MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-12 ta' April, 2012

Rikors Numru. 56/2011

Anthony sive Tonio Bone (ID 6263M) u Rita Bone (ID 7258M)

vs

Michelle Muscat (ID 396268M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur;

Illi referenza issir ghal kuntratt ta' kiri tal-azjenda kummercjali gia bl-isem 'Sapore di mare' issa 'La Vela Restaurant' li jinsab fil-kumpless tal-Imsida Marina, l-Imsida, liema kuntratt igib id-data tal-31 ta' Dicembru, 2008 (anness bhala Dok A)

Illi skond klawsola tnejn (2) tal-istess kuntratt, il-korrispettiv miftiehem bejn il-partijiet kellu jithallas mill-intimata kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi l-intimata tinsab moruza fil-hlas tal-korrispettiv dovut skond klawsola tnejn (2) tal-ftehim surriferit;

Illi fil-fatt il-konvenuta ghandha thallas lil atturi l-ammont ta’ sittax il-elf, erba’ mija u sebgh u ghoxrin Euro u hamsin centezmu (€16,427.50) rapprezentanti somma dovuta bhala korrispettiv skond il-ftehim ta’ kiri tal-azjenda kummercjali gia bl-isem ‘Sapore di Mare’ issa ‘La Vela Restaurant’ li jinsab fil-kumplss ta’ l-Imsida Marina, l-Imsida (Dok A). L-ammont dovut jirraprezenta l-korrispettivi li saru dovuti kull tlett xhur bil-quddiem – kwantu ghal €5,800.00 mill-1 ta’ Settembru, 2010 sal-31 ta’ Dicembru, 2010, €5,313.75 fl-1 ta’ Jannar 2011 sal-31 ta’ Marzu, 2011 u €5,313.75 li sar dovut fl-1 t’April, 2011 u jwassal sat-30 ta’ Gunju 2011 u dan a bazi tal-istess ftehim. Dan igib total ta’ €16,427.50

Illi dan id-dejn huwa cert likwidu u dovut u l-konvenuta ma ghandha ebda eccezzjoni x’taghti ghall-hlas tieghu kif juri l-affidavit anness bhala Dok B.

Illi interpellata b’ittra ufficjali tat-2 ta’ Frar, 2011 (Dok C) biex thallas kull ammont dovut minnha l-konvenuta baqghet inadempjenti u dan minkejja li qabzu gimghatejn min-notifika ta’ dik l-ittra. B’hekk giet li kisret id-dispost ta’ klawsola tnax (12) tal-ftehim fuq imsemmi.

Illi inoltre dwar il-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma l-intimata qed tonqos milli tghaddi lir-rikorrenti l-ircevuti tal-hlas ta’ dawn il-kontijiet kif hi obbligata li taghmel skond klawsola disgha (9) tal-ftehim.

Illi l-intimata saret ukoll suggetta ghald ak li jirrizulta minn klawsola 13 tal-ftehim. L-inadempjenza tal-intimata li thallas kif miftiehem, anke wara gimghatejn wara li giet interpellata b’ittra ufficjali, jesponi lill-intimata ghad-danni prelikwidati. U dan kif jirrizulta minn klawsola 13 tal-ftehim. L-intimata naqset li thallas aktar minn sitt xhur kera. Hi

issa obbligata li thallas bhala danni prelikwidati li ilahhqu hamsa u ghoxrin fil-mija (25%) tal-korrispettiv dovut tul l-ghaxar snin tal-kuntratt. Cioe 25% ta’ €219,310.00 cioe’ l-ammont ta’ €54,827.50. Dok D huwa prospett tad-danni prelikwidati dovuti skond klawsola 13.

Illi din il-kawza qed issir b’riserva ghal kull ammont iehor li jkun dovut skond il-kuntratt ossija azzjoni ghall-hlas ta’ kera li kienet tkun dovuta sat-tmiem taz-zmien miftiehem.

Illi mal-kiri tal-azjenda kummercjali ir-rikorrenti hallew fil-fond mobbli indikati fl-inventarju Dok E. L-intimata hi obbligata li tirrestitwixxi l-mobbli lir-rikorrent fi tmiem il-ftehim. Ghalhekk ir-rikorrenti jitlob ukoll ir-radd lura ta’ dawn il-mobbli u fejn ma ghandhomx prezenti jew gew imkissra il-valur taghhom.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dana l-Bord joghogbu:

1. Previa kull dikjarazzjoni li tkun necessarja u previa id-dikjarazzjoni l-li l-intimata kisret diversi kondizzjonijiet tal-kuntratt datat 31 ta’ Dicembru, 2001 fosthom klawsoli numru tnejn (2), disgha (9) u tnax (12) u tlettax (13) u previa d-dikjarazzjoni li l-intimata baqghet inadempjenti minkejja li giet notifikata b’ittra ufficjali fit-2 ta’ Frar, 2011 u dan anke ai fini tal-klawsola tlettax (13) tal-kuntratt.

2. Joghgbu itemm il-kirja tal-azjenda kummercjali kif stabbilita’ bil-kuntratt tal-31 ta’ Dicembru, 2008 (Dok A), u jordna u jikkundanna lill-intimata sabiex fi zmine qasir u perentorju fissat minn dan il-Bord, tizgombra mill-fond gia bl-isem ‘Sapore di Mare’ issa ‘La Vela Resturant’ li jinsab fil-kumpless tal-Imsida Marina, l-Imsida. U dan kollu in segwitu ghall-inadempjenza tal-intimata u ghal ksur ta’ kull wahda mill-klawsoli indikati fl-ewwel talba.

3. Tordna u tikkundanna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-ammont ta’ sittax il-elf, erba’ mija u sebgha u ghoxrin Euro u hamsin centezmu (€16,427.50).

4. Inoltre tordna u tikkundanna lill-intimata sabiex thallas ukoll lir-rikorrenti l-ammont ta' erbgha u hamsin elf, tmien mija u sebgha u ghoxrin Euro u hamsin centezmu (€54,827.50) danni prelikwidati ai termini ta' klawsola tlettax (13) tal-kuntratt datat 31 ta' Dicembru, 2001.

5. Tordna u tikkundanna lill-intimata tirrestitwixxi u trodd lura lir-rikorrenti il-mobbli indikati fid-Dok E u dan fi zmien qasir u perentorju fissat minn dana l-Bord u fin-nuqqas li taghmel dan tordnalha thallas dak l-ammont likwidat. Minn dan il-Bord occerrendo anke bl-ghajnuna ta' periti nominandi, liema ammont ikun jindika il-valur tal-mobbli mhux ritornati.

Bl-interessi skond il-ligi mit-2 ta' Frar, 2011 u bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-2 ta' Frar, 2011 u tal-mandat ta' sekwestru prezentat konestwalment.

L-intimata ingunta tidher ghas-subizzjoni. B'riserva ghal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti ghar-rimanenti kera li kienet tkun dovuta sat-tmiem tat-terminu miftiehem fil-kuntratt – u dan ai termini tal-klawsola wiehed (1) tal-kuntratt.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata;

1. Preliminarjament l-inkompetenza *ratione materie* ta' dan l-Onorabbli Bord ghad illi l-kirja ezistenti bejn il-kontendenti ma hijiex wahda ta' fond kummercjali izda ta' azjenda kummercjali. Skond dak kontenut fit-Tielet Skeda tal-Kodici Civili – Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-Bord li Jirregola l-Kera huwa investit b'gurisdizzjoni sabiex jikkunsidra u jiddeciedi dwar kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi kummercjali u mhux konnessi ma' kirjiet ta' azjendi kummercjali. Konsegwentement l-azzjoni promossa quddiem dan l-Onorabbli Bord hija inproponibbli u irrita u kwantu tali nulla u ghandha ghalhekk tigi respinta bl-ispejjes kontra ir-rikorrenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom ghas-segwenti ragunijiet:

2.1 Gew riskontrati mill-esponenti difetti serji u mohbija fil-fond li minnu tigi gestita l-azjenda kummercjali mikrija, liema difetti jxekklu b'mod serju u sahansitra jipperikolaw il-kontinwazzjoni tal-operat u gestjoni ta' l-istess azjenda kummercjali. Dawn id-difetti riskontrati huma fis-sistema ta' l-elettriku li jirrizulta l hija serjament deficitarja u f'certu aspetti anke perikoluza kif ukoll fis-sistema tad-drenagg li sistematikamnet qieghda ssofri blukkar bir-rizultat li drenagg qieghed ifur gew il-fond;

2.2 Illi sabiex dawn id-difetti serji jigu rimedjati jinhtiegu spejjes kbar apparti l-gheluq tal-azjenda kummercjali ghaz-zmien mehtieg ghax-xogholijiet mehtiega;

