BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 54/2012

Rita Dalmas

vs

Emmanuel u Carmen konjugi Falzon

Illum, 30 ta' Novembru 2015

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Premess illi b'kuntratt pubbliku datat 9 t'April 1987 fl-atti tan-nutar Dottor Maurice Gambin George Dalmas, l-awtur tad-dritt tar-rikorrenti, kien kera il-Petrol Station li ghandu n-numru 66 u 67 fuq Birkirkara Road, San Giljan bhala *going concern* bl-avvjament tieghu bit-termini, pattijiet u kondizzjonijiet hemm dedotti lil Emmanuel Falzon. Kopja ta' dan il-kuntratt huwa hawn anness u esebit bhala Dokument A;

2. U billi xi termini ta’ dan il-kuntratt gew mibdula permezz ta’ skrittura privata datata 24 ta’ Mejju 1996 kopja ta’ liema hija hawn annessa u esebita bhala dokument B;

3. U billi l-kirja kienet ghal zmien sena mit-8 ta’ Mejju 1987 li kien jiggedded kull sena bil-kunsens tal-partijiet u prezentement jithallas kera ta’ 3,230.60 Euro kull sitt xhur;

4. U billi permezz t’ittra ufficjali datata 7 ta’ Marzu 2012 ir-rikorrenti tat kongedo formali lil konjugi Falzon u widdbithom li fl-eghluq tas-sena korrenti hija ser tirrifjuta li l-kirja tiggedded;

5. U billi ghalhekk wara li l-kera ghalqet l-okkupazzjoni kontinwata ta’ l-intimati tal-fond numru 66 u 67 Birkirkara Road, San Giljan hija bla titolu;

6. U billi minkejja diversi interpellanzi sabiex jizgumbraw l-effetti taghhom mill-*petrol station* l-intimati qeghdin jirrifjutaw li jroddu lura l-pussess battal tal-*petrol station* lir-rikorrenti;

7. U billi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

1. Issib u tiddikjara li l-kirja ta’ l-avvjament fuq imsemmi gie terminat wara l-ittra ta’ kongedo;

2. Issib u tiddikjara li konsegwentement l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond 66 u 67 Birkirkara Road, San Giljan minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tikkundanna ghalhekk lill-konvenut sabiex tizgombra mill-fond fuq imsemmi numru 66 u 67 Birkirkara Road, San Giljan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' Marzu, 2012 (Nru. 787/12) u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta ta' tal-intimati li tghid hekk;

1. Illi b'referenza ghal paragrafu 1 mir-rikors promotur, l-esponenti jissottomettu illi ai termini tal-kuntratt pubbliku datat id-19 t'April, 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin George Dalmas, emendat bl-iskrittura privata datata 24 ta' Mejju, 1996, l-awtur tad-dritt tar-rikorrenti ma keriex il-*petrol station* li ghandha n-numru 66 u 67 fuq Birkirkara Road, San Giljan, bhala *going concern* bl-avvjament tieghu, izda kera biss il-hanut *per se.* Konsegwentement, l-esponenti qeghdin jokkupaw u dejjem kienu jokkupaw dan il-hanut b'titolu validu ta' lokazzjoni u mhux ta' twellija.

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, il-kuntratt ta' kera inkwistjoni jistipula b'mod car kif tista' tigi terminata l-kirja bejn il-partijiet. Klawsola 3 tal-istess kuntratt tipprovdi illi l-kera kellha tkun valida ghal zmien sena wahda 'di fermo' li tiddekorri mid-disa' (9) ta' Mejju tas-

sena 1987 u '**ghal tant perjodi sussegwenti ta' sena l-wiehed kemm ikun irid l-istess kerrej fid-diskrezzjoni assoluta tieghu u minghajr ebda htiega ta' notifika bil-miktub; ghalhekk dina l-lokazzjoni titqies imgedda minn sena ghal sena 'ipso facto' sakemm il-kerrej ma jaghtix avviz bil-miktub lis-sid ta' almenu tlett xhur qabel l-iskadenza ta' sena allura korrenti li mhux bi hsiebu jgedded ghal sena ta' wara'.** (*enfazi mizjuda*). Illi ghalhekk, b'referenza ghal paragrafu 3 mir-rikors promotur, **il-kirja *de quo* ma tiggedditx kull sena 'bil-kunsens tal-partijiet' izda tiggedded awtomatikament kull sena sakemm l-esponenti, fid-dikrezzjoni assoluta u esklussiva taghhom ma jaghzlux xort'ohra,** haga li sallum ghandhom ma ghamlux.

3. Illi ghaldaqstant, anke b'referenza ghall-paragrafi 4, 5 u 6 mir-rikors promotur, irrispettivament mill-fatt jekk il-kuntratt *de quo* kienx wiehed ta' lokazzjoni jew ta' twellija, ladarba l-istess kuntratt jistipula b'mod car illi t-terminazzjoni ta' l-istess kuntratt kienet biss f'idejn il-kerrej u fid-'diskrezzjoni assoluta tieghu', diskrezzjoni li l-esponenti sallum ma ezercitawx l-esponenti qeghdin jokkupaw il-fond *de quo* b'titolu validu skond il-ligi, u r-rikorrenti ma kellha l-ebda dritt taghti kongedo lill-esponenti, liema kongedo ma ghandu l-ebda bazi legali u/jew fattwali.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi fis-seduta tal-1 ta’ Lulju 2015 il-kawza kienet thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi l-Bord ihoss illi mill-assjem tal-provi prodotti mir-rikorrenti jirrizulta li l-kirja odjerna hija wahda ta' avvjament u mhux sempliciment ta' fond. Illi meta wiehed jikkunsidra anke biss l-*income tax returns* a fol. 20 et seq. tal-process jirrizulta li kien qed jigi gestit negozju fl-imsemmi fond fiz-zmien li saret il-kirja. Ghal-ligi huwa rrelevanti jekk tali negozju hux kbir jew zghir. Sahansitra l-Qrati nostrana ddikjaraw illi anke jekk ghal zmien qasir il-fond kien maghluq qabel il-kirja, huwa bizzejjed illi jkun maghruf bhala post li minnu jsir negozju u li jkollu l-klijentela tieghu. Dan sahansitra wkoll jekk in-negozju kien divers minn dak li ghalih beda juzah il-kerrej. Issa fil-kaz odjern in-negozju huwa wkoll ta' l-istess natura. Ghalhekk il-Bord huwa konvint illi l-kirja odjerna si tratta ta' avvjament.

Illi l-Bord ma jaqbilx mat-tezi tal-intimat li s-sid kien ta' l-kunsens tieghu bil-quddiem ghat-tigdid tal-kirja u dan sakemm il-kerrej jibdielu u jinforma lis-sid li ma kellux il-hsieb li jibqa' fil-kirja. Dan ikun ifisser li allura da parti tal-kerrej iz-zmien tal-kirja kien indefinit u indeterminabbli ghax bazat fuq il-kapricc tal-kerrej. Aktar hija plawsibbli t-tezi li la darba l-kirja kienet ghal sena di fermo u wara dan il-perjodu kien di rispetto u jiggedded minn sena ghal sena u ghalhekk il-perjodu tal-kirja huwa ta' sena.

Illi kif diga kellhom diversi okkazjonijiet jiddikjaraw il-Qrati taghna huwa rrelevanti l-quantum o meno tal-investiment li jsir mill-kerrej ghax dan ma jaghmel l-ebda fatt fir-rigward tat-terminazzjoni o meno tal-kirja.

Illi ghalkemm il-ftehim tal-1996 jsemmi s-sullokazzjoni, l-argument ta' l-intimati ma jistax irregi ghaliex l-istess ftehim isemmi wkoll it-twellija.

Illi ghalhekk il-Bord huwa tal-fehma illi hija l-ligi Civili li tapplika fil-kaz odjern.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet attrici, jiddikjara l-kirja terminata, jordna lill-intimati sabiex jizgombraw mill-imsemmi fond fi zmien xahar mil-lum u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond fl-iskadenza ta' l-imsemmi terminu, bl-ispejjez kontra l-intimati.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur