MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Gunju, 2010

Rikors Numru. 8/2009

Pace Brothers plc (C 253)

vs

Joseph Camilleri Trading Limited gia' J. Camilleri (Drapery) Limited (C 3589)

Il-Bord.

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

Illi permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Gunju 1986 fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri (hawn anness u mmarkat Dok A) l-esponenti tikri lis-socjeta' intimata l-fond ossia hanut bin-numru 34, fi Triq Zakkarija, l-Belt Valletta versu l-kera u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fl-istess kuntratt;

Illi l-kuntratt ta’ kera jistipula fil-klawsola (viii), *inter alia,* li ‘*Any transfer of shares in whole or in part exceeding fifty per cent (50%) of the shares of the Company shall be deemed to be a transfer for the purpose of the clause’;*

Illi l-partijiet stipulaw fl-istess kuntratt ta’ kera li fil-kaz li jsir tali tibdil fl-ishma tas-socjeta intimata il-kera tirdoppja immedjatament;

Illi recentement is-socjeta’ esponenti saret taf minn terzi li fil-fatt tali tibdil fl-ishma tas-socjeta’ intimata u dan sar adirittura fl-1988. Izda s-socjeta’ intimata naqset milli debitament tinforma b’dan lill-esponenti u qatt ma hallset l-awment tal-kera skond kif ikkontemplat fil-kuntratt Dokument A u dan bi ksur tal-istess kuntratt;

Illi di piu’ s-socjeta’ intimata naqset ukoll mill-obbligi minnha assunti a tenur tal-klawsola (vii) tal-precitat kuntratt u ghal darb’ohra bi ksur tal-kuntratt;

Illi b’hekk is-socjeta intimata ma esegwitx il-kundizzjonijiet tal-kera;

Ghaldaqstant is-socjeta’ esponenti titlob bir-rispett kollu li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzaha tiehu lura l-pussess tal-fond 34, fi Triq Zakkarija l-Belt Valletta fi tmiem il-kirja kurrenti;

Ra r-risposta tas-socjeta’ intimata li tghid:

Preliminarjament is-socjeta’ intimata tecepixxi illi dan il-Bord mhux kompetanti *“rationae materie”* ghaliex it-talba tas-socjeta’ rikorrenti effettivament hija ta’ zgumbrament u dan skond il-ligijiet vigenti u l-gurisprudenza nostrana;

Subordinatament u minghajr pregudizzju fi kwalunkwe kaz, it-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex kif se jirrizulta fil-kors tas-smiegh tar-rikors dak li sehh fic-caqliq fl-ishma tas-socjeta’ intimata ma jikwadrax ruhu fic-caqliq tal-klawsola (viii) tal-kuntratt tal-kera;

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju anke jekk jigi deciz illi tapplika l-klawsola (viii) tal-kuntratt tal-kera, se mai s-socjeta' rikorrenti hija intitolata biss li titlob li tirkupra dik id-deskrepanza allegatament dovuta lilha;

Illi tul dawn is-snin kollha qatt ma saret interpellazzjoni mis-socjeta' rikorrenti biex titlob l-awment fil-kera u ta' dak li qed tippretendi;

Illi mhux minnu li s-socjeta' intimata naqset mil-obbligi minnha assunti a tenur tal-klawsola (vii) tal-kuntratt;

Illi ghalhekk it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra taghha;

Salv id-dritt ta' risposta ulterjuri;

Semgha l-partijiet u ra n-nota ta' sottomissjonijiet rispettivi taghhom;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mis-socjeta' intimata dwar l-inkompetenza *rationae materiae* ta' dan il-Bord.

Illli s-socjeta' intimata qed ssostni illi la darba r-rikorrenti qed titlob l-izgumbrament tal-fond fuq il-premessa ta' nuqqas ta' ezekuzzjoni ta' kondizzjoni fil-kuntratt lokatizju, r-rikorrenti kellha tadixxi lill-Qrati Ordinarji u mhux lil dan il-Bord. Minkejja li l-Att X tal-2009 ta l-gurisdizzjoni esklussiva lill-Bord tal-Kera f'kull kwistjoni li tirrigwarda l-kirjiet ta' fondi urbani, issostni s-socjeta' intimata, dawk il-kawzi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali ohra ghandhom jibqghu ikunu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali.

Illi l-pretensjoni tas-socjeta' rikorrenti kif ravvizata fir-rikors promotur hija ghar-ripreza tal-fond **<u>fi tmiem tal-kirja korrenti</u>** bazata fuq nuqqas ta' ezekuzzjoni ta' kondizzjoni lokatizja mill-istess socjeta' intimata. Il-Bord qieghed jissottolinea il-kliem "fi tmiem tal-kirja korrenti" ghaliex dan huwa l-pern tal-kwistjoni dwar liema Tribunal jew Qorti ghandu kompetenza jisma u jiddeciedi dan il-kaz. Huwa minnu kif qalet is-socjeta' intimata illi matul is-snin inghataw diversi sentenzi anke konflingenti dwar din il-materja, izda kif irriteniet il-Qorti tal-Appell **Dr. Alfred Grech pro et noe et vs Joseph Muscat et 10 t'Ottubru 2003**, din il-materja ilha deciza mill-Qrati taghna sa mill-1957 u ccitat l-kawza **Rosaria Scalpello vs Carmelo Falzon (App 28/6/1957)** li kienet irriteniet hekk:

L-appellanti ressqet it-talba taghha quddiem il-Bord in bazi ghad-disposizzjonijiet fuq imsemmijin; billi dik it-talba hija intiza biex il-lokazzjoni meta tispicca ma tigix imgedda, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, huwa l-Bord kompetenti biex jiehu konjizzjni taghha (ara kazi analogi decizi minn din il-Qorti fit-8 ta' Frar 1954 in re: Attard vs Ebejer, u fid-29 ta' April 1955 in re Grech vs Camilleri). Kien ikun differenti l-kaz kieku t-talba kienet ghar-rizoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni, jew rilokazzjoni, 'waqt il-kors taghhom' billi f'dan il-kaz dik it-talba kienet tkun ta' kompetenza tat-tribunal ordinarji (ara ukoll Koll. Vol. XXXIII-1-685).

Fis-sentenza taghha fuq citata tal-2003, il-Qorti tal-Appell irriteniet illi:

Jekk wiehed ma joqghodx attent ghal din is-'sottiljezza' legali kif jinghad f'din is-sentenza, facilment jinkorri jew jigi indott fi zball dwar liema tribunal ghandu, skond il-ligi, kompetenza illi jiehu Konjizzjoni tal-kaz.

Illi kif inhu evidenti mit-talba tas-socjeta' rikorrenti, dan il-Bord qed ikun adit biex jawtorizza ir-ripreza ta' fond wara t-tmiem tal-kirja korrenti a bazi ta' non osservanza ta' kondizzjoni lokatizja kif ravvizat fl-artikoli 8 (1) u 9(a) tal-

Kap 69 u mhux, kif tghid is-socjeta' intimata, sabiex din tkun zgumberata mill-fond waqt il-kors ta' kirja.

A tenur tal-insenjament fuq riportat, dan il-Bord qed jaqta' u jiddeciedi li s-socjeta' intimata m'ghandiex ragun fl-eccezzjoni taghha u ghalhekk qed jirrispingi l-eccezzjoni preliminari.

L-ispejjez dwar din l-eccezzjoni tibqa bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------