MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2005

Rikors Numru. 116/2000/1

Rikors Nru: 116/2000

Paul Micallef

vs

John Mifsud

Il-Bord,

Ra r-rikors tar- rikorrenti pprezentat fl-20 ta' Settembru, 2000, fejn espona:

Illi l-esponenti jikri lill-intimat il-fond adebit bhala hanut Numru 18, Rue D'Argens, Msida, versu l-kera ta' mitejn lira Maltija (Lm200) fis-sena, jithallas kull sena bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet fit-13 ta' Dicembru, 1999;

Illi l-intimat kiser il-kundizzjonijiet lokatizji billi ssulloka u/jew ceda l-fond lil terzi u dan minghajr il-kunsens tas-sid;

Ghaldaqstant l-esponent nomine jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord ghar-ragunijiet premessi joghgbu jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond Numru 18, Rue D'Argens, Msida, u li jiffissa lill-intimat terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tieghu minnu.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' l-intimat John Mifsud fejn espona:

Illi r-rikors ta' Paul Micallef huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponenti ma kiser l-ebda kondizzjoni tal-lokazzjoni kif regolata bl-iskrittura tal-hmistax(15) ta' Frar tal-1984 (Kopja Dok A):

Illi kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrent fir-rikors fl-ismijiet premessi, l-esponenti ma ghamel ebda assenjazzjoni tal-fond mertu tar-rikors odjern u sahansitra l-istess fond ghadu jintuza ghall-istess skopijiet li nkera u cioe' bhala "hairdresser's salon".

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett illi t-talbiet rikorrenti jigu michuda bl-ispejjez kontrieh.

Ra s-sentenza tieghu tat-2 ta' Mejju, 2002.

Ra li minn din is-sentenza sar appell li gie dikjarat null mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell u l-atti gew mibghuta lilu.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-30 ta' Gunju, 2005.

Ikkunsidra:

1. Din il-kirja hi regolata bi ftehim tal-15 ta' Frar, 1984 fejn ir-rikorrent kera lill-intimat il-fond in kwistjoni bil-kera ta' mitejn lira Maltija (Lm200) fis-sena jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem. Fost il-kondizzjonijiet stipulati kien hemm il-jedd tat-twellija "pero' bil-kunsens tas-sid".
2. Fl-20 ta' April, 1998 l-intimat ghamel ftehim max-xhud Nathalie Saetta fejn din tissejjah 'operator' biex taghti servizz ta' 'hairdressing' fil-fond u xoghol kellu jkun ta' "self employed manager, operator, hairdresser of the premises". Il-kirja kienet ghal sittax-il sena li setghet tiggedded bi ftehim iehor. Saetta kellha thallas "the following fees on the commencement of this contract"
Months 1-12 – Lm5.50 per day
Months 13-96 – Lm6.50 per day
Months 97-192 – Lm7.00 per day
u dahlet responsabbbli ghall-hlas ta' taxxi Maltin fuq min jahdem ghar-rasu, u ddur dawra mal-hanut (refurbishment). Ma setghetx tbiddel l-isem tal-hanut ghajr bil-kunsens tas-sid, ma setghetx taghmel tibdil strutturali; intrabtet li thallas l-ilma, l-elettriku u l-licenzji, taghmel polza ta' assikurazzjoni bid-drittijiet ghall-intimat. Il-partijiet stipulaw ukoll

"on the expiry date of the contract the Owner shall retain the right to negotiate anew the terms and conditions of the contract with the Operator, however the Owner shall not (sic) be entitled to increase the daily fee applying at the expiry date of the contract by 100%" (fol 26-29).
3. Nathalie Saetta li xehdet, mressqa mir-rikorrenti fit-12 ta' Gunju 2001 stqarret li fuq il-"Malta Business Directory" tirreklama l-hanut bhala "Natalie Unisex Hair Studio" (mhux l-isem indikat fil-ftehim bejnha u l-intimat). Thallas lill-intimat Lm200 fix-xahar.
"Bhala kera imma mhux kera" (fol 33) mill-qliegh. Kienet fil-hanut qabel il-ftehim bejnha u l-intimat. Il-qliegh ghaliha u thallas il-VAT hi kemm iddahhal thallas Lm200 u taf biss lill-intimat. Dwar jekk ikun hemm telf m'hemmx 'patt' (fol 31-40).
4. Ir-rikorrent qatt ma gie mgharraf bil-ftehim bejn l-intimat u Saetta.
5. L-intimat jghid li jahdem fin-negozju, ghandu hwienet u ristoranti. F'dan il-hanut dejjem "mexxew

hairdressers”...... “parti minnhom kienu jahdmu b’paga, ohrajn kienu jahdmu bil-commission, bil-persentagg......”
Dwar ir-rikorrent ighid:
“Hasbu li jiena willejtu jew xi haga hekk, pero’ meta ghamlu find out l-ghassa fuq permessi, dwalijiet, telephones fuq min ghadhom, sabu li kollox kien ghadu fuq ismi, imbaghad accettawha” (fol 57).
In kontro-ezami jghid li jekk ikun hemm telf li suppost thallas Saetta ma jiehdux. Hawnhekk m’hawnx qbil bejn l-intimat u Saetta. Saetta skond l-intimat mhix “impjegata” imma “operator” li thallas il-bolla ta’ min jahdem ghal rasu u l-VAT. (ara wkoll ix-xhieda ta’ Rapprezentant tad-Dipartiment tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud a fol 19).
6. Fl-istess kontro ezami l-intimat gie mistoqsi
“Mela inti qed tghidilna f’dan il-kaz ma’ Saetta, billi inti ma wellejtx, ma mortx titlob kunsens tas-sid?”
U wiegeb:
“Jiena fi sbatax-il sena qatt ma mort nitlobhom lil min ser inhaddem” (fol 60).

7. Fil-ftehim bejn ir-rikorrent u l-intimta tintuza l-kelma “twellija”. Fil-fehma kunsidrata tal-Bord il-partijiet bil-kelma “twellija” kienu qed jifhmu kemm il-fatt ta’ sullokazzjoni kemm tac-cessjoni. L-intimat zvesta ruhu ghal kollox mill-kirja. Saetta mhix impjegata mieghu imma tahdem ghar-rasha u l–kirja giet f’idejha ghal kollox. F’dan il-kaz l-intimat qed jiehu somma fissa kull xahar li wara certu zmien toghola, wara certu zmien iehor toghola, sakemm ighaddu s-sittax-il sena stipulati.
Li kieku Saetta kienet impjegata mieghu ma kienetx tintrabat fil-ftehim li thallas wkoll il-licenzji. L-intimat skond il-ftehim tal-20 ta’ April ma ghandu l-ebda riskju. Assikura ghalih inniffsu ammont ta’ kera u m’ghandu x’jaqsam ma’ xejn aktar. Mhux minnu li l-intimat jiehu “persentagg” mill-flus li ddahhal Saetta”. Il-ftehim ma jghidx hekk. Saetta tiehu hsieb ix-xiri ta’ l-affarijiet u l-intimat lanqas izomm kotba ghal dan in-negozju (fol 20). Il-fatt li Saetta tirreklama fuq isimha jista’ jkun abbuz taghha. Saetta kienet diga tahdem fil-hanut, imbaghad saret l-iskrittura b’mod li kemm il-kirja u kemm l-avvjament ghaddew f’idejha.

8. “In tema legali jinsab provdut fl-artikolu 1614(1) tal-Kodici Civili illi “l-kerrej ghandu jedd li jissulloka l-haga, jew li jcedi l-kiri taghha, meta din is-sejha ma tkunx giet lilu imnehhija fil-kuntratt”. Ifisser allura illi jekk fil-kuntratt ta’ ftehim din is-setgha tigi vjetata lill-kerrej dan kien certament jippriva lill-kerrej minn dritt li kellu skond il-ligi, komuni, u jekk jigi li jikser tali stipulazzjoni ta’ divjet dan kien certament jintitola lil sid il-fond li jitlob il-hall tal-kuntratt skond l-artikolu 1555 ta’ l-istess Kodici Trasferiment konsimili hu mbaghad, vjetat bil-ligi specjali, (artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69), u lis-sid hu koncess dejjem li jittermina l-kirja u jiehu lura l-fond meta jiskadi t-terminu”. (“Lanzon et vs Zammit Cordina et” 1 ta’ Dicembru, 2004).

9. Fejn hemm skrittura intqal li “kieku l-Qorti kellha biss tistrieh fuq dak li jkun gie mnizzel fl-iskrittura u tieqaf hemm, allura ssir wisq facli ghal kull min irid jevadi jew idur ma’ dak li tiddisponi l-ligi li jirredigi skrittura b’certu mod li biha ikun jista’ jaghmel fattieh mqar jekk il-fatti tal-kaz ikunu juru mod iehor. “

Naturalment, trattandosi ta’ fatti, dawn iridu jirrizultaw mill-provi akkwisiti u mhux prezenti. Dan ifisser ukoll li kull kaz irid jigi mistharreg fuq il-mertu u fattispecie proprju tieghu. (“Caruana vs Felice noe” Appell 12 ta’ Lulju, 1999).

10. Dwar provi f’kazi bhal dawn gie imfisser li “ma jistax jinghad li kien hemm sullokazzjoni jew cessjoni ta’ l-inkwilinat jekk ma jigux pruvati l-elementi ta’ dawn il-figuri guridici” (“Camilleri vs Tabone noe” Appell 27 ta’April, 1962). Din il-prova tinkombi de rigore fuq is-sid. “Tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita’. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal il-gudikant ghall-konvincement illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawk id-drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor” (“Theuma vs Mercieca” , Appell 20 ta’ Frar, 1996).

11. Fid-dawl ta’ din il-gurisprudenza jirrizulta li l-kirja giet mghoddija mill-intimat lil Saetta permezz tal-ftehim bejniethom minghajr ma gie mgharraf is-sid. Il-ftehim mhux wiehed ta’ “self employed manager/operator” imma t-trasferiment tal-kirja b’rati fissi li jithallsu isir jew ma jsirx qliegh. L-intimat ma hux qed jiehu l-ebda riskju u

m’ghandu l-ebda kontrol dwar x’ jigri jew ma jigrix. Ma giex biss trasferit l-avvjament imma l-kirja wkoll.
Ghalhekk il-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrent u jawtorizzah jerga’ jiehu f’idejh il-fond/hanut numru 18, Rue D’Argens, Msida. Ghal ghan ta’ tkeccija jaghti tlett xhur zmien millum. L-ispejjez barra dawk diga decizi jithallsu mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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