MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2003

Rikors Numru. 59/2000/1

Rikors Nru: 59/00 B

Josette mart Dr. Mario Stilon u l-istess Mario Stilon, Alberta Cassar Torregiani u Vincent Curmi bhala prokuratur ghan-nom u in rappresentanza ta' Lea Harding

vs

Anthony Agius

Il-Bord,

Ra <u>r-rikors</u>

Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond hanut bin-numru 37, Melita Street, Valletta;

Illi dan il-hanut huwa mikri lill-intimat bil-kera ta’ sitta u tletin Lira Maltija (Lm36.00) fis-sena u l-kera prezenti taghlaq f’Gunju, 2000;

Illi ghalkemm il-hanut in kwistjoni huwa mikri lill-intimat huwa assenjah lil tnejn minn uliedu minghajr ma l-ewwel ottjena l-kunsens tal-esponenti biex jaghmel din l-assenjazzjoni kif ser jigi pruvat tul is-smiegh tal-kawza;

Illi a tenur tal-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 l-esponenti ghandhom id-dritt jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni;

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, in vista tac-cirkostanzi premessi, jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond hanut bin-numru 37, Melita Street, Valletta u konsegwentement jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond imsemmi fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta

Illi t-talba ghar-ripreza ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante li l-esponenti m’assenjax il-kirja *de quo* lil tnejn minn uliedu, kif inhu allegat fil-premessi tar-rikors promotur.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema’ t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ra l-verbal tas-17 ta’ Ottubru, 2002.

Ikkunsidra,

1. Il-hanut in kwistjoni kien inkera lil Giuseppe Agius, missier l-intimat “biex jarmah bl-arloggi” (fol 58). Il-kera tithallas lir-rikorrent Vincent Curmi (nofs) fil-kwalita’ tieghu

premessa u lil Noel Radmilli (nofs), amministratur tar-rikorrenti Alberta Cassar Torregjani. Fl-24 ta' Marzu, 1994 l-Awtorita' laqghet talba ta' l-intimat ghal bdil tal-generu tan-negozzju li sar ghal 'sale of gold and silver articles, materials, for personal wear, glass ware and alpocca articles" (fol 41). Qabel il-licenzja kienet: "watchmaker and to sell photocameras and accessories" (fol 42).

2. L-intimat twieled fis-6 ta' Awissu, 1920 (fol 37) u ilu bil-pensjoni minn meta kellu tlieta u sittin sena (63), jigifieri mill-1983 (fol 38).

3. Fl-Lulju 1988 l-intimat ghamel ftehim ma' tnejn minn uliedu, Maurice u Joseph ahwa Agius. Biegh u uliedu xtraw minghandu "the buisiness which is the sole property of the vendor" bil-prezz ta' "Lm7514 being Lm2600 for goodwill and the balance for net assets" (fol 51-52, Dok AA1). Il-ftehim isemmi li "the assets of the business comprise the stocks, furniture and fittings, the goodwill of the business, and the tradename of the said business" (ibid). Inbiegh ukoll "the liabilities of the business". Ghadda liz-zewg uliedu

"the use (but not the tenancy) of the premises at 37, Melita Street, Valletta for the purpose of carrying on the business".

Il-partijiet iddikjaraw

"that the vendor shall remain the tenant of the above premises and the rent of the above mentioned premises is to be paid by the vendor who shall remain responsible".

Gie stipulat ukoll illi

"the tradename of the business is also included in this agreement of transfer. The name of the business shall remain unchanged and will be "A. Agius".

4. L-intimat ifisser l-isfond ta' dan il-ftehim:

"……ma bqajtx nattendi regolari l-hanut, allura jien u t-tfal tieghi ddecidejna, ftehmna li naghmlu agreement illi jiena nbieghelhom l-istock, il-furniture, il-fittings u l-goodwill, biex b'hekk inhalli l-business imexxuh, biex il-business ikompli miexi. U jiena ma nibqax, ma jkollix dak il-bzonn li nidhol bilfors ghax-xoghol (fol 56-60)."

5. L-intimat minkejja l-ftehim ma ha xejn minghand uliedu ghax hekk ried u fix-xhieda tieghu jaghmel tahwida dwar x'biegh u x'ma bieghx. (fol 60).

6. L-intimat imhabba ragunijiet ta' sahha ma jmurx il-hanut. Il-qliegh johduh uliedu (fol 70). Hu ma jiehu xejn (fol 71). Il-permess qieghed fuq l-intimat. Il-kera jhallasha hu, gieli jwassluha uliedu. L-ircevuti jsiru fuqu. Il-kera "nkun hrigthom minn buti" (fol 59).

7. Inbidlet it-tabella fil-hanut. Ir-rikorrent Curmi intebah fl-1996, ix-xhud Radmilli fl-1996 (fol 12 u 19). Dwar il-bdil fl-ismijiet fit-tabella l-intimat xehed

(a) "It-tabella l-gdida, nista' nghidlek it-tabella anzi kif kienet qabel, 'A. Agius', u mbaghad ghal liema fini taghhom dik ma nistax inghidha, pero' naf illi gie zmien, dan kien fl-1956, 1957 xi haga hekk, kien hemm bzonn illi l-vetrina dejjem skond ma qaluli huma, insomma anki jiena stajt naraha wkoll ghax ma kellux z-zmien, u gew bzonn li jibdlu l-vetrina u qaluli biha l-bicca xoghol li huma kellhom bzonn ibidlu l-vetrina w jiena tajthom il-'go ahead', allura huma meta ghamlu x'shutter, kien hemm bzonn ibiddlu l-vetrina w jbiddlu x'shutter ukoll. U meta gew biex jaghmlu……sadanittant fl-istess hin,……ghamlu t-tabella, deherilhom huma, dik ma nafx inghidlek, u ghamlu 'A. Agius', sorry ghamlu J. & M. Agius voldieri l-inizjali biss……biddlu l-inizzjali minn 'A. Agius', ghal J. & M. Agius' (fol 62).

(b) Ftit wara izied fuq mistoqsija tal-Bord ghaliex tbiddlet it-tabella

"Le, proprju dik hija bicca xoghol……voldieri ma kinitx suppost li tista' tinbidel, skond l-agreement ma kinitx

suppost li tista' tinbidel, iffirmata minni u ffirmata mit-tfal. Issa proprju ghax biddluh huma forsi ghamluh minghajr hsieb ta' xejn u forsi kellhom xi hsieb ukoll, imma dan jiena, dik haga illi jiena ma kontx naf biha, li nista' nghidilhom biss hi li appena jiena ndunajt, appena sirt naf u rajt ukoll illi dik giet mibdula jiena ordnajtilhom biex immedjatament jew malajr kemm jista' jkun dawk jerghu jsiru kif fil-fatt gara li huma regghu biddluhom u ghamlulhom kif kienu qabel……u dan jikkonfermah is-Sur Curmi stess fuq l-affidavits tieghi". (fol 63).

L-intimat donnu jixtieq li jghid is-sewwa imma d-dinja hi li hi. Dik li jghid ir-rikorrent Curmi hu preciz.

"Fl-1996, jiena ndunajt illi Anthony Agius kien bidel it-tabella tal-hanut mikri lilu u t-tabella l-gdida kienet turi li z-zewgt itfal tieghu kienu ffurmaw socjeta' bejniethom u kienu qeghdin imexxu l-hanut huma" (fol 17).

8. Bin l-intimat Maurice Agius jghid li meta rrangaw il-hanut u ghamlu shutters u vetrina godda

"konna bdilna l-isem, konna bdilna l-isem li kien hemm fuq it-tabella u ghamilnieh 'J & M Agius', flok 'A. Agius'.

Mistoqsi mill-Bord ghaliex:

"Konna qed naghmluh gdid u semplicement, il-fatt li konna qed immexxu ahna hsibna li ma tkun ha tohloq l-ebda problema" (fol 69).

9. Tnehhiet it-tabella l-gdida u tqeghdet ta' qabilha flokha. (Xhieda tar-rikorrent Curmi a fol 12).

10.Mart l-intimat mietet f'Gunju, 1992. B'testment fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona (fol 74-77) dak kollu li kellhom mill-hanut thalla bhala legat "prelevabbli wara l-mewt tal-premorjent fosthom" lill-uliedhom Maurice u Joseph Mary ahwa Agius.

11.F'dan l-isfond ir-rikorrenti qed jitolbu li l-Bord ma jgeddidx il-kirja ghax l-intimat assenja l-hanut li uliedu

minghajr il-permess taghhom. L-intimat fir-risposta tieghu jichad li ghamel hekk.

12.Il-gurisprudenza tghallem li

(1) “hu s-sid illi jrid jipprova dak li jallega u cioe’ li l-inkwilin, bla kunsens tieghu issulloka l-fond, u ceda l-kirja tieghu, u tali prova mhux bizzejjed li tkun indizzju jew probabilita’, jehtieg li tkun unika w kredibbli sal-punt li twassal il-gudikant ghal konvinciment li l-inkwilin m’ghadux bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej, u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b’mod rejali u mhux fittizju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid. (‘Theuma vs Mercieca’, App. 20/2/96; ara wkoll ‘Fenech Clarke et vs Borg et’, App. Mill-Bord, 30/5/97;

(2) “l-artikolu 9 ta’ l-Ordinanza (Kap 69) ma hux limitat ghac-cessjoni, kif kontemplata mill-Kodici Civili, izda jikkolpixxi kull forma ta’ trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma jghamel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-artikolu 9 (‘Cutajar vs Schembri’, App. 7/10/96);

(3) “Sakemm jibqa’ stabbilit l-interess personali ta’ l-intimat fin-negozzju u fil-hanut fejn dan hu gestit u jirrizulta ukoll element ta’ kontroll fuq il-gestjoni, ma tista’ tirrizulta ebda sullokazzjoni. (‘Cassar vs Tabone’, App Mill-Bord 17/6/99);

(4) “Il-ligi tipprojbixxi illi l-kerrej minghajr il-kunsens espress tas-sid jissulloka l-fond jew icedi l-inkwilinat tieghu imma ma tipprojbix illi l-kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta’ haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozzju ta’ dak il-hanut”
(Vol XLVI –1- 208).

(5) "Mhux bizzejjed li l-Qorti tifli l-ftehim in iskritt – maghmul bejn l-inkwilin u terz minghajr ma tara' ukoll x'kienu l-fatti kollha konkomitanti. Kieku l-Qorti kellha biss tistrieh fuq dak li jkun gie imnizzel fl-iskrittura u tieqaf hemm, allura ssir wisq facli ghal kull min irid jeverti jew idur ma' dak li tiddisponi l-ligi li jirredigi skrittura b'certu mod li biha biss ikun jaghmel fattieh imqar il-fatti tal-kaz ikunu juru mod iehor. Naturalment, trattandosi ta' fatti dawn iridu jirrizultaw mill-provi akkwiziti u mhux prezunti. Dan ifisser ukoll li kull kaz irid jigi mistharreg fuq il-mertu u fattispecie proprji tieghu (App. Mill-Bord, 12/7/99, 'Caruana vs Felice noe').

13.Ir-rikorrenti ghamlu referenza ghas-sentenzi li gejjin

(a) 'Beck vs Cassar Demajo, 'App. 28/2/58 li l-pern taghha kien dwar kif ghandu jkun il-kunsens tas-sid f'kaz ta' sullokazzjoni;
(b) 'Copperstone vs Crockford', App 8/3/57 dwar rifuzzjoni ta kera; (irrilevanti ghal dan il-kaz)
(c) 'Bugeja vs Debono', App. 29/1/88 dwar kunsens tas-sid u jekk il-kerrej u terz kienux waqfu assocjazzjoni bejniethom;
(d) 'Debono vs Ciantar', App. 22/5/67 li hi rilevanti ghal kaz li ghandu quddiem illi l-bord. L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fissret li

"Kif gie ritenut mill-Qorti Ingliza……
the sale of the business on the premises to a company is not a breach (tal-projbizzjoni tac-cessjoni jew trasferiment tal-kiri) if the possession of the premises is retained by the lessor notwithstanding that the company uses them. Dan voldieri illi jista' jinghata l-kaz illi negozzju gestit f'post mikri jista' jigi cedut jew trasferit mill-kerrej lill-haddiehor u fl-istess hin il-kerrej izomm l-inkwilinat ghalkemm l-uzu tal-fond jigi anki l-access lill-akkwirent tan-negozzju. Jekk dan ikunx gara jew le jiddependi mic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, mehud rigward ta' l-intenzjoni tal-partijiet".
(e) In re 'Lando' vs Agius, App 8/3/93 il-Qorti ezaminat il-figura ta' 'sostituit' fil-gestjoni ta' hwienet.

