MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2004

Rikors Numru. 102/1997/1

Rita Lanzon u stante il-mewt ta' Rita Lanzon fil-mori tal-kawza l-atti gew trasfuzi f'uliedha Alfred Lanzon u Annabelle Spiteri Steines

Vs

Francis, Maurice u Edward ahwa Zammit Cordina u Helen armla ta' Anthony Zammit Cordina u b'digriet tal-21 ta' Ottubru 1998 Charles Zammit Cordina gie kjamat in kawza

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Rita Lanzon fejn tesponi bir-rispett:-

1. Illi hi tikri lill-intimati il-fond 45, Tower Road, Sliema, versu l-kera ta' Lm500 fis-sena pagabbli trimestralment bil-quddiem.

2. Illi l-intimati, abbuzivament u bi ksur tal-provvedimenti tal-iskrittura datata 30 ta’ Novembru, 1972, issullokaw dan il-fond lil terzi, u dan minghajr il-permess tar-rikorrenti.

3. Illi nonostante lir-rikorrenti nterpellat lill-intimati, permezz ta’ ittra gudizzjarja tat-12 ta’ Marzu, 1997, sabiex jivvakaw mil-fond fuq imsemmi u jirritornawlha c-cwievet tal-istess fond, dawn baqghu inadempjenti.

4. Ghalhekk l-esponenti titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-imsemmi fond u jordna wkoll lill-intimati sabiex fi zmien qasir perentorju jizgumbraw mill-istess fond.

Ra r-risposta tal-intimat Maurice Zammit Cordina fejn jissottometti bir-rispett:-

Illi in linea preliminari l-esponent m’ghandu ebda ‘locus standi’ f’din il-kawza u kwindi ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li kif kienet avzata r-rikorrenti b’ittra registrata datata 18 ta’ Marzu 1997 (4 xhur qabel il-prezentata tar-rikors odjern), l-esponent kien gharrafha li fis-sena 1995 hu kien spicca mis-shubija mal-intimati l-ohra u ma kien fadallu ebda pretensjoni fir-rigward tal-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni;

Illi bla pregudizzju ghas-suespost fi kwalunkwe kaz, l-esponent sakemm ittermina l-ishubija ma’ l-intimati, qatt ma ssulloka l-fond lil terzi.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-intimati fejn bil-qima jghidu:-

Illi fl-ewwel lok il-gudizzju mhux integru peress li hemm fl-ezitu tal-kawza huhom Charles Zammit Cordina ta’ 666/7, High Street, Hamrun tant li l-istess rikorrenti nterpellatu b’ittra ufficjali tat-12 ta’ Marzu 1997 in konnessjoni mal-mertu ta’ din il-kawza (ara dok. FM1);

Illi fit-tieni lok huma sprovvisti mill-iskrittura tat-30 ta’ Novembru 1972 u ghalkemm mitluba lill-Avukat Edward

Woods, qatt ma giet konsenjata kopja taghha u f'dan is-sens jirriservaw li jaghmlu eccezzjonijiet ulterjuri;

Illi "dato ma non concesso" li kien hemm ksur tal-provvedimenti ta' l-iskrittura sudetta, dan il-Bord m'huwiex kompetenti rationae materiae, ghax kwindi jrid jintalab ix-xoljiment u mhux ir-ripresa tal-pussess – ghalhekk hija kompetenti il-Prim'Awla tal-Qorti Civili u dan kif gie stabbilit fil-kawzi fl-ismijiet "Antonio Sant vs Antonio Mallia" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Novembru 1948 Vol. XXXIIIC – Pt. 1 – pag. 685; "Gerard Mercieca vs Gaetano Spiteri noe" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Mejju 1956 Vol. XLB – Pt. – pag. 542 u fis-sentenza parzjali fil-kawza fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Alfred Testa (P.A. Citazzjoni 1356/93 JF) li ghadha pendenti;

Illi fil-mertu, kif ser jirrizulat fil-kors tal-kawza, llum hemm lokazzjoni vera u proprja favor Charles Zammit Cordina u li b'ebda mod ma kiser l-obbligi tieghu fil-ligi di fronte ta' l-esponent li ghal snin twal kienet taf bih u qatt ma offriet oppozizzjoni.

Ra s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' Novembru 2003 u s-sentenza moghtija minnu fit-30 ta' Mejju 2000 li biha cahad l-eccezzjoni tal-inkompetenza rationae materiae.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal.

Ikkonsidra:

1. B'digriet tal-21 ta' Ottubru 1998 il-Bord laqa` t-talba ghall-kjamata in kawza ta' Charles Zammit Cordina u hekk giet sorvolata din l-eccezzjoni dwar l-integrita tal-gjudizzju.

2. Il-kirja hi regolata li ftehim tat-30 ta' Novembru 1972 li sar bejn ir-ragel tar-rikorrenti (illum mejtin it-tnejn) u l-

intimati Anthony, Maurice, Francis u Edward ahwa Zammit fejn
‘inter alia’ gie stipulat li “(v) l-inkwilini ikunu jistghu jwillu ghal darba wahda biss purche

a. lill-persuna ben vista ghas-sid

b. is-sid bhala kundizzjoni ghall-permess ikun jista` jesigi u jimponi ammont ta’ kera sa disa` mitt lira Maltija (Lm900) fis-sena, minghand is-subinkwilin jew cessjonarju

c. f’kaz ta’ twillija is-sid ikun intitolat ghall-ahhar somma somma bejn elf u hames mitt lira Maltija (Lm1500) jew nofs ir-rigal, u s-sid ghandu jigi msejjah biex jiehu parti fl-att ta’ twillija.

d. Id-dritt ta’ twellija ma jestendix ruhha ghac-cessjonarju.

(iv) f’kaz ta’ twellija s-sid ikollu d-dritt li jigi preferut ghal kwalunkwe persuna ohra, benintis li jkun intitolat inaqqas il-kwota tar-rigal lilu spettanti skond kif miftiehem fl-incis (c) tal-paragrafu precedenti.

3. Minn noti ta’ sottomissjonijiet il-Bord jifhem li l-partijiet qed jaqblu li l-kitba taghti jedd lill-kerrejja, taht certi kondizzjonijiet hemm li jissullokaw kif ukoll li jaghmlu cessjoni tal-kirja. Fil-kitba l-ewwel tintuza l-kelma <u>twellija</u>. Marbuta ma’ din il-kelma hemm il-kliem <u>‘subinkwilin’ jew ‘cessjonarju’.</u> Huwa minnu li fil-paragrafu (v) (d) jissemma biss ‘cessjonarju’. Imma mehuda il-klawzola f’daqqa it-tifsira hi dik mghotija mill-partijiet. Dak li jghidu l-partijiet dwar interpretazzjoni jireferi ghall-dokumenti ohra.

4. Ir-rikorrenti jissottomettu li f’dan il-kaz “cessjoni tammonta ghall-sullokazzjoni”. Din hi twegiba ghal dak li jghidu l-intimati fin-nota taghhom b’referenza ghar-rikors fejn tissemma biss il-kelma ‘issullokaw’: “kien hemm cessjoni u mhux sullokazzjoni”.

5. Il-Bord jaghmel referenza shiha ghas-sentenza mghotija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re ‘Caruana et vs Aguis’ (Appell mill-Bord, 22/11/02) imsemmija miz-zewg nahat. B’referenza ghal sentenza ohra (‘Darmanin vs Camilleri’, Appell 28/1/00) jinghad li:
“is-sullokazzjoni a differenza tac-cessjoni ta’ drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta’ kera, li ghalih sid il-kera principali

huwa totalment estraneu, u li nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin hu terza persuna".

