BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru: 90/21MV

John-Carmel Barbara (K.I. 220207L) kif rapprezentat minn Dr. Alex Scerri Herrera kuratur deputat nominat mill-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja b'digriet 351/2020JVC
U
Ritianne Agius (K.I. Nru. 169986M)

Vs

Pablo Esposito (K.I.127541A)

Illum, 05 ta' Lulju 2022

Il-Qorti,

Din hija sentenza preliminari minn zewg eccezzjonijiet li qajjem il-konvenut fis-risposta tieghu data 16 ta' Gunju 2021 li in succinct huma is-segwenti:[1]

[1] Fol. 33- 35 tal-process

1. Nuqqas ta’ kompetenza *ratione materiae* ta‘ dan il-Bord peress illi l-kirja bejn il-partijiet mhiex ta’ fond kummercjali izda ta’ azjenda kummercjali. Skond l-intimat il-kuntratt kellu bhala oggett l- avvjament u il-benefikat tal-hanut u fl-istess hin il-kirja tal-fond. L-avvjament u l-attrezzi jikkostitwixxu l-oggett principali jikkostitwixxu l-oggett principlai u prevalenti fin-negozju u mhux il-kirja tal-fond innifsu. Dan il-kwizit jaqat mill-kompewntenza ta’ dan il-Bord peres li skond l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili dan il-Bord huwa investit bil-gurisdizzjoni sabiex jikkunsidra u jiddecidi fuq kwistjoniijiet li jolqtu il-kirjiet ta’ fondi residenzjali u fondi kummercjali u jeskludi kirjiet ta’ azjenda kummercjali.
2. Fir-rikors promutur ma jidhirx li hemm id-dikjarazzjoniijiet rikjesti mill-artikolu 16A tal-Kap 69 u ghalhekk ghandu jigi ccarata fuq liema artikolu ir-rikors promutur huwa ibbazat.

Rati in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimat Pablo Esposito a fol. 38- 42 kif ukoll in- nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti Ritianne Agius u Dr. Alex Scerri Herrera bhala kuratur ghan-nom ta’ John Carmel Barbara a fol 44- 49 tal-process.

Ikkunsidra:

Il-Bord ra l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili u silet minnu dawk il-partijiet li f’ opinjoni tieghu jidhirlu li huma rilevanti.

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem msejjaħ"il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni.

……….

Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

…………

"fond kummerċjali" tfisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attività għal skopijiet ta' qligħ u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fondmikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta fis-suq, maħżen u fond b'liċenza għall-bejgħ ta'oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni

……..

Il-kwistjoni principali hija jekk il-fond hux wiehed kummercjali kif jikkontendu r-rikorrenti jew azjenda kummercjali gja avvjata kif jikkontendi l-intimat. Dan ghaliex jekk ir-rikorrenti ghandhom ragun allura dan il-Bord huwa kompetenti biex ikompli jisma' il-vertenza jekk le allura il-Bord jieqaf hawn ghandx il-kompetentza tkun tal-qrati ordinarji.

Ikkunsidrat.

Il-gurisprudenza fuq il-materja, ossija dwar il-kompetenza ta' dan il-Bord u tal-qrati ordinarji fejn si tratta ta' avvjamanet ta' negozju minn naha u fond kummercjali hija kopjuza.

Kif jirrizulta mill-atti l-intimat dahal fiz-zarbu ta' Idrissa Adenane li ghamlet xi zmien tiggestixxi il-hanut 'Bello Nettuno Snack Bar' li milli jidher kien diga' jismu hemm u allura operanti qabel ma dahlet fih is-Sinjura Adenane. Issir referenza ghas-sentenza tal-Prim' Awla fl-ismijiet Maryanne u Michael konjugi Hogan vs Carmen u Michael konjugi Cavallaro fejn intqal hekk[2]:

'*Jezistu provi sufficenti li jiddimostraw illi si tratta ta' kirja ta' univeritas rerum. Il-hanut komplat jigi gestit bhala bazarr, u kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellant, ma jirrizultax li kien hemm bdil tal-generu. Jekk zdiedu xi prodotti dan sar ghall-ahjar gwadann ta'*

[2] App. Civ. Nru. 1342/1999/1 seduta 23 ta' Novembru 2005 per Imhallef Philip Sciberras; pg. 10.

l-appellant izda b' daqshekk din iz-zieda ma hi ta' ebda rilevanza biex tinnewtralizaa l-ovvju u cjoe li kien hemm negozju gja sew avjat, bil-klijentela tieghu, u li ssokta jitmexxa mill-appellant. Dan anke jekk, ghall-precizazzjoni, l-avvjament u il-klijentela jirrispondu ghall-kuncetti diversi in kwantu f' ta' l-ewwel jiccentra l-potenzjal ekonomiku tal-hanut u fit-tieni ghandek kumpless ta' klijenti attirati lejh.'

A skans ta' delungar zejjed dan il-Bord jaghmel tieghu is-sentenzi citati mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza appena citata li huma ezawrjenti[3].

Il-Bord jaghmel ukoll referenza ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza Carmel armla ta' Giuseppe Bugeja et vs John Tanti (Appell Civili Nru. 2137/1997/1) deciza fil-25 ta' Frar 2005[4]:

'Dan ghaliex dak li huwa verament determinanti huwa li wiehed jistablixxi x' kin il-veru oggett tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet meta sar in-negozju in kwistjon bejniethom. Biex jiddetermina gustament din il-kwistjoni wiehed irid jezamina akkuratament l-iskrittura ta' lokazzjoni in kwistjoni, kif ukoll ic-cirkostanzi kollha relevanti tal-kaz, kif jemergu mill-provi akkwiziti fil-process. Ghalhekk, wiehed ikun irid jistabilixxi jekk il-lokazzjoni in kwistjoni kienitx tirrigwarda unikament il-

[3]Fuq l-istess linja ta' hsieb insibu Emanuel Abela vs Paul u Frances konjugi Abela (App. Civili Nru. 2262/1997/1) deciza fil-5 ta' Marzu 2003 per Imhallef Philip Sciberras kif ukoll Mario Spiteri vs Etienne Cachia (Citazzjoni Nru. 509/2002/1) deciza fis-7 ta' Lulju 2004 per Imhallef Tonio Mallia.

[4] S.T.O. Prim Imhallef Vincent Dr Gaetano, Imhallef Joseph D. Camilleri u Imhallef Joseph A. Filletti.

bini nnifsu tal-hanut bhala bare premises*, jew inkella din il-lokazzjoni kienitx tinvolvi mhux biss il-bini tal-hanut, izda ukoll principalment, il-hannut gia' mrawwem, diga' armat ghan-negozju, bil-licezji kollha mehtiega mill-awtoritajiet u bl-avvjament li diga' kien igawdi u cioe b' dawk l-elementi kollha li jikkostitwixxu* ***a going concern****.*[5]

Ikkunsidra:

Illi f' dan l-istadju bikri tal-proceduri il-Bord ghandu quddiemu ir-rikors guramentat u li hemm annes mieghu id-dikjarazzjoni guramentata tal-kuratur tal-minuri Dr. Alex Scerri Herrera kif ukoll tar-rikorrenti l-ohra Ritianne Agius li huma propjetarji tal-hanut 'Bello Nettuno' numru (6), Xatt is-SAjjieda Marsaxlokk li wirtu minghand Carmelo Barbara (K.I. 300159M) li jigi in-nannu tal-minuri u missier ir-rikorrenti Agius.

Dan il-hanut inkera fl-1 ta' Dicembru 2016 mid-defunt Carmelo Barbara lil certa Idrissia Adenane[6]. Interresanti jinghad li il-partijiet qablu li:

'In virtu' ta' din l-iskrittura is-sid qieghed jikkoncedi b' titolu ta'kera lill-inkwilina li taccetta il-hanut li jismu **'Bello Nettuno Snack Bar'** numru sitta (6) Xatt is-Sajjied Marsaxlokk.

[5] Pg. 6

[6] Fol. 9- 10 tal-process.

…….

(2) Versu s-somma ta' hames elef Ewro (Ewro 5,000) li tirraprezenta valur ta' benefikat premanenti u **avvjament** liema somma qed tithallas prezenzjalment u tithalla rcevuta'.

Dan fl-opinjoni tal- Bord jista' jfisser biss li diga' fl-1 ta' Dicembru 2016 kien jezisti **'Bello Nettuno Snack Bar' u allura mhux aktar 'Bello Nettuno'** kif isostnu fid-dikjarazzjoni guramentata ir-rikorrenti u li dan kien diga' avvjat bhala snack bar fid-data tal-koncessjoni lil Idrissa Adenane.

Mhux biss imma jidher li mhux kontestat li din Idrissa Adenane cedit il-koncessjoni taghha lil l-intimat Pablo Esposito u li d-defunt Carmelo Barbara, missier u in-nannu tar-rikorrenti odjerni, qabel ma' tali cessjoni u fil-fatt gie iffirmat '*Letter of Intent and Agreement*' fit- 12 ta' Gunju 2018.[7] F' dan il-fthiem jidher li 'Bello Nettuno Snack Bar' jissejjah restaurant u hu evidenti li l-intimat *dahal fiz-zarbun* ta' Idrissa Adenane tanti hu hekk li li hemm referenza ghal-ftehiem tal-1 ta' Dicembru 2016. B' hekk ma jidhirx, tal-anqas minn dak li jinsab dokumentat fil-process li *l-intimat biddel jew kellu jbiddel il-generu tan-negozju*. Din il-kwistjoni ta' tibdil o meno tan-negozju, kemm- il darba kienet

[7] Fol. 11- 13 tal-process.

tirrizulta kienet tkun fundamentali ghal vertenza kif gja inghat fil-gurisprudenta nostrana hawn fuq citata.

Ghaldaqstant dak li ghandu quddiemu dan il-Bord huwa a *going concern* li tal-anqas kien gja avvjat bejn 1 ta' Dicembru 2016 sakemm dahal l-intimat fit-12 ta' Gunju 2018. Tant hu hekk li l-intimat **dahal ukoll** bhala *manager* tar-restaurant/snak bar.

Decide:

Ghal dawn il-motivi il-Bord qed **jilqa'** l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Pablo Esposito li dan il-Bord mhux kompetenti *ratione materiae* biex jiddecidi din i-vertenza peres li 'Bello Nettuno Snack Bar' numru (6) Xatt is-Sajjied Marsaxlokk kien negozju gja avvjat meta dahal fi ftehim l-intimat mas-sid.

Ma jiehux konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni preliminari ladarba il-Bord iddecida li mhux kompetenti biex jisma' il-vertenza bejn il-partijiet.

(ft) Magistrat Dottoressa Monica Vella LL.D.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur.