MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta ta' l-10 ta' Marzu, 2011

Rikors Numru. 3/2006

Carmela armla ta' Joseph Buhagiar,
Jane Bonnici, u Carmen Xuereb, u
B'degriet tal-4 ta' Novembru, 2008
Il-Gudizzju ġie trasfuż f'isem Jane Bonnici u
Carmen Xuereb, minflok Carmela Buhagiar
Li mietet fil-mori tal-kawża .

vs

Helen Attard,
U b'degriet tat-8 ta' April 2010 il-
Gudizzju ġie trasfuż f'isem Michael Attard,
M'Carmen Buttigieg, Yvonne Attard u
Jane Buttigieg, minflok Helen Attard li
Mietet fil-mori tar-rikors.

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettiet illi tikri lill-intimata l-fond numru 1, Triq it-Tiġrija, Xagħra, Għawdex, bil-kera ta' tlettax-il lira Maltin u

ħamsin ċenteżmu (LM 13,50) fis-sena li jitħallsu fl-aħħar ta' Novembru ta' kull sena bil-quddiem, konsistenti f'hanut u l-ambjenti ta' miegħu liema ħanut kien sa minn żmien ilu jiġi ġestit bħala ħanut minn fejn jinbiegħu l-armi u munizzjoni u dak kollu li għandu x'jaqsam mal-kaċċa tal-għasafar u l-gamiem .

Illi minn xi żmien 'l hawn l-intimata għalqet dan il-ħanut u żammitu magħluq u abbandunat, b'telf konsiderevoli u ħsara għall-istess sew bħala fond urban kif ukoll bħala ħanut.

Illi wkoll l-intimata hija "on record" li għaddiet issullokat jew mod ieħor ċediet il-lokazzjoni lil terzi persuni kif jirriżulta ukoll mill-pagament li sar iżda li baqa' ma ġiex aċċettat .

Talbet li dan il-Bord jgħoġbu jawtorizza r-ripreża tal-pussess tal-imsemmi fond numru wieħed (1) triq it-Tiġrija, Xagħra, Għawdex wara l-iskadenza li jmiss u ċioe' fit-30 ta' Novembru 2007 taħt dawk il-provvedimenti kollha li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun .

Ra r-Risposta ta' l-intimata fis-sens illi:

1. Illi r-rikors odjern qed jiġi kkontestat bħala nfondat fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi qabel xejn ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom.

3. Illi fil-mertu, huwa kkontestat mill-esponenti li l-fond in lokazzjoni jikkonsisti f'ħanut kif qed jiġi allegat mir-rikorrenti. Fil-verita', dan il-fond jikkonsisti f'dar ta' abitazzjoni u jinsab mikri għall-fini ta' residenza. Fil-fatt huwa ien u baqa' dejjem jintuża mill-esponenti għal din il-fini tar-residenza.

4, Illi huwa wkoll ikkontestat li l-esponenti abbandunat jew arrekat xi ħsara fil-fond lokatizzju.

5. Illi huwa wkoll ikkontestat li l-intimata għaddiet, issullokat jew mod ieħor ċediet il-lokazzjoni lil xi terzi persuni .

6. Għaldaqstant it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra l-atti l-oħra kollha tal-każ, inkluż il-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ra l-verbal tiegħu tat-18 ta' Novembru 2010 fejn ħalla r-Rikors għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti talbet ir-ripreża tal-fond mikri lill-intimata għal tliet raġunijiet u ċioe' :

1. in-nuqqas ta' użu tal-ħanut formanti parti mill-fond mikri;

2. il-ħsara fl-istess u

3. is-sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja lil terzi.

L-intimata, apparti li qabel xejn talbet prova tat-titolu tar-rikorrenti, kkontestat it-talba billi ċaħdet l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti.

Dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti, biżżejjed issir referenza għal kopja ta' l-ittra mibgħuta minn Michael Attard, bin l-intimata stess, fejn magħha allega *cheque* rappreżentanti l-kera tal-post in kwistjoni għas-sena 2006 - 2007.[1] Din għandha titqies bħal prova suffiċjenti tar-rikonoxximent tat-titolu tar-rikorrenti bħala lokatur ta' dan il-fond.

L-ewwel raġuni li fuqha r-rikorrenti tibbaża t-talba tagħha għar-ripreża hija fuq in-nuqqas ta' użu mill-intimata tal-fond mikri lilha. Il-liġi ma ssemmix espressament din ir-

[1] ara Dok. JB 2 a fol. 16 .

raġuni partikolari għar-ripreża. Imma kif insibu fil-ġurisprudenza lokali: "*Min iżomm il-fond magħluq jagħmel użu divers minnu, billi hu magħruf li* ***non si fa uso del fondo secondo la sua destinazione non usandone***." (app. civ. 8. ii. 1954, Schembri v Bonnici). Għalhekk jista' jingħad illi dan in-nuqqas ta' użu jinkwadra ruħu wkoll taħt ir-raġuni imsemmija fl-artikolu 9(a) tal-kap. 69 u ċioe' li l-inkwilin "**ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri**."

Fil-każ in eżami jirriżulta illi l-fond mikri lill-intimata huwa dak popolarment imsejjaħ bħala *casa bottega*, u ċioe' b'parti minnu adibita bħala residenza u l-kumplament bħala ħanut. Għalkemm mill-provi prodotti, konsistenti kważi unikament minn kopja ta' partijiet mill-atti ta' kawża għas-serviġi magħmula kontra l-intimata minn waħda minn uliedha u żewġha,[2] jirriżulta ampjament illi huwa minnu li l-ħanut fl-indirizz numru wieħed (1) Triq it-Tigrija, x-Xagħra kien qed jinżamm magħluq sa mill-inqas is-sena elfejn (2000). Imma ma rriżulta minn imkien li dan kien l-oġġett prinċipali tal-kirja, fejn allura r-rikorrenti kienet tkun ġustifikata fit-talba tagħha bbażata fuq din ir-raġuni. Minn dak li seta' jinftiehem mill-provi prodotti, x'aktarx li l-ħanut kien jikkonsisti biss f'kamra laterali fid-dar li l-intimata kienet u baqgħet tokkupa bħala residenza tagħha sakemm mietet fil-mori tal-kawża, u li f'xi żmien wara li ngħalaq dan il-ħanut, l-intimata riedet tikkonverti fil-kamra tas-sodda tagħha, biex tevita li titla' t-taraġ minħabba l-eta' u l-kundizzjoni ta' saħħitha fl-aħħar snin ta' ħajjitha. Anzi rriżulta wkoll illi, minkejjja li l-intimata kellha offerta biex tinġabar ma' oħtha, ħalli ma tibqgħax tgħix waħedha, rrifjutat li tagħmel hekk proprju biex ma tippreġudikax id-dritt ta' inkwilinat tagħha fuq dan il-fond. Billi għalhekk ma rriżultax li kien hemm l-abbandun tal-fond mikri, it-talba għar-ripreża, sa fejn hija bbażata fuq din ir-raġuni, ma tistax tintlaqa'.

---

[2] ara Dok. JB 1, a fol. 18 - 155 tal-process, li huwa vera kopja ta' partijiet mill-kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Superjuri, Gurisdizzjoni Generali fl-ismijiet: Teddy Refalo et. vs Helen Attard (Citaz. Nru. 181/2000) .

It-tieni kawżali msemmija mir-rikorrenti hija waħda mir-raġunijiet għar-ripreża kontemplati fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 ("**jekk il-kerrej… ikun għamel ħsara ħafna fil-fond**"). Kif jingħad fl-Appell: Gerada v Pace: 5.3.1984 (Kollez. vol. LXVIII. II. p. 116):

"…*biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tiegħu huwa jrid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond u (2) li dawn id-danni kienu kkaġunati mill-kerrej. Mhux biżżejjed li s-sid jipprova li l-kerrej ikkaġuna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas ma huwa biżżejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jipprovax li dawn kienu kkaġunati mill-kerrej."*

Imma fil-każ in eżami ma nġiebu ebda tip ta' provi speċifiċi dwar dan l-ilment u għalhekk din ir-raġuni għar-ripreża qed tiġi skartata minnufih.

It-tielet raġuni għar-ripreża, bbażata fuq is-sub-inċiż © ta' l-artikolu 9 tal-Kap. 69, hija s-sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja lil terzi. F'dan il-kuntest ikun hawnhekk opportun illi tiġi imfissra sew id-differenza bejn sullokazzjoni u ċessjoni ta' kirja. "***La sublocazione*** *e' una nuova locazione intervenuta fra conduttore e subconduttore, e i suoi effetti sono regolati, salvo convenzione contraria, dalle regole dettate in tema di locazione, mentre la cessione contiene una trasmissione dei diritti e delle obbligazioni del conduttore a un terzo. La sublocazione lascia intatta la locazione, e, creando nuovi vincoli, puo' contenere patti nuovi, e sopratutto un prezzo diverso.* ***La cessione*** *dell'affitto e' l'abbandono che fa il conduttore a un terzo del suo contratto, per un prezzo conven uto che tien conto del complesso degli elementi utili del contratto e' puo' anche farsi a causa di donazione. Questo secondo contratto e' una vera vendita. I rapporti che nascono sono di venditore e compratore. Il condu ttore, il presso quale* ***reliquiae conductionis*** *non rimangono, spogliatosi di ogