MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 98/2004/1

Antonia Debono, Giustu Debono, Josephine mart George Scerri, Gemma Debono, Doris mart Albert Cassar u Pawlu Debono u b'digriet tal-Bord tat-2 ta' Marzu 2011 wara l-mewt tar-rikorrenti Antonia Debono, l-atti kienu trasfuzi f'isem uliedha hawn fuq indikati.

vs

Robert Mercieca

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-intimat jikri minghand l-esponenti l-hanut bin-numru sittin (60), Triq San Bartolmew, Qormi, bil-kera ta' seba' mitt lira Maltin (Lm700) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet fil-15 ta' Settembru 2004;

Illi l-istess intimat ceda l-hanut fuq imsemmi f'idejn terzi persuni minghajr ma kellu l-kunsens espress ta' l-esponenti ghal dan l-iskop;

L-esponenti ghalhekk titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna l-izgumbrament ta' l-intimat mill-fond imsemmi f'terminu qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

1. Illi in linea preliminari, l-ammont ta' kera imhallas mill-intimat lir-rikorrenti m'huwiex korrett;

2. In linea preliminari wkoll, in talba hekk kif dedotta mir-rikorrenti fir-rikors taghhom hija irrita u nulla u dana stante illi r-rikorrenti ma setghux jitolbu lill-Bord halli jizgombra lill-intimat izda l-Bord huwa kompetenti biss skond il-ligi halli jezamina talba ghar-ripreza tal-imsemmi fond wara li jawtorizza se mai lir-rikorrenti illi ma jgeddux l-imsemmija lokazzjoni;

3. Illi l-pretenzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana stante li r-rikorrent ma ceda l-imsemmi hanut f'idejn hadd hekk kif se jkollu l-opportunita' illi jipprova waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mill-ligi;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza s-sidien tal-fond kummercjali qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-intimat kerrej fuq l-premess illi dan ceda l-kirja tal-hanut f'idejn terzi minghajr il-kunsens taghhom. Fl-objezzjoni taghhom, l-intimati eccepew b'mod preliminari illi talba bhal din ma setghetx issir quddiem dan il-Bord stante li huwa kompetenti biss

jezamina talba ghar-ripreza ta' fond. Din l-eccezzjoni kellha tkun deciza mill-Bord diversament presedut qabel kull konsiderazzjoni ohra, izda stante li dan ma sehhx, jehtieg li tkun determinata *in primis*;

Illi eccezzjoni ta' din in-natura kienet fil-passat meritevoli ta' konsiderazzjoni akkurata stante li setghet twassal ghan-nullita' tal-procedura. Dan ghaliex il-mutament ta' relazzjoni kienet rizervata ghall-qrati ordinarji filwaqt illi rimedji ghall-ksur ta' kondizzjonijiet lokatiziji intizi biex jawtorizzaw lis-sid ma jgeddidx il-kirja kienu rizervati lil dan il-Bord. Il-possizzjoni guridika konfermata mill-gurisprudenza <u>kienet</u> li meta si tratta ta' kawza fil-perjodu originali tal-kirja jew fil-perjodu rilokattiv, is-sid ghandu jressaq il-kawza tieghu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili jekk qieghed jitlob <u>il-hall tal-kirja qabel it-tigdid</u> taghha u fil-kaz li qed jitlob li kirja ma tiggeddidx wara l-iskadenza taghha, ghandu jadixxi lill-Bord li Jirregola l-Kera. Ara per ezemplari il-kawza fl-ismijiet **Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003** fejn il-Qorti ccitat b'approvazzjoni dak ritenut mill-ewwel Qorti li kkonkludiet: "Illi, (minbarra dan), jidher li huwa stabbilit ukoll li, f'kawzi fejn il-lokatur irid jiehu lura l-pussess minghand il-kerrej, il-gurisdizzjoni tat-tribunal tiddependi minn jekk it-tehid lura jkunx mitlub b'effett minn tmiem il-kirja jew inkella tkunx fl-ghamla ta' talba ghall-hall tal-kuntratt tal-kirja jew tat-tigdid taghha waqt li jkunu ghadhom fis-sehh. F'ta' l-ewwel huwa meqjus li l-lokatur ghandu jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt li f'tat-tieni, huwa ghandu jersaq quddiem il-qrati ordinarji" Fil-kaz odjern, skrutinju dwar jekk talba ghall-izgumbrament ghandiex tiftiehem illi hija talba ghal-xoljiment prematur tal-kuntratt illum il-gurnata huwa kollu inutili u dan wara l-emendi intordotti fil-Kodici Civili Kap 16 u Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att X tal-2009 u dan ghaliex il-Bord illum ghandu gurisdizzjoni esklussiva fuq materji ta' kera;

Minkejja li, kif gia deciz mill-qrati taghna, din l-esklussivita' mhix wahda totali u ghad hemm istanzi fejn il-kompetenza tmiss lill-qrati ordinarji (ara per ezemplari: **Christopher Gatt vs Daniel Doneo (PA 28.3.2011) u Tourist**

Services Limited vs Arali Enterprises Limited et PA 4.11.2011) il-vertenza in ezami certament issa hija fil-mansjoni ta' dan il-Bord. L-artikolu 38 (a) ta' dan l-Attt jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kap 69 u jghid hekk:

"(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.";

Illi ghalhekk ukoll b'konsegwenza tad-dhul tal-fuq citati emendi hemm dak il-*jus superveniens* li jwassal sabiex dan il-Bord jichad l-eccezzjoni sollevata mill-intimat;

Kwantu l-mertu, dan il-Bord semgha kif il-fond in kwistjoni huwa gestit bhala hanut tal-manifattura u bejgh ta' dolcerija. Ir-rikorrenti kienu taht l-impressjoni illi l-fond kien mikri lil missier l-intimat u dan ghaliex meta kien ghadu haj missierhom kien ikun missier l-intimat li dejjem gie bil-kera u kull meta kellu bzonn xi haga dwar il-fond. Wara l-mewt ta' missierhom u allura wara li hadu f'idejhom l-amministrazzjoni tal-beni indunaw illi l-fond kien fil-fatt mikri lill-intimat. Pero' dan frankament ma ghandu l-ebda rilevanza ghall-vertenza hawn devoluta. Ir-rikorrenti imbaghad jispjegaw kif l-intimat kien avvicinhom sabiex jawtorizzawh iwilli l-hanut lill-terzi izda dak il-ftehim jidher li ma kienx sehh ghaliex l-intimat kien ppropona li jorbot lill-inkwilini l-godda li l-gestjoni tal-hanut ssir biss bl-oggetti li jipproduci hu stess minn dolcerija ohra. L-intimat kien kabbar in-negozju tieghu u fetah dolcerija ohra u l-manifattura bdiet issir biss fil-fond il-gdid. Gemma Debono, wahda mir-rikorrenti, waslilha ghal widnejha illi l-fond *de quo* kien twilla lill-familja Refalo u ghalhekk marret tistaqsihom b'liema titolu kienu qed jokkupaw il-fond, ghal liema domanda wiegbu illi kienu impjegati tal-intimat. Ix-xhud deherilha illi ma kienx possibbli li l-familja kollha kienet impjegata mal-intimat pero wara l-intervent taghha, missier u omm l-intimat bdew joperaw l-hanut huma stess.

Din is-sitwazzjoni regghet irrepetiet ruhha meta giha suspett li l-hanut twilla lil-familja Spiteri. Kien hawn ukoll illi semghet kazwalment minn bejjieh tal-haxix illi l-intimat kien dahal fi ftehim ta' *profit sharing* mal-familja Spiteri;

Il-konjugi Refalo, xehedu illi dan ma kien minnu xejn u li huma kienu impjegati *part time* mal-intimat u jithallsu bis-siegha. L-intimat kien jiftah u jaghlaq il-hanut u xogholhom kien li jbieghu l-prodotti li jimmanifattura l-intimat fid-dolcerija tieghu. Dan l-arrangament ma damx wisq ghaliex deherilhom li dak it-tip ta' xoghol ma kienx jghodd ghalihom. Il-familja Spiteri, jigifieri l-omm, l-missier u zewgt uliedhom ukoll spjegaw illi kienu impjegati *part-time* izda dan l-arrangament ma damx aktar minn xaharejn jew tlieta u lkoll kellhom ix-xoghol *full time* taghhom. Iz-zewg familji xehdu illi missier l-intimat jew l-intimat inniffsu kienu prezenti f'xi hin jew iehor fil-hanut u li l-kontijiet tad-dawl u ilma dejjem kienu f'idejn l-intimat. Dan kien korroborat ukoll mir-rapprezentant tal-ARMS limited fis-sens illi l-intimat huwa regsitrat maghhom bhala l-konsumatur tas-servizzi tad-dawl u ilma;

