MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tad-19 ta' Mejju, 2005

Rikors Numru. 149/1995/1

Mario Blackman

vs

Joseph Aquilina, John Aquilina, Spiridione Aquilina u Mark Aquilina u stante l-mewt ta’ Spiridione Aquilina fil-mori tar-rikors b’digriet ta’ l-4 ta’ Frar 2002 assumew l-atti Nicholette u Nadine ahwa Aquilina

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti Mario Blackmen fejn jesponi riverentement :

Bi skrittura tas-27 ta’ Mejju 1963 (Dok A), l-esponent kera lil Joseph Aquilina l-fond 680 St. Joseph High Street Hamrun ghall-perjodu ta’ 7 snin versu l-kera, pagabbli bit-tlett xhur bil-quddiem, ta’ ghaxar xelini kuljum ghall-ewwel sentejn u ta’ hdax-il xelin kuljum wara dawn is-sentejn.

Il-kera kienet pagabbli fis-27 ta’ Frar, 27 ta’ Mejju, 27 ta’ Awissu u 27 ta’ Novembru ta’ kull sena u ghal hekk l-ewwel skadenza tigi fis-27 ta’ Novembru 1995.

L-imsemmi Joseph Aquilina miet u l-intimati (Joseph, John u Spiridione ahwa Aquilina u Mark Aquilina) huma l-eredi u successuri tieghu

L-imsemmi Joseph Aquilina u/jew l-intimati ssullokaw il-fond u ttrasferew l-kiri minghajr il-kunsens tal-esponent u dan sija lill-Kumpanija Golden Harvest Manufacturing Company Limited u sija lil persuni ohra.

Ghal hekk l-esponenti jiltlob bir-rispett li l-Onorabbli Bord joghgbu:

(1) jawtorizza lill-esponent jiehu lura l-pussess ta’ l-imsemmi fond 680 St. Joseph High Street Hamrun u
(2) konsegwentement jikkundanna lill-intimati biex, fi zmien qasir prefiggendo, jisgumbraw mill-istess fond u jhalluh liberu favur l-esponenti

Ra r-risposta ta Joseph Aquilina et fejn esponew bir-rispett:

Illi l-allegazzjoni tar-rikorrent hija inkorretta, stante li ma saret l-ebda sullokazzjoni tal-fond imsemmi, u filwaqt li nbieghu il-prodotti tal-Golden Harvest Mfg Co Ltd mill-fond *de quo*, il-kirja kienet tal-mejjet Joseph Aquilina u mal-mewt tieghu ghaddiet lill-eredi tieghu, l-esponenti intimati.

Illi effettivament, is-socjeta Golden Harvest Mfg Co Ltd ma ggestix il-fond *de quo* izda tissupplixxi biss xi oggetti minn hemm mibjugha.

Illi in oltre, ir-rikorrenti ma huwiex il-projetarju tal-fond in kwistjooni, izda huwa biss l-inkwilin awtur tad-drittijiet tal-intimati, u fil-fatt hemm pendenti kawza fl-ismijiet ‘Rose Marie Brincat vs Mario Blackman et’ (Cit Nru 718/95GV) differita ghas-17 ta’ Jannar 1996 u li fiha l-propjetarja Brincat qed titlob dikjarazzjoni li d-drit tal-okkupazzjoni da

parti tar-rikorrent ittermina u ghal hekk dan il-presenti rikors ghandu jistenna l-esitu ta’ dik il-kawza sabiex jigi deciz jekk ir-rikorrent ghandux xi jedd jipproponi din il-presenti kawza.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet

Ra l-verbal

Ikkonsidra,

1. Qabel kollox il-Bord irid jiccara xi punti dwar il-gurisprudenza imsemmija mill-partijiet u ohrajn.

2. ‘Hu pacifiku li s-sullokazzjoni jew cessjoni ta’ l-affitt mhumiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu uzati promiskwerent. Kemm f’wahda u kemm fl-ohra pero hu mehtieg il-kunsens tas-sid jekk dan ma jkunx minn qabel ta l-permess lill-inkwilin li jissulloka jew icedi l-kirja bhala wahda mill-kundizzjonijiet tal-ftehim tal-lokazzjoni.’ (Caruana et vs Agius, App Mill Bord, 22/11/05 li dahlet fl-gheruq tat-tifsira u gabret il-gurisprudenza relattiva).

3. ‘Is-sullokazzjoni a differenza tac-cessjoni ta’ drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta’ kera, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja u ghal hekk quddiem sid il-kera, s-subinkwilin huwa terza persuna’ (Darmanin vs Camilleri, App 28/01/00)

4. Fin-Novissimo Ingesto Italiano (voce locazione p 1100) jinghad ‘le sublocazione inplica una seconda locazione, che pui essere totale o parziale e la cessione, une vendita del diritto di godimento. E bidogna bene stabbiline nei contratti e far bene interpretare, se trattasi di una o dell’altra forma di sostituzione nel godimento, per gli effetti diversi che ne consegnono.’

5. ‘Mit-terminologija differenti uzata, l-Art 10 ma hux limitat ghac-cessjoni, kif kontemplata fil-Kodici Civili, izda jikkolpixxi kull forma ta’ trasferiment tal-kirja li ssir

minghajr il-kunsens espress tas-sid u ma jaghmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment onoruz u gratwit u konsegwentement mhux rikjesta li jkun thallas xi korripettiv biex jissusti t-trasfeirment tal-kirja kontemplat fl-art 10 (“Cutajar vs Schembri”, App 7/10/96)

6. ‘Hu pacifiku li l-inkwilin ma hux tenut li jiggestixxi n-negozju tal-fond lilu lokat personalment u seta hekk jaghmel tramite s-servizzi ta’ haddiehor. Dan kif inhu risoput jista jsir b’diversi modi mhux biss bl-impieg ta’ persuni biex jikkonducu l-operazzjoni kummercjali, imma wkoll billi l-inkwilin jassocja mieghu persuni ohra ghal dan il-fini f’arrangamenti li jistghu jiehdu varji forom.’ (Azzopardi noe vs Portelli, App 6/10/1999; ara wkoll Cutajar vs Mangion, App 12/05/03). Izda ‘l-fatt li wiehed mill-partijiet jassenja lill-parti l-ohra kwota tal-profitti tal-hanut mhumiex bizzejjed biex jikkonstitwissi socjeta jew assoccjazzjoni bejn dawk iz-zewg persuni . . . . Ghal hekk jekk il-kerrej jitlaq l-ezercizzju tal-hanut lil haddiehor li jobbliga ruhu li jhallas lil dan il-kerrej sehem mill-profitti minghajr ma jissemma xejn lil dak l-inkwilin ghandu jbati sehem mill-profitti minghajr ma jissemma xejn lil dak l-inkwilin mill-perditi ta’ dak il-hanut. . . . . ma jistax jigi ritenut li l-intenzjoni kienet li jifformaw socjeta jew assoccjazzjoni bejniethom, izda tirrizulta l-figura ta’ lokazzjoni u r-rata ta’ profitti stabbilita favur l-inkwilin, tirraprezenta l-prezz ta’ l-istess lokazzjoni. Konverzjoni simili minghajr il-kunsens tas-sid tal-hanut tintitola lil sid il-hanut jitlob ir-ripreza tal-pussess tal-istess hanut.’ (Agius vs Mercieca noe, App 26/04/1957).

7. ‘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 espressis tipprovdi ukoll ghat-trasferiment tal-inkwilinat u mhux limitatatament dwar it-tmexxija ta’ l-azjenda. . .’ (Gauci et vs Farrugia, App mill-Bord 17/03/03).

8. ‘Mhux bizzejjed li l-Qorti tifli l-ftehim inskritt - maghmul bejn l-inkwilin u t-terz – minghajr ma tara wkoll x’kienu c-cirkostanzi kollha konkomittanti. Kieku l-Qorti kellha biss tistrieh fuq dak li jkun gie mnizzel fl-iskrittura u tieqaf hemm, allura isir wisq facli ghal kull min irid jeverti jew idur ma dak li tiddisponi l-ligi li jirredigi skrittura b’certu mod li biha biss ikun jista jaghmel fattieh imqar jekk il-fatti

tal-kaz ikunu juru mod iehor. Naturalment, trattandasi ta' fatti, dawn iridu jirrizultaw mill-provi akkwisiti u mhux presunti. Dan ifisser ukoll li kull kaz irid jigi mistharreg fuq il-mertu u fattispecie propju tieghu' ("Caruana vs Felice noe", App mill-Bord 12/07/1999).

9. '. . . meta l-ligi specjali . . . issemmi bhala wiehed mill-motivi ta' ripreza li l-inkwilin ikun ttrasferixxa (fit-test ingliz made over the lease) il-kiri, dana non vuol dire illi biex is-sid ikollu dan id-dritt hemm bzonn li jkun hemm trasfeirment validu inkorporanti l-formalitajiet imposti mil-ligi. Cioe fi kliem iehor illi peress li t-trasferiment tad-dritt ta' inkwilinat, billi huwa dritt inkoporevoli, jesigi ad validitatem l-iskritura privata, jekk l-inkwilin icedi d-dritt tieghu de facto lil haddiehor minghajr ma jaghmel skrittura, s-sid ma jkunx jista jagixxi, ghal motivi li c-cessjoni hi nulla. Kieku kien hekk id-dritt tas-sid kien ikun facilment jigi eluz. Dak li trid il-ligi hu li de facto l-inkwilin ikun ttrasferixxa lil haddiehor id-dritt ta' godiment tal-fond' (Debono vs Ciantar, App Civ 22/05/1967).

10. 'Il-ligi, precizament biex tevita l-kwistjonijiet u s-supposizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghal sullokazjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid is-semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anke tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg ikun il-kunsens espress.' ("Ellul vs Buttigieg" 12/05/1950 App Civ). Barra dan, 'l-accettazzjoni da parte tas-sid tal-fatt tas-sullokazzjoni hija ta' stretta interpretazzjoni' (Vol L1-1-287)

11. Jirrizulta li b'kitba tas-27 ta' Mejju 1963 Mario Blackman ir-rikorrent f'isem missieru ta b'titolu ta' kiri lil Joseph Aquilina ghad-ditta 'Golden Harvest' il-fond in kwistjoni

12. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tat-28 ta' Dicembru 1977 Joseph Aquilina u uliedu bieghu lil Nazzareno (Reno) Pace f'isem Golden Harvest Manufacturing Company Ltd il 'going concern that part of the business litherto carried on by sellers under the style 'Golden Harvest' as existing on the thirty first day of December, ninteen hundred and seventy six (31.12.1976)'

13. George Pace fis-seduta tat-28 ta' Jannar 1998 (quddiem il-Bord diversament presedut) jghid li hu 'manager' u 'self-employed.' Imexxi n-negozju hu 'bil-

kundizzjoni li minn dan il-hanut nista nbiegh biss prodotti li huma manifatturati mill-kumpanija Golden Harvest. Ghal 23 ilu l-fond 'b'arrangament mal-kumpanija 'Golden Harvest' u ma jhallas xejn. Il-licenzji u l-permessi huma fuq Joseph Aquilina. Il-kumpanija ghamlet xoghlijiet u thallas id-dawl u l-ilma. Meta gie riprodott mir-rikorrenti il-kelma 'kumpanija' tghib hlief ghal darba: 'Il-qliegh kollu li jibqa' wara li nbiegh il-prodotti tal-kumpanija Golden Harvest jibqa interoment u esklussivament a beneficcju tieghi' (fol 24). Qabel ma dahal fil-fond kien hemm missieru izda 'ma nafx x'kienu rrangaw ma missieri' (ibid)

14. Mill-kontijiet esebiti dejjem fuq talba mir-rikorrenti fil-31 ta' Dicembru 1995 taht Golden Harvest Firm, tidher Golden Harvest Manufacturing Co Ltd (fol 55). Fil-31 ta' Dicembru 1996 taht Golden Harvest Firm tidher il-kumpanija taht *current assets* kif ukoll taht current liabilities. Fil-31 ta' Dicembru 1997 il-kumpanija tidher taht *current liabilities*. Ma jissemmewx ismijiet fl-1998. Hemm referenza ghar-related company li tfisser

'The term related company refers to a company in which the owners of Golden Harvest Firm have a controlling interest.' (fol 86)

15. Kemm Golden Harvest Firm Partnership de facto u Golden Harvest Manufacturing Co Ltd / Limited Liability Company huma fuq l-istess indirizz. In-numri tar-Registrazzjoni ghat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud huma tnejn.

16. Jirrizulta ghal hekk li

(1) Fis-27 ta' Mejju 1963 ir-rikorrent ssulloka l-fond lid-Ditta Golden Harvest (fol 2-3)

(2) Fit-28 ta' Dicembru 1977 id-Ditta Golden Harvest ghaddiet in-negozju taghha lis-socjeta Golden Harvest Manufacturing Company Limited li ghanda personalita ghaliha, inkluz in-negozju fil-fond 680 St. Joseph High Street Hamrun

(3) Illum fil-fond hemm George Pace li hu stess jghid li hu self-employed, imexxi n-negozju u jbiegh biss prodotti tas-socjeta Golden Harvest Company Limited u l-qligh jiehdu kollu hu. Il-licenzja, il-permessi huma f'isem Joseph Aquilina li l-inkwerenti Joseph, John, Spiridione (miet fil-mori tar-rikors) u John ahwa Aquilina huma uliedu. Fuq il-ftehim tas-27 ta' Mejju 1963, Joseph Aquilina kien deher ghad-ditta Golden Harvest.. Id-dawl u

l-ilma ma jhallashomx hu. Ghandu l-VAT number tieghu. Qabel George Pace kien hemm missieru, hu dahal minn floku izda ‘jien ma nafx x’kienu rrangaw ma missieri. Jien illum pero qed nahdem kif kien jahdem missieri.’ L-intimat ghandu imhazen fejn izomm il-prodotti li wara jbiegh mill-fond.

