BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 222/2018

Frances Marie Saliba (KI 3663289M)
Maria Theresa sive Marthese Coleiro (KI 139264M)

vs

Evan Cumbo (KI 363255M)

Illum, 3 ta' Marzu 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi Frances Marie Saliba u Maria Theresa sive Marthese Coleiro huma proprjetarji tal-fond illum maghruf bl-isem ta' "Mireva Book Shop" li jinsab gewwa Triq l-Imhallef Paolo Debono kantuniera ma' Triq Mons. Carmelo Zammit, Msida, liema fond gie ghandhom wara l-mewt ta' Emmanuel Zammit.

2. Illi permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 11 ta' Frar, 1985, Emmanuel Zammit ta b'kera lill-intimat l-fond maghruf bhala "Mireva Book Shop" gewwa Triq l-Imhallef Paolo Debono kantuniera ma' Triq Mons. Carmelo Zammit, Msida u dan ghal skop kummercjali, u dana skont l-ewwel artikolu tal-istess kuntratt li jghid: 'Il-Hanut jista jintuza ghall kull skop kummercjali li ma jikkagunax la hsejjes u lanqas intejjen' u dana kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors; kopja tal-kuntratt hawn anness ukoll;

3. Illi l-intimat zamm il-fond maghluq ghal dawn l-ahhar snin u qed juza il-fond xorta ohra mill-iskop li ghalih il-fond gie mikri u ghalhekk biddel id-destinazzjoni tal-fond liema ragunijiet jintitolaw lill-esponenti jitlob ir-ripreza tal-fond a tenur ta' l-artikolu 9 tal-Kap 69 u dana kif ser jigi ukoll pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Oltre hekk dan il-fond inkera vera l-kirja ta' mitejn lira fis-sena (Lm200) b' dana li kellu jizdied bil-5% kull hames (5) snin dejjem fuq l-ahhar kera precedenti; u lanqas din il-kirja ma ghadha tithallas lir-rikorrenti;

5. Illi ghalhekk din it-talba ta' zgumbrament qieghda ssir ai termini ta' dak li jipprovdi l-artikolu 9 subinciz (a) u subinciz (b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett jitolbu li dan il-Bord joghgbu:

1. Jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara li l-fond ma huwiex jintuza ghall-iskop li ghalih kien mikri;

3. Jiddikjara li l-intimat naqas milli jhallas il-kera fuq imsemmija kif ukoll indikata ghal darbtejn, minkejja li mitlun jaghmel hekk mir-rikorrenti;

4. Konsegwentement tordna lil intimat jigi zgumbrat fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan l-Onorabbli Bord u jawtorizzahom sabiex jirriprendu lura l-pussess battal tal-imsemmi fond bl-isem ta' "Mireva Book Shop" li jinsab gewwa Triq l-Imhallef Paolo Debono kantuniera ma' Triq Mons. Carmelo Zammit, Msida.

Bl-ispejjez kontra l-intima li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' l-intimat fejn qal hekk:

1. Illi l-ewwelnett u in linea preliminarja r-rikorrenti jridu jaghmlu prova tat-titolu illi huma qed jvantaw.

2. Illi fil-mertu, t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra taghha;

3. Illi r-rikorrenti huma prekluzi milli jitolbu zgumbrament a bazi tal-Artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi hanut huwa esptessament eskluz minn dan il-provvediment tal-ligi.

4. Illi l-intimat qatt ma jista' jigi meqjus bhala moruz fil-pagamenti tal-kera, kif titlob il-ligi, u kwindi ma jistax jintalab zgumbrament a bazi ta' morozità. Illi inoltre, huwa qatt ma gie interpellat jhallas xi arretrati ta' kera, la permezz ta' ittra informali, ittra legali, ittra registrata jew ittra ufficjali.

5. Illi t-talba ghall-zgumbrament tal-intimat bbazata fuq l-Artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, u cioè li l-intimat ikun uza l-fond xort’ ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b’ kiri, ma tistax tintlaqa’ minhabba li l-istess fond gie mikri bhala wiehed li jista jintuza ghal kull skop kummercjali, u fil-fatt qieghed jintuza bhala tali, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

Salvi eccezzjonijiet tal-kaz.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra d-digriet tieghu moghti fis-seduta tat-22 t’Ottubru 2019.

Sema’ s-sottomissjonijiet orali ghan-nom ta’ l-intimat.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza preliminari dwar it-tielet eccezzjoni tal-intimat.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Illi f’din il-kawza, fil-qosor, ir-rikorrenti jghidu li l-fond mikri lill-intimat qed jinzamm maghluq u qed jintuza xort ohra mill-iskop li ghalih kien mikri bil-konsegwenti bdil fid-destinazzjoni tal-fond u qed jitolbu (1) id-dispensa tas-smiegh u (2) dikjarazzjoni li l-fond mhux jintuza ghall-iskop li kien mikri u (3) dikjarazzjoni ta’ nuqqas ta’ hlas tal-kera u (4) l-izgumbrament ta’ l-intimat.

Illi fis-seduta tal-05 ta' Frar 2019, il-Bord, wara li sema' lill-intimat, cahad it-talba ghad-dispensa tas-smiegh u kkonceda lill-intimat ghoxrin (20) jum ghar-risposta.

L-intimat eccepixxa illi (1) ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom u (2) it-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt u (3) ir-rikorrenti ma jistghu jitolbu zgumbrament taht l-Artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69 u (4) l-intimat ma hux moruz fil-hlas tal-kera u qatt ma gie interpellat ghall-hlas tal-kera u (5) l-intimat qed juza l-fond mikri ghal skop kummercjali.

Illi fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2019, il-partijiet qablu li qabel iressqu provi dwar il-mertu ghandhom jigu decizi l-ewwel u t-tielet eccezzjoni.

Illi f'dik l-istess seduta, l-intimat irtira l-ewwel eccezzjoni in vista tac-cedola ta' depozitu li huwa prezenta fir-registru a favur tar-rikorrenti wara l-ewwel smiegh tal-kawza.

Illi din is-sentenza ghalhekk hija dwar it-tielet eccezzjoni mressqa mill-intimat.

It-Tielet Eccezzjoni imressqa mill-Intimat

It-tielet eccezzjoni ta' l-intimat taqra hekk:

> "*Illi r-rikorrenti huma prekluzi milli jitolbu zgumbrament a bazi tal-Artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi hanut huwa espressament eskluz minn dan il-provvediment tal-ligi.*".

Illi l-Bord se jghaddi ghalhekk biex jezamina x'jghid l-Artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69. Ir-rikorrenti iddikjaraw fir-rikors promotur fil-premessa numru 5: "*Illi ghalhekk din it-talba ta' zgumbrament qieghda ssir ai termini ta' dak li jipprovdi l-artikolu 9 subinciz (a) u subinciz (b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*".

L-Artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69

Dan l-Artiklu jghid hekk:

> "*Jekk sid il-kera jkun irid il-fond* ***(barra minn hanut)***[1] *ghalih innifsu jew ghal axxendent jew dixxendent tieghu mid-demm jew bi zwieg, jew ghal huh jew ohtu u (hlief kif xort'ohra jinghad f'dan il-paragrafu ta' dan l-Artikolu) il-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej jista' jsib* ***dar***[2] *ohra fejn joqghod li tkun tghodd ghall-mezzi tieghu u tal-familja tieghu ghal dak li hu wisa' u ghal dik li hija sura, u li tkun qrib ghax-xoghol tieghu (jekk ikun jahdem:*
> *Izda l-fatt li l-kerrej jista' jsib* ***dar***[3] *ohra fejn joqghod .... illi jkun hemm dar ohra tajba.....*".

Kunsiderazzjonijiet

Illi mill-qari ta' dan l-Artiklu wiehed jinduna mill-ewwel illi dan l-Artiklu ma japplikax ghall-fond illi huwa hanut, ghaliex l-Artiklu jeskludi espressament fond li huwa hanut bil-kliem: "(barra minn hanut)". Mhux biss izda fil-kumplament ta' l-Artiklu tissemma' biss il-

[1] Enfasi tal-Bord.
[2] Ibid.
[3] Ibid.

kelma dar u ghalhekk huwa car li l-Artiklu 9 (b) japplika biss ghal fond li huwa uzat bhala dar u ma japplikax ghal fond li huwa hanut.

Decide:

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa’ din it-tielet eccezzjoni ta’ l-intimat. Spejjez ta’ din is-sentenza a karigu tar-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur