MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2004

Rikors Numru. 17/2000/1

Joseph u Maria Carmela mizzewgin Caruana.
Vs
Bernardette, Ignatius, Michael, Joseph, Vincent, Victor u Paul ahwa Licari.

Il-Bord,

1. Ra r-rikors,

F’liema rikors l-intimati esponew bir-rispett li huma jikru lil Maria Concetta Licari l-fond bl-isem Alfa Engineering Works, 15, Paola Hill, Paola, bil-kera ta’ Lm 80 fis-sena, pagabbli bis-sitt xhur quddiem fl-01 ta’ Jananr u fl-01 ta’ Lulju, li thallas sal-31 ta’ Dicembru 1999.

Illi l-esponenti (ir-rikorrenti) saru jafu li l-inkwilina cediet dan il-fond lill-intimati b’kuntratt tat-08 ta’ Lulju 1999 u dan minghajr il-kunsens espress ta’ l-esponent (kopja a’ l-imsemmi kuntratt giet pprezentata flimkien mar-rikors tar-rikorrenti u mmarkat bhala DOK ‘A’).

Illi ghalhekk l-esponenti bir-rispett jitolbu li dan il-Bord jawtorizzahom jirriprendu pussess ta’ l-imsemmi fond 15, Paola Hill, Paola, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat ghall-izgombrament ta’ l-intimati; bl-ispejjez , inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficcjali tal-31 ta’ Jannar 1999, kontra l-intimati.

Ra r-risposta,

F’liema risposta l-intimati ddikjaraw li kienu qeghdin jirrespingu l-kontenut tar-rikors promotur in kwantu li mhux minnu li Maria Concetta Licari cediet il-fond de quo lill-intimati minghajr il-kunsens espress tar-rikorrenti u ghalhekk umilment qed jitolbu lill-dan il-Bord sabiex jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kollha kontra taghhom inkluz dawk ta’ l-ittra ufficcjali responsiva ta’ l-intimati ta’ Frar 2000.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti kollha u l-atti.

Sema t-trattazzjoni ta’ l-avukati.

Ra l-verbali.

Ikkunsidra.

2. L-intimati huma wlied John Licari u Maria Concetta nee’ Grima. Missierhom miet fis-16 ta’ Jannar 1983 b’testment fl-atti tan-Nutar Dottor Alex Sciberras Trigona ta’ l-01 ta’ Marzu 1974 fejn halla l-uzufrutt tal-gid tieghu kollu lil-martu u bhala werrieta tieghu hatar lill-intimati kollha (fol 14-18). L-omm mietet fl-ahhar tlett xhur tal-1999. Fit-8 ta’ Lulju 1999 l-omm ghamlet kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood ipprezentat mir-rikorrenti li huwa imsemmi fil-kawzali tar-rikors:-

“ *Illi l-esponenti saru jafu l-inkwilina cediet dan il-fond lill-intimati b’kuntratt tat-08 ta’ Lulju 1999……minghajr il-kunsens espress ta’ l-esponenti*.”

3. B’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Grech ta’ l-20 ta’ Gunju 1964, John Vassallo, hu l-mara tar-rikorrent, biegh lir-rikorrent “the store, described as a workshop in Paola Hill, number fifteen (15), free and unencumbered, in Casal Paola” bil-prezz ta’ £16000 li minnhom thallas l-ammont ta’ £836. 9s. 8d lil-Barclays Bank D.C.O li kellu jiehu minnghand il-bejjiegh (fol 63-70). Ix-xerrej, ir-rikorrent tal-llum ha l-jeddijiet tal-bank. Dan id-dokument gie pprezentat mill-intimat Ignatius, sive’ Nazju Licari.

4. B’kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras tat-22 ta’ Gunju 1964 Vassallo ikkostittwixxa “ruhu veru, likwidu, u cert debitur lejn il-komparenti l-iehor John Licari fis-somma ta’ £1375.15s prezz ta’ oggetti tal-hadid, u £ 150 kera li thallas f’ismu ‘ghal-mahzen li qed Rahal Gdid, Paola Hill numru disgha u disghin (99) mit-tmienja u ghoxrin ta’ Lulju elf disa mija, disgha u hamsin (28/7/59),” b’kollox £1529.15s (Fol 32-34).

5. L-intimat Joseph Licari esebixxa ricevuta ta’ hlas li sar minn Vassallo lil-John Licari missier l-intimati fl-ammont ta’ £485 ‘ta’ diversi machines u affarijiet ohra’ 29 ta’ Mejju 1964 (fol 35-36).

6. Wara x-xiri tal-fond numru 15, Telgha ta’ Rahal Gdid, sar ftehim bejn ir-rikorrent Caruana u missier l-intimati John Licari dwar kiri tal-fond bil-kera ta’ tmenin lira fis-sena. Jirrizulta mix-xhieda tal-partijiet li Vassallo kellu jibda jahdem fil-fond-haga li ma nkitbitx. L-intimat Joseph Licari qabel il-bejgh tal-fond kien apprentist bla hlas ma Vassallo. Xi ftiet zmien wara x-xiri tal-fond Vassallo telaq. Seta kellu t-tmexxija f’idejh sa kemm dam hemm.

7. Jidher li Vassallo kien f’qaghda imweghra dwar flus u kellu jaghti lil hafna nies. Biegh fond lir-rikkorrent (dak in kwistjoni) u biegh makkinarju lil-missier l-intimati. Fil-kuntratt tat-22 ta’ Gunju 1964 jissemma fond iehor fl-istess triq numru disgha u disghin. Vassallo, Licari u Caruana ghall-bidu kienu jaghtu daqqa t’id lil-xulxin.

8. L-importanti huwa li r-rikorrent kera l-fond lil missier l-intimati u meta dan ta’ l-ahhar ha l-fond semmiegh ‘Alfa

Enginnering Work' u waqqaf ditta bl-istess isem. Meta miet John Licari l-kirja ghaddiet kond il-ligi ghand l-armla tieghu Maria Concetta Licari omm ir-rikorrenti. Il-licenzja tal-fond li r-rikorrent u l-intimati jsejhu 'inginerija' dejjem baqghet u ghada f'isem il-mejjet John Vassallo.

9. Il-parijiet jaqblu li r-rikorrent Caruana kera l-fond gheri u John Licari gie fil-pussess tal-magni. Ma dawn ta' l-ahhar r-rikorrent ma ghandu x'jaqsam xejn kif qatt ma kellhu sehem fin-negozju (fol 25-26). Nazju Licari jistqarr li:-

"*L-avvjament ta' Johnny Vassallo u l-kirja tas-Sur Caruana (ir-rikorrent)*" fol 80

u

"*fl-istess sena li l-papa' ha l-inkwilinat, l-avvjament minghand is-Sur Johnny Vassallo, u s-Sur Caruana xtara l-post minghand Johnny Vassallo, il-gebla xtara hu*."

10. Fil-kuntratt tat-08 ta' Lulju 1999 fl-atti tan-Nutar Heywood jinghad li "that the said business concern was set up by the late John Licari"

11. Vis-a- Vis ir-rikorrent u John Licari kien hemm kiri ta' fond gheri. L-avvjament u l-magni John Licari xtrahom minghand Vassallo.

12. Fit-trattazzjoni tan-naha intimata hemm kontradizzjoni:-

"………..*din il-procedura sehhet quddiem dan il-Bord, allura ghandi nifhem li (r-rikorrent) ……….qieghed jirrikonoxxi illi dan il-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq dan il-kaz, li kieku dan il-kaz kien qed jikkoncerna direttament il-kirja bl-avvjament ir-rikorrent kien ikollu rimedji ohrajn u mhux jersaq quddiem dan il-Bord sabiex jitlob ir-ripreza tal-pussess*"…(fol 113)

"*ghalhekk ma nistghax nifhem kif ir-rikorrent qed jaghmel din it-talba quddiem dan il-Bord*" (fol 116).

(ghall-gabra ta' sentenzi dwar avvjament/azzjenda kummercjali/'going concern' ara Appell Inferjuri 'Abela vs Abela' et. 05/03/03).

13. Il-gurisprudenza tghallem dwar cessjoni illi :-

a. "……. *Mit-terminologija differenti wzata, l-artikolu 9 ta' l-Ordinanza (Kap 69) ma hux limitat ghac-cessjoni, kif kontemplata mill-Kodici Civili, izda tikkolpixxi kull forma ta' trasferiment ta' kirja li ssir minghajr il-kunsens tas-sid, u ma jaghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu u konsegwentament mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussissti t-trasferiment tal-kirja kontemplata bl-artikolu 9"*. ("Cutajar vs Schembri" Appell 07/10/1996, ara wkoll "Grech vs Meli noe". Appell mill-Bord 25/10/2002, "Fenech Charles et vs Borg et." Appell mill-Bord 30/05/1997).

b. "*Hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioe' li l-inkwilin bla kunsens tieghu……….. ceda l-kirja tieghu. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizzju jew probabilita'. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghal-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li jizufruwixxi 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 sodisfacentament illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b'mod rejali u mhux fitizzju l-kirja u li konsegwentament ma jkunx ihossu responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid. Hi din ic-certezza tal-prova illi r-rikorrenti………… 'jehtieg li jaghmlu b'mod konvincenti' "* (Theuma et vs Mercieca et, Appell 20/2/96, ara wkoll Portelli noe et vs Cordina et Appell 29/4/1996)

c. Fejn hemm kitba jew kuntratt:-

"*Mhux bizzejjed li Qorti tifli l-ftehim inskritt maghmul bejn l-inkwilin u terz – minghajr ma tara wkoll x'kienu l-fatti kollha konkomitanti. Kieku l-Qorti kellha biss tistrieh fuq dak li jkun gie imnizzel fl-iskrittura u tieqaf hemm, allura ssir wisq facli ghal kull min irid jeverti jew idur ma dak li tiddisponi l-ligi li jirredigi b'certu mod li biha biss ikun*

jistgha jaghmel fattieh imqar jekk il-fatti tal-kaz ikunu juru mod iehor. Naturalment trattandosi ta' fatti, dawn iridu jirrizultaw mill-provi akkwiziti u mhux prezenti. Dan ifisser wkoll li kull kaz irid jigi mistharreg fuq il-mertu u fattispecie proprju tieghu." (Caruana vs Felice noe Appell mill-Bord, 12/7/1999).

d. "*Fejn tkun tirrizulta skrittura bejn il-kerrej u t-terz 'per se' tibbasta bhala prova biex turi l-fatt tac-cessjoni. Basta pero, s'intendi, din ic-cessjoni tkun expressis tipprovdi wkoll ghat-trasferiment tal-inkwilinatu mhu limitatament dwar it-tmexxija ta' l-azjenda bhal ma hekk kien il-kaz fid-decizjoni fl-ismijiet 'Josephine Bonello et vs Jean Cauchi et', Appell Civili 19/10/1970" (Gauci et vs Farrugia' Appell mill-Bord 17/03/2003, ara wkoll Gera de Petri vs Abela et 24/4/1998).*

e. "Meta t-tenant, li jkollu tieghu negozju li jezercita f'post li hu mikri, imut u jhalli superstiti l-armla u tfal in forza tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 109 (illum 69) l-inkwilinat jghaddi billi din hija kkunsidrata inkluza fl-ewwel grad fil-kelma 'tenant', mentri l-avvjament jghaddi f'uliedu bhala eredi u tigi kreata ghalhekk dik il-pozizzjoni ;li dan il-Bord isejjah anomala, illi jkun hemm 'tenant' ta' fond kummercjali pero' mill-avvjament li kellhu qabel u propjetarju ta' l-avvjament minghajr il-jedd ta' l-inkwilinat tal-fond fejn jistghu jezercitaw" (Bord li jirregola l-Kera Debono vs Ciantar 19/04/1966 konfermata fl-Appell fit-22 ta' Mejju 1967).

f. "Jista' jinghata l-kaz illi n-negozju gestit f'post mikri jigi cedut jew trasferit mill-kerrej lil-haddiehor u fl-istess hin il-kerrej izomm l-inkwilinat ghalkemm l-uzu tal-fond jigi koncess lill-akkwirent tan-negozju. Jekk dan ikun gara jew le jiddependi mic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, mehud rigward ta' l-intenzjoni tal-partijiet" ("Bonello et vs Cauchi et" fuq imsemmija. Imsemmija wkoll fit-trattazzjoni mill-intimati).

