BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 101/2013

Maggur Peter Paul Ripard (K.I. 80437M), Joseph Ripard (K.I. 335035M), Estelle Ripard (K.I. 125340M), Maria Lucia Coppini (K.I. 426649M), Nicholas Ripard (K.I. 427757M), Paul Ripard (K.I. 511666M) u Christopher Ripard (K.I. 402359M) f'ismu propju u in rapprezentanza tal-assenti Timothy Ripard (K.I. 402259M), Edward Ripard (passaport Awstraljan numru L5112531), u Michael Ripard (passaport Malti 778834)

vs

Saviour Galea (K.I. 894151M), Oliver Galea (K.I. 885944M), Joseph Galea (K.I. 589847M) u Anthony Galea (K.I. 77343M) ilkoll bhala *aventi causa* ta' missierhom Edgar Galea

Illum 3 ta' Marzu, 2016

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk;

1. Illi huma jikru lill-intimati l-hanut numru sittax (16) Triq Bisazza, Sliema, li llum ghandu l-isem 'Moo's Deli'.

2. Illi dana l-hanut kien inkera bi skrittura privata bid-data tas-7 ta' Dicembru 1964, kopja Dok A, lil Edgar Galea, missier u predecessur fit-titlu tal-intimati, ghal zmien ta’ sena b’effett mill-15 ta’ Dicembru 1964 bil-kera ta’ nofs lira (illum €1.16) kull jum jithallas kull tlett xhur bil-quddiem.

3. Il-kirja hija ghalhekk fil-perjodu relokatizzju bis-sahha tal-Kap 69 Ligijiet ta’ Malta u l-iskadenza li tmiss taghlaq fil-15 ta' Dicembru, 2013.

4. Illi l-intimati assenjaw l-kirja jew issullokaw il-hanut jew b'xi mod iehor dahlu f'xi arrangement ma' terza persuna li bih jirrizulta li ma ghadhomx jigestixxu l-hanut huma stess u dana minghajr il-kunsens tal-esponenti u ghalhekk bi ksur tal-Artiklu 9(a) Kap 69 kif sejjer jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

5. Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li jigu awtorizzati ma jgeddux il-kirja fl-iskadenza li tmiss u li l-intimati jigu zgumbrati fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan il-Bord.

   Bl-ispejjez kontra l-intimati solidalment bejniethom, ingunti minn issa in subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid;

1. Preliminarjament ghandu jigi ppruvat l-mandat favur ir-rikorrenti Christopher Ripard mill-assenti indikati fl-okkju.

2. Illi l-fatti kif esposti fir-rikors promotur tar-rikorrenti ma humiex fil-kumpless taghhom korretti kif sejjer jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza u minghajr ombra ta' dubju li d-disposizzjonijiet fil-paragrafu (a) tal-Artiklu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma gewx miksura kif qeghdin jallegaw ir-rikorrenti.

3. Illi di pju ma saret ebda sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni mill-intimati kif qieghed jigi allegat mir-rikorrenti.

4. Illi konsegwenza ta' dak eccepit u ta' dak li sejjer jirrizulta waqt is-smigh ta' din il-kawza it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi respinta bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi fis-seduta tal-05 t'Ottubru 2015 il-kawza thalliet ghas-sentenza bil-fakulta' li l-intimat jipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu u bid-dritt ta' replika ghar-rikorrenti.

Ra illi fit-02 ta' Novembru 2015, l-intimat ressaq in-nota ta' sottomissjonijiet tieghu;

Ra illi r-rikorrenti ma pprezentaw l-ebda replika;

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

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' nota tar-rikorrenti a fol. 13 tal-process ir-rikorrenti ipprezentaw tlett prokuri markati Dok TR, Dok MR u Dok ER sabiex

jippruvaw il-mandat ta’ Christopher Edward Ripard biex jagixxi ghan-nom taghhom u ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni preliminari giet sorvolata.

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu illi l-intimati jigu zgumbrati mill-fond 16, Triq Bisazza, Sliema minhabba illi r-rikorrenti jallegaw li l-intimati assenjaw il-kirja lil haddiehor.

Illi l-Bord wara li qara u fela bir-reqqa l-iskrittura tal-kera prezentata mir-rikorrenti stess a fol. 3 tal-process, immarkata dokument "A", jinsab perpless mhux ftit bil-bazi li fuqha hija msejsa t-talba tar-rikorrenti u dan stante li fit-tieni pagna tal-imsemmija skrittura a fol. 4 tal-process il-paragrafu sitta (6) jghid:

"L-inkwilin jista' icedi l-lokazzjoni lil terzi basta dawn ikunu solvibili u basta ikunu saru il-benefikati - u bil-patt li l-proprjetarji jiehdu rigal ta' erba' mitt Lira (£400) talli jaccettaw l-inquilin il-gdid, - u dan ghal qwalunqwe trasferiment."

L-imsemmi paragrafu jmur oltre u jkompli jghid:

" Pero, din is-somma ma tigix imhallsa lil proprjetarju jekk it-trasferiment isir mill-inquilin Sur Galea lil wiehed jew izjed minn uliedu, f'liema kas pero' is-Sur Edgar Galea jibqa' dejjem responsabili direttament lejn il-proprjetarju ghall-hlas tal-kera u adempiment tal-obblighi."

Illi, ghalhekk jirrizulta illi mill-bidu nett tal-kirja, l-inkwilin kien awtorizzat illi jcedi hl-imsemmija kirja u kellu diga’ l-kunsens tal-proprjetarji sabiex ikun jista' jcedi l-istess kirja lil terzi, tant illi kien diga’ miftiehem illi jekk dan ikun il-kaz il-proprjetarji kellhom jircievu hlas korrispettiv bhala rigal fl-ammont ta' erba' mitt Lira. Illi tant l-intimat ghandu d-dritt li jcedi l-istess kirja, li gie miftiehem a priori l-kundizzjonijiet li kellhom japplikaw fil-kazijiet li l-inkwilin jaghmel cessjoni u qed jinghad kazijiet ghaliex l-istess paragrafu jkompli jghid: "u dan ghal qwalunqwe trasferiment". Jigifieri

mhux biss li ma gie impost l-ebda limitu fuq n-numru ta' cessjonijiet li l-inkwilin seta' jaghmel izda wkoll bil-kelma "qwalunqwe" ma gie impost l-ebda limitu fuq it-tip ta' trasferiment li l-inkwilin seta' jaghmel u dan ghal dak li jirrigwarda x-xorta u n-natura ta' tali trasferiment.

Illi jekk l-inkwilin *ab initio* kellu d-dritt illi jcedi l-kirja allura huwa ma kellu l-ebda limitazzjoni imposta fuqu dwar kif igawdi l-kirja, la limitazzjonijiet fil-gestjoni ta' l-istess kirja u wisq anqas limitazzjonijiet dwar terzi persuni. Illi ghalhekk fuq dan il-punt biss l-argument tar-rikorrenti ma jistax iregi u t-talba taghhom ma tistax tirnexxi stante illi r-rikorrenti ma humiex jilmentaw mill-kwalifiki illi saru f'dan il-paragrafu u cioe li l-intimat ma onorax l-obbligi tieghu taht l-istess u cioe (a) li t-terzi "jkunu solvibili", (b) "ikunu saru l-benefikati" u (c) li jiehdu "rigal ta' erba' mitt Lira (£400)". Izda l-lamentela taghhom hija illi l-intimati "assenjaw jew issullokaw il-hanut jew b'xi mod iehor dahlu f'xi arrangament ma' terza persuna li bih jirrizulta li ma ghandhomx jiggestixxu l-hanut huma stess u <u>dana minghajr il-kunsens tal-esponenti...</u>"

Illi l-ewwel nett it-tielet sitwazzjoni u cioe "b'xi mod iehor dahlu f'xi arrangament ma' terza persuna li bih jirrizulta li ma ghandhomx jiggestixxu l-hanut huma stess" ma hux element li jaqa' taht l-Artiklu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. It-tieni fil-kaz odjern l-intimati kellhom il-kunsens tas-sid mill-bidu nett tal-kirja u ghalhekk it-tieni kundizzjoni biex ir-rikorrenti jirnexxu taht dan l-Artiklu u cioe "minghajr il-lindens tas-sid" lanqas ma tirrizulta.

Illi, dan kollu apparti, mill-provi prodotti, jirrizulta illi l-intimati qatt ma irrilaxxjaw il-kirja minn taht idejhom. Il-ftehim li gie esebit a fol. 68 tal-process huwa ftehim ta' assocjazzjoni fin-negozju bejn l-intimat Saviour Galea u l-kumpanija Muko Company Limited fejn gie deskritt il-ftehim bejn iz-zewg partijiet tal-mod kif ghandu jsir in-negozju bejniethom u kif ghandu jitmexxa n-negozju mill-imsemmi fond. Ir-rikorrenti jikkontendu illi dan il-ftehim huwa simulat u sar wara li nfethet il-kawza izda b'dana

anterjuri biex to tinholoq prova favur l-intimati. Dan jsib bazat fuq il-fatt illi l-fond f'dik l-iskrittura inghata n-numru sittax (16) meta n-numru ufficcjali gie ufficcjalment pubblikat madwar sena wara fil-gazzetta tal-gvern tal-11 ta' Marzu 2011, kopja taghha esebita a fol. 81 tal-process.

Il-Bord ihoss illi ma jistax fuq dan il-punt biss jaqbel ma' din it-tezi u jikkunsidra dan il-punt bhala decisiv biex jilqa' t-talbiet attrici. Dan ghaliex normalment tali numri tal-bibien fit-toroq ikunu diga ta' gharfien pubbliku zmien qabel ma' jigu pubblikati ufficjalment fil-Gazzetta tal-Gvern.