(4) Illum id-Ditta Golden Harvest ma ghandha l-ebda kontroll fuq il-kirja, ma ghandha l-ebda sogru. Ghaddiet mhux biss l-avvjament (business concern li kien taghha) imma wkoll l-kiri. Is-sogru taghha hu limitat biss ghall-ammont ta’ kera u xejn izjed. Lanqas il-prodotti ma huma taghha, imma ta’ kumpanija ohra. Barra l-gurisprudenza fuq imsemmija u dik bin-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrent, il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza “Richard Caruana vs Silvio Felice f’isem is-socjeta Tower Limited” (App mill-bord 12/7/1999) fejn intqal: “Kieku biss il-Qorti kellha tistrieh fuq dak li jkun gie imnizzel fl-iskrittura u tieqaf hemm, allura ssir wisq facli ghal kull min irid jevita jew idur ma dak li tiddisponi l-ligi li jirredigi strittura b’certu mod li biha biss ikun jista jaghmel fattieh imqar jekk il-fatti tal-kaz ikunu juru mod iehor. Naturalment, trattandosi ta’ fatti, dawn iridu jirrizulta mill-provi akkwisiti u mhux presunti. Dan ifisser li kull kaz irid jigi mistharreg fuq il-mertu u fattispecie tieghu (ara wkoll “Ines Brincat vs Mario Debono”, App mill-bord 10/10/03)

(5) Tant id-ditta ma ghandhiex kontroll fuq il-post, tgawdija, li s-socjeta Golden Harvest Comapny Ltd b’xi mod li ma jirrizultax kif ghaddiet kollox lil Pace. Billi kumpanija jinbiegh biss (jew kwazi) il-prodotti kollha taghha dan ma jfissirx li ghadda xi kontroll fuq il-fond. Pace imexxi kif irid, jixtri li jrid, is-sogru hu kollu ghalih. Jikri mhazen hu biex jahzen il-merkanzija u jhallas hu ghalihom. Il-kumpanija ‘ghandha’ ‘outlet’ u xejn iktar. La d-ditta u lanqas il-kumpanija ma ghandhom xi sehem partecipativ fin-negozzju’ (ara App mill-Bord “Zammit et vs Camilleri noe et”, 29/10/1998).

17. Il-Bord strieh fuq il-gurisprudenza recenti li barra l-ligi tara kif isiru n-negozji fil-gurnata ta’ llum u ma jaqbilx ma l-intimati fuq it-tifsira dejqa li jaghtu lill-kliem il-ligi. Il-kerrej ghandu l-jeddijiet tieghu, igawdi mill-hidma tieghu imma ma jistax jghaddi b’mod jew iehor fid-deher jew fil-habi, il-kirja u li jaghmel qliegh ingust fuq is-sid.

18. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, l-intimati iddefendew fuq kull 'front'. Fl-ahhar tan-nota jsemmu l-kunsens tas-sid li qatt ma lmenta fuq xejn meta kien jara lil Pace u qabel lil missieru. Hawn hekk ma hemm l-ebda hjiel ta' kunsens u l-Bord jirreferi ghal para 10 ta' din is-sentenza.

19. Fin-nota ta' sottomissjonijiet gie eccepit ukoll li l-intimati gew mharrka hazin. Eccezzjoni trid l-ewwel nett tinghata formalment u mhux f'nota ta' sottomissjonijiet. Din hija eccezzjoni diltarorja u trid titqajjem in linine litis (Ara PA 'Agius et vs Borg et', 28/03/03 per PS)

Jirrizulta mill-atti li l-kawza imsemmija fit-tielet paragrafu tar-risposta giet deciza. Jinghad ukoll li sub inkwilin jista jaghmel rikors bhal dan biex ihares l-interessi tieghu. Ghandu interess legali ghax ir-rabta tieghu barra mas-sid hi wkoll ma min hu kera l-fond.

Ghar-ragunijiet imsemmija, il-Bord jilqa t-talba tar-rikorrent u jawtorizzah jerga jiehu f'idejh il-fond 680 St. Joseph High Street Hamrun. Ghall-ghan ta' tkeccija, jaghti tlett (3) xhur zmien millum; l-ispejjez jithallsu mil-intimati.

< Sentenza Finali >

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