MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2003

Rikors Numru. 73/2001/1

Nazzareno sive Reno Agius, Christine armla minn John Tonna, Liberata mart Emanuel Bajada, Maryanne mart Anthony Mallia u Antoinette mart Gaetano Barbara, ilkoll ahwa Agius.

versus

Maria Stella armla minn Joseph Cucciardi u Carmelo sive Charles u David ahwa Cucciardi ghal kull interess li jista' jkollhom

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti kienu jikru lil Joseph Cucciardi, zewg l-intimata Maria Stella Cucciardi u missier l-intimati l-ohra Carmelo sive Charles u David ahwa Cucciardi l-garage kummercjali bl-isem "Oriental Garage", numru 9, Triq

Hompesch, Fgura, bil-kera ta’ sittin liri maltin (Lm60) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem bl-ewwel skadenza li jmiss tavvera ruhha fl-1 ta’ Marzu 2002.

Illi meta l-imsemmi Joseph Cucciardi miet fil-11 ta’ April 1998, ghalkemm il-kirja skond il-ligi suppost daret ghal fuq l-intimata Maria Stella Cucciardi, l-esponenti ssuspettaw li din kienet fil-fatt cediet jew b’xi mod assenjat l-istess kirja lill-intimati Carmelo u David ahwa Cucciardi u ghalhekk l-esponenti rrifjutaw li jaccettaw izjed il-kera relattiva.

Illi effettivament l-esponenti issa accetaw irwiehhom li fil-fatt l-intimata Maria Stella Cucciardi cediet jew assenjat il-kirja kif fuq indikat minghajr il-kunsens taghhom.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess tal-garage in kwistjoni fuq imsemmi billi jordna lill-intimati sabiex jizgumbraw minnu fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss.

Bl-ispejjez.

Ra <u>r-risposta</u>

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra r-rikorrenti u dan stante li (a) mhux minnu illi l-ewwel skadenza tal-kera li tmiss, wara l-presentata tar-rikors, hija dik tal-1 ta’ Settembru 2001 stante li r-rikors gie prezentat fl-4 ta’ Settembru 2001 u (b) mhux minnu illi l-intimata Maria Stella Cucciardi cediet jew b’mod iehor assenjat l-istess kirja lill-ko-intimati l-ohra, kif allegat fl-istess rikors promotur.

Illi r-rikorrenti iridu jaghzlu liema triq iridu jiehdu u cioe’ kienx hemm cessjoni jew assenjazzjoni tad-drittijiet lokatizji meta miet missier l-esponenti u jispetta lilhom u lilhom biss li l-ewwel jaghzlu u wara li jippruvaw it-tezi taghhom.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal.

Ikkunsidra,

1. L-eccezzjoni dwar l-ewwel skadenza tal-kiri giet sorvelata billi intalbet korrezzjoni li giet milqugha b’digriet tal-21 ta’ Marzu 2002.

2. Il-kirja saret minn Gio Marie Agius (missier ir-rikorrent) li miet fil-11 ta’ Mejju 1996) lil Joseph Cucciardi (zewg l-intimata Cucciardi u missier l-intimati l-ohra) li miet fil-11 ta’ April 1998 b’kitba tas-27 ta’ Mejju 1964 fejn inter alia gie stipulat li

“4) l-inkwilin ma jkunx jista’ jissubloka jew bi kwalunkwe mod iehor icedi jew iwelli l-istess garage jew parti minnu:

3. Il-partijiet jaqblu li l-ghan tal-kiri kien xoghol ta’ ‘panel beating’ u ‘spraying’.

4. Il-mejjet Cucciardi kien ihallas il-kera lir-rikorrent Reno Agius li kien jaghmel ir-ricevuta meta missieru tilef id-dawl u marad. Agius jghid li ftit gimghat wara l-mewt ta’ Cucciardi kien fid-dar ta’ missieru li tigi bieb ma’ bieb mal-fond in kwistjoni u sema lill-intimat David Cucciardi jghid lil huh Charles

“issa daqshekk tajnielu hamsin lira fix-xahar lil ommi”.

Xi gimghat wara Cucciardi qaluli illi

“ma kienux jafu fejn qeghdin maghna fir-rigward tal-kirja”.

Hu staqsihom jekk ridux ikomplu fil-kiri. Qalulu iva, hu kellem lil hutu u ppropona ftehim gdid. Il-kera ma baqghetx tigi accettata billi kien sema dak li sema jghidu

David u Charles Cucciardi. Wara l-mewt ta’ Joseph Cucciardi ma gietx accettata kera (fol 8-9).

