BORD LI JIRREGOLA L-KERA (MALTA)

MAGISTRAT DR. MONICA VELLA LL.D., M.Jur

Rikors numru 97/1999/1

Rose mart Joseph Valletta, Emanuel Vella u Frances mart George Falzon ilkoll ahwa Vella

vs

Concetta Mizzi u ghal kull interess li jista' jkollu Joseph Mizzi u b'nota tas-27 ta' April 2001 Joseph Mizzi assuma l-atti tal-kawza flok il-mejta Concetta Mizzi

Illum 09 ta' Marzu 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

> Illi huma jikru l-fond 31, gja numru 30, Zabbar Road "illum Dejma Road (zieda awtorizzata skond digriet tas-27 ta' Ottubru, 2000), Tarxien lill-intimata Concetta Mizzi bil-kera ta' erbghin lira Maltin (Lm40) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, bl-ewwel skadenza fid-19 ta' Jannar, 2000.

Illi dan il-fond kien gie mikri lil lum mejjet Antonio Mizzi, zewg l-intimata, principalment ghal skopijiet ta' kummerc u cioe' it-trobbija ta' baqar u zwiemel.

Illi r-rikorrenti saru jafu li l-intimata ssullokat u/jew cediet l-istess lokazzjoni lill-intimat Joseph Mizzi minghajr il-kunsens taghhom.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitlobu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi billi jordna lill-intimati jizgumbraw minnu fi zmien qasir u perentorju li jigu lilhom prefiss.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta ta' l-intimati li tghid hekk:

Illi l-fond de quo gie mikri lill-intimata Concetta Mizzi u lil zewgha Antonio Mizzi, 'il fuq minn hamsa u erbghin (45) sena ilu bhala casa-bottega.

Illi fil-fatt dan il-fond jintuza, mill-esponenti Concetta Mizzi u minn binha l-esponenti Joseph Mizzi sija bhala residenza, kif ukoll ghal skopijiet ta' kummerc, u cioè sabiex irabbu l-baqar u zwiemel. Illi r-rikorrenti jafu ben tajjeb bl-uzu li l-esponenti jaghmlu mill-fond u di fatti, matul il-perjodu kollu msemmi li huma ilhom jokkupaw, ir-rikorrenti dejjem baqghu jaccettaw il-kera minn ghandhom.

Illi l-esponenti Concetta Mizzi tichad kategorikament li hija ssullokat jew cediet il-kirja tal-fond de quo.

Tant l-esponenti ghandha l-unur tissottometti ghas-savju u superjuri gudizzju ta' dan il-Bord.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati.

Ra r-replika tar-rikorrenti.

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu (1) ir-ripreza tal-fond u (2) l-izgumbrament tal-intimati minhabba li l-intimata ssullokat jew cediet il-kirja lill-intimat Joseph Mizzi minghajr il-kunsens taghhom.

L-intimati jeccepixxu illi (1) il-fond gie mikri bhala casa-bottega u (2) illi l-fond jintuza bhala residenza u ghall-skopijiet kummercjali u (3) illi l-esponenti ma ssullokatx jew cediet il-kirja.

Illi l-kawza imressqa mir-rikorrenti hija bbazata biss fuq il-kawzali tas-sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja.

Illi ghalhekk il-Bord mhux se jiskrutinja jekk il-fond huwiex bottega casa kif isostnu r-rikorrenti jew inkella casa bottega kif jeccepixxu l-intimati. Li hu zgur però, u li gie ben pruvat mir-rikorrenti, hu li l-intimat Joseph Mizzi ghandu r-residenza tieghu stabbilita post iehor u cioè l-Isla. Kien biss wara li miet missieru li l-intimat minhabba ragunijiet ta’ xoghlu bhala rahhal li jopera mill-imsemmi razzett illi huwa mar jghix hemm, dan kif jirrizulta mill-provi mressqa mir-rikorrenti u kif ammess mill-istess intimat Joseph Mizzi fl-affidavit tieghu a folio 91 tal-process.

Illi mill-provi mressqa ma hemmx dubju li l-iskop principali tal-kirja kien li l-fond kien ghan-negozju, fejn fih kienu jitrabbew il-baqar u z-zwiemel.

Illi r-rikorrenti ressqu diversi xhieda minn diversi dipartimenti, entitajiet u awtoritajiet li xehdu li n-negozju huwa registrat fuq l-intimat Joseph Mizzi. Il-kwota tal-halib li originarjament kienet tal-missier giet registrata l-ewwel f’isem l-intimat u huh l-iehor Emanuel, izda wara ftit hu l-intimat ukoll dawwar sehmu u l-permess tieghu fuq l-intimat innifsu.

Mill-provi mressqa mir-rikorrenti jirrizulta wkoll li l-intimata qatt ma kellha x’taqsam ma’ dan in-negozju u ma kellha u ma ghandha l-ebda kontroll fuq in-negozju. Mhux biss izda l-gestjoni tan-negozju wara li miet zewgha ghaddiet kompletament f’idejn binhom l-intimat Joseph Mizzi. Jirrizulta wkoll illi anke meta zewgha kien ghadu haj l-intimata ma kellha l-ebda kontroll fuq l-istess negozju li kien gestit biss minn zewgha. Lanqas biss kienet imnizzla bhala mpjegata jew sid fl-imsemmi negozju.

Illi l-intimat Joseph Mizzi ukoll ma jirrizultax bhala impjegat ta' missieru fiz-zmien li missieru kien ghadu haj u lanqas bhala impjegat ta' ommu wara li missieru miet. Anzi huwa registrat bhala self-employed u l-permessi u licenzji u registrazzjonijiet tan-negozju rikjesti mil-ligi huma kollha f'isem l-istess intimat.

Illi ghalhekk ma hemmx dubju li wara li miet zewgha, l-intimata cediet u ssullokat il-lokazzjoni tal-fond lill-intimat.

Illi fic-cirkostanzi tal-kaz fejn l-ghan principali tal-kirja jirrizulta li kien skop kummercjali, l-principju applikabbli ghas-successjonijiet ta' inkwilinat ta' fond residenzjali ma japplikawx u ghalhekk il-Bord mhux se jidhol fis-sottomissjonijiet maghmula mill-intimat f'dan ir-rigward.

Illi fir-rigward tas-sottomissjoni tal-akkwejixxenza tar-rikorrenti kif inhu ben stabbilit tali akkwejixxenza trid tigi pruvata u trid tkun esplicita. Dan ma giex pruvat ampjament mill-intimati u ghalhekk il-Bord ma jistax jilqa' tali sottomissjoni.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur