MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 31/2011

Noel Gauci

vs

Lucia Cefai, Maria Cefai, Carmelo Cefai u t-tabib Raffaele Cefai u l-istess Lucia Cefai, Maria Cefai, Carmelo Cefai u t-tabib Raffaele Cefai bhala werrieta tal-genituri taghhom Leone u Maria Carmela, konjugi Cefai.

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi huwa jixtieq li din il-kawza tinstema’ kontestwalment mal-kawza numru 160/2010GG, stante li l-provi li jridu jigu prodotti huma l-istess;

Illi huwa jikri l-hanut li jinsab 270/271, Triq San Pawl il-Belt u dana skond il-ftehim ta’ lokazzjoni li sar fis-27 t’Ottubru

1956 atti Nutar Dottor Joseph Agius, bejn missier ir-rikorrenti u l-genituri tal-intimati u l-istess intimati skond kif jirrizulta mill-istess ftehim Dok A;

Illi tali ftehim jaghti lir-rikorrenti li jista jissulloka l-istess hanut lil terzi u dan kif jirrizulta minn klawsola 6 tal-istess ftehim;

Illi r-rikorrenti ssulloka dan il-hanut lil certu Alfred Arpa izda Arpa ma jistax jopera bit-trading license ghax min minnhom qed jirrifjutaw li jiffirmaw t-transfer tat-trading liscence;

Illi ghalhekk ir-rikorrenti qed jitlef il-kera ghax l-istess Arpa qed jirrifjuta li jhallsu tal-kera sakemm it-trading liscence ma tinqalibx fuqu;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jordna lir-rikorrent jew min minnhim sabiex (a) jiffirmaw it-transfer relattiv tal-hanut de quo u jaghmlu dak kollu li hu necessarju u ancillari ghal tali transfer, fi zmien pretentorju li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi, u fin-nuqqas tinnomina kuratur sabiex jiffirma tali formoli transfer u jaghmel dak kollu li hu necessarju sabiex tali trading liscence tigi trasferita fuq Alfred Rapa jew fuq terzi, u (b) tiddikjara lill-intimati jew minn minnhom responsabbli ghat-telf ta’ kera subita minn l-attur ir-rikorrenti u (c) tillikwida s-somma ta’ tali telf ta’ kera u (d) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti s-somma hek likwidata, u dan taht kwalunkwe provvedimenti u kundizzjoni li jidhirlu opportun li jimponi;

Ra r-risposta tal-intimat:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti ghas-segwenti ragunijiet:

Illi, in linea preliminari jigi eccepit illi:

1. L-inkompetenza ratione materiae ta’ dan l-Onorabbli Bord sabiex jikkunsidra u jiddeciedi dwar it-talbiet essenzjalment jirrigwardaw kwistjonijiet illi jezorbitaw mill-gurisdizzjoni ta’ dan l-Onorabbli Bord;

2. In-nullita tar-rikors promutur stante li l-porprjetarju tal-fond in kwistjoni 270/271, Triq San Pawl, il-Belt Valletta mhumiex kif indikati fir-rikors promutur izda kif indikat fir-rikors promotorju izda fir-rikorsipprezentat mill-esponenti li jgib in-nurmu Rikors 160/10GG, liema rikors kien gie debitament notifikat lir-rikorrenti tant illi, f’dawn il-proceduri, huwa jitlob illi dawn iz-zewg proceduri jinstemghu kontestwalment;

3. Illi l-esponenti jopponu ghat-talba sabiex dawn il-proceduri jinstemghu kontestwalment mal-proceduri li jgibu n-numru 160/10GG billi fl-ewwel lok, il-mertu ta’ dawn il-proceduri u cioe’ ta’ zgumbrament minhabba l-istat ta’ abbandun tal-fond kif ukoll tan-non-uzo huwa ghal kollox differenti ghall-mertu tal-proceduri odjerni. Jigi rilevat illi l-proceduri ma jistghu qatt jirnexxu f’kaz ta’ ezitu pozittiv fir-rigward tal-proceduri ta’ zgumbrament u ghalhekk, semai, l-proceduri odjerni ghandhom jistennew l-ezitu tal-proceduri li jgibu n-numru 160/10GG;

Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi:

4. Illi m’hemm ebda dubbju illi l-proceduri odjerni gew intavolati in risposta ghall-proceduri gja intavolati kontra r-rikorrenti ghall-zgumbrament mill-fond de quo u ghall-ebda raguni ohra;

5. Illi jigi rilevat illi mhuwiex minnu illi l-esponenti ilhom li gew infurmati illi sar ftehim ta’ kirja ma’ certu Alfred Arpa u huwa biss permezz tal-proceduri odjerni illi l-esponenti saru jafu illi addirittura hemm ftehim tal-21 ta’ Frar 2008 atti Nutar Patrick Critien, kif qed jigi allegat fir-rikors promutur, liema ftehim ghal xi raguni ma giex esebit;

6. Illi jigi rilevat illi, semai, tali ftehim citat mir-rikorrenti sar bil-ksur tal-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti fl-iskrittura originali ta’ kera tas-27 t’Ottubru 1956 u kontra d-disposizzjoniijiet tal-ligi, kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

7. Illi, minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, jigi eccepit illi l-fond inkwistjoni ilu ma jigi uzat ghal diversi snin u jinsab fi stat hazin, kif jista jigi ampjamnet ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u dana jammonta ghal ksur car da parti tar-rikorrenti tal-obbligi lokatizzji spettanti lilhom;

8. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti mhumiex obbligati illi jiffirmaw xi trading liscence jew illi jiffirmaw ghat-trasferiment ta’ xi licenzji jew illi jirrikonoxxu lil xi subinkwilin kif qieghed jigi allegat u kif qieghed jintalab in forza tal-proceduri odjerni;

9. Illi fil-kwalunkwe kaz, l-esponenti jirrizervaw id-drittijiet kollha spettanti lilhom skond il-ligi;

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi;

Semgha lill-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati dwar l-kompetenza ta’ dan il-Bord rationae materiae. Ir-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord bhala inkwilin ta’ hanut mikri minghand l-intimati li minkejja li kienu obbligaw ruhhom jitrasferixxu l-licenzi tan-negozju f’isem subinkwilin futur u minnhom approvat, naqsu milli jaghmlu dan wara li sehhet sullokazzjoni. Kawza ta’ dan, ir-rikorrenti qed isofri danni u ghalhekk talab lill-Bord jordna lill-intimati *inter alia* jitrasferixxu dawk il-licenzji u jillikwida d-danni sofferti;

Ir-rikorrenti qieghed jipproponi din il-kawza in virtu' tal-artikolu 1525 tal-Kap 16 li jaghti lil dan il-Bord poteri li ma kienux ezistenti fil-passat jigifieri qabel l-Att X tal-2009;

Illi huwa notevoli n-numru ta' kawzi intordotti quddiem dan il-Bord wara l-emendi bl-Att X tal-2009, kawzi li precedentment kienu jitqanqlu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili u anke quddiem il-Qorti tal-Magistrati qabel l-emendi tal-2005. Naturlament, kif demostrat minn uhud mill-kawzi decizi llum stess, f'dawn il-kawzi qed tkun kontestata l-kompetenza ta' dan il-Bord *rationae materiae.* Mill-att l-iehor, dawk il-kawzi introdotti quddiem il-Prim'Awla fuq mertu simili ghal dak odjern, qed ikollhom l-istess effett u dan hu mistenni meta si tratta ta' bdil radikali fil-kompetenzi bejn it-tribunali. Ir-rikorrenti jiccita sentenzi recenti in sostenn tat-tezi tieghu, pero' dawn ma jistghux ikunu ta' ghajnuna ghar-rizoluzzjoni tal-kaz hawn skrutinat. Il-kawza **Mediterranean Flower Power Products Limited vs Flower Power (Sales) Limited et 9.1.12** fl-ewwel lok hija dwar kawza li inbdiet fl-2008, jigifieri qabel l-emendi tal-2009 li gew fis-sehh fl-2010. Ulterjorment, dik kienet kawza ghar-rizoluzzjoni ta' kuntratt lokatizju fejn hemm skorta ta' sentenzi li jirritjenu li l-kompetenza hija tal-Qrati ordinarji. Fl-ahhar nett, il-Qorti, gustament, rriproduciet il-poteri tal-Bord bis-sahha tal-emendi Att X tal-2009 pero xorta wahda cahdet l-eccezzjoni ta' inkompetenza. It-tieni sentenza invokata mir-rikorrenti imbaghad zgur li hija 'l hinn mill-kwistjoni hawn devoluta. Il-kawza **Fracis Grixti vs Godfrey Ellul Sullivan et** kienet intordotta fl-1999 minn sid ta' fond mikri lill-intimat li kien qed jirrifjuta li jivvaka l-fond temporanjament sakemm isir zvilupp wara liema zmien jista' jerga jibda igawdi l-kirja. Tajjeb ikun nutat illi bl-emendi tal-2009 ma jfissirx illi fejn hemm il-kelma "kirja" b'mod awtomatiku huwa kompetenti l-Bord;

Kif intqal fis-sentenza **Christopher Gatt vs Daniel Doneo (PA 28.3.2011):** " *Il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l-poteri tieghu u akkordaw lill-Bord poteri investigattivi u l-poteri fost ohrajn li jiddeciedi dwar kwestjonijiet kollha konnessi ma' kuntratt ta' kera. Pero' din il-Qorti hi tal-fehma li l-Bord tal-Kera xorta jibqa'*

tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwestjonijiet illi ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligi li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji... Ma hemm ebda artikolu tal-ligijiet tal-Kera li jestendu l-poteri tal-Bord tal-Kera biex jiddeciedi fuq kwezit simili, [vizzju ta' kunsens fil-ftehim u allegata falsita fil-firma]*, liema kwezit ghalhekk irid jigi investigat mill-Qorti Ordinarja, kif ghamel l-attur f'din il-kawza".* Fid-dawl tal-poteri l-godda tal-Bord kif appena deskritti, tajjeb ghalhekk li jkunu ezaminati l-provvedimenti tal-ligi kolpiti bl-emendi tal-Att X tal-2009;

Kif gia senjalat, l-Att X tal-2009 introduca diversi aspetti godda fil-ligijiet tal-kera. L-artikolu 1525 tal-Kap 16 ukoll milqut bl-emendi hawn msemmija jghid hekk:

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 ta' 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'.

L-istess Att, fl-artikolu 38 (a) jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(4) tal-Kap 69:

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, **inklużi** kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."; (sottolinear u enfazi tal-Bord).

B'hekk tnehhiet id-distinzjoni bejn kirja fi stadju ta' rilokazzjoni u dik fi stadju orginali ghal fini ta' kompetenza

izda mhux ghall-kwisjtonijiet ohrajn. Fis-sottomissjonijiet tieghu, r-rikorrenti spjega illi dak li qed jitlob huwa li l-Bord jobbliga lill-intimat jezegwixxi dawk l-obbligi kontrattwali tieghu naxxenti mill-kuntratt ta' lokazzjoni bejnu u bejn is-sidien lokaturi. Meta fil-kawza **Gatt vs Doneo** l-Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-inkompetenza qalet hekk: "Il-fatt li f'dan il-kaz dak li qed ikun attakkat hu kuntratt ta' kera, b'daqshekk ma jfissirx li l-Bord tal-Kera ghandu l-kompetenza awtomatika li jismaghha hu. Il-kawza, kif impostata mhix tattakka xi dritt jew obbligu naxxenti mill-kirja izda...." Dan jiftiehem illi dritt jew obbligu naxxenti mill-kirja jista' jkun attakkat quddiem dan il-Bord, sakemm din ma tkunx ghad-determinazzjoni dwar kondizzjoni rizoluttiva (ara **Tourist Services Limited vs Arali Enterprises Limited et PA 4.11.2011**).

Hija l-konkluzzjoni ta' dan il-Bord illi fit termini tal-artikolu 1525 tal-Kap 16 huwa kompetenti sabiex jisma u jiddetermina l-kawza hawn devoluta proposta mill-kerrej ta' hanut biex igieghel lis-sidien jaddivjenu ghall-obbligi minnhom kontrattati fil-kostituzzjoni tal-lokazzjoni.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad l-eccezzjoni sollevata mill-intimati;

Stante l-aspett novattiv ta' din il-kwistjoni l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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