FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 12 ta' Dicembru 2001

Rikors Nru: 124/00B

Clementino u Rosaria konjugi Caruana

Vs

Emanuela Agius

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponenti;

Illi huma jikru lill-intimata l-hanut 159A, Triq Ninu Cremona, Paola, versu l-kera ta' Lm912.50 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fit-12 ta' Novembru, 2000.

Illi l-inkwilina ssullokat il-hanut lill-terzi minghajr il-kunsens tal-esponenti u dan bi ksur tal-kondizjonijiet tal-kirja.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom ma jgeddux il-kirja fl-iskadenza li jmiss u jirriprendu l-pussess tal-hanut.

Ra r-risposta ta' l-intimata li qalet li:

(1) Fl-ewwel lok m' hemmx integrita tal-gudizzju ghaliex mhiex imharrka l-persuna li ghaddiet il-kirja ghandha kif qed jigi allegat.

Fit-tieni lok, l-allegazzjoni illi qed issir illi l-intimata ssullokat il-hanut lil terzi bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja, huwa assolutament infondat, fil-fatt u fid-dritt kif kif jirrizulta mill-istess kuntratt.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati;

Ra l-verbal tas-7 ta' Novembru 2001;

Ikkunsidra,

1. Bi skrittura tas-16 ta' Mejju 1991 r-rikorrent kera lill-intimata l-fond/hanut 159, Triq Ninu Cremona Rahal Gdid ghall-zmien sena li tiggedded kull sena jekk il-kerrej hekk ikun irid. Il-kera kellha tkun:

Lm2 kuljum ghall-ewwel perjodu ta' hames snin (1991-1996)
Lm2.50c ghat-tieni perjodu ta' hames snin (1996-2001)
Il-bqija biz-Lm2.75c kuljum (2001-)

2. Gie stipulat li:

"l-inkwilina jkollha id-dritt li ccedi jew tittrasferixxi dina l-lokazzjoni that l-istess pattijiet u kundizzjonijiet." (fol 16-17)

3. B' kitba tal-15 ta' Dicembru 1995 l-intimata kkoncediet:

"b' titolu ta' kera lis-subinkwilini (Edith Camilleri u Ulric - Clyde Degabriele) kif ammobilit li da parti taghhom qed jaccettaw bl-istess titolu il-hanut fuq imsemmi, u cioe' dak li qieghed numru 159A, Triq Ninu Cremona, Rahal Gdid bil-kera sat-tnax (12) ta' Mejju elfejn u wiehed (2001) ta' zewg liri u hamsa u sebghin centezmu (Lm2.75c) kuljum, kwantu

ghal zewg liri Maltin u hamsin centezmu (Lm2.50c) tal-kera tal-fond u l-kumplament ghall-erba' fridges u l-bank tal-friza li hemm fil-hanut.

Wara t-12 ta' Mejju 2001 bil-kera ta' tlett liri Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm3.25) kuljum, kwantu ghal zewg liri Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm2.75c) ghall-kera tal-fond u l-kumplament ghall-erba' fridges u l-bank tal-friza li hemm fil-hanut. Dawn il-fridges u u l-bank tal-friza huma proprjeta' ta' Emanuela Agius."

4. Bit-tieni kitba bejn l-intimata minn naha u Edith Camilleri u Ulric Clyde Degabriele mill-ohra saret sullokazzjoni fih vera tifsira tal-kelma. Camilleri u Degabriele jissejhu 'subinkwilini'. <u>Il-kera baqghet tithallas mill-intimata lir-rikorrenti</u> kif issa qed tiddepozita hi l-kera that l-Awtorita' tal-Qorti (verbal tas-7 ta' Novembru 2001) Il-gurisprudenza tghallem li:

"Fil-kaz ta' sullokazzjoni ma jkunx hemm inkwilin gdid imma subinkwilin li r-relazzajonijiet tieghu jkunu ma' l-inkwilin u mhux mas-sid….. F' kaz ta' sullokazzjoni allura jrid ikun hemm is-sid, l-inkwilin originali li jibqa' jkollu relazzjoni diretta mas-sid u sub-inkwilin li jkollu relazzjoni ma' l-inkwilin." (ara Appell Mill-Bord "Pasquale Grech vs Publio Farrugia", 4/4/1997 u sentenzi hemm imsemmija.)