14.Fit-trattazzjoni l-intimat ghamilha cara li bejnu u bejn uliedu ma sar l-ebda management agreement. Sar bejgh "tan-negozzju illi kien gestit mill-fond……annimal guridiku, kompletament differenti minn management agreement……differenti essenzjalment mill-istitut ta' sullokazzjoni."

15.Fil-ftehma tal-Qorti hawn si tratta ta' cessjoni vera u proprja. Il-ftehim esebit hu biss paraventu. Il-missier ghadda kollox lil uliedu imhabba ragunijiet ta' sahha u ha l-pensjoni.. Ghalkemm fil-ftehim ma tissemmiex il-'kelma inkwilinat' dan ghadda ukoll ghal l-ulied li biddlu l-isem fit-tabella u biddlu ukoll il-generu tan-negozzju. Malli tkellem ir-rikorrent Curmi flok tfisser lilu x'kien qed jigri, t-tabella l-qadima hadet post il-gdida. Importanti dak li jghid Maurice Agius dwar it-tabella (fol 69)

"Allura hassejna illi……meta konna rrangajna u rrangajna kollox hassejna li stajna naghmlu dik il-bicca xoghol (bdil tat-tabella) biex, bhal kwalunkwe haga ohra, speci naghtuha, <u>naghtuha l-fatt li qeghdin ahna hemmhekk anki min jara l-vetrina, Joe u Maurice".</u>

L-intimat ma zamm l-ebda kontroll fuq il-fond. Fil-ftehim ma uliedu inkiteb li l-isem jinzamm imma l-ulied bidlu dan ukoll. Il-qliegh u t-telf hu ghal ulied, l-intimat hu barra minn kollox. Zamm il-licenzji fuqu. Jghid li jhallas il-kera hu, imma l-Bord mix-xhieda jhassru moralment konvint li dan mhux minnu lanqas. Stramb ukoll li fil-ftehim jissemma prezz ta' Lm1000 li kellu jithallas imma ghal xi raguni ma thallasx. (ara 'Axiak vs Brincat et' App. Mill-Bord 24/4/01).

16.Minn naha intimata gie esebiet testment (ara para 10 ta' din is-sentenza) fejn Maurice u Joseph Agius tal-prelegat li thallilhom iridu jhallsu Lm1000 lil huhom, l-istess ammont miftiehem fil-ftehim ta' bejgh. Il-prelegat thalla lil Maurice u Joseph Agius bl-obbligu li jhallsu s-somma lil wiehed minn huthom. Il-Bord ma jifhimx l-argument ta' l-abili difensur ta' l-intimati dwar li hemm ahwa ohra li jistghu jixtru l-inkwilinat kif ma jifhimx xi jfisser il-kliem "qalu b'mod skjett x'inhu l-arrangament ta'

bejniethom". Quddiem tribunal u qorti irid jinghad is-sewwa kif is-sewwa ghadu jsaltom bejn il-bnedmin u mhux il-habi biex bniedem jiehu vantagg fuq iehor. Din mhiex 'generozita' kif mhix generozita' li wiehed jammetti li "hemm indizzji" ta' simulazzjoni (ara trattazzjoni).

17.Jirrizulta li l-intimat ghadda l-hanut lil tnejn minn uliedu. Il-Bord mhux qed isejjes id-decizjoni tieghu fuq il-kwistjoni tat-tabella biss imma fuq il-gabra ta' provi li tressqet quddiemu mill-partijiet. Sar ftehim ta' cessjoni ghax l-intimat kif jghid fit-trattazzjoni, li kieku ma kienx hekk "kien ikun pjuttost short sighted".

Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond/hanut 37, Melita Street, Valletta: ghall-ghan ta' tkeccija jaghti tlett xhur zmien m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Dep./Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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