tal-kera xorta jibqa' Tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-Ligi. Kwistjonijiet ili ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligi li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji…."

3. Illi, subordinament, u minghajr l-ebda pregudizzju ghas-suespost, in-nullita' *ab initio* tal-ftehim ta' kirja datat 1 t'April 2011 stante n-nuqqas ta' rapprezentanza legali u kuntrattwali ta' Ian Chircop Beck li jidher wahdu ghan-

nom ta' u jorbot is-socjeta' intimata fuq kwalunkwe ftehim minghajr il-firma ta' direttur iehor u dan skont ma tipprovdi l-klawsola 8 tal-Memorandum tas-socjeta' intimata u l-artikolu 137(4) et seq tal-Kap 386 – kopja tal-Memorandum & Articles ta' A. Baran Limited, hawn annessa u mmarkata bhala Dok B.

4. Illi, subordinament u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' attrici ma resqet l-ebda prova sabiex turi li hija kellha l-awtorrizazzjoni mehtiega li tikri l-fond inkwistjoni stante li l-kirja tolqot art pubblika.

5. Illi, subordinament u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, in vista tal-eccezzjoni preliminari tan-nullita' *ab initio* tal-ftehim ta' kirja datat 1 ta' April 2011 u l-provediment tal-Artikolu 1926(1) tal-Kodici Civili, ma jistax ikun hemm garanzija hlief ghal obbligazzjoni li tkun tiswa. Ghalhekk il-garanzija personali moghtjia minn Ian Chircop Beck fuq l-istess ftehim ta' kirja hija nulla u bla ebda effett fil-ligi u ma tistax tigi enforzata.

6. Illi, subordinament u minghajr l-ebda pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu l-pretensjonijiet tas-socjeta' attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta' attrici ma onoratx l-obbligi kuntrattwali taghha meta ma provdietx lill-kerrej b'sistema ta' dawl adegwata bil-konsegwenza li kien jittripja l-eletriku u dna ikkawza hsarat konsiderevoli, inoltre, is-socjeta' attrici ma onoratx il-ftehim meta unilateralment ghalqet it-toilets tal-kiosk u dan ikkawza inkonvenjent kbir lill klijenti u membri tal-istaff tal-kerrejj. Inoltre, sal-gurnata tal-lum is-socjeta'

attrici ghadha ma producietx lill-kerrej bl-ircevuti fiskali ghall-kirjiet li thallsu waqt li kienet ghaddejja l-kirja.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi fid-dritt u fil-fatt.

Ghaldaqstant, invista tas-suespost, il-konvenuti filwaqt li jaghmlu referenza ghas-suespost u ghall-provi pruducibbli waqt l-andament tal-kawza, umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet tas-socjeta' attrici u konsegwentement jillibera lill-konvenuti kollha minn kull responsabilita' fil-konfront tas-socjeta' attrici u talbiet maghmula minnha, bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjeta' attrici ghar-ragunijiet esposti aktar il' quddiem f'din ir-risposta u bir-riserva ta' azzjonijiet ghad-danni kontra s-socjeta' attrici.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi fis-seduta tas-17 ta' Marzu 2014 il-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet finali taghhom u l-kawza giet differita ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari;

Ra illi fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2015, is-socjeta' rikorrenti talbet li jsiru sottomissjonijiet orali mill-gdid quddiem il-Bord kif diversament presedut u l-kawza thalliet ghal dan il-ghan ghat-22 ta' Frar 2016;

Ra illi fis-seduta tat-22 ta' Frar 2016 is-socjeta' rikorrenti iddikjarat li se tistrieh fuq il-provi in atti u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza u qies il-provi kollha prodotti;

Ikkunsidra:

Illi mill-provi kollha prodotti u senjatament mix-xhieda tal-intimat Ian Chircop Beck u mix-xhieda ta' Albert Galea rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti, jirrizulta ampjament illi meta giet istitwita l-kawza l-intimati kien ilhom illi vvakaw il-fond mertu tal-kawza. Jirrizulta wkoll illi s-socjeta' attrici kienet avzata illi l-intimati vvakaw il-fond u dan huwa ukoll ammess fir-rikors promutur tas-socjeta' rikorrenti. Tant, illi s-socjeta' attrici ma hiex qed titlob l-izgumbrament ta' l-intimati.

Illi is-sub-artikolu (4) tal-artikolu 16 tal-Kap 69 introdott bl-Att X tal-2009, estenda l-gurisdizzjoni ta' dan il-Bord ghall-"materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani,… inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet jkunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja".

Illi fil-kaz odjern ma hemm l-ebda okkupazzjoni mill-intimati tal-fond mertu tal-kawza u ghalhekk dan il-Bord ma ghandux kompetenza jisma' l-kawza odjerna.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimati bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti.

U stante illi l-kompetenza u gurisdizzjoni ta' dan il-Bord hija Superjuri ai termini ta' l-Artikolu 20(1) u (2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Bord ai termini tal-Artikolu 741 (b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta qed jibghat l-atti lir-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali sabiex il-kawza odjerna tigi assenjata skond il-Ligi.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur