MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-27 ta' April, 2006

Rikors Numru. 68/2004/1

Rikors Nru 68/2004

Sean Bradshaw, Maureen Crossey, Sean Legault ghall-assenti Marian Legault, Frederick Richard Bradshaw, Caroline Falzon f'isimha u f'isem l-assenti Philip Bradshaw, Anna Abela, Mary Falzon Sant Manduca, Alfred Falzon San Manduca, Bertha Camilleri, Philip, Julian u Mary Anne Bugeja, Vivienne, Mark, Jason u Rachel Cassar Desain, Christine Delia, Nathalie Saville, Veronica von Brockdorff f'isimha u f'isem l-assenti Lawrence Desain Viani, Michael Cassar Desain, Francesca Salomone, Andrew u Stephen Said u Mercury plc

Vs

Albert Gatt Floridia u Victor Floridia

Il-Bord,

Ra r-rikorsipprezentat mir-rikorrenti fil-25 ta' Awissu, 2004 fejn esponew:

Illi huma jikru lill-intimti l-hanut numru wiehed u hamsin (51) Triq San Gwann, Valletta bhala *bookshop* bil-kera ta' hamsin lira (Lm50) fis-sena, jithallas kull sitt xhur bil-quddiem, l-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta' Frar 2005.

Illi l-intimati dan l-ahhar jidher li ssullokaw il-fond jew ittrasferew il-kirja, jew dahlu f'xi tip ta' arragament ma' terza persuna fejn gie moghti din it-terza persuna l-pussess tal-fond u l-gestjoni tan-negozju fil-fond minghajr il-kunsens espress tal-esponenti, u dan bi ksur ta' l-Artikolu 9(A) Cap. 69.

Illi jidher ukoll li l-intimati ghamlu tibdiliet strutturali fil-faccata minghajr permess la tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar u wisq inqas tal-esponenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li jigu awtorizzati ma jgeddux l-lokazzjoni fl-iskadenza li tmiss u jirriprendu l-pussess tal-fond u konsegwentement tordna l-isgumbrament tal-intimati minnu fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.
Ra li l-intimati pprezentaw ir-risposta taghhom fid-29 ta' Novembru, 2004 fejn esponew:

Illi ma hux minnu li l-esponenti kisru l-artikolu 9(a) tal-Kap 69. tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi lanqas huwa minnu illi l-intimati ghamlu tibdiliet strutturali fil-faccata ta' l-istess fond.

Salvi risposti ulterjuri.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tad-29 ta' Marzu, 2006.

Ikkunsidra:

1. Ir-rikorrenti qed jallegaw li l-intimati issullokaw jew ittrasferew il-kirja.

2. Fin-Nuovo Digesto Italiano (voce locazione p 1000 jinghad:

"la sublocazione implica una seconda lacazione che puo' essere totale o parziale e la cessione, una vendita del diritto di godimento. E' bisogna bene stabbilire nei contratti, e poi bene interpretare, se trattasi di una o della altra forme di sostituzione nel godimento, per gli effetti diversi che ne conseguono" (ara Appell 'Caruana et vs Agius' 22 ta' Novembru, 2002)

3. In re "Theuma et vs Mercieca et" gie imfiehem illi:

"is-sullokazzjoni jew ic-cessjoni ta' l-affitt m'humiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu wzati promiskwament, kemm f'wahda u kemm fl-ohra pero' l-kunsens tas-sid hu mehtieg, jekk dana ma jkunx minn qabel ta l-permess lill-inkwilin li jissulloka jew icedi l-kirja bhala wahda mill-kontradizzjonijiet tal-ftehim tal-lokazzjoni. Pero' 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 ghal konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn id-drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b'mod rejali u mhux fittizju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid" .

4. B’dawn is-siltiet saret l-ewwelnett id-differenza bejn cessjoni u sullokazzjoni u s-sura tal-prova li jehtieg iressaq is-sid rikorrent. Il-Bord jifhem li r-rikorrenti qed jallegaw li saret sullokazzjoni tal-kirja minghajr il-permess taghhom. L-intimati jirribattu li saret kirja ta’ l-avvjament u li huma xorta zammu kontroll fuq il-fond.

5. Il-gurisprudenza taghmel distinzjoni bejn l-avvjament u l-inkwilinat li:
“huma zewg entitajiet separati u distinti, u il-piu’ delle volte in konflitt bejniethom bil-posizzjoni anomala li tikkrea din il-ligi. Infatti meta t-tenant, li jkollu tieghu negozju li jezercita’ f’post li hu jikri, imut u jhalli superstiti l-armla u tfal, in forza ta’ l-artikolu 2 tal-Kap 109, l-inkwilinat jghaddi lill-armla billi din hija konsiderata inkluza fl-ewwel grad fil-kelma tenant, mentri l-avvjament jghaddi f’uliedu bhala eredi.....” (Debono vs Ciantar, Appell 22 ta’ Mejju, 1967).

u

“ma tezisti ebda bazi ta’ xi prezunzjoni illi t-trasferiment ta’ l-avvjament tikkomprendi ta’ bilfors it-trasferiment tal-kirja. Ir-rapporti patrimonjali interni bejn il-komponenti ta’ l-azjenda huma haga u l-kirja, esterjorizzata mir-rapport lokatur –konduttur, hi haga ohra. Wiehed irid ihares lejn dak li fl-intendimenti tal-kontraenti kien l-objettiv preponderanti u sostanzjali tal-kuntratt” (‘Caruana et vs Licari et’ 20 ta’ April, 2005).

6. F’dan il-kaz giet imressqa kitba.

7. Ta’ siwi hija s-sentenza fl-ismijiet ‘Caruana vs Felice noe’ Appell 12 ta’ Lulju, 1999:

“Mhux bizzejjed li l-Qorti tifli l-ftehim in iskritt maghmul bejn l-inkwilin u terz – minghajr ma tara wkoll x’kienu l-fatti konkominanti. 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 skrittura 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 jirrizultaw mill-provi akkwiziti u mhux prezunti. Dan ifisser wkoll li kull kaz irid jigi mistharreg fuq il-mertu u fattispeci proprju tieghu”

8. Silta ohra dwar fejn hemm skrittura

“Fejn tkun tirrizulta skrittura bejn il-kerrej u t-terz ‘persuna’ tibbasta bhala prova biex turi l-fatt tac-cessjoni. Basta pero’, s’intendi, din ic-cessjoni tkun expressis tipprovdi wkoll ghat-trasferiment tal-inkwilinat u mhux limitatament dwar it-tmexxija ta’ l-azjenda bhal ma hekk kien il-kaz fid-decizzjoni fl-ismijiet “Josephine Bonello et vs Jean Cauchi et”, Appell Civili 19 ta’ Ottubru, 1970; (“Gauci et vs Farrugia, 17 ta’ Marzu, 2003”).

9. Ir-rikorrent Sean Bradshaw xehed li l-familja tieghu ilha ghal zmien twil tikri lill-familja Floridia l-fond ghal bejgh ta’ kotba. Ra reklam f’gazzetta li kien isem “Bookends at Floridia” il-Belt Valletta. Xtara minghand Bookends il-Belt u Bookends Tas-Sliema. Fuq ir-ricevuti n-numru tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud kien l-istess MT 11612810. (Dok a fol 19). Staqsa lill-qraba jekk jafux xi haga, xi ftehim ma’ l-intimati, imma hadd ma kien jaf xejn. Ir-rapprezentant tad-dipartiment imsemmi jghid li l-intimati m’humiex registrati ghall-VAT waqt li Miller Distributors igibu n-numru fuq imsemmi (Fol 50-51). Ghamilha cara li kien qed ighid ghaz-zmien meta xehed. L-intimat Albert Gatt Floridia ressaq dokument li juri li fit-13 ta’ Dicembru, 1996 “Floridia’s Book Shop Partnership ‘de facto’ ta’ 51 Triq San Gwann, Valletta VLT 08 kellu VAT numru 1257-7221. Izda mhux minnu dak li qal fis-seduta tad-19 ta’ Mejju, fejn xehed ukoll Paul Farrugia, “il-vat number ghadu ghandi”.

10. Fl-affidavit tieghu Albert Gatt Floridia jghid “li n-numru tal-Vat li jintuza minn gol-hanut ma ghadux dak tieghi u ta’ zijuwi (l-intimat l-iehor), izda dak ta’ Miller Distributors Limited’ (affidavit tat-12 ta’ Jannar, 2006). Jaf li ma’ l-isem “Floridia” fuq barra tal-hanut zdied l-isem ‘Bookends’ qabel jew wara’. L-isem ‘Bookends’ juzah Miller Distributors Limited” (fol 85).

11. Malcolm Miller jghid li
"Il-hanut jismu 'Floridia'. Ahna nittredjaw bhala "Bookends at Floridia".

12. Kien sar ftehim bejn l-intimati u Miller Distributors Limited fil-21 ta' April, 2004 li bih ta' l-ewwel taw "on lease" lit-tieni "the business" li jsir mill-hanut 51, Triq San Gwann, il-Belt Valletta 'under the trade name of Floridia's Bookshop" bil-kera fis-sena "equal to ten (10) per cent of the lease's sales (net of VAT or similar tax) subject to a minimum of Lm5,000 (the Minimum Rent) and a maximum of Lm7,000 (the 'Maximum Rent'). The parties hereby agree that the minimum rent and the maximum rent shall increase at the rate of three per cent (3%) per annum "ghal zmien hmistax-il sena".

13. Ir-rikorrenti jissottomettu bhala wiehed mill-fatturi determinanti ghal dak li jallegaw fir-rikors illi:
"il-kera mhix marbuta mal-bejgh jew nuqqas ta' bejgh u l-intimati jappartecipaw marginalment fil-profitti u assolutament bl-ebda mod fit-telf. Ikun kemm ikun il-bejgh, dejjem trid tithallas konsiderazzjoni ta' mill-anqas Lm5,000 (fol 80).

14. L-intimati jirribattu a fol 71:
"Illi l-ftehim ta' bejn l-intimati u Miller Distributors Limited mhuwiex ftehim ta sullokazzjoni tal-fond fi Triq San Gwann...... Il-ftehim juri minghajr ebda dubbju illi hemm biss kirja tan-negozju lill-terzi - trasferiment ben distint mis-sullokazzjoni, allegata, izda mhix pruvata tar-rikorrenti. .... jidher bic-car anke mill-klawzola segwenti illi l-partijiet kienu ben konxji ta' dak li riedu jaghmlu u wkoll il-parametri sa fejn riedu u setghu jaslu. Fit-tieni klawzola tal-kuntratt il-partijiet ftehmu illi:

"in consideration of the payment by the lessee of the rent, the lessor herby leases to the lessee, that accepts, all the Business (including the trade name and the goodwill of the Business as a going concern, and not the use (but not the tenancy) of the Premises.

15. In sostenn tat-tezi taghhom l-intimati jirreferu ghas-sentenza “Caruana et vs Agius”, deciza mill-Bord kif presedut u amplifikata u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-22 ta’ Novembru, 2002. Dik is-sentenza fissret id-differenza bejn sullokazzjoni u cessjoni u ghaddiet biex tfisser ftehim li kien jikkontempla cessjoni u mhux sullokazzjoni.

16. Fil-ftehim fuq imsemmi l-kera ukoll hekk imsejjah hu marbut mal-qliegh ghaxra fil-mija. Hemm somma bhala minimu u somma bhala massimu. Barra dan hemm il-massimu u kemm il- minimu. huma soggetti ghaz-zieda tat-3%fis-sena. L-intimati, kif jissottomettu r-rikorrenti ma ghandhom l-ebda riskju. Il-ftehim ma jghid xejn dwar qaghda fejn jista’ jkun hemm telf. L-intimati qed jistabilixxu li certu ammont johduh u hekk iserrhu rashom jigri x’jigri. Kemm hi marbuta mal-qliegh iz-zieda ta’ 3% kull sena b’referenza ghall-massimu/minimu ta’ kera. Hawn rata fissa li trid tithallas. Malcolm Miller li jistqarr jekk ma nilhqux il-hamest elef xorta nhallsuhom (fol 66).

17. Fil-ftehim l-intimati qed jikru l-‘business’ ‘fixtures and fittings’, ‘trade name’, goodwill of the business as a going concern’, pussess tal-fond. Ma ghandhom l-ebda kontroll fuq il-fond. Minkejjja l-allegata rabta bejn qliegh u kera min ser jikkontrolla l-ammont ta’ qliegh jekk tassew dan hu marbut mal-kera?

18. Dwar it-trade name skond il-ftehim dan kellu jibqa’ l-istess (klawzola 4.6 to maintain Trade Name). L-intimat Albert Gatt Floridia jaghmel priedka shiha dwar l-interpretazzjonijiet taghhom izda f’daqqa wahda jghid:

“importanti wkoll hu l-obbligu li jinzamm l-isem Floridia’s ghalkemm ahna konna fhimna (sic) li ta’ Miller xtaqu jdahhlu wkoll isem li jintuza minnhom bhala parti mill-isem tal-hanut. B’danakollu, ahna ridna, u assigurajna, li l-isem li kif inhu maghruf il-hanut, jibqa’ inkluz.

Ara wkoll klawzola 11.1. tal-ftehim.

19. Diga’ ssemma l-kontroll li jinzamm fuq il-fond. Kif fissret l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili in re “Borg et vs Degiorgio et’ (8 ta’ Frar, 2002) b’referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fis-17 ta’ Gunju 1999 fl-ismijiet ‘Judas Taddeus Cassar vs Paul Tabone’:

“sakemm jibqa’ stabbilit l-interess personali ta’ l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit, u jirrizulta wkoll element ta’ kontroll fuq il-gestjoni, ma tista’ tirrizulta ebda sullokazzjoni. A contrario sensu fejn dak l-interess personali ma hemmx, il-konkluzzjoni tkun bil-maqlub”.

20. L-intimat Albert Gatt Floridia fl-affidavit tieghu jghid (mahluf fit-12 ta’ Jannar, 2006):

“Meta nghid li n-negozju hu gestit minn Millers Distributors Limited, irrid infisser li dan Miller Distributors Limited qed jaghmluh f’isimhom, a beneficcju u riskju taghhom. Ghalkemm l-arrangament, bhala proprjetarja’ baqa’ taghna, ahna ma ridniex li, sakemm in-negozju qed jigi operat minn Miller, li jkollna responsabbilta’ ghat-tmexxija,u lanqas sehem fil-profitti, hlief sa fejn il-kera hi marbuta mal-bejgh”.

21. Bhala fatti l-impjegati huma ta’ Miller, ic-cwievet tal-hanut huma f’idejh, l-istock inbiegh bhala parti mill-ftehim. L-intimati jista’ jidhlu jaraw u ghadhom ihallsu l-licenzji. Il-Bord ihoss li din hi faccata meta titqabbel mal-ftehim. Il-ftehim jipprova jahbi sullokazzjoni. L-intimati ma riedux ikomplu n-negozju, riedu jaraw x’ser jaghmlu. Hadu parir legali u bnew kollox fuqu. Qed jiehdu somma fissa bhala kera (minimum) li tithallas kull tlett xhur bil-quddiem. Tithallas id-differenza li ma jirrizultax li l-intimati b’xi mod qed jikkontrollaw. Issemmiet fuq il-kwistjoni tat-trade mark. Jekk bniedem hux registrat ghal hlas tal-VAT hija haga bejnu u bejn l-awtorita’. Imma l-Bord ma jifhimx kif Gatt Floridia jghid li l-VAT ghadha fuqu u jrid jipprova b’hekk it-tezi tieghu. Jesebixxi dokument (fol 54) li kien ghal certu zmien u mhux ghal meta xehed. Din hi haga ta’ thassib.

22. Hu minnu li l-gurisprudenza taghmel distinzjoni bejn il-kirja u l-avvjament (Il-Bord sab biss sentenza wahda fejn dan ma giex segwit) (‘Gusman vs Zarb’, 30 ta’ April, 1937,Vol XXIX- 2-356). Imma dan mhux il-kaz kif lanqas hu kaz fejn wiehed qed isieheb mieghu lil xi hadd fil-hidma. Hawn ftehim li moralment il-Bord ihoss li hu wiehed ta’ sullokazzjoni konsidrati mieghu c-cirkostanzi fuq imsemmija. Ir-rikorrenti kif titlob il-gurisprudenza bnew sisien sodi kif ukoll striehu fuq l-iskrittura u x-xhieda ta’ l-intimat.

23. Billi l-Bord se jilqa’ t-talba fuq din il-kawzali mhux ser jidhol fuq it-tieni.

Billi saret sullokazzjoni mill-intimati tal-fond 51, Triq San Gwann, il-Belt Valletta minghajr il-kunsens tas-sidien, il-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahhom jiehdu f’idejhom il-fond imsemmi; ghall-ghan ta’ tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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