MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2005

Rikors Numru. 99/2001/1

Maurice Dingli bhala mandatarju ta' l-imsiefer Benjamin Dingli

vs

Vincent Valletta

Il-Bord,

Ra r-rikors tar- rikorrenti pprezentat fid-29 ta' Ottubru, 2001, fejn espona:

Illi l-esponenti nomine jikri lill-intimat, il-garage "Jonathan", f'Isouard Street, Marsa, ghall-karozza u in konnessjoni man-negozju tieghu tax-xoghol tat-twahhil ta' l-aerials, u dan bil-kera ta' mitt lira fis-sena jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss taghlaq fl-20 ta' April, 2002.

Illi l-istess intimat bidel id-destinazzjoni tal-fond mikri lilu.

Illi inoltre l-istess intimat ceda jew issulloka l-garaxx lil ibnu Jesmar Valletta.

Dan kollu minghajr il-kunsens tal-esponent.

Ghaldaqstant l-esponent nomine jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi pussess tal-garaxx “Jonathan”, f’Isouard Street, Marsa.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta’ l-intimat Vincent Mallia fejn espona:

Illi qabel xejn ir-rikorrent irid igib prova tal-mandat tieghu;

Illi sekondarjament ir-rikorrent ghandu jispjega kif fil-fehma tieghu l-esponent biddel id-destinazzjoni tal-fond *de quo,* u ceda jew issulloka l-istess fond lill-ibnu, kif qed jigi allegat;
Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, assolutament mhuwiex minnu illi l-esponent b’xi mod biddel id-destinazzjoni tal-fond *de quo,* jew li huwa ceda jew issulloka l-imsemmi fond lil ibnu, kif ser jirrizulta fil-kors ta’ dan ir-rikors;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Bl-ispejjez

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Semgha t-trattazzjoni ta’ l-avukati.

Ra l-verbal tal-21 ta’ Marzu, 2005.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel eccezzjoni giet imressqa lura fis-seduta ta' l-1 ta' Lulju, 2002.

2. L-ewwel kawzali hi l-bdil ta' destinazzjoni tal-fond. Il-fond kien inkera minn missier r-rikorrenti lill-intimat. Ir-rikorrenti Maurice Dingli jghid li l-kera kienet ta' hamsa u sittin lira (Lm65.00) fis-sena "ghall-uzu tal-karozza bhala garaxx" (fol 10). Kien hemm zmien meta l-intimat beda jdahhal l-aerials billi x-xoghol tieghu kien li jwahhalhom. Missier ir-rikorrenti miet fil-1986. Skond l-istess rikorrent qabel il-mewt ta' ommu (1990) l-kera saret Lm100 u hekk baqghet.

3. Fl-ahhar paragrafu ta' l-affidavit tieghu Benjamin Dingli jghid:

"…. l-garaxx kien mikri bhala garaxx ghal karozza privata, pero' naf li Vincent Valletta kien jahdem l-aerials. X'kien jaghmel personalment ma nafx" (fol 36)

4. In kontro ezami Maurice Dingli jghid li l-garage inkera apposta ghax kien quddiem id-dar li kellu l-intimat dak iz-zmien. Kien jahdem fih "buona grazia" (fol 40). Qatt hadd ma qallu xejn. L-intimat dejjem hadem "bl-aerials", "qatt ma nafu jaghmel xi haga ohra" (fol 41). Kellu lavrant mieghu. L-intimat kien juza l-van tieghu biex johrog bih u ghax –xoghol.

5. L-intimat u John Dingli missier ir-rikorrent kienu hbieb sewwa. Ghal bidu l-intimat kien kera garage ghall-karozza u wara l-hin "kont nillostra fih u nahdem l-aerials wkoll" (fol 54). Talab garage akbar u missier l-intimat tah iehor. Kienu jghinu lil xulxin fin-negozju u l-garage il-kbir inghata ghan-negozju. Wara l-mewt tal-missier il-kera gie mgholli ghal mija wara korrispondenza ta' l-avukati tal-partijiet.

6. Ir-rikorrenti donnhom qed ighidu li dan il-fond inkera bhala garage ghax hekk kienu jghidu l-ircevuti u hekk ghandhom miktub huma. Il-ftehim originali sar bejn l-intimat u missier ir-rikorrenti llum mejjet. Il-kelma 'garage' ghandha hafna tifsiriet u ma tista' tittiehed qatt bhala

prova determinanti dwar l-uzu miftiehem bejn il-partijiet (ara “Gulia vs Cassar” 18/5/70, Borg vs Buhagiar, 25/5/75 Appell it-tnejn). Ghall-habta tal-1990/91 (m’hemmx ftehim bejn il-partijiet dwar id-data) il-kera zdied kif inghad fil-paragrafu ta’ qabel u fic-cirkostanzi din hi ratifika ta’ l-uzu tal-fond jekk kien hemm xi dubbju. Jinghad ukoll li fit-trazzjoni fil-fond gie sottomess li llum l-garage sar post kummercjali u s-sidien jafu li hekk hu.

7. L-intimat esebixxa kibta mhux iffirmata (fol 50) fejn dwar l-uzu tal-fond jinghad:

“to he used for storage or commercial purposes, however the lessee should not utilize the premises as a habitual retail outlet, this however should not preclude the lessee from selling goods therefrom”.

Din mhix iffirmata imma hija kopja ta’ wahda ffirmata. Ir-rikorrenti issottomettew li ha mhix iffirmata ma tistax tittiehed bhala prova. L-intimat isemmi korrispondenza bejn l-avukati u li fl-ahhar intlahaq ftehim u zdied il-kera u z-zieda meta sar il-ftehim hallassha wkoll ghal xi snin li kienu diga ghaddew. Il-Bord m’ghandux jahseb li jigi esebit dokument falz. Jekk ir-rikorrenti kellhom xi dubbju dwaru setghu ressqu bhala xhieda l-avukati taghhom la l-original intilef. Umbaghad ukoll, l-kera zdiedet fl-istess zmien. Maurice Dingli ma jiftakarx jekk meta zdiedet il-kera sarx xi kliem dwar l-uzu. Jeskludi ftehim miktub (fol 61).

8. Il-Bord ihoss li ghandu jemmen lill-intimat li sar ftehim bil-kitba u zdiedet il-kera. Fil-ftehim l-uzu tal-fond huwa wiesa hafna. Lanqas jirrizulta li fil-bidu l-ftehim ma missier ir-rikorrenti kien li l-intimat jarma u jahzen l-aerials u jmur bihom ghand in-nies, biss. Min jallega bdil ta’ destinazzjoni irid jipprova illi l-fond inkera “ghall-certa determinata destinazzjoni, illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza,dana fil-parti principali tieghu u li hekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkonoxxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien” (“Briffa et vs Borg”, Appell mill-Bord

10 ta’ Jannar 2000, u ara wkoll “Galea et vs Falzon et”, Appell 1 ta’ Dicembru, 2004). Tajjeb li jinghad li “t-terminu ‘negozju’ gie ifisser mhux biss l-operazzjonijiet kummercjali li l-kelma ordinarjament kienet konsidrata li tfisser imma wkoll dawk l-operazzjonijiet l-ohrajn kollha ta’ attivita’ tal-bniedem illi jimporta l-ghoti ta’ servizz kontra pagament ta’ kull “indola u natura”. (“Baldacchino et vs Caruana” Appell mill-Bord, 28 ta’ Dicembru, 2001). Bhala zieda jinghad ukoll “illi sabiex ikun hemm lok ghas-sanzjoni tal-ligi specjali hu mehtieg li t-tibdil denunzjat ilu wiehed sostanzjali. Jehtieg allura li jigi ezaminat jekk l-uzu fattwali u attwali jimportax dak il-kambjament ta’ l-uzu kuntrattwali u jekk allura jimportax kontravenzjoni tal-kuntratt tal-ligi.” (Borg vs W.V.S (Marketing) Ltd”. 1 ta’ Dicembru, 2004 Appell). Apparti kollox, billi flok bicciet ta’ aerials jinhaznu aerials m’hemmx il-bdil ta’ destinazzjoni li ggib is-sanzjoni estrema ta’ l-izgumrbament.

9. Ghalhekk it-talbiet imsejsa fuq il-bdil ta’ destinazzjoni qed jigu michuda.

10. It-tieni kawzali hi cessjoni jew sullokazzjoni minghajr il-kunsens tas-sid maghmula mill-intimat lill-ibnu Jesmar Valletta. Il-kwistjoni bdiet meta kien qed isir negozjar dwar l-ammont ta’ kera u iben l-intimat allegatament qal xi kliem li r-rikorrent fehmu li hu kien sar responsabbli ghall-kiri. Fil-proceduri r-rikorrenti barra iben l-intimat ighidu li l-kirja ghaddiet lis-socjeta’ Compact Trading Ltd li taghha l-intimat hu wiehed mid-diretturi kif ukoll huwa msieheb.

11. L-Artikolu 10(a) tal-Kap 109 jiddisponi “Il-Bord ghandu jaghti l-permess lis-sid ghar-ripreza tal-pussess tal-fond mikri “jekk il-kerrej….. ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kirja minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera”.

12. Il-prova trid tigi minn naha tas-sid: “hu car u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioe’ li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ceda l-kirja tieghu. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita’. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment 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 irid 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". ("Theuma et vs Mercieca et", Appell 20 ta' Frar, 1996). Id-divjet tal-ligi " jikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid u ma jaghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettivi biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja …." ("Cutajar vs Schembri", Appell 7 ta' Ottubru, 1996).

13. Jizdied ma dak li ntqal "illi socjeta' ghandha personalita' guridika distinta' u separata minn dik ta' l-inkwilin u allura hija haga totalment differenti minn punto di vista legali. Ifisser allura li jekk kirja tigi trasferita minn fuq inkwilin personalment ghal fuq socjeta' kummercjali, u dan kontra l-volonta' esplicita' ta' sid il-fond, dan jaghti lok ghall-akkoljiment tat-talba li ssir minn dan is-sid ghar-ripreza tal-fond mikri" ("Farrugia et vs Farrugia et", Appell mill-Bord 1 ta' Dicembru, 2004).

14. Meta xehed fis-seduta ta' l-14 ta' Lulju, 2002 l-intimat stqarr li l-fond kien ilu mikri ghandu xi erbgha u tletin sena. Kien juzah principalment ghall-aerials (ara fuq) sa madwar l-1999. Wara beda jzomm go fih karti u stationery tal-kumpanija. Ihallas il-kera b'cekkijiet tal-kumpanija. Fis-seduta tal-11 ta' Novembru, 2004 fejn ta x-xhieda principali jghid li minn gol-fond hu jiehu x-xoghol biex izommu u l-kumpanija thallas lilu tal-garr. Ghandu illum erba' u sittin sena, jahdem ghar-rasu (self employed) u huwa registrat ghat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud. Ghall-ewwel ma riedx igib id-dokumenti relattivi izda wara dawn gew esebiti. Jithallas minghand il-kumpanija bis-siegha. Huwa minnu li tbiddlet is-sura tal-merkanzija kif tbiddel xi ftit ix-xoghol ta' l-intimat imma dan ma jwassalx ghall-konkluzzjoni li l-kiri ghadda fuq il-kumpanija kif jissottomettu r-rikorrenti. Il-kera tal-fond ma jirrizultax fil-kontijiet tal-kumpanija. Il-kontroll tal-fond ghadu f'idejn l-intimat li jhallas il-kera.

15. Il-kumpanija twaqqfet fl-1993. Ghall-habta tal-1995 l-intimat beda jaghmel ix-xoghol li ghadu jaghmel illum. Qata' mix-xoghol ta' l-aerials qabel ma twaqqfet il-kumpanija imma x'kien jaghmel fil-frattemp ma jirrizultax. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma jwasslu ghal- prova li saret xi

sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja. Jidher li r-rikors sar ghax ma ntlahaqx ftehim dwar il-bejgh tal-garage meta inbieghu garages ohra proprjeta' tar-rikorrent Benjamin Dingli. Din il-kawzali ma gietx pruvata u l-Bord qed jichad it-talba mibnija fuqha.
Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.

< Sentenza Finali >

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