MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2006

Rikors Numru. 50/2004/1

Apollonia mart Joseph Carabott u l-istess Joseph Carabott, Eutemio Vella u martu Dorothy Vella, Noel Vella u martu Sylvana Vella u Louise Vella armla ta' Joseph

Vs

Fred Buongusto Company Limited u ghal kull interess li jista' jkollu Alfred Falzon

Il-Bord,

Ra r-rikorsipprezentat mir-rikorrenti fil-21 ta' Gunju, 2004 fejn esponew:

1. Illi l-intimat Alfred Falzon kien ha f'idejh il-kiri ta' hanut numru sbea' u tletin (37, Paola Square, Paola) versu l-kera ta' tliet liri Maltin u hamsin centezmu (Lm3.50) kuljum, pagabbli kull sitt xhur bl-iskadenza taghlaq fl-1 ta' Mejju u fl-1 ta' Novembru ta' kull sena.

2. Illi rrizulta lill-esponenti li in forza ta’ skrittura datata t-23 ta’ Ottubru, 1997 l-imsemmi Alfred Falzon in rapprezentanza tas-socjeta’ Fred Buongusto Company Limited ghadda l-hanut hawn fuq riferit b’titolu ta’ lokazzjoni f’idejn Saviour Falzon b’effett mill-1 ta’ Novembru, 1997.

3. Illi l-esponenti pprocedew fil-konfront taz-zewg intimati, cioe’ s-socjeta’ Fred Buongusto Company Limited u Alfred Falzon (b’citazzjoni numru 456/00 GC) fil-Qorti Civili, Prim’Awla sabiex jithallsu l-kera lilhom dovut bir-rata ta’ erba’ liri Maltin u hamsin centezmu (Lm4.50) kull jum ghall-perijodu bejn l-1 ta’ Novembru, 1998 u t-30 ta’ April, 2000, oltre z-zieda ta’ Lm1.00 kull jum dovuta mis-socjeta’ Fred Buongusto Company Limited mid-data, cioe’ l-1 ta’ Novembru, 1997, illi fiha l-istess socjeta’ dehret biex tassumi l-posizzjoni ta’ lokatur minflok Alfred Falzon personalment.

4. Illi b’sentenza moghtija mill-Qorti Civili, Prim Awla fil-kawza precitata, fil-31 ta’ Lulju, 2003, l-intimati odjerni gew kundannati jhallsu lill-esponenti l-kera dovut kif fuq spjegat. Sallum l-intimati baqghu inadempjenti.

5. Illi inoltre l-esponenti talbu l-hlas tal-kera dovut ghall-iskadenzi li ghalqu fl-1 ta’ Mejju, 2000, fl-1 ta’ Novembru, 2000, fl-1 ta’ Mejju, 2001, fl-1 ta’ Novembru,2001, fl-1 ta’ Mejju, 2002, fl-1 ta’ Novembru, 2002, fl-1 ta’ Mejju, 2003, fl-1 ta’ Novembru, 2003, fl-1 ta’ Mejju, 2004, pero’ sallum il-kera hekk dvout baqa’ ma thallasx.

Illi ghalhekk l-esponenti huma ntitolati jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi, minhabba morozita’ fil-hlas tal-kera, u huma qeghdin jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahhom li jiehdu lura l-fond f’idejhom a tenur tal-ligi.

Ra li l-intimati ikkontestaw it-talba.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra l-verbal.

Ikkunsidra:

1. B'kitba privata tat-30 ta' Jannar 1983 Joseph Vella ghadda l-avvjament u d-dritt tal-inkwilinat tal-hanut 37, Strauss Take Away, Misrah Paola, Rahal Gdid lil Edgar Pace u Victor Micallef li accettaw u akkwistaw l-istess. Inghatalhom id-dritt li 'jwillu' lil terzi taht certi kondizzjonijiet. F'dan il-ftehim jintuzaw il-kliem 'twellija u cessjoni'.

2. Ir-rikorrenti ressqu preceduri quddiem l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili kontra l-intimati fl-10 ta' Marzu, 2000 a bazi ta' l-imsemmija skrittura ghall-hlas ta' l-'awment ta' Lira Maltija (Lm1.00) kulljum ghal perijodu bejn 1 ta' Novembru 1997 u l-31 ta' Ottubru, 1998, oltre l-kera bir-rata ta' erba' liri Maltin u hamsin centezmu (Lm4.50) kull jum ghall-perijodu bejn l-1 ta' Novembru 1998 u t-30 ta' April 2000 ammontanti b'kollox ghas-somma ta' elfejn tmien mija u tnejn u ghoxrin lira Maltija (Lm2822). B'sentenza tal-31 ta' Lulju, 2003 l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili laqghet it-talba attrici.

3. Barra s-sentenza u l-iskrittura, r-rikorrenti esebew skrittura tat-23 ta' Ottubru, 1997 fejn Alfred Falzon f'isem is-socjeta' intimata 'ceda u assenja' b'titolu ta' 'lokazzjoni' il-hanut lil Saviour Falzon ghal hmistax-il sena bil-kera ta' Lm5 kulljum, korrispettiv ta' Lm2000 bid-dritt tat-twellija u b'zieda ta' Lm1 kera kulljum. Barra dan gie stipulat li:

"Is-sid (Alfred Falzon f'isem Fred Buongusto Company Limited) qieghed jobbliga ruhu li a rikjesta iforni lill-inkwilin b'xoghol tieghu bid-dritt tar-ritorn, bi qliegh fuq il-parti ta' ghoxrin fil-mija (20%).

4. Ir-rikors hu mibni fuq morozita' fil-hlas tal-kera. Ir-rikorrenti jallegaw li Alfred Falzon/is-socjeta' intimata ghamlu negozju bil-mohbi min fuqhom, ma tawhom xejn.

L-intimati jew ahjar id-difensur taghhom isostnu li r-rikorrenti ‘kienu jafu bic-cessjoni tat-23 ta’ Ottubru, 1997’. Fil-kawza quddiem il-Prim Awla l-intimat eccepixxa li hu mhux il-legittimu kontradittur imma kienet ‘Fred Buongusto Company Limited’ li ‘zammet ferm id-drittijiet taghha fuq il-fond de quo’ fil-konfront tas-sidien izda ssullokat l-istess fond lil terzi u ghalhekk l-awment pretiz mhux dovut u jekk din cediet iridu jhallsu terzi.

5. Minn naha ntimata ma tressqu l-ebda provi. L-intimati ma wrew l-ebda interess f’din il-kawza. Fi trattazzjoni qasira l-avukat taghhom dejjem kif jifhem il-Bord, ressaq l-argument li l-ftehim tat-23 ta’ Ottubru, 1997 kien wiehed ta’ sullokazzjoni. Il-kjamata in kawza ma saritx minkejja li l-Bord zamm seduta apposta. Hadd mill-partijiet ma ried jaghmilha .

6. Skond in-Novissimo Digesto Italiano (voce Locazione p 1100):
“la sublocazione implica una seconda locazione, che puoi essere totale o parziale e la cessione, una vendita del dirittio di godimento. E bisogna bene stabilire nei contratti, e poi bene interpretare, se trattosi di uno o dell’ altre forma di sostituzione nel godimento, per gli effetti diversi che ne conseguono”.

7. In re ‘Darmanin vs Camilleri’ (Appell 28 ta’ Jannar 2000) inghad li:
“is-sullokazzjoni a differenza tac-cessjoni ta’ drittijiet tohloq kuntratt gdid ta’ kera, li ghalih sid il-kera principali huma totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja u ghalhekk quddiem sid il-kera is-subinkwilin hi terza persuna”

(dwar differenza bejn sullokazzjoni u cessjoni ara “Caruana vs Agius” Appell 22 ta’ Novembru, 2002.

8. Fil-kawza quddiem il-Prim Awla l-intimat imsejjah mir-rikorrent ighid li:
“jiena kont hadt il-hanut in kwistjoni f’ismi u ma nistax nispjega ghala f’Ottubru tal-1997 is-socjeta’ tieghi kienet issullokat l-istess post lil Saviour Falzon. Hallast il-kera

f'ismi personalment u qatt m'ghidtilhom lis-sidien li l-kera kienet qed tithallas ghan-nom ta' xi kumpanija .... peress li jiena nikkonsidra li jiena u l-kumpanija tieghi ahna haga wahda. Nikkonferma li sal-31 ta' Ottubru, 1998 cioe' sakemm kien hemm il-kera mhallsa, jiena kont qed inhallas il-kera a bazi ta' tlett liri u nofs kuljum..... Falzon (Saviour) ghadu fil-post, huwa jhallas kera a bazi ta' hames liri kuljum, cioe' aktar milli jiena nhallas lill-atturi, pero' ilu ma jhallas Falzon xi xahrejn. Ma nafx sallum kemm ghad ghandi naghti bhala arretrati ta' kera lill-atturi.

9. Bis-sentenza imsemmija l-intimati jew min minnhom gew ikkundannati jhallsu kollox mill-1 ta' Novembru, 1997 sat-30 ta' April, 2000. B'ittra tat-23 ta' Frar, 2004 lil Alfred Falzon biss, tat-23 ta' Marzu, 2004 "Alfred Falzon ghal kull interess li jista' jkollha s-socjeta' Fred Buongusto Company Limited" gew interpellati jhallsu l-iskadenzi bejn l-1 ta' Mejju, 2000 u l-1 ta' Novembru 2003. B'ittra tas-6 ta' Mejju 2004 gew interpellati jhallsu ghall-iskadenzi mill-1 ta' Mejju 2000 sal-1 ta' Mejju, 2004. Waqt il-kawza l-ohra thallsu Lm1000 bla pregudizzju.

10. "Jinsab ritenut li biex l-inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li jkun baqa' hekk moruz fil-hlas ta' zewg rati tal-kera u illi ghall kull rata huwa jkun gie interpellat ghall-hlas u halla jghaddu hmistax-il gurnata mill-interpellazzjoni minghajr ma jhallas ("John Mizzi et vs Paul Galea", Appell 24 ta' Jannar 1964). Inqtal ukoll illi 'jekk iz-zewg skadenzi jkunu maghqudin flimkien u ssir interpellazzjoni wahda, allura jigi maqtul l-iskop tad-disposizzjoni illi barra minn l-iskadenzi ghandu jkun hemm l-interpellazzjoni fil-kaz almenu ta' zewg skadenzi". ('Nazzerano Farrugia pro et nomine vs Lorenza Bonnici et', Appell 10 ta' Novembru, 1941). Kif ulterjorment imfisser b'referenza espressa ghal din l-ahhar sentenza 'dik is-sentenza tghallem illi, ghalkemm hu minnu illi l-intima setghet tinkludi aktar minn skadenza wahda, il-ligi trid li jkun hemm zewg intimi ta' hlas ta' kera ghal skadenzi differenti, b'mod li l-interpellazzjonijiet ikunu jassiguraw illi s-sid, ghal darbtejn fuq xuxlin, anke jekk mhux necessarjament konsekuttivi, ikun talab il-hlas ta' kera dovut minghand l-inkwilin li jibqa'

inadempjenti ghal zmien hmistax mid-data ta' l-intima' ('Gasan Properties Limited vs Avukat Dottor Joseph P Bonello nomine', Appell 10 ta' Jannar 2000). "Zammit et vs Falzon et", Appell 25 ta' Jannar, 2006.

11. F'dan il-kaz hemm is-sentenza tal-31 ta' Lulju, 2003. L-ittri tat-23 ta' Frar 2004 u tat-23 ta' Marzu, 2004 jghoddu bhala interpellazzjoni wahda (mibghuta wahda lil Falzon u ohra lilu u lil kumpanija). Tghodd bhala interpellazzjoni l-ittra tas-6 ta' Mejju, 2004. Il-vot tal-ligi kif imfissra mill-gurisprudenza gie sodisfatt. Mill-ammont ta' kera mitlub (barra s-sentenza) ir-rikorrenti qed jgharrfu lill-kumpanija intimata daqshekk. Qaghdu attenti li ma jdahhlux fin-nofs nies ohra. L-intimati qed ighidu li huma ssullokaw, jigifieri huma stess qed ighidu li huma responsabbli ghall-hlas tal-kera lis-sid. Is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili stabbiliet min hu responsabbli ghal hlas tal-kera. L-intimati ma wrew l-ebda buona fede.

Billi l-intimati, ghalkemm interpellati skond il-ligi, biex ihallsu diversi skadenzi baqghdu inadempjenti l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f'idejhom il-hanut numru 37, Misrah Poala, Rahal Gdid; ghal ghan ta' tkeccija jaghti tlett xhur (3) zmien millum, l-ispejjez jithallsu mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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