MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-7 ta' April, 2014

Rikors Numru. 82/2013

Jonathan **Mifsud (ID: 472382(M))**

vs

Raymond Fauzza (ID: 100556(M))

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi l-attur kien deher fuq zewg skritturi (hawn annessi u mmarkati bhala Dok A u Dok B) datati 12 ta' Awissu, 2011 li jitrattaw ic-cessjoni tal-kirja favur tieghu minghand l-intimat tar-restaurant Don Fauzza Restaurant, Triq il-Qaliet, Marsascala, u s-servizz ta' tisjir li kellu jigi provdut mill-intimat fl-istess restaurant;

2. Illi wara tali cessjoni, l-esponent induna li l-intimat halla arretrati ta' kontijiet ta' dawl u ilma li kienu f'ismu ammontanti ghal madwar €2,800 u €400 ohra dawl u ilma ta' l-istore u cioe' 'Pauline', Triq il-Qaliet, M'Scala;

3. Illi in oltre l-esponent sejjer ikollu japplika ghal servizz gdid ta' dawl u ilma a dan sejjer jinkombi spiza ta' €1900;

4. Illi apparti dawn l-ammonti, l-intimat halla warajh is-segwenti djun: l-ammont ta' €1,166.20 licenzji b'lura mal-Malta Tourism Authority, €376 dovuti lil Casa Vini, €800 dovuti lil Emanuel Delicata, u €1,400 dovuti lil Attard & Co li minnhom €550 thallsu mill-esponent;

5. Illi wkoll, l-intimat ha mieghu l-lampa tal-flambe' u dan nonostante li hija mnizzla fl-inventarju ta' l-oggetti fir-restaurant li ghandha valur ta' €700;

6. Illi b'hekk it-total dovut mill-intimat lir-rikorrenti huwa ta' €7,642;

7. Illi ghalhekk dawn l-ammonti huma kollha konnessi mal-kirja originali bejn Raymond Fauzza u s-sid Emanuel Santillo u dan kif jirrizulta mill-annessi dokumenti Dok A u Dok B;

8. Illi nonostante l-intimat gie interpellat sabiex ihallas din is-somma permezz ta’ ittra ufficjali datata 17 ta’ Frar, 2013, l-intimat baqa inadempjenti;

9. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob umilment li dan il-Bord joghgbu;

1. Jiddikjara li Raymond Fauzza huwa debitur tar-rikorrent fis-somma ta’ €7,642, u dan ghar-ragunijiet hawn fuq imfissra;

2. Jikkundanna lill-intimat Raymond Fauzza ihallas lill-esponent is-somma hawn fuq indikata;

u dan taht il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 14 ta’ Frar, 2013 u l-imghax sad-data tal-pagament effettiv u l-ispejjez ta’ mandat ta’ sekwestru pprezentat kontestwalment.

Ra r-risposta tal-intimat:

1. Illi preliminarjament, l-esponenti jecepixxi n-nuqqas ta’ kompetenza *rationae materie* ta’ dan it-Tribunal li jiddeciedi fuq it-talbiet ta’ l-attur;

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni ta’ l-esponenti, t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dana stante illi l-imsemmija talbiet huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimat;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar r-risposta ta’ natura preliminari sollevata mill-intimat kwantu n-nuqqas ta’ kompetenza *rationae materiae* ta’ dan il-Bord biex jisma u jiddetermina din il-kawza;

Minn ezami tal-atti jemergi illi fit-12 t’Awissu 2011 r-rikorrenti akkwista b’titolu ta’ lokazzjoni per via ta’ cessjoni l-fond Don Fauzza Restaurant, Triq il-Qaliet Marsascala. Il-fond kien precedentement mikri minn Emanuel Santillo lil Jonathan Mifsud. Bis-sahha ta’ kuntratt in iskritt kif trid il-ligi, Jonathan Mifsud ceda lir-rikorrenti Raymond Fauzza bil-kunsens tas-sid Emanuel Santillo, l-koncessjoni lokatizzja tar-restaurant *de quo*. Issa r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord b’talba ghal kundanna ta’ hlas ta’ spejjez li l-istess rikorrenti kellu jinkorri wara li skopra li l-inkwilin precedenti halla warajh diversi debiti mhux saldat li flimkien jammontaw ghall-€7,642.00.