In oltre tali tezi giet kontradetta mill-provi mressqa mill-intimat u senjatament ix-xhieda ta' Murat Koc a fol. 63 tal-process u x-xhieda tal-intimat Galea stess a fol. 77 tal-process. Il-gurisprudenza tal-Qrati taghna dejjem kienet illi inkwilin jista' jkollu terz li jassistih fil-gestjoni tan-negozju, mhux biss jassistih izda wkoll illi jmexxi u jiehu decizjonijiet fl-istess tmexxija u dan sakemm l-inkwilin jibqaghlu kontroll fuq tali negozju u ma jkunx telaq il-kirja tal-fond minn idejh. Tant hu hekk illi d-decizjonijiet tal-Qrati taghna dejjem kienu li s-sid jirnexxi biss f'tali talba tieghu f'dawk il-kazijiet fejn jigu pruvat li l-inkwilin ma kien baqaghlu l-ebda kontroll fuq in-negozju gestit mill-fond u fuq dak li jkun qed isir fil-fond. Ma hemm l-ebda dubju li dan ma hux il-kaz fil-kaz odjern. Dan ghaliex kemm l-intimat kif ukoll ix-xhud Murat Koc spjegaw fid-dettal l-involviment shih li l-intimat ghad ghandu fit-tmexxija tan-negozju li qed isir mill-imsemmi fond. L-intimat Saviour Galea jmur spiss fuq il-post biex jara li kollox miexi sew ghall-ahjar andament tan-negozju. Mhux biss izda jaghmel ukoll hlasijiet ta' servizzi u materjal li jintuzaw ta' kuljum. In oltre l-intimati ma jihdux xi hlas ta' kera izda wara li jinqatghu l-ispejjez jinqasmu l-profitti. Ghalhekk f' dan il-kaz ma jistax jinghad li l-intimati ma baqalhomx kontroll fuq l-imsemmi fond u l-gestjoni tieghu kif kien il-kaz fiz-zewg kazijiet kkwotati mir-rikorrenti stess u cioe Alfred Mizzi et vs Teresa armla ta' Raymond Navarro u Concetta Theuma et vs Rev. Dun Guzeppi Mercieca.

Hekk ukoll fil-kawza ***Carmelo Grech Vs Julian Zammit Tabone Et Noe***[1] il-Qorti tal-Appell kienet cara fid-decizjoni taghha. F'dak il-kaz il-konvenut kien ha minghand l-attur fond bil-kera bil-kondizzjoni li jekk ikun hemm cessjoni tal-lokazzjoni tithallas sena kera. Sussegwentement il-konvenut kien ta l-management tal-fond lil terzi bi shab maghhom. Il-Qorti ta' l-Appell sabet illi l-*management agreement* ma kienx jinkwadra ruhu fil-kuntest ta' cessjoni tal-lokazzjoni u eskluza simulazzjoni, ghalhekk ma kienx dovut l-ammont ta' sena kera. In oltre il-Qorti tal-Appell iddikjarat ukoll illi fejn il-konvenzjoni tirrizulta cara u mill-volonta' tal-kontraenti liberament espressa, tirrizulta inekwivoka, mhux lecitu ghall-Qorti illi tinterpreta tali konvenzjoni jew tattribwilha motivazzjoni ulterjuri li la tirrizulta mid-dicitura tal-ftehim u lanqas minn cirkostanzi ohra.

Hekk ukoll fil-kawza ***John Portelli Et Noe Vs Guzeppi Cordina Et***[2] il-Qorti tal-Appell iddikjarat illi l-ligi tipprojbixxi illi l-kerrej minghajr il-kunsens espress tas-sid jissulloka l-fond jew icedi l-inkwilinat tieghu, imma ma tipprojbix illi l-kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta' dak il-hanut. Is-sid li jrid jipprova dak li jallega u cjoe' li l-inkwilin, bla kunsens tieghu, ssulloka l-fond jew ceda l-kirja tieghu. Il-prova trid tikkonvinci lill-gudikant illi l-inkwilin ma kienx ghadu, bhala fatt, juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej. Jekk missier jew omm u uliedhom jghixu flimkien taht saqaf wiehed, jahdmu flimkien minghajr ma ebda wiehed minnhom izomm xi gid ghalih wahdu, bejn dawn in-nies titnissel komunjoni familjari tacita jew *societas simplex bonorum*.

---

[1] Qorti tal-Appell Superjuri deciza 04 ta' Dicembru 1998
[2] Qorti tal-Appell Superjuri deciza 29 ta' April 1996

Illi ghalhekk, mill-provi mressqa mir-rikorrenti l-Bord ma jistax jasal ghall-konvincement morali li l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja u konsegwentament jordna l-izgumbrament taghhom.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur