MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2007

Rikors Numru. 38/2003/1

John Muscat f'ismu u bhala prokuratur ta' Josephine Marden, Salvina Lauria, Alfred Muscat u Thaddeo Muscat, kif ukoll Karmena Vella, Grace Magri u Geroge Muscat.

vs

Alex Gregory

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li permezz tieghu ir-rikorrenti

Illi huma jikru lill-intimat il-fond ossija zewg imhazen f'Clarens Street, Msida bil-kera ta' seba mitt lira Maltija [Lm700] fis-sena jithallsu bis-sena bil-quddiem l-ewwel skadenza li jmiss taghlaq fl-1 t'April, 1997;

Illi l-esponenti saru jafu li l-istess intimat issuloka dan il-fond lill-Gregories Company Limited u dan bi ksur tal-ligi tal-Konvenzjonijiet tal-Kirja;

Ghaldaqstant jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jitterminaw il-lokazzjoni taz-zewg imhazen fuq imsemmija, jirriprendu l-pussess taghhom u jigi ordnat l-izgumbrament tal-intimat mill-istess fond u dan minhabba illi l-istess intimat issulloka l-fond lill-haddiehor;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat:

Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta;

Illi l-esponenti u martu huma l-unika *shareholders* u persuni li ghandhom il-kontroll tal-kumpanija Gregory's Company Limited u inoltre, minn meta din il-kumpanija giet registrata hija giet rikonoxxuta bhala inkwilina tal-istess post tant illi l-kera kienet tithallas mill-istess kumpanija u sahansitra, wara l-mewt tas-sid Carmelo Muscat, ir-rikorrenti rrikonoxxew lill-kumpanija bhala l-inkwilina.

Semgha l-provi:

Rat l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

John Muscat xehed illi l-mhazen mertu tar-rikors kienu jappartjenu lil missieru li miet f'Lulju 2001 u li sad-data tal-mewt l-amministrazzjoni tal-proprjeta' kienet kollha f'idejn missieru. Meta beda jamministra l-beni r-rikorrent, talab lil Alex Gregory jipprovdilu kopja tal-kuntratt izda dan urieh biss ktieb tal-kera b'faccata wahda kif tidher fuq Dok A.. Dan id-dokument a fol 12 jghid hekk: Malta 31/4/97. Received of M A. Gregory the sum of £M seven hundred pounds ...cents...mils being 12 month's rent paid in advance for 2 stores in Clarence Str Msida from the 1/4/97 up to the 31/8/98. Firmat Charles Muscat.

Ix-xhud ddikjara ukoll illi Alex Gregory kien tah biljett ta' vizita biex ikollu d-dettalji tieghu fejn kien hemm imsemmi is-socjeta' Gregory's Company Limited. Huwa kellem lill-avukat tieghu dwar id-diskrepanza u inkitbet ittra lis-socjeta' Gregory's Company Limited u permezz ta' rispost r-rikorrenti indunaw li ken sar trasferiment tal-lokazzjoni.

L-intimat xehed illi huwa kien kera l-fond minghand Charles Muscat xi hames jew sitt snin qabel ma kien ifformula kumpanija u dan bil-kera ta' Lm500 fis-sena. Wara li waqqaf kumpanija informa b'dan lis-sid u qallu li peress li l-ispejjez kellhom ikunu dikjarati kien ser jibda jhallas b'cheque u s-sid gholla l-kera ghal Lm700 fis-sena. In sostenn tad-dikjarazzjoni tieghu, l-intimat esebixx fotokopja ta' sitt cheques ta' Lm700 kull wiehed mahruga mis-socjeta' Gregory's Company Ltd favur Carmelo Muscat mill-1992 sal-1997;

Ikkonsidra:

Illi fl-ewwel lok l-Bord jinnota illi minkejja li r-rikorrent jghid li l-avukat tieghu kiteb lill-intimat biex jara ghaliex kien hemm diskrepanza bejn l-isem fuq l-ircevuta u isem is-socjeta fuq il-biljett tal-vizita, jirrizulta illi din l-ittra inkitbet ghal-motivi ohra. Din l-ittra a fol 13 inkitbet fis-27 ta' Marzu 2002 u kienet indirizzata lill-Messrs. Gregories Company Limited ta' 27 Clarence Street, Msida u qedd tkun riportata verbatim:

Sinjuri,

Ninsab inkarigat mill-awha Muscat bhala eredi tal-mejjet Carmelo Muscat biex ninfurmak li mill-ewwel (1) ta' April, ta' din is-sena jkunu biss preparata haccettaw kera b'tlett darbiet il-kera korrenti ghall-zewg imhazen f'Clarence Street, Msida, u cioe huma qed jippretendu kera ta' elfejn u mitt lira maltija (Lm2,100) fis-sena. Jekk inti ma tkunx preparat li thallas din il-kera allura huma sejrin jiehdu passi ohra kontra tieghek skond il-ligi biex jirriprendu l-pussess tal-hanut billli huma ma jixtiequx jgeddu l-kirja bil-kondizzjonijiet prezenti.

Tant biex taghraf timxi.

Din l-ittra hija ferm rilevanti ghal zewg ragunijiet, u cioe li s-sidien stess jirrikonoxxu lis-socjeta’ Gregories Company Limited bhala inkwilina kif ukoll illi l-mottiv ghar-ripreza tal-fond mhux dak li allegaw fir-rikors promtur.

Kif ripetutament ritenut mill-Qrati taghna, is-sullokazzjoni jew it-trasferimient tal-inkwilinat jehtieg li jsir bil-kunsens espress ta’ sid il-kera skond id-dispost tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 u ma jistax ikun wiehed tacitu. Ara **Appelli Civili Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe vs Paolo Deguara 1/12/04; Rita Pirotta vs Simon Carbonaro et 17/11/04 u Josette Stilon et vs Anthony Agius 11/2/04**;

Fil-kaz in dizamina l-intimat jghid illi kienet saret cessjoni tal-kera minnu ghal-kumpanija tieghu stess bil-kunsens tas-sid meta l-lokatur kien infurmat b’dan, accetta u gholla l-kera minn Lm500 ghal Lm700 fis-sena. In sostenn tad-dikjarazzjoni tieghu l-intimat esebixxa cheques mahruga mis-socjeta’ Gregories. Il-dikjarazzjoni guramentata tal-intimat ghandha tittiehed bl-akbar serjeta’ minn dan il-Bord. Il-hlas tal-kera ghal-sitt snin in segwitu permezz ta’ cheques bl-istampat fuqhom Gregory’s Company Ltd isahhu d-dikjarazzjoni tal-intimat li fil-fatt kien hemm ftehim bejn il-lokatur u l-istess intimat fil-vezti ta’ rapprezentant tal-kumpanija. L-istess intimat zied jghid illi qatt ma kien hemm ftehim bil-miktub la ghal-lokazzjoni originali u anqas ghal-lokazzjoni favur Gregory’s Company Limited ghaliex hekk kien jimxi mieghu sid il-kera tant li ghal bidu anqas biss kienet issir ricevuta. Meta sar it-trasferiment, sid il-Kera qallu “issa ha nghamilielek seba mija u daqshekk, tista’ toqghod kemm trid”. Ic-cirkostanzi kollha tal-kaz kollha juru li l-ftehim ghac-cessjoni tal-kera ma kienx wiehed tacitu izda kien espressament miftiehem bejn il-partijiet. Kull dubju ghandu jmur favuril-preservazzjoni tal-lokazzjoni meta in mankanza ta’ prova skritta, l-provi juri li hemm certa konsistenza bejnithom.

Ghal dawn il-mottivi, il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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