7. L-avukat tar-rikorrenti talab taghrif lill-Korporazzjoni ta’ l-Impiegi u Tahrig f’ittra tas-27 ta’ Dicembru 2000 dwar ix-xoghol ta’ l-imsemmija Cucciardi. B’ittra tas-7 ta’ Frar 2001 gie mgharref mill-Korporazzjoni

“that their records have been amended and so their records are updated and now they are working as self-employed” (fol 12).

Il-korrispondenza issuktat (fol 13 u 14) u l-ahhar taghrif moghti kien

“that their employment with their father has been terminated on 11th April 1998, and turned self-employed on 12th April 1998. This means that both clients are now registered as self-employed since 12th April 1998”.

Minkejja l-Ingliz hazin, jirrizulta li l-impieg ta’ l-ahwa Cucciardi tbiddel hekk kif miet missierhom fil-11 ta’ April 1998. (sottolinear kollu tal-Bord).

8. Mix-xhieda moghtija minn uffijcal tal-Korporazzjoni johrog li l-intimata qatt ma hadmet. Charles Cucciardi mill-1971-1998 kien impjegat ma’ missieru bhala full-time painter. L-istess kien David Cucciardi bejn 1 ta’ Jannar 1969-11 ta’ April 1998. Dwar it-tibdil u meta sar jikkonferma dak li nkiteb fl-ittra msemmija f’para 7 ta’ din is-sentenza.

9. Ir-rikorrenti ‘bla pregjudizzju’ kienu kitbu lill-avukati taghhom lill-intimata li billi hija kienet cediet/issullokat il-garage lil uliedu, huma kellhom jedd li jiehdu l-garage f’idejhom “sakemm ma jsirx ftehim gdid u kwindi kirja gdida’ (fol 15) – 9 ta’ April 2001.

10. L-intimati permezz ta’ l-avukat taghha wiegbet disat ijiem wara (18 ta’ April 2001).

“Il-klijenta tieghi ghandha l-eta (ta’) 68 sena u zewgha miet tlett snin ilu – kwindi ma hux mistenni li hija tohrog tahdem ta’sprayer, kif donnu qieghed jigi suggerit minnek. Inoltre meta miet Joseph Cucciardi huwa halla bhala eredi tieghu lil uliedu u martu kienet tippartecipa fil-komunjoni tal-akkwisti ezistenti allura bejniethom.

Ghalhekk il-klijenti tieghi huma intitolati li jibqghu in okkupazzjoni tal-fond imsemmi u l-klijenti tieghek ma ghandhomx dritt iqacctuhom ‘l barra (fol 16).

11. Mad-Dipartiment tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud l-intimata ma kienitx registrata bejn l-1 ta’ Jannar 1997 u s-16 ta’ Mejju 2002. “David Cucciardi huwa registrat b’VAT number 1137-6828, bhala partnership flimkien ma’ huh Charles. Huwa registrat bhala ‘motor-mechanic’. M’hemmx VAT registration fuq Charles Cucciardi (fol 29-30).

12. Skond id-Dipartiment tas-Sigurta’ Socjali persuna li tghodd il-fuq minn 65 sena ma thallasx bolla. L-intimata twieldet fl-1932 jew 1933. Qatt ma hallset ‘bolla’. Charles u David ahwa Cucciardi fl-1 ta’ Jannar 1997 diga kienu qed ihallsu kontribuzzjoni bhala li jahdmu ghar-rashom (fol 36-39).

13. Il-licenzja fuq il-fond mill-1 ta’ Jannar 1996 sal-2002 kienet u ghada fuq Joseph Cucciardi (fol 50-51).

14. L-intimata fl-affidavit taghha tghid li zewgha kera l-fond wara li zzewgu u diga’ kellhom tlett itfal. Zewgha mhabba mard beda ‘jhaffef ix-xoghol’ minn fuqu ghal fuq uliedu. Kienu jahdmu huma biss, il-missier kien jinzel jarahom imma huma ma riedux

“ikkeccuh, u jitolbuh sabiex jigu il-padruni huma, kwazi minfloku” (fol 44).

Tissokta

“Konna ghamilna testment l-eredi taghna huma uliedna u ahwa hallejna lil xulxin …….. u ghalhekk jiena nhoss li ma

ghandiex naghti lura l-post lill-proprjetarji ghax uliedna ghadhom jahdmu fl-istess garage, skond kif kienu jaghmlu ukoll waqt li zewgi kien ghadu haj u lili ghahdom jaghtuni l-uzufrutt, wara li jithallsu tax-xoghol li jahdmu ghalih.

It-tfal kienu registrati bhala mpjegati ma missierhom u wara li gie nieqes ma hassejtx li ghandi ghalfejn nirregistrahom bhala mpjegati tieghi u ghalhekk huma rregistraw ruhhom. Wara mewt zewgi, bhala self-employed pero' lili dejjem tawni dak kollu li ghandi bzonn u cioe' l-uzufrutt li ghandi dritt ghalih skond it-testment" (ibid).

15a.In kontro-ezami tfisser kif qed jigi mmexxi l-hanut: imexxu uliedha, jixtru huma, johorgu ricevuti f'isimhom. It-tfal jaqsmu l-qliegh bejniethom u lill-intimata jaghtuha 'xi haga', dejjem tawha, qatt ma tawha anqas minn Lm20 fil-gimgha. Jaghtuha skond il-qliegh.

"Daqqa jtuni ghoxrin u dak li jfettlilhom ituni. Jien nzugh hajr……ma ghandiex bzonn flus".

Ma hemmx ftehim dwar x'jaghtuha. Jekk ikun hemm telf, hi ma thallas xejn. Id-dawl u l-ilma ihallsuh huma, meta kien hemm telephone kienu jhallsuh huma, l-licenzji jhallsuhom huma, impjegati maghhom m'ghandhomx, jahdmu ghal rashom.

b.Ix-xhud ghalkemm fl-affidavit taghha issemmi uzufrutt, in kontro-ezami turi li ma tafx it-tifsira tal-kelma. Tistqarr

"sehem missierhom tghajtulhom ha nghid hekk. Issa li hemm tieghi".

c.Mistoqsija: "Imma minn dan il-post x'inhu sehem missierhom".

Twegiba: "Mill-flus".

d.Meta kien ghadu haj zewgha il-flus kienu jinqasmu bejn tlieta issa jinqasmu bejn iz-zewg ulied u hi tinghata

"Dik in-naqra xi haga li jaghtu lili". (fol 58-67).

16a.David Cucciardi ghamel affidavit fejn jghid li jikkonferma dak li qalet ommu. Izied li

"il-posizzjoni kienet u ghadha l-istess fis-sens illi ahna ma konniex u ma ahniex nghaddu somma fiss lill-genituri taghna izda bqajna intuhom skond il-bzonn taghhom u skond ma jippermetti l-qliegh tal-garage".

b.Ta' interess ghall-ezitu hu li gej

"wara li miet missieri, iddecidejna li naqilbu bhala self employed minghajr ma qatt tkellimna ma' hadd jew hadna parir minghand hadd, imma deherilna li la darba kien miet missierna ahna stajna nirregistraw lilna nfusna bhala li ma ahna impjegati ma hadd ghax fil-fatt ma ghadna lil hadd, kif qatt ma kellna qabel, min jikkmanda u peress li ahna kmand taghna nfussna, deherilna li stajna nirregistraw lilna nfussna hekk ukoll. Fil-fatt nghid ukoll illi meta giet introdotta il-Ligi tal-Vat, avolja missieri kien ghadu haj - huwa miet erba' snin u nofs ilu – il-persuna registrata mad-dipartiment huwa jien u r-ricevuti johorgu fuq ismi" (fol 44-45).

17.Charles Cucciardi f'affidavit iehor ikkonferma dak ta' huh (fol 47).

18.Il-gurisprudenza tghallem li

a. "hu car u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li allega u cioe' li l-inkwilin bla kunsens tieghu sullokka l-fond jew ceda l-kirja tieghu. U tali prova mhux bizzejjed illi tkun indizzju jew probabilita'. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal il-gudikant ghall-konvinciment morali 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, lilu mikrija, lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b'mod reali u mhux fittizju l-kirja u li konsegwentement ma

jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid” (*ara sentenzi moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell u re ‘Theuma vs Mercieca, 20/2/96; in re ‘Portelli noe et vs Cordina et’, 29/4/96; in re ‘Axiak vs Brincat et’ 24/4/01*).

b. “L-art 9 tal-Kap 69 ma hux limitat ghac-cessjoni, kif jikkontempla invece l-Kodici Civili, izda jikkolpixxi kull forma ta’ trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid u ma jaghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwit u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissustisi t-trasferiment tal-kirja kontemplat fl-artikolu 9” (‘Cutajar vs Schembri’, 7/10/96 App.)

c. “Sullokazzjoni timporta rabta kontrattwali partikolari li fiha jridu jikkonkorru l-elementi tal-kuntratt ta’ kiri. Jekk dawn l-elementi ma jirrizultawx pruvati, kawza tentata ghar-ripreza tal-fond fuq il-bazi ta’ sullokazzjoni minghajr il-kunsens tas-sid ma tistax tirnexxi” (‘Gatt vs Facciol’, 10/1/00 App. Mill-Bord).

d. “Hu pacifiku illi s-sullokazzjoni jew cessjoni ta’ l-affitt m’humiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu uzati premistwament” (ara ‘Theuma vs Mercieca’ fuq imsemmija; ‘Zerafa vs Lucia’ App. Civ. 4/7/95 u App. Mill-Bord, ‘Caruana et vs Agius’, 22/11/02).

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

“le sublocazione implica una seconda locazione, che puo essere totale o parziale e le cessione, una vendita del diritto di godimento. E bisogna bene stabilire nei contratti, e poi bene interpretare, se trattasi di una o dell’altra forma di sostituzzione nel godimento, per effetti diversi che ne cosseguono”.

20.Jirrizulta li mill-1 ta’ Jannar, 1997 qabel il-mewt ta’ missierhom (11 ta’April 1998) ahwa Cucciardi bdew jiggestixxu n-negozzju huma. Bdew ihallsu l-

kontribuzzjonijiet tas-sigurta socjali bhala li jahdmu ghar-rashom. Ezatt wara l-mewt ta' missierhom ghamlu t-tibdil mehtieg mal-Korporazzjoni ta' l-Impiegi u Tahrig. Kerrej jista' jsieheb lil haddiehor mieghu. Imma dan ma garax f'dan il-kaz. Il-Bord ma jifhimx xi jrid jghid David Cucciardi li meta miet missierhom jghid li kollox baqa' l-istess.

Il-kirja, skond il-ligi specjali, wara l-mewt ta' Joseph Cucciardi ghaddiet fuq l-armla. Johrog mix-xhieda li din ma thossiex responsabbli mill-kirja. Il-kera ma thallashiex hi. Jigri x'jigri li m'ghandha x'taqsam ma xejn u ma qed tiehu l-ebda riskju. Iddahhal l-uzufrutt 'fin-nofs' meta l-kirja suppost ghaddiet fuqha u fuqha biss. Hadd ma jippretendi li mara ta' tmienja u sittin (68) sena tmur tahdem fit-tiswija tal-karozzi. Imma fl-istess hin hi ma tistax tghaddi l-kirja lill-uliedha. Il-ligi taghti hafna beneficcji lill-kerrej lill-kerrej imma dan ma jistax jghaddi l-kirja lil haddiehor waqt hajtu. Dak li jinghad fl-ittra ta' l-avukat ta' intimati dwar 'eredi' u kommunjoni ta' l-akkwisti 'mhux konformi mal-ligi (fol 16). Dak li tghid l-intimata dwar l-impieg tat-tfal, li ma rregistrathomx bhala impjegati taghha ma hux minnu meta jirrizulta li qabel il-mewt ta' missierhom diga kienu bdew ihallsu l-kontribuzzjonijiet tas-sigurta socjali bhala li jahdmu ghar-rashom. Ma' l-Awtorita' l-ulied jew wiehed minnhom jidhru l-kerrejja kif di fatti huma jew hu. Ma darx biss il-permess tal-pulizija ghax ghall-bdil tal-kerrej tehtieg il-firma tas-sid. Aktarx li dan hu li jrid ifisser Reno Agius meta fl-affidavit jghid lil-ahwa Cucciardi qalulu li "ma kienux jafu bejn qeghdin maghna rigward il-kirja" (fol 8).

21.Qabel il-mewt tal-missier jew ezatt wara ghadda kollox – il-fond, il-kirja u n-negozzju bl-avvjament f'idejn l-ulied.

Billi sar trasferiment tal-kiri minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti jawtorizzahom jergghu jiehdu f'idejhom il-fond/garage kummercjali bl-isem "Oriental Garage", numru 9 Triq Hompesch, Fgura, ghall-ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien m'illum. L-ispejjez jithallsu mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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