Premessi dawn il-fatti, l-ligi pertinenti ghall-lanjanza tar-rikorrenti hi dik kaptata fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 fejn huwa vjetat lill-kerrej "jissulloka l-fond jew jitrasferixxi l-kera minghajr il-kunsens tas-sid". Issa r-rikorrenti qed jallegaw "cessjoni" tal-hanut" u dan qed ikun puntwalizzat ghaliex is-sullokazzjoni u c-cessjoni mhumiex l-istess haga.(**Rita sice Rene Brown noe et vs Charles Gerada pro et noe App Civ 19.5.1952 u Emma armala minn Eric W. Gollcher vs Walder Baldacchino et** RRB 8.3.1968 konfermata mill-Judicial Committee tal-Privy Council fis-7 ta' Marzu 1973 u citata b'approvazzjoni fil-kawza **Clementino Caruana et vsEmanuela Agius** App 22.11.2002). Issa, kif ritenut fis-sentenza **Rita Pirotta vs Simon u Anne-Marie konjugi Carbonaro** App 17.11.2004, "*fis-sens strett tal-Kodici Civili jinsab kontemplat illli gjaladarba c-cessjoni hija bejgh ta' kreditu, ta' jedd jew ta' azzjoni (Arikolu 1469), dak il-kodici jesigi "ad validitatem" li c-cessjoni ssir bil-miktub (Artikolu 1470) oltre li jrid ukoll ikun hemm korrispettiv li hu rekwizit essenzjali ta' kull xorta ta' bejgh u ta' assenjazzjoni. Dan*

*jghodd ukoll ghac-cessjoni ta' kirja billi, kif deciz, "la cessione d'affitto soggiace alle regole relative alla cessione dei diritti in generale e quindi dev'essere fatta in iscritto" (**Kollez. Vol. XVI pIIp140**)";*

Jinsab assodat ukoll fil-gurisprudenza in rigward illi l-prova dwar is-sullokazzjoni jew trasferiment "*mhix bizzejjed li tkun indizzju jew probabilita' Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvincenement illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt jizufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu lil haddiehor. Is-Sid allura jrid jipprova sodisfacentmenet illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b'mod rejali u mhux fittizzju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid*" (**Concetta Theuma et vs Rev. Dun Giuzeppi Mercieca App 20.02.1996)**.

Applikat dan l-insenjament fil-kaz hawn devolut, jemergi illi ma hemm l-ebda prova li saret xi forma ta' cessjoni da parti tal-intimat. Din, kif fuq spjegat, kellha tkun fil-forma ta' skrittura. Is-suspett tar-rikorrenti mhux wiehed fondat meta tqis illi anke jekk kien hemm cessjoni kif allegat, l-inkwilini l-godda ddecidew minnufih illi jregggHu kollox lura ghal li kien mal-intimat wara li r-rikorrenti talbuhom jispjegaw b'liema titolu kienu qed jokkupaw il-fond. Dan kellu talvolta naturalment jinvolvi trattativi bejn l-intimat u l-prezunti inkwilini godda u ritorn tal-korrispettiv li f'sitwazzjonijet bhal dawn ma jirrizolvix ruhu facilment. Minkejja dan, l-intimat imbaghad suppost li irnexxielu jaghmel l-istess arrangament mal-familja Spiteri fejn hawn ukoll iddecidew li b'mod immedjat jirrovexxaw l-allegat arrangament wara li kienu mitkellma mir-rikorrenti. Jemergi mill-provi illi l-intimat qatt ma rrilaxxja l-inkwilinat tant li kien dejjem prezenti, jew hu jew missieru, fil-gestjoni tal-hanut. Anke jekk l-membri tal-familja Refalo qatt ma kienu registrati mal-Korporazzjoni ta' Xoghol u Tahrig, bhalma kienu l-familja Spiteri, bhala impjegati *part time* tal-intimat, dan ma jfissirx li ma kienux hekk impjegati. Dak hu agir li ghazel li jadopera bir-riskji legali kollha l-intimati. Izda l-fatt li dawn il-persuni xeheu b'mod

kostanti li kienu impjegati bir-rata ta’ lira u nofs fis-siegha u bix-*shift* peress illi kellhom impjieg iehor, jissupera bil-bosta l-attendibilita’ taghhom fil-konfront tas-suspetti tar-rikorrenti;

Hija l-fehma ta’ dan il-Bord ghalhekk illi l-intimat qatt ma ceda l-kera ta’ dan il-fond u ghalhekk qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti;

L-ispejjez ta’ din il-kawza ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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