5. Ghalhekk kuntrarju ghal dak li jinghad fir-risposta il-gjudizzju hu integru ghaliex ir-rabta ta' sid u kerrej originali hi bejn ir-rikorrenti u l-intimata. L-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda bl-ispejjez kontra l-intimata.

6. Fil-kitba privata bejn ir-rikorrenti u l-intimata din ta' l-ahhar inghatat id-dritt li "ccedi u jew tittrasferixxi". Fit-trattazzjoni gie sottomess li l-intimata setghtet iccedi l-kirja imma ma setghtetx tissulloka. Ghalhekk illum hemm sid, kerrej u sub-kerrej. Minn naha ta' l-intimata gie sottomess li (1) l-kelma 'tittrasferixxi' tigbor fiha 'sullokazzjoni'; (2) l-importanti fil-ftehim kien li l-intimata ma setghtetx tittrasferixxi lil haddiehor jekk mhux "bl-istess kundizzjonijiet"; (3) il-ftehim originali ta' lill-intimata ukoll il-jedd li tissullokka ghax din ma gietx eskluza "expressis verbis"; u (4) fl-ahhar mill-ahhar ir-rikorrenti ma sofrew l-ebda pregudizzju.

7. Fin-Nuovo Digesto Italiano (voce Locazione p. 1100) jinghad:

> "la sublocazione implica 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, se trattasi di una o dell' alter forme di sostituzione nel godimento, per gli effetti diversi che ne conseguono."

8. Il-gurisprudenza l-aktar ricenti tghallem ukoll li l-art 9 tal-Kap 69 ma jaghmel "ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratwitu, u ssussegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-art. 9 (Cutajar vs Schembri App. 7/10/96). Dan dejjem b' referenza ghal cessjoni u/jew trasferiment.

9. Ghalkemm f' kitbiet ta' kirja, hafna drabi il-kliem cessjoni u sullokazzjoni jintuzaw bhallikieku kienu jfissru l-istess haga u li wahda tigbor lill-ohra, dan m' huwiex legalment korrett. Ghalkemm ic-cessjoni jew trasferiment huwa jedd aktar wiesgha mis-sullokazzjoni, it-tnejn huma jeddijiet differenti li joholqu rabtiet differenti mas-sid. Fis-sentenza taghha tal-4 ta' Lulju 1995 l-Onorabbli Qorti ta' l-appell (Sede Civili) in re 'Zerafa et vs Lucia et' qalet li

> "id-divjet ta' wiehed m' ghandux jinkludi id-divjet ta' l-iehor."

Bl-istess mod jista' jinghad li jekk il-kerrej jinghata jedd wiehed ma jfissirx li ghandu l-iehor.

10. Fil-ftehim originali r-rikorrenti ma riedux li l-intimata taghmel qliegh minn fuqhom billi tissulloka b' kera iehor u ghalhekk fil-klawzola sitta (6) jissemmew "l-istess pattijiet u kundizzjonijiet." L-intimata hasbet li taghmel dan billi taqsam il-kera tal-fond u l-kera ta' "erba' fridges u l-bank tal-friza". Ghamlet dak li ma ridux ir-rikorrenti, tgholli b' xi mod l-kera u lilhom tibqa' thallashom l-istess ammont – sullokazzjoni fit-tifsira legali.

11. Barra l-punt legali fuq imsemmi l-ftehim originali huwa car x' rriedu jiftehmu l-partijiet. Il-ftehim originali ma sarx minn xi hadd ta' kafkaf imma min xi hadd li jaf l-affarijiet tieghu. L-istess jinghad ghat-tieni. Fl-ahhar klawzola

(10) tat-tieni ftehim issir distinzzjoni bejn ‘sullokazzjoni’ u ‘jcedu jew jittrasferixxu’. Bir-rispett kollu jinghad li hemm ukoll certa ambigwita’ fit-trattazzjoni tan-naha intimata dwar ‘ksur ta’ kundizzjonijiet tal-kirja.”

Billi jirrizulta li l-intimata ssullokat il-hanut 159A, Triq Ninu Cremona, Rahal Gdid minghajr il-kunsens tas-sidien u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja il-Bord jawtorizza lill-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-fond; jipprefiggi it-terminu ta’ tlett (3) xhur ghall-izgumbrament; l-ispejjez jithallsu mill-intimata.

Dep.Reg Magistrat