2.3 Illi l-esponenti ppruvat b'diversi modi sabiex tidhol f'negozjati mar-rikorrenti bl-iskop li tigi trattata din il-kwistjoni u jinstabu soluzzjonijiet, izda r-rikorrenti ma jidhrux ppreparati li jikkowoperaw anzi addirittura pprezentaw il-proceduri odjerni ghall-izgumbrament mill-fond li minnu tinsab gestita l-azjenda kummercjali u wkoll ghall-kundanna u hlas tad-danni;

2.4 Illi fic-cirkostanzi l-esponenti kellha tiddeduci kawza quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili sabiex fost ohrajn ir-rikorrenti jigu dikjarati responsabbli ghar-riparazzjoni tal-hsarat riskontrati fil-fond u sabiex l-istess rikorrenti jigu ordnati jaghmlu it-tiswijiet mehtiega. Din il-kawza llum tinsab appuntata ghas-smigh;

2.5 Illi ghalhekk ir-rikorrenti naqsu li jwettqu l-obbligi taghhom lejn l-esponenti naxxenti mill-ligi u mill-istess kuntratt ta' kiri ta' azjenda kummercjali. Fil-kuntratti bilaterali bhal ma huma il-kuntratt bejn il-kontendenti l-kondizzjoni rizoluttiva hija dejjem sottintiza. Ir-rizoluzzjoni ta' kuntratt bilaterali bhal dak oggett ta' din il-kawza b'applikazzjoni tal-patt kommissorju tacitu hija l-konsegwenza naturali u logika meta l-inadempiment da parti tar-rikorrenti huwa wiehed gravi tant li jirrigwarda l-

obbligazzjonijiet li ggustifikaw u mmottivaw n-natura intrinsika u materjali tal-kuntratt u l-oggett ghala l-kuntratt inghata u gie iffirmat. Huwa cert u car li l-patt inadempjut da parti tar-rikorrenti huwa ta’ importanza tali li jirrifletti fuq il-prestazzjoni principali li tifforma l-oggetti tal-kuntratt;

2.6 Illi sejjer jirrizulta ampjament anke b’riferenza ghal diversi konstatazzjonijiet indipendenti u oggettivi li r-rikorrenti ma kkonsenjaw il-fond li minnu tigi gestita l-azjenda kummercjali fi stat tajjeb ta’ tiswija ta’ kull xorta u lanqas fi stat tajjeb li l-esponenti setghet taghmel l-uzu tal-fond li minnu hija gestita l-azjenda kummercjali mikri minghajr xkiel u minghajr problemi;

2.7 Illi sejjer jirrizulta wkoll li l-fond li minnu hija gestita l-azjenda kummercjali mikrija u s-servizzi marbuta mieghu kellhom difetti u mankamenti mohbija li r-rikorrenti kienu jafu bihom jew li setghu jkunu jafu bihom izda li ghazlu ma jgharrfux bihom u dwarhom lill-esponenti.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha lill-partijiet;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkunnsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimata dwar n-nuqqas ta’ gurisdizzjoni ta’ dan il-Bord *rationae materiae,* liema eccezzjoni kienet sollevata a bazi tal-fatt illi l-mertu huwa wiehed li jikkoncerna kirja ta’ azjenda kummercjali kif distinta minn kirja ta’ fond kummercjali fejn fl-ahhar kaz kien ikun kompetenti dan il-Bord skond il-ligi. L-intimata pprezentat nota ta’ riferenzi in sostenn tal-eccezzjoni taghha izda bid-dovut rigward, is-sentenzi hemm citata ma ghandhom ebda rilevanza ghal kaz in dizamina;

Qabel kull konsiderazzjoni ohra, tajjeb li jinghad illi huwa pacifiku illi din il-kawza hija dwar kirja ta’ azjenda kummercjali u mhux ta’ fond gheri u dwar dan hemm qbil

bejn il-partijiet. Tajjeb li jkun ribadit ukoll illi l-Qorti taghna dejjem ghamlu distinzjoni bejn kera ta' azjenda kummercjali u kera ta' fond kummercjali u dan ma ghandu bzonn ta' ebda konsiderazzjoni ulterjuri ghaliex huwa assodat b'mod pacifiku fil-gurisprudenza. Fost id-diversi sentenzi, izda, fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Maryanne u Michael konjugi Hogan vs Carmen u Michael konjugi Cavallaro 23.11.2005** kien ritenut hekk: *kif jinsab enuncjat "meta kontrattazzjoni ghandha bhala oggett taghha l-avvjament u l-attrezzi ta' hanut u fl-istess hin l-inkwilinat tal-fond fejn il-hanut hu ezercitat, l-avvjament u l-attrezzi jikkostitwixxu l-oggett principali u prevalenti tan-negozju di fronte ghall-inkwilinat li minghajr l-avvjament u l-attrezzi ma kienx ikollu valur specjali. In-negozju hu inxindibbli u ghandu jkun karaterizzat mill-importanza ta' l-oggett principali tieghu" – "**Markiz Anthony Cassar Desain et vs Giovanni Pace nomine Appell Civili 12 ta' Lulju 1965;***

