

Kopja Informali ta' Sentenza



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2003

Rikors Numru. 98/2001/1

***Salvu Apap, Salvina Grech, Jane Tanti, John Mary
Fenech u Joseph Sciberras***

versus

Joseph Frendo

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti (u ohrajn) jikru lill-intimat il-fond 128, Main Street, Mosta, li jgib l-isem "Liverpool Video Library" versu l-kera ta' Lm121 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fid-19 ta' Dicembru, 2001.

Illi l-intimat issulloka l-fond lill-terzi bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom ma jgeddux il-kirja fl-iskadenza li jmiss u jigu awtorizzati jirriprendu pussess tal-fond 128, Main Street, Mosta.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta

Fl-ewwel lok u 'n linea preliminari ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom u kif ukoll li huma wehidhom fil-fatt is-sidien tal-fond in kwisjtoni.

Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma' huwiex minnu li l-esponent ssuloka l-hanut kummercjali "Liverpool Video Library" lil terzi kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Illi ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Bl-ispejjez.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tat-30 ta' Ottubru, 2003.

Ikkunsidra,

1. F'dan ir-rikors il-kawzali hija wahda: sullokazzjoni lil terzi u hekk gew miksura l-kundizzjonijiet tal-kirja.

2. L-intimat minn naha tieghu talab li r-rikorrenti jippruvaw t-titolu taghhom. Ir-rikorrenti Salvina Grech stqarret li hi wahda mis-sidien (fol 18). L-intimat xehed li hu jikri l-hanut minghand "is-sinjuri Apap", kif jghid ukoll (fol 35) li r-rikorrenti kellmuh u staqsewh jekk iridx jixtri l-hanut. Mart

L-intimat xehdet li l-hanut jinkera minghand "is-sinjuri Apap" (fol 65). Tghid ukoll li l-post hu ta' xi hadd minn H'Attard "xi hadd Salvu kien xih". F'dan il-kuntest tghid li jhallsu l-kera (fol 67). Il-Bord jikkunsidra li l-prova dwar titolu saret.

3. Fl-ewwel paragrafu jinghad ukoll illi r-rikorrenti ghandhom jippruvaw li huma wahidhom (huma) fil-fatt s-sidien tal-fond. Hija giurisprudenza kostanti li kull wiehed mill-komproprjetarji jista' jressaq procedura bhal din (*ara 'Albani vs Scicluna et, App Civ. 2/6/88; 'Sammut et vs Vella et', 26/10/83 App. Civ, 'Bianco vs Agius', App. Mill-Bord, 25/2/99*).

4. L-intimat ressaq kitba privata tal-10 ta' Marzu, 2000 fejn hu ghamel 'management agreement' ghall-gestjoni tan-negozzju gewwa l-hanut "Liverpool Video Agreement". Hu jmexxi certu negozzju u Keith Borg imexxi negozzju iehor. Mill-anqas darba fix-xahar kellu jinqasam il-qliegħ skond hemm inkriet mill-klijenti, haga jew haga ohra. Licenzji kellhom jibqghu fuq l-intimat, il-Vat tkun fuq Keith Borg, il-kirja tibqa' issejjah lill-intimat.

5. Fil-Nuovo Digesto Italiano (voce locazione) jinghad li

"la sublocazione e' una nuova locazione intervenuta tra conduttore e subconduttore, e i suoi effetti sono regolati, salvo condizione contrarie, dalle regole dettate in tema di locazione".

6. "Il-ligi ma tipprojbix illi l-kerrej jiggstixxi hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozzju ta' dak il-hanut" (*'Camilleri vs Tabone', App. Civ. 27/4/62 u 'Fenech Clarke vs Borg', App. Mill-Bord 30/5/95*). "Izda fi kwalunkwe kaz huwa essenzjali li l-inkwilin izomm sehem u nteress fin-negozzju gestit. (*'Zammit et vs Camilleri noe et, App. Mill-Bord, 29/10/98*).

7. "Pero' hu car u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioe' li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssuoloka l-fond.....u tali prova mhux bizzzejjed li tkun indizzju jew probabilita'. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li

twassal lill-gudikant għall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx għadu bhala fatt juzufuwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien għadda dawk l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentement illi l-inkwilin ma kienx zamm għalih b'mod reali u mhux fittizzju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli għall-oggett lokat versu s-sid” (*Theuma vs Mercieca*, App 20/2/96, *Portelli noe et vs Cordina et*, App. 29/4/96).

8. Illi r-rikorrenti kienu daqxejn xhah fil-provi li resqu. Mix-xhieda ta' Keith Borg jirrizulta li dan kien ihallas lill-intimat somma fissa fix-xahar bil-kuntrarju ta' dak li suppost miftiehem fl-10 ta' Marzu, 2000. L-intimat u aktar minnu martu jaghmlu tahwida ta' xhieda li tikkonferma dak li xehed Borg li illum m'ghadx fil-hanut aktarx imhabba dawn il-proceduri. In-negozzju kollu għadda f'idejn Borg – “li issa kollox ahna' (i.e. jien) fol 16. L-intimat ma kellu l-ebda hajra jew interess fin-negozzju. Maru kien tmur iggib kull xahar u kera u daqshekk. Dan gara qabel li l-intimat mar lura minn sahhtu. Jirrizulta l ighal konsum ta' dawl u ilma kien ihallas Borg (fol 14). L-intimat xehed

“Le, jiena qatt ma dawwartha fuq Keith, jiena kelli numru tal-VAT pero' issa nehhejtu ukoll peress illi qed nigi boarded out; jiena peress illi kelli xoghol iehor jew kelli numru tal-vat tieghi, issa mgbhad Keith fil-bidu kien juza n-numru tieghi, biss, umbghad Keith kien spicca minn fejn kien jahdem, imbghad naturalment kellu jgib in-numru tal-vat tieghu”.

9. Mill-provi imressqa Borg kien jahdem x'imkien iehor, umbghad ha l-hanut minghand l-intimat, ihallsu l-kera u l-intimat telaq minn kollox. Dwar licenzji u taxxi dawn jirreferu għar-rabta bejn ic-cittadin u l-Awtorita' imma f'certu kuntest jistghu jiccaraw affarijiet ohra. Dak li għadu kemm issemma dwar il-VAT fix-xhieda tal-intimat ma jaqbilx mal-klawzola hamsa (5) tal-ftehim tal-10 ta' Marzu, 2000

“In-numru tal-VAT Department ser ikun fuq il-komparenti Keith Borg” (fol 27).

10. Jghodd ghal dan il-kaz dak li qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re “Jones et vs Galea noe et” App Mill-Bord, 14/4/00).

“Filwaqt li hu minnu li kien is-sid li kellu jipprova l-fatt tas-sullokazzjoni minnu allegata, ma hemm xejn x'josta li jittanta jaghmel dan proprju bid-depozizzjoni ta' l-inkwilin tieghu li effettivament ikun, jekk il-premessa tar-rikorrent kienet valida, ikkonkluda l-ftehim ta' sullokazzjoni ma' terzi”.

11. Tant l-intimat ma ghandu l-ebda nteress (jew kellu) li qatt ma mar jara x'inbiegh u ma jbieghx. Jibghat lil martu iggib l-istess ammont ta' flus li mhu xejn hlief il-kera. Il-klawzola tlieta (3) tal-ftehim hi mod iehor. Nies li ghandhom negozju, ukoll jekk zghri, ma jgibux ruhhom bhal intimat li jaghmel 'management agreement' jew xi sura ta' shubija ma' haddiehor u lanqas jaf x'jidhol min negozzju. Ma jistax jittiehed bis-serjeta' meta joqghod isemmi persentaggi fuq il-qliegħ. L-intimat u martu waqt li qed jixhdu ghamlu minn kollox biex jahbu x'gara tassew. Il-Bord ihossu moralment konvint li saret sullokazzjoni minghajr il-kunsens espress tas-sid: Borg fil-mori tar-rikors telaq mill-fond u l-intimat qed juzah mod iehor.

Billi tirrizulta sullokazzjoni li mhiex permessa l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti, jawtorizzahom jergghu jieħdu f'idejhom il-fond 128, Triq il-Kbira Mosta bl-isem ta' 'Liverpool Video Library'; ghal ghan tat-tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien millum; Spejjez jithallsu mill-intimat.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----