MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2004

Avviz Numru. 373/2002/1

Rita Pirotta

vs

Simon u Anne-Marie konjugi Carbonaro

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-attrici fit-3 ta' Gunju, 2002 fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li jizgumbraw mill-fond li jgib l-isem "Carbonaro Plumbing and Electrical", 210, Triq il-Wied, Birkirkara, liema fond il-konvenuti qeghdin jokkupaw minghajr ebda titolu fil-ligi, u dan entro terminu qasir u perentorju liema terminu jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti.

Ghal fini ta' valur, gie dikjarat illi l-valur lokatizju in kwistjoni kalkolat skond il-kriterji disposti fil-Kap.12 Ligijiet ta' Malta ma jeccedix is-somma ta' mija u tmenin lira Maltin fis-sena (Lm180).

Bl-ispejjez.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Simon u Anne-Marie Carbonaro fejn eccepew:

1. Illi din il-Qorti m’ghandhiex kompetenza fil-kawza pprezentata mill-attrici stante illi l-konvenuti qed jiddetjenu l-fond in kwistjoni b’titolu ta’ lokazzjoni u ghalhekk it-Tribunal kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera;
2. Subordinatament u minghajr pregudizzju, t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti qed jiddetjenu l-fond in kwistjoni b’titolu ta’ lokazzjoni, u dana kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha;
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi li l-fond 210, Valley Road, B’Kara, huwa proprjeta’ ta’ l-attrici. Kien originarjament mikri lil Antonio Carbonaro, missier il-konvenut Simon u f’xi zmien saret kirja favur l-istess konvenut Simon Carbonaro.

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut qieghed jecepixxi l-inkompetenza ta’ din il-Qorti peress illi huwa qed jiddetjeni li l-fond in kwistjoni b’titolu ta’ lokazzjoni, u ghalhekk it-Tribunal kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera.

Din l-eccezzjoni tinkonbi fuq il-Qorti illi tezamina l-kwistjoni jekk il-konvenuti humiex kerreja tal-fond u fuq l-iskorta tas-sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fl-20 ta’ Ottubru, 2003, fl-ismijiet Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub il-Qorti tista’ tidhol f’din il-kwistjoni u tindaga t-titolu tal-konvenuti. Fil-fatt, il-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) qalet fost affarijiet ohra, “Jekk ghad-determinazzjoni tal-kwistjoni quddiem Qorti ta’ gurisdizzjoni ordinarja jkun

mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghal kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, l-Qorti ghandha wkoll is-setgha illi taqta' dik il-kwistjoni ncidentali." Ghalhekk, din il-Qorti sejra tidhol f'din il-kwistjoni ncidentali biex tara jekk il-konvenuti humiex kerrejja jew le.

Ikkunsidrat:

M'huwiex ikkontestat illi f'xi zmien kien hemm il-kirja tal-fond imsemmi favur missier il-konvenuti. L-attrici tirrikonoxxi illi din il-kirja wkoll ghaddiet f'isem il-konvenut Simon Carbonaro, iben Antonio, pero', wara l-1995 u ghalhekk jissubentraw il-ligijiet il-godda li gew promulgati f'dik is-sena li ma jaghtux aktar protezzjoni lill-inkwilin oltre' dak patwit bejn l-inkwilin u s-sid.

Il-konvenut minn naha l-ohra qed jghid illi dina ma kinitx kirja gdida imma semplicement kontinwazzjoni ta' l-istess kirja li minn Antonio ghaddiet favur ibnu Simon. Il-konvenut, Simon Carbonaro a fol. 37 xhed illi l-kirja ilha zmien twil fil-familja u kien dejjem ihallas missieru u l-ircevuti kienu jsiru fuqu. Ghal habta ta' l-1995 meta giet introdotta l-ligi tal-VAT, peress illi l-missier ma riedx ikollu numru fuq ismu, ddecieda illi jghaddi l-kirja favur ibnu illi ha '*over*' in-negozju, gab in-numru tal-VAT u baqa' jiggestixxi f'ismu. Il-konvenut nforma lill-attrici b'tali bdil li minn naha taghha rrikonoxxiet lill-konvenut Simon Carbonaro bhala nkwilin. Gew esebiti zewg kopji ta' rcevuti, wahda tas-sena elfejn (2000) u l-ohra tas-sena elfejn u wiehed (2001) [fol. 41]. Il-konvenut jghid illi l-ircevuti l-ohra kollha gew '*misplaced*'.

L-attrici tghid illi veru rrikonoxxiet lil Simon Carbonaro fil-kirja gdida, pero' kienet ghamlitha cara illi dina kellha tkun kirja kompletament differenti minn qabel ghad illi kienu ser jibqghu in vigore l-istess kondizzjonijiet.

Anthony Carbonaro a fol. 43 jikkonferma din is-sitwazzjoni u jghid testwalment, "Is-sinjura Pirotta ma sabet l-ebda oggezzjoni ghal dan it-trasferiment. Fil-fatt il-kirja bdiet tithallas mit-tifel u accettata minnha." Spicca biex qal illi

ghad illi jmur fil-hanut kuljum “formalment ma bqajtx aktar involut fil-hanut.” Irrizulta mill-provi wkoll illi fil-11 ta’ Jannar, 2002, l-konvenuti gew moghtija l-congedo mis-sid ghat-terminazzjoni tal-kirja u r-radd lura tac-cwievet tal-fond.

Ikkunsidrat:

Il-fatt, quindi, huma illi f’xi zmien wara l-1995 Simon Carbonaro s-subentra fil-kirja l-gdida wara illi l-inkwilin il-qadim, Anthony Carbonaro, ceda d-drittijiet tieghu favur ibnu. L-istess Anthony Carbonaro jiddeskrivi dan it-trapass bhala, “trasferiment”.

F’dan l-istat il-Qorti trid tara kienx hemm kirja gdida jew inkella semplicement kontinwazzjoni ta’ l-istess kirja antika.

Ikkunsidrat:

Id-dritt ta’ cessjoni huwa moghti lill-kerrej permezz ta’ l-Artikolu 1614 tal-Kap. 16 li jghid, “Il-kerrej ghandu l-jedd illi jissulloka l-haga, jew li jcedi l-kiri taghha, meta dina is-setgha ma tkunx giet lilu mnehhija fil-kuntratt’. Quindi, ma hemmx dubju li Anthony Carbonaro kellu d-dritt li jcedi l-kirja lil terzi. L-awtur Borzari fil-ktieb tieghu ‘Commentario del Codice Civile Italiano’ (Vol. 4 pt 1 pagna 632 para 3688) jghid, “… la cessioni dell’affitto e’ l’abbandono che fa l conduttore ad un terzo del suo contratto…” Andrea Ferrante hu forsi aktar profond meta fit-trattat tieghu ‘Manuale di Diritto Privato’ (Ed. 1968 para 330) jghallem, “Con la cessione, il conduttore sostituisce a se un altro che gli succede nell diritto e negli obbligi che il conduttore ha verso il lucatore secondo la regola generale … occorre la validita’ del cessione il consenso del locatore.”

Dan hu proprju dak li ghamel Anthony Carbonaro fejn huwa pprezenta lil ibnu lill-attrici bhala ‘il conduttore’ gdid u l-attrici bhala ‘locatore’ tat il-kunsens taghha ghal dan it-trasferiment.

Fil-kawza riportata fil-Volum XLIII, pt 1, pagna 378, nghad, "L-inkwilin li jipprezenta persuna ohra lil sid il-kera biex dan jirrikonoxxi lil dik il-persuna l-ohra bhala nkwilin gdid minfloku, ma jaghmilx cessjoni ta' l-inkwilinat imma semplicement dikjarazzjoni illi huwa ried jitlaq il-lokazzjoni". Dan legalment jimporta lokazzjoni gdid maghmula minn sid il-kera lill-persuna l-ohra. Anthony Carbonaro kien korrett meta huwa ddeskriva t-trapass bhala trasferiment u mhux bhala cessjoni ta' kirja. F'dan il-kaz, allura, m'ghandhomx jissubentraw ir-regoli formali ta' cessjoni kif stipulati bl-Artikolu 1470 (1) tal-Kodici Civili li jiddeskrivi, "Ic-cessjoni ma tiswiex jekk ma ssirx bil-miktub." Il-gurisprudenza lokali estendiet dan l-artikolu anki fil-kaz ta' kirjiet. Pero', meta c-cessjoni tkun saret aktar minn hames snin u ma jsir l-ebda attentat sabiex tigi kontestata, allura f'dak il-kaz hadd ma jista' jinvoga n-nullita' ta' dik ic-cessjoni. (Ara Gaetano Spiteri vs Carmelo Spiteri [Vol.XLI, pt 1, pagna 112])

Quindi, anke jekk ghall-grazzja ta' l-argument, jinghad illi saret cessjoni bejn Anthony Carbonaro favur ibnu Simon Carbonaro, liema cessjoni hija nulla, din ic-cessjoni ma gietx ikkontestata fit-terminu ndikat u ghalhekk issa hadd ma jista' jqajjem kwistjoni dwarha. Dana qed jinghad a skans ta' kull ekwivoku peress illi skond ic-cirkostanzi partikolari ta' din il-kawza kif gia nghad, ma kienx hemm cessjoni imma biss dikjarazzjoni illi l-inkwilin l-antik Anthony Carbonaro ried jitlaq il-lokazzjoni u pprezenta lill-ibnu bhala l-kerrej il-gdid.

It-taghlim moghti fis-sentenza aktar il-fuq imsemmija (Vol. XLIII pt 1 pagna 378) huwa car. Din is-sitwazzjoni "… legalment timporta lokazzjoni gdida maghmula minn sid il-kera lill-persuna l-ohra." Quindi, meta Simon Carbonaro pprezenta ruhu lill-attrici u dina accettatu bhal inkwilin u ghamlet l-ircevuti fuq ismu, allura ssubentrat kirja gdida. Peress illi mic-cirkostanzi jirrizulta wkoll illi dan sar f'xi zmien wara l-1995, il-kirja li ha Simon Carbonaro mhijiex protetta.

Kif gia nghad, l-attrici baghtet congedo fil-11 ta' Jannar, 2002 u issa l-konvenut m'ghandux triq ohra hlief illi

joqghod ghal dik it-talba u jivvaga l-post. Fil-kawza Guseppe Attard Portughese vs Guseppe Biona (Vol. XXVI pt 1 pagna 199) nghad, “Skond id-dutrina u l-gurisprudenza lokali u estera, ma hi mehtiega ebda forma skritta ghal congedo li jinghata mill-konduttur lil-lokatur biex jimpedixxi rilokazzjoni tacida tal-lokazzjoni korrenti fit-terminazzjoni taghha. Il-ligi ma tenhtieg xejn aktar ghajr il-manifestazzjoni ta’ xi wahda mill-partijiet li ma tridx tirrinova l-kera u tali manifestazzjoni ta’ volonta hija notifikata lill-kontro parti; l-inkwilin l-iehor biex dan jizgombra lill-fond lokat. L-inkwilin il-qadim ma ghandu jkollu l-ebda dritt li jkompli jokkupa l-fond lokat wara li jsehh il-congedo.”

Din hija l-pozizzjoni legali li l-konvenuti huma nfaccati biha u issa l-Qorti tasal biex twiegeb id-domanda li ghamlet fil-bidu ta’ dan il-gudikat jekk il-konvenuti humiex inkwilini jew le. U stante c-cirkostanzi, abbinati mat-taghlim fuq enuncjat, tasal biex tghid illi f’dan l-istadju wara li ghalaq it-terminu tal-congedo, l-konvenuti mhumiex aktar inkwilini.

Ghal dawn ir-ragunijiet,

Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tippreskrivi terminu ta’ tliet (3) xhur sabiex il-konvenuti jizgumbraw mill-fond li jgib l-isem “Carbonaro Plumbing and Electrical” 210, Triq il-Wied Birkirkara, liema fond qeghdin jokkupaw minghajr ebda titolu fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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