Opportunenment jinghad ukoll illu huwa pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi huma l-Qrati ordinarji kompetenti biex jiddeterminaw kawzi dwar terminazzjoni ta' lokazzjoni ta' azjenda kummercjali u dwar dan issir referenza ukoll ghas-sentenza appena citata. Fil-kaz in dizamina izda r-rikorrenti jikkontendu illi bl-emendi introdotti fil-Kap 16 permezz tal-Att X tal-2009, is-sitwazzjoni kienet rovexxjata u minn hemm 'l quddiem huwa l-Bord tal-Kera li huwa kompetenti biex jisma u jiddetermina kawza koncernanti kera ta' azjenda kummercjali. Tajjeb ghalhekk li ssir referenza ghall-artikoli relevanti tal-Kap 16 affetwati b'dawn l-emendi:

Artikolu 1525: (1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' haga kemm ta' xoghol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, izda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 ghandu jsir bil-kitba.

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-

abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba.

Artikolu 39(5) Skeda Tlieta Kap 16:

(5) Il-Bord tal-Kera mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fond urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan izda li kawzi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali ohra ghandhom jibqghu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali

Ezaminati dawn iz-zewg artikoli, jemergi illi l-ligi taghmel referenza cara ghal-fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummercjali u ma taghmel ebda referenza ghal xi xorta ta' kera ohra bhal dik in dizamina, jigifieri kera ta' azjenda kummercjali. Stabbilit illi kera ta' azjenda kummercjali hija gurisprudenzjalment differenti minn kera ta' fond kummercjali, l-intimata ghandha ragun fl-eccezzjoni taghha izda r-rikorrenti ssottomettew illi l-kera in kwistjoni kienet fil-fatt sullokazzjoni ta' koncessjoni originali moghtija lilhom u l-artikoli 1613 u 1614(2) tal-Kap 16 jipprovdu li s-sullokazzjoni ghandha tkun trattata bl-istess regoli tal-kera. Dawn l-artikolu jipprovdu hekk:

Artikolu 1613: Fin-nuqqas ta' disposizzjonijiet ohra partikolari, il-kuntratt ta' sullokazzjoni hu regolat mid-disposizzjonijiet li jghoddu ghall-kuntratt ta' kiri: Izda ghar-rigward ta' sullokazzjoni ta' fondi kummercjali li saru qabel l-1 ta' Gunju 1995, dawn ghandhom jintemmu fil-31 ta' Mejju, 2018 hlief meta jkunu saru bi ftehim tas-sid, f'liema kaz dawk is-sullokazzjonijiet ghandhom ikunu regolati b'tali ftehim

Artikolu 1614 (1) Il-kerrej ma ghandux jedd li jissulloka l-haga, jew li jcedi l-kiri taghha, jekk din is-setgha ma tkunx giet miftiehma fil-kuntratt.

(2) Ghal finijiet ta' dan is-Sub Titolu, l-ghoti ta' kuntratt ta' gestjoni jew kull forma ta' ftehim iehor, li permezz tieghu inkwilin jerhi f'idejn terzi l-pussess tal-fond jew tal-kummerc gestit minn fond kummercjali, ghandu jitqies bhala sullokazzjoni.

Bid-dovut rigward, dawn iz-zewg artikoli appena riprodotti ma jestendux il-guridizzjoni kjarament definita bl-artikolu 1525 u l-artikolu 39 tat-tielet Skeda Kap 16 li jfisser ghalhekk illi l-gurisidizzjoni f'kawzi ta' lokazzjoni ta' azjenda kummercjali baghet fil-mansjoni tal-Qrati ordinarji kif spjegat supra. Ghalhekk dan il-Bord m'ghandux gurisdizzjoni jisma' u jiddetermina l-kawza odjerna u ghal dawn il-motivi qieghed jilqa' l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimata u jastjeni milli jiehu konjizzjonin ulterjuri tar-rikors;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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