g.Fuq is-sentenza msemmija fit-trattazzjoni"Cassar Desain et vs Pace" li fuqha hi msejsa 'Brincat vs Debono' (29/5/1985) jidher li l-gurisprudenza aktar qrib fiz-zmien tbeghdet xi ftiet minnha (ara "Caruana Felic" fuq

imsemmija u ‘Brincat vs Debono Appell mill-Bord’ nhar l-10/10/03 l-istess partijiet ta’ “Brincat vs Debono” (29/5/1985) fuq l-istess fond.

h. Is-sentenza “Bonello vs Cauchi” sehqet l-importanza ta’ l-intenzjoni tal-partijiet. F’ “Ellul Sullivan noe vs Zimelli et noe” gie mfisser li :-

“ l-azjenda kummercjali ma ghandiex awtonomija guridika,
la bhala soggett u lanqas bhala oggett ta’ dritt; hija biss universalita’ “di fatto” kostitwita mill-volonta’ tal-propjetarju taghha u mill-istess volonta’ jiddependi l-kontenut taghha. B’mod li l-propjetarju jista’ jiddisponi minnha, fit-totalita’ taghha jew f’parti billi jaqsamha f’kemm partijiet jghogbu.”

14. Fil-kuntratt li a bazi tieghu qed isir ir-rikors hemm il-kliem “*hereby renouncing to the right of usufruct”.* Skond il-Kodici Civili uzufruttwarju jista’ jirrinunzja ghall-jeddijiet tieghu u l-uzufrutt jghaddi ghal-fuq il-werrieta. F’dan il-kaz ir-rinunzja qed issir fl-1999, sittax il-sena wara l-mewt ta’ John Licari. Il-kirja ghaddiet fuq l-armla tieghu li kellha d-dmir li thallas il-kera.

15. Fil-kuntratt jinghad (fol 15 u fol 100):-

“The parties agree that this transfer of one half (1/2) undivided share of the said business concern hitherto belonging to aappearer Maria Concetta Licari includes all the fixed assets, the good will, as well as the current assets less the current liabilities, and this as better shown on the copy of the latest accounts of the said business concern which are being annexed to this deed marked as documents letters A,B and C.”

16.A fol 104 tissemma l-kera ta’ Lm 120 (fir-rikors u fix-xhieda jissemma l-ammont ta’ LM 80. Jissemma ukoll dejjem b’referenza ghan-nofs tal-propjeta’ ta’ l-ishma “*that all rights hitherto vested in and exercised by appearer Maria Concetta Licari and all obligations hitherto*

incumbent on the said apearer Maria Concetta Licari………… are being transferred …………………..”

17.Fil-kuntratt issir distinzjoni bejn il-‘goodwill’ u l-‘business concern’. Imma jinghad ukoll li l-business concern ‘tinkludi’ l-‘goodwill’ (ara para 16 ta’ din is-sentenza). Jista’ jkun li l-ammont ta’ LM 35,000 hu l-valur tal-magni u ta’ l-assi.

18. Il-partijiet minn kif imxiet il-kawza taw importanza kbira kif beda in-negozju u ta’ xhiex kien imdahhal fil-kirja. Haga li deher qbil mill-bidu nett. Ir-rikorrent li sejjes it-talba tieghu fuq cessjoni messu mexa fuq elementi ohra. Flok testment ir-rikorrent sab kuntratt maghmul mill-armla Licari ftit qabel mewtha. Ftit jinghad dwar x’gara ezatt wara dak il-kuntratt fejn donnu qed isir ‘testment’ jew jekk tbiddlux l-affarijiet minn <u>qabel</u> ghal <u>wara</u> li sar il-kuntratt. Il-fatt ta’ cekk bl-isem ‘B. Licari’ ma jistax jittiehed bhala prova ta’ cessjoni ta’ kirja. Il-kuntratt sar bil-ghaqal hafna u l-Bord ma jhossux konvint li saret cessjoni tal-kirja. Hemm suspetti ta’ cessjoni imma in koformita’ mal-gurisprudenza imsemmija l-Bord ma jistax jghid li din giet pruvata b’mod konvincenti, univoka u kredibbli li twasslu biex jilqa’ talba ghal-zgumbrament. F’kazi bhal dan id-dubbju ghandu jmur favur il-kerrej li jista jsib ruhu barra u jitlef, f’kaz ta’ hwienet, l-ghajxien tieghu.

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti, spejejz bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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