MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-25 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 477/2004

Joseph Buttigieg u martu Doris Buttigieg ghal kull interess li jista` jkollha u Maria Regina Granata, Mary Carmen Vella u Maria Vannini ilkoll eredi tad-defunt Nicola Zammit flimkien ma' zwieghom rispettivi cioe` Cosimo Granata, Michael Vella u Maurizio Vannini ghal kull interess li jista` jkollhom

Vs

Maltese Cross Co. Ltd (numru ta' registrazzjoni C18392) gia JVS Co Ltd li permezz ta' rizoluzzjoni tal-azzjonisti datata 27 ta' Dicembru, 1995 giet amalgamata gewwa fiha is-socjeta` Youth Hostels Limited

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi bis-sahha ta' att pubbliku datat erbatax (14) ta' Awissu, 1975 in atti Nutar Dottor George Cassar l-attur Joseph Buttigieg flimkien ma' l-awtur tal-atturi l-ohra, d-defunt Nikola Zammit, kienu kkoncedew lis-socjeta` konvenuta b'titolu ta' lokazzjoni b'effett mill-ewwel (1) ta' April, 1975 il-quddiem blokk ta' bini li jgib in-numru sebghin (70) fil-bieb principali, Saint Anthony Street, Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar u bi tlett entraturi ohra fuq Spring Street, li wiehed minnhom jaghti ghall-bar u restaurant illum maghruf dan il-blokk bini bhala Maltese Cross Hostel u dan bil-kundizzjonijiet li jinsabu stipulati fl-imsemmi att pubbliku kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A;

Peress illi kif jirrizulta mill-imsemmi att pubbliku (Dokument A) il-lokazzjoni saret ghan-negozju ta' hotel, guest house, hostel u/jew holiday flats u bar, restaurant u souvenir shop;

Peress illi matul il-kirja s-socjeta` konvenuta effetwat tibdil u alterazzjonijiet fil-fond ammontanti ghall-bdil fid-destinazzjoni originali u dan minghajr il-kunsens tal-atturi u ghad insaputa ta' l-istess atturi meta inholoq restaurant gdid li nghata b'koncessjoni b'titolu ta' lokazzjoni lill-terzi;

Peress li dan l-agir da parti tas-socjeta` konvenuta sar bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' lokazzjoni fuq imsemmi (Dokument A) u bi pregudizzju serju tad-drittijiet tas-sidien l-atturi f'din il-kawza barra li jikkostitwixxi att li ma kienx necessarju jew utili ghad-dgawdija tal-fond lokat;

Ghalhekk tghid is-socjeta` konvenuta ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta kisret il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni koncessa permezz ta' l-att pubbliku tal-erbatax (14) ta' Awissu, 1975 (Dokument A)

senjatament Klawsola tnejn (2) meta effetwat tibdil u alterazzjonijiet fil-fond lokat ammontanti ghall-bdil fid-destinazzjoni originali u dan minghajr il-kunsens tal-atturi u ghad insaputa ta' l-istess atturi billi holqot restaurant gdid li inghata b'koncessjoni ta' lokazzjoni lill-terzi; u
2. konsegwentement tiddikjara li l-att pubbliku tal-erbatax (14) ta' Awissu, 1975 (Dokument A) li permezz tieghu giet koncessa l-lokazzjoni ma ghadux vinkolanti u ghalhekk ixxolji l-lokazzjoni; u
3. tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju tivvaka l-fond lokat u tikkonsenja c-cwievet tal-fond.

B'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-atturi.

Bl-ispejjes kontra s-socjeta` konvenuta li tinsab minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta a fol. 23 tal-process fejn eccepiet:**

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante l-inkompetenza ratione materiae peress illi l-fond imsemmi huwa fil-perjodu ta' rilokazzjoni u ghalhekk il-kompetenza tinkombi fuq il-Bord tal-Kera u mhux tal-Qrati Ordinarji.

2. Illi fil-fatt l-Artiklu 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula illi l-atturi ma jistghux jirrifjutaw li jirrenovaw il-kirja minghajr l-awtorizazzjoni tal-Bord u jistghu biss jirrizumu pussess tal-fond f'kaz fost affarijiet ohra jekk l-inkwilin ma jkunx aderixxa mal-kundizzjonijiet tal-kirja.

3. Illi t-talbiet attrici huma intizi biex isir ezami jekk l-inkwilin aderiex mal-kundizzjonijiet tal-kirja u/jew jekk effettwa tibdil u alterazzjonijiet fil-fond ammontanti ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

4. Illi ma sar l-ebda tibdil fid-destinazzjoni tal-fond stante illi skond l-iskrittura tal-14 t'Awissu 1975 il-post

setgha jigi uzat bhala hotel, guest house, hostel u/jew holiday flats u bar, restaurant u souvenier shop.

5. Illi ex admissis l-atturi jikkonfermaw illi l-fond qed jigi uzat ukoll bhala restaurant kif dejjem setgha jigi uzat u ilu hekk jigi uzat mill-14 t'April 1986.

6. Illi huma baqghu dejjem jircievu l-kera tal-fond imsemmi, hlief ghal dawn l-ahhar sentejn.

7. Illi huma dejjem ottempraw ruhhom mal-obbligi tal-kuntratt u minn dejjem kellhom licenzji approvati mill-Malta Tourism Authority biex joperaw l-istess fond bhala restaurant u guest house u ghalhekk huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

8. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Rat il-verbal a fol 27 datat 8 ta' Novembru 2004.

KONSIDERAZZJONIJIET

Eccezzjoni kompetenza rationae materiae

Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti dwar il-kompetenza ta' dina l-Qorti rationae materiae.

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti qed jeccepixxu l-inkompetenza *ratione materiae* ta' dina l-Qorti peress illi l-fond imsemmi huwa fil-perjodu ta' rilokazzjoni u ghalhekk il-kompetenza tinkombi fuq il-Bord tal-Kera u mhux tal-Qrati Ordinarji.

B'verbal datat 8 ta' Novembru 2004 il-konvenuti ghamlu riferenza ghall kuntratt ezibit mac-citazzjoni minn fejn ghandu jirrizulta li l-perjodu lokatizzju originali skada a termini tal klawzoli (1) u (3) ta' l-istess kuntratt u ghalhekk

qeghdin fil-perjodu ta' rilokazzjoni u l-kompetenza tinkombi lill Bord tal-Kera u mhux il-Qrati ordinarji.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-atturi jirritjenu li minn ezami akkurat ta' l-artikolu 3 tal-Kap 69 u ta' l-artikoli l-ohra kollha b'xi rabta mieghu cjoe l-artikoli 8 u 9 ta' l-istess Kap ghandu jemergi li l-permess tal-Bord tal-Kera ghar-ripreza tal-pussess tal-fond jintalab fi tmiem il-kirja u mhux fil-kors taghha meta effettivament jintalab ix-xoljiment tal-lokazzjoni. Dak li qed jintalab mill-atturi huwa x-xoljiment fil-kors tal-kirja.

Il-partijiet m'humiex qed jaqblu dwar jekk it-talba ta' l-atturi taqax taht id-disposizzjonijiet tal-Kap 69.

Skond l-artikolu 3 tal Kap 69:

"Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skond il-ftehim, legali, skond l-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kondizzjonijiet godda ghat tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord".

Skond dana l-artikolu t-talba biex il-kiri ma jiggedditx meta jintemm, wkoll jekk it-talba issir waqt iz-zmien originali, cjoe zmien 'skond il-ftehim', xorta wahda jghoddu d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza.

L-Ordinanza ma tghid xejn dwar talba biex jinhall il-kiri qabel iz-zmien, originali jew imgedded, meta dan ikun ghadu ghaddej. Talba simili tigi regolata mid-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili dwar Kif jinhall il-Kiri. Ir-raguni ghal dan giet esposta f'diversi sentenza fosthom Galea vs Gatt Vol 27 p1 p 85 u Azzopardi vs Debono Vol 28 p3 p 904. F'dawn is-sentenzi l-Qorti spjegat id-distinzjoni bejn talba biex jigi xjolt kiri qabel iz-zmien (kemm fiz-zmien originali kif ukoll fi zmien ta' rilokazzoni) u talba biex ma tiggeddidx lokazzjoni wara li tintemm. Il-Qorti irriteniet li l-artikolu 9 tal Kap 69 isemmi d-diversi kazijiet fejn il-Bord jista jaghti permess ghar-ripreza tal-fond u b'hekk jimpedixxi r-rilokazzjoni tal-fond. Izda dana

l-artikolu ma jikkontemplax ix-xoljiment tal-lokazzjoni u r-raguni hija li l-Bord "*non potrebbe essere competente a risolvere contratti, fuoriuscendo dall'ambito della propria giurisdizione. Spetta quindi al tribunale competente di decidere simile quistione di diritto e di pronunziarsi sullo scioglimento del contratto di locazione*".