Huwa palezi ghalhekk illi r-rikorrenti qieghed jokkupa l-fond *de quo* per via ta' titolu ta' lokazzjoni mhux bejnu u bejn l-intimat izda bejnu u s-sid Emanuel Santillo. Dan il-punt donnu sfugga lill-intimati fis-sottomissjonijiet taghhom ghaliex li ma kienx hekk kien jorjenta s-sottomissjonijiet tieghu b'mod iehor. Dan kien ikun eviat li kieku r-rikorrenti mxew mar-regoli ravvizati fl-artikolu 25 u 26 tal-Kapitolu 69 li tipprovdi li f-rikors quddiem dan il-Bord, r-rikorrenti ghandu jindika il-kwalita tieghu bhala sid jew kerrej, jaghti deskrizzjon tan-natura tal-kirja u l-kerra kurrenti skond l-Iskedi B u C. Ghalkemm llum il-gurnata dan ma tantx ghadu segwit, anke forsi minhabba l-fatt, u gustament, li dan ma jimporta ebda nullita, **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005,** pero, adezjoni ma' dan ir-rekwizit kien certament jitfa litfa lir-rikorrenti f'direzzjoni ben diversa. Dan qed jinghad ghaliex hawn si tratt ta' cessjoni tad-drittijiet tal-ex inkwilin Raymond Fauzza bil-konsegwenza illi r-relazzjoni lokatizja issa hija bejn r-rikorrenti u s-sid Emanuel Santillo. L-artikolu 3 tal-kuntratt Dok A ukoll jaghmel dan kollu car, fis-sens illi f'kaz ta' rexxissjoni ta' dik ic-cessjoni, "*the Assignor shall once again be deemed to be the tenatnt of the restaurant*".

Illi ghalkemm is-segwenti muhiex prettament il-mertu tas-subjecta materia, huwa bill-wisq evidenti illi d-distinzjoni bejn is-sullokazzjoni u c-cessjoni kienet tkun luminanti ghal kaz odjern. Dan ghaliex filwaqt illi s-sullokazzjoni tohloq relazzjoni gdida bejn l-inkwilin l-gdid u l-kerrej distinta mis-sid, ic-cessjoni tohloq relazzjoni gdida ta' lokazzjoni bejn is-sid u l-kerrej il-gid. Ghall-ahjar esposizzjoni ta' dan ara l-kawza fl-ismijiet **Clementino u Rosaria konjugi Caruana vs Emanuela Agius App 22.11.2002**. B'hekk jikkonsegwi illi r-rikorrenti ma ghandu l-ebda relazzjoni *qua* kerrej ta' l-intimat. Jerga jinghad illi ghalkemm b'din id-decizjoni l-Bord mhux qed jindirizza l-kwistjoni ta' relazzjoni guridika bejn il-partijiet, ghaliex relazzjoni fil-fatt hemm u din mhix kwistjoni rikjesta mill-partijiet, jibda' l-fatt illi fil-kawzi quddiem dan il-Bord jikkwalifikaw dawk il-kwistjonijiet ta' kera bejn il-partijiet u dan kien mehtieg

sabiex tkun indirizzata l-eccezzjoni sollevata mill-intimat. Dan ghaliex kif deciz f'kawzi ohra minn dan it-Tribunal, dan il-Bord ghandu kompetenza jisma' u jiddetermina kawza dwar kirjiet li ghandhom vigenti. Huma kompetenza ukoll ta' dan il-Bord kawzi rigward okkupazzjoni ta' fond bla titolu wara li tkun terminata l-kirja.. Dan kollu kien jifforma l-kunsiderazzjonijiet f'diversi kawzi izda qed issir referenza ghar-Rikors numru 40/2011 fl-ismijiet **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg 28.6.2012** konfermata mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Dicembru 2013. L-istess Qorti kienet abbraccjat r-ragunament tal-Bord u l-intimat jaghmel pjena referenza ghall-din is-sentenza fis-sottomissjonijiet tieghu. L-istess intimat jissenjala li l-Qorti tal-Appell sahansitra ccitat id-decizjoni tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar fl-ismijiet **Mario Bugeja noe vs Joseph Attard** tas-17 ta' Settembru 2013 pero' ghall-korretezza tajjeb li jkun senjalat illi dik il-konsiderazzjoni citata u riprodotta mill-Qorti tal-Appell kienet konsiderazzjoni ta' dan il-Bord maghmula fir-Rikors 40/2011 gia citata li ghaliha ghamel referenza it-Tribunal Ghal Talbiet Zghar;

Fid-decizjoni tieghu *su citata* l-Bord kien wasal ghal konkluzjoni illi ghandu kompetenza jisma' u jiddetermina kawzi dwar kirjiet veljanti. Issa l-kwistjoni bejn il-partijiet tirrigwarda djun li l-intimat kien halla waqt il-kirja tal-fond bejn l-istess intimat u s-sid Emanuel Santillo liema kirja hija mitmuma. Il-kirja prezenti, wara c-cessjoni, hija bejn r-rikorrenti u l-istess Emanuel Santillo u ghalhekk il-kwistjoni in subjecta materia ma tirrientrax fil-kompetenza ta' dan il-Bord.

Ghal dawn il-motivi l-eccezzjoni tal-intimat qed tkun milqugha u ghalhekk qed jillibera lill-intimat mill-osservanza ta' gudizzju;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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