MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Rikors Numru. 79/2007/1

Alfred Mizzi ID 549839M u martu Melita Mizzi ID 965244M u b'digriet tal-Bord tat-2 t'April 2012 wara l-mewt taghha l-atti kienu trasfuzi f'isem Doreen Saliba u Jason Mizzi.

vs

Tereza armla ta' Raymond Navarro id 358739M

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma kienu jikru lill-mejjet Raymond Navarro il-fond 140A St. George's Road San Giljan bhala barber shop u dan bil-kera ta' Lm40 fis-sena, jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem l-ewwel skadenza fid-19 ta' Dicembru 2007;

Illi Tereza Navarro l-intimata mhix qed taghmel uzu mill-fond, u jidher li kkonsenjatu lil wiehed minn uliedha, li kienu debitament avzati u kongedati b'ittra ufficjali tal-15

ta’ Mejju 2006, u dan it-tibdil da parti tal-intimata sar minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Illi huwa manifest illi l-intimata ghaddiet il-kirja minghajr il-kunsens tas-sid lilmin ma kelluxz jedd ghall-istess kirja, la bil-ligi civili u lanqas bil-ligi specjali;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizza r-ripreza tal-fond fuq imsemmi, 140A St. George’s Road San Giljan, mal-iskadenza li tkun tmiss, u jimponi fuq l-intimata zmien qasir u perentorju ghall-izgumbrament;

Bl-ispejjes;

Ra r-risposta tal-intimata:

Illi l-intimata tikri l-fond inkwistjoni validament;

Illi l-intimata ma kissret l-ebda kundizzjoni tal-kera u r-rikorrenti ghandhom bi precizjoni f’hiex jikkonsistul-allegazzjonijiet taghhom;

Illi mhux minnu dak li qed jigi allegat mir-rikorrenti u t-talbiet taghhom;

Illi mhux minnu dak li qed jgi allegat mir-rikorrenti u t-talbiet taghhom huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra r-rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet lterjuri jekk jkun il-kaz;

Bl-ispejjes;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkunsidra:

1. Illi f’din il-kawza ir-rikorrenti sidien tal-hanut deskritt fir-rikors promutur adew lil dan il-Bord sabiex

jawtorizzahom jirriprendu dan il-fond fuq zewg premessi. L-ewwel raguni minnhom vantata hi dik tan-nuqqas ta’ uzu segwita b’dik tas-sullokazzjoni minghajr il-kunsens taghhom;

2. Illi kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna, in-nuqqas ta’ uzu tal-haga mikrija jista’ jekwipari ghal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond bil-konsegwenza tal-izgombru. Tenut kont tal-provi mressqa in rigward, izda, ma jidhirx li hu mehtieg li jsir ezami profond dwar jekk l-allegat *non uzo* jammontax ghal-bdil fid-destinazzjoni tal-kirja. Dan ghaliex jemergi mill-assjem tal-provi illi wara l-mewt tal-inkwilin Raymond Navarro l-fond baqa’ jkun gestit kif kien qabel, jigifieri bhala *hair salon* b’hinijiet differenti fejn issa qed jinfetah mit-Tlieta sas-Sibt mid-disgha u ghoxrin ta’ filghodu sal-hamsa ta’ filghaxija. Dawn xeheduh l-istess rikorrenti u ghalhekk certament la jista’ b’daqshekk jinghad illi l-hanut m’ghadux jintuza u wisq anqas li konsegwenza ta’ dan hemm bdil fid-destinazzjoni tal-kirja. Ghal din ir-raguni, ma hemmx htiega ta’ aktar konsiderazzjonijiet fuq dan il-punt u ghalhekk kwantu t-talba bazata fuq il-premess ta’ nuqqas ta’ uzu qed tkun michuda;

3. Illi it-tieni premessa, kuntrarjament ghall-ewwel wahda, timmerita konsiderazzjoni aktar profonda. F’dan ir-rigward, r-rikorrenti qeghdin jallegaw sullokazzjoni tal-kirja minghajr il-kunsens taghhom mill-intimata bhala werrieta ta’ zewgha favur binha. Minn ezami tal-provi, jemergi illi dan il-fond kien mikri lill-zewgt l-intimata li miet cirka tlett snin qabel ma kienet intavolata din il-kawza. Il-fond jinsab fi Triq San George, San Giljan numru 140A filwaqt illi r-rikorrenti joqghodu fin-numru 140. Wara l-mewt tal-inkwilin, l-licenzji tal-fond, l-kontijiet ta’ dawl u ilma baqghu fuq isem l-istess inkwilin filwaqt illi ir-registrazzjoni mad-dipartiment tal-VAT u s-servizz tat-telefon huma fuq isem ibnu u l-intimata. Dawn qatt ma kienu aggirati fuq l-inkwilina li skond il-ligi titqies li wirtet l-inkwilinat. Issa sia mid-domandi posti mir-rikorrenti lill-intimata kif ukoll mix-xhieda ta’ binha, jirrizulta illi l-hanut huwa gestit minn bin l-intimata b’mod illi l-intimata ma taf assolutament xejn dwar din il-gestjoni. Iben l-intimata kien ilu tletin sena

jahdem ma missieru. Mistoqsija jekk il-hanut hux qed jinfetah nhar ta’ Tnejn, l-intimata wiegbet li ma tistghax tikmanda lill-binha x’hin jiftah. Din hija l-ewwel indikazzjoni illi l-intimata m’ghadx ghandha kontroll tal-gestjoni tal-hanut. L-intimata qatt ma tidher fil-fond u fih ikun hemm biss binha tant li fix-xhieda tieghu stess jghid illi “fi zmien missieri kien ikollna hafna iktar xoghol pero’ konna tlieta fil-fond u x-xoghol konna ntajruh malajr, illum qieghed wahdi u nahdem bl-appuntamenti”;

4. F’dan l-istadju jehtieg li jkun stabilit min huwa l-inkwilin l-gdid wara l-l-mewt tal-kerrej. L-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 ta-ligijiet ta’ Malta, jipprovdi ghat-tifsira tal-kelma kerrej bis-segwenti: “*fil-kaz ta’ hanut, meta l-kerrej ma jhallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqghodu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu*”. Issa fil-kaz odjern, l-kerrej halla warajh armla li hija l-intimata u ghalhekk ma hemmx dubju li l-ligi tirrikonoxxi lilha bhala l-inkwilina;

5. Ikkunisdra inoltre illi l-inkwilin ma jistghax jissulloka jew jitrasferixxi l-kirja minghajr il-kunsens espress tas-sid u jekk jaghmel dan jinkorri fis-sanzjoni tal-izgumbrament tieghu mill-fond lokat. Huwa pacifikament akkolt illi huwa s-sid li jrid jipprova dak li jallega u dik il-prova tehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lil-gudikant ghall-konvincenement illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu lil haddiehor. Is-Sid allura jrid jipprova sodisfacentmenet illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b’mod rejali u mhux fittizzju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid” (ara **Concetta Theuma et vs Rev. Dun Giuzeppi Mercieca App 20.02.1996)**.

6. Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, gia kien demostrat illi issa kollox jinsab f’idejn it-tifel tal-intimata hlief li l-intimata tipprezenta l-kera lir-rikorrenti sabiex kollox jidher li hi ghadha l-inkwilina. Minekjja dan, tajjeb li jkun mfakkar ukoll illi kif inhu ben mgharuf l-inkwilina mhux bilfors ghandha tmexxi l-operat tal-hanut hi

stess ghaliex tista’ timpjega nies biex jaghmlu dan u tista’ ukoll tidhol fi shab ma’ terzi anke minghajr il-kunsens tas-sid. Min dan kollu izda ma hemm xejn hlief li iben l-intimata qed imexxi kollox hu tant li ma tistax tikmandah dwar il-hinijiet tax-xoghol. Ma jirrizultax illi iben l-intimata huwa impjegat jew agent tal-kerrej jew li qed jiggestixxi n-negozju f’isimha tant li r-registrazzjoni mad-dipartiment tal-VAT hija fuq ismu. Dan ifisser biss dak li dejjem fissret il-gurisprudenza, jigifieri li l-kerrej issa zvestiet ruhha minn kull kontroll tal-kirja. B’hekk tirrizulta s-sullokazzjoni allegata mir-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta’ zgumbrament qed jipprefigi zmien sittin (60) jum mil-lum bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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