6. In-Novissimo Digesto Italiano (voce locazione 1000) jinghad "la sullocazione inplica
una seconda locazione che puo` essere totale o parziale e la cessione, una
vendita del diritto di godimento. E bisogna bene stabilire nei contratti, e poi bene interpretare, si trattasi di una o dell`altre forme di sostituzione nel godimento, per gli effetti diversi che ne conseguono".

7. Il-kirja saret favur Anthony, Maurice, Francis u Edward Zammit Cordina. Anthony Zammit miet b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Victor J. Bisazza tas-16 ta' Settembru 1981 u halla b'titolu li legat
"is-sehem tieghu mill-ovvjament u inkwilinat tal-hanut 'Morris Stationaries' numru (45) Tower Road, Sliema u tal-hanut tal-merkanzija u permessi, licenzji u accessorji kollha li jaghmlu ma' l-istess hanut. Bhala kudizzjoni ghall-konsegwiment ta' dan il-legat it-testatur jinponi l-obbligu lil dan Charlie Zammit li jhallas is-somma ta' elfejn lira (Lm2000) lil martu Helen Zammit u dan b'rati ta' elf lira (Lm1000) fis-sena. Is-somma thallset (fol 86-87).

8. Jirrizulta mid-dokument 22 – kuntratt tat-2 ta' Awissu 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice li l-intimati kellhom kawza bejniethom fuq il-hanut 'de quo'. Maurice Zammit Cordina u martu biegh u "kwart (1/4) indiviz … minn negozju u mill-avvjament ta' l-isemmi hanut, u kif ukoll minn kull interess iehor li jikkoncerna dan il-hanut, komprizi l-lokazzjoni tieghu: Fl-istess kintratt jghid li "n-negozju gestit fl-istess hanut, u l-avvjament tieghu … kienu jappartjenu lill-komparenti" Maurice, Charles, Francis Zammit u Edward ahwa Zammit Cordina lkoll f'sehem indiviz bejnethom. (Dok22 – fol 188 191)

9. B'citazzjoni prezentata fit-23 ta' Novembru 1983 Maurice Zammit Cordina ressaq kawza kontra Francis, Edward u Carmelo sive Charles ahwa Zammit Cordina (Citaz 1444/83) fejn wara li ntqqal li l-partijiet kienu

kompropjetarji tan-negozju 'Morris Stationers' gestit fil-hanut 45, Triq it-Torri, tas-Sliema fil-kwarti ta' kompropjetarja ta' hanut (1/2) kull wiehed u li l-attur ma riedx jibqa in kompropjeta` mal-konvenuti u n-negozju ma hux komodament divizibbli intalbet id-divizjoni tan-negozju bejn il-partijiet fi kwarti ta' kwart (1/4) bejniethom (dezerta fit-3 ta' April 1995).

10. Bi skrittura tal-4 ta' Gunju 1987 Charles Zammit xtara minghand Francis u Edward ahwa Zammit Cordina "zewg kwarti (cioe in-nofs) indivizi li huma jipposjedu tal-avvjament komplet". Inghata l-kunsens ghat-trasferiment tal-licenzja ghal fuq Charles Zammit Cordina (dok 21 – fol 186-187).

11. Fit-12 ta' Mejju 1997 Rita Lanzon baghtet ittra ufficjali lil

a. Francis Zammit Cordina
b. Maurice Zammit Cordina
c. Edward Zammit Cordina
d. Helen armla ta' Anthony Zammit Cordina
e. Charles Zammit

biex jaghtuha c-cwievet tal-fond billi dan kien gie sullokat lil Charles Zammit Cordina u hekk gew miksura l-kundizzjonijiet tal-kirja maghmula fit-30 ta' Novembru 1972 (fol 48).

12. Maurice Zammit Cordina permezz ta' ittra registrata wiegeb lil Rita Lanzon fit-18 ta' Marzu 1997
"nirrespingi l-allegazzjonijiet minnek maghmula stante li hu spicca mis-shubija ma' hutu fis-sena 1995 b'kosegwenza li minn dak iz-zmien ma baqa` jivvanta ebda pretensjoni fir-rigward tal-lokazzjoni minnek imsemmija fl-ittra ufficjali (u wisq anqas ghandu xi pussess tal-fond lokat) u inoltre sakemm ittermina s-shubija, hu ma kien involut fl-ebda sullokazzjoni tal-fond …" (fol 24).

13. Fl-1997 Charles Zammit beda jiddepozita l-flus taht l-Awtorita' tal-Qorti bhala l-kerrej tal-fond (fol 100-109). Dan wara li fl-24 t'Awissu 1996 r-rikorrenti permezz ta' binha Alfred baghtet cekk lura, bhala pagament tal-kiri (fol

96). Zammit permezz ta' l-avukat tieghu rega baghat ic-cekk (fol 97). Lanzon iddepozitat ic-cekk taht l-Awtorita' tal-Qorti b'cedola 478/97 fit-13 ta' Marzu 1997 fol 99). Il-kontroparti kien Charles Zammit li kien wiegeb ghall-ittra ufficjali tat-12 ta' Marzu 1997 b'ittra ufficjali tal-11 ta' April 1997 fejn inter alia nkiteb 'il-hanut jinsab okkupat validament mill-mittent ghal dawn l-ahhar hmistax-il sena". (fol 49)

14. Mix-xhieda bil-fomm jirrizulta li Charles Zammit Cordina mis-6 ta' Frar 1997 sal-11 ta' Gunju 1999 kien impjegat bhala skrivan il-hin kollu (full time) ma' Morris Stationares and printers. Mit-12 ta' Gunju 1996 qaleb ghal bejjiegh mhux il-hin kollu (part-time) salesman ma l-istess ditta. Fl-1997 irtira mix-xoghol li hu qed jaghmel u bidel. Skond dokument mid-data tal-24 ta' Settembru 2001 jidher li hu 'salesman part time' ma' 'Morris Stationers and printers" – 12 ta' Gunju 1996. Dan ifisser li ghall-ewwel l-intimat kien impjegat bhala skrivan 'full-time' sal-11 ta' Gunju 1999 u wara, u ghadu sal-llum, impjegat bhala part time salesman. (fol 128-136)

15. Inghatat importanza mill-intimati, bhala linja ta' difiza, lill-ktieb tal-kera u cekkijiet ta' hlas ta' l-istess. Dwar ic-cekk a fol 47 l-intimat Charles Zammit Cordina jghid
"Meta bdejt imma inhallas il-permess tal-hanut ghand il-pulizija, beda jghidli li jrid illi l-hanut jinqaleb fuq ismi, ma jridx izjed illi mhallsu fuq il-mama`, illi kienet Vincenza Zammit Cordina… ghamilt ricevuta fuq ismi … Biex issemma ismi ghandi
hawnhekk, u meta bghatta lil Mrs Lanzon damet ma irrisponditni; fil-fatt ic-cekk li kont bghattilha kien gie imsarraf u bghatitlu iehor biex jirrikompensawni tal-mija u hamsa u ghoxrin lira (Lm125) tal-kera u bghatuli l-ktieb tal-kera b'dak li ktibt jien maqtugh". (fol81-82)

16. Meta dahhlet fis-sehh it-Taxxa fuq il-Valur Mizjud (1/1/95) l-accountant tal-intimat
kellu xi diffikultajiet mal-pulizija fuq il-ktieb tal-kera.
"Imma meta mort ghand il-pulizija qalli dan mhux tajjeb, ghidtlu mhux tajjeb ghaliex, qalli ghax m'hemmx isem fuq min qieghed, u kien jghajjat 'Morris Stationers' dak iz-

zmien, u jiena lil Charles Zammit ghidtlu skuzi, ghidtlu dejjem qed thallas inti, kif m'ghandhekkx ir-ricevuti fuq ismek; ghidtlu mur u rranga" (fol39)

17. Qabel dawn l-ircevuti kien jisemma biss il-fond, l-ammont ta' liema z-zmien (fol 44-46). L-intimat Charles Zammit Cordina esebixxa diversi affarijiet bhala hlas ta' kera:

a. 1 ta' Awissu 1981 11 ta' Mejju 1989 – stampat fuqhom Morris C & F & E Zammit.

b. 14 ta' Awissu 1989 – l-ebda isem ma jidher stampat.

c. 1 ta' Novembru 1989 – 12 ta' Awissu 1991 - stampat fuqha 'C. Zammit'

d. 4 ta' Novembru 1991 stampat fuqu 'Charles Zammit (Morris) l-istess fuq cekk tas-7 ta' Novembru 1994, 1 ta' Novembru 1993, 6 ta' Awissu 1993, 10 ta' Mejju 1993, 1 ta' Mejju 1995, 7 ta' Frar 1995, 1 ta' Novembru 1995, 1 ta' Awissu 1995, 1 ta' Mejju 1994, 1 ta' Settembru 1994.

18. Jirrizulta li sehhet cessjoni tal-kirja kif hu aness fin-nota ta' sottomissjonijiet. Izda cessjoni ta' parti indiviza ta' fond hi 'gjurisdikament inaccettabli' perche non se ne puo` concedere efficacemente l`uso al conduttore efficacamente l'uso al conduttore la quale cessione e` estremo esseziale del concetto di locazione (Vol XXII-I-p.21-p.34). Ukoll, "abasi ta' 'gurisprudenza passata u anke dottrina, ic-cessjoni indivizi ta' lokazzjoni ta' ishma indivizi ta' fond hija guridikament inaccettabbli." ("Beacom et vs Spiteri Staines", Appell 5/10/98). Il-premessa kienet 'bla titolu'.

19. Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza mghotija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re "Cutajar vs Schembri" (7/10/96):

"Mit-terminologija differenti uzata, l-artikolu 9 ta' l-ordinanza ma hux limitat ghac-cessjoni, kif kontemplata mill-Kodici Civili, izda jikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir mingharj il-kunsens espress tas-sid, u ma jaghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz a gratuwitu, u konsegwentament mhux rikjest li jkunu jhallsu xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplata fl-artikolu 9.

Ghalkemm din is-sentenza kienet dwar il-korrispettiv il-Qorti dahlet fil-punti legali kollha - analisi ta' l-artikolu 1469-1484 u ta' l-artikolu 9tal-Kap 69.

20. Minn din is-sentenza u mill-fettisfecie tal-kaz fuq migbura u msemmija, l-Bord hu tal-fehma li hawn saret cesjoni tal-kirja u mhux biss tal-avvjament jew tgawdija.

21. Bhala linja ta' difisa l-intimati qed isostnu il-kunsens espress/tacitu tas-sid mhabba ricevuti, xiri mir-rikorrenti mill-hanut, prezenza fil-hanut, xi kliem li ntqal, cekk li issarraf u wara sar irtirar biex il-kera tintbghat lura mis-sid etc.

a. "Il-kliem tal-ligi, li ssemmi l-kunsens espress, jippostula illi dan il-kunsens ikun jirrizulta car u mhux ekwivoku u min fatti tant inspjegabbli b'mod iehor, illi l-kunsens tecitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress".

b. "Il-ligi precizament biex tevita l-kwistjonijiet u supposizzjonijiet ta' approvazzjoni u l-kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid li s-semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg kien il-kunsens espress … Il-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu" ("Ellul vs Buttigieg"; Vol XXXIVA-1-168).

c. "Naturalment dan il-kunsens ma hemmx bzonn jinvesti ebda forma sagromentali; pero` espress jehtieg li jkun, ghad illi prova ta' l-ghoti tieghu, meta jigi affermat jista` jittiehed sussidju anki mic-cirkostanzi" (Beck vs Cassar Demajo", Vol XLII-1-66)

(Ara ukoll 'Aquilina et vs Ellul et', 17/3/03, Appell mill-Bord; 'Debono vs
Ciantar', Appell Civili 22/5/67).

22. Ma jista' jittiehed l-ebda vantagg mill-intimati ghax fuq chekk hemm stampat isem flok iehor. Barra dan ic-cekkijiet mill-1991 bdew johorgu 'Charles Zammit' imma hemm il-kelma maghluqa 'Morris'. "M'hemmx ghalfejn jinghad li terza persuna tista' thallas dak li hu dovut minn haddiehor, u l-kreditur ma jistax jirrifjutha l-hlas, jekk dan ikun ta' vantagg ghad-debitur." ('Fenech et vs Mizzi, Appell Civili 2/4/84, 'Chircop vs Attard, Appell Civili

21/1/1966). Issir referenza ukoll ghas-sentenza Galea et vs Borg (Appell Mill-Bord 28/6/01). Dwar ic-cekk li ssarraf u wara s-sid li kien sarrfu baghat iehor ma jistax jinghad li s-sid akkwrixxa. Hemm nuqqas ta' qbil serju dak li xehed l-intimat Charles Zammit Cordina (para 150 u l-accountant tieghu (para 16). L-ircevuta kitibha l-istess intimat u dahhal ismu. Biex ikun hemm akkwiexxenza s-sid ried jifhem x'inhuma l-implikazzjonijiet legali. Min kif gew l-affarijiet ir-rikorrenti ma jistghux jigu rinfaccati b'kunsens tacitu jew ratifika tacita simili. It-trasferiment ta' l-intimat apparti li sar ad insaputa tar-rikorrenti kien gie mohbi ukoll. Ir-rikorrenti ma jirrizultax li kienet taf bil kawza prezentata fit-23 ta' Novembru 1983, bl-iskrittura tal-4 ta' Gunju 1987, bit-testment tas-16 ta' Settembru 1981 fejn thalla legat ta' kwart mill-intimat lil terzi. F'daqqa l-intimat Zammit Cordina Maurice baghtet ittra lir-rikorrenti wara li rcieva ittra ufficjali fejn qallha 'li ma jivvanta ebda pretenzjoni fir-rigward tal-lokazzjoni' u li ma kien involut f'ebda 'sullokazzjoni' (16 ta' Marzu 1997). Jghid l-istess fir-risposta.

23. Ghall-kompleteza jinghad li mid-dokument 21 Francis u Edward Zammit Cordina ittrasferew biss l-avvjament bil kuntrarju ta' dak li gara fil-kaz ta' Maurice u Anthony (illum mejjet) ahwa Zammit Cordina. Izda Charles Zammit Cordina qed jghid li hu l-uniku kerrej. Mix-xhieda jirrizulta li ma' l-Awtorita` hu biss impjegat.

24. Jirrizulta li sar trasferiment tal-kirja li biha s-sid ma giex mgharraf u bil-konsegwenza kollha l-ohra. L-intimati u l-kjamat in kawza ghamlu li riedu bil-propjeta' tas-sid.

25. Izda r-rikors kollu hu marbut mal-kelma 'issullotaw meta kif diga inghad tirrizulta 'cessjoni'. Kif fuq imfisser, sullokazzjoni u cessjoni m'hemmx l-istess haga. Haga stamba li r-rikorrenti jistriehu hafna fuq is-sentenza 'Caruana vs Aguis' (fuq imsemmija) biex jghidu li sullokazzjoni u cessjoni huma l-istess.

Billi ma tirrizultax sullokazzjoni imma cessjoni, minghajr l-kunsens tas-sid, il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti; r-rikorrenti jhallsu wiehed minn tlieta ta' l-ispejjez, wiehed

minn tlieta jithallsu mill-intimati u l-bqieja (wiehed minn tlieta) mill-kjamat in kawza.

< Sentenza Finali >

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