Illi jekk issir talba anke wara li kirja tkun dahlet fil-fazi ta' rilokazzjoni biex tigi xjolta l-kirja u b'hekk il-perjodu jintemm qabel iz-zmien tieghu, dik it-talba ghandha issir quddiem il-Prim Awla u tkun regolata bil-ligi ordinarja ghax it-talba tohrog mill-kompetenza specjali tal-Bord.

Il-kriterji biex tigi deciza l-kompetenza tal-Qorti mhumiex l-kriterju tal-perjodu originali u l-perjodu tal-fazi ta' rilokazzjoni cjoe mhux kwistjoni taz-zmien tat-talba imma n-natura tat-talba.

Fil-kawza Gatt vs Mifsud (Vol 32 p1 p683) l-Qorti spjegat li gie kostantement ritenut mill-Qrati illi meta hemm lokazzjoni korrenti, u l-inkwilin jaghmel xi haga waqt din il-lokazzjoni, il-lokatur ma jkunx obbligat jistenna sakemm jispicca z-zmien tal-lokazzjoni biex jitlob ix-xoljiment tal-lokazzjoni u l-izgumbrament konsegwenzjali mill-post quddiem it-tribunali ordinarji, peress illi l-Bord tal-kera huwa unikament investit ghall-kazijiet ta' rilokazzjoni. Dan il-principju ghandu jkun applikat anke ghall-kaz ta' perijodu ta' rilokazzjoni biex ikun dikjarat ix-xoljiment ta' dik ir-rilokazzjoni, anke fil-kazijiet illi l-inkwilin ikun ghamel dannu fil-fond. Infatti, jista jaghti l-kaz illi meta l-inkwilin kien diehel fil-perjodu ta' rilokazzjoni ma jkun ghamel ebda dannu fil-fond, u ghalhekk il-lokatur ma seta' jilmenta minn xejn u r-rilokazzjoni operat ruhha; izda waqt dak il-perjodu, specjalment jekk jkun twil, l-inkwilin ghamel dannu fil-post u l-lokatur *in buona fede* ma jkunx jista jistenna sakemm jispicca l-perijodu kollu tar-rilokazzjoni ghax forsi dak id-dannu jkun qieghed jaghmel hsara, forsi anke irreparabbli, lil post tieghu; allura f'kaz simili huwa evidenti illi l-lokatur ikollu d-dritt jadixxi t-tribunal ordinarju bit-talba tax-xoljiment tar-rilokazzjoni".

Illi ghalhekk il-lokatur ghandu dritt jadixxi t-tribunali ordinarji biex jiddikjaraw illi huwa waqa’ minn dik il-lokazzjoni. Il-Bord huwa kompetenti mhux biex iddikjara d-dekadenzi izda biex jara jekk il-lokatur jistax jitlob ir-ripreza tal-pussess tal-fond, biex jimpedixxi r-rilokazzjoni meta z-zmien originali jew ta’ rilokazzjoni jkun sejjer jispicca; izda meta fil-kors tat-terminu l-lokatur jitlob id-dekadenza ghandu dejjem jaghmel l-azzjoni quddiem it-tribunal ordinarju komeptenti (ara Monsigneur vs Fava App 27/10/48 u sentenza Prim Awla Caurana vs Right Deal Ltd 16/6/2000).

Fil-kaz in ezami t-talba attrici hija bazata fuq kuntratt ta’ lokazzjoni bejn il-kontendenti fejn qed jintalab li dana jigi xjolt minhabba ksur ta’ kundizzjoni espressa tal-kuntratt li tirrigwarda l-uzu u d-destinazzjoni tal-fond mikri u l-konsegwenti allegat abbuz fl-uzu ta’ l-istess fond.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li dina l-Qorti hija kompetenti *rationae materiae*.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tichad l-ewwel eccezzoni tal-konvenuti
Bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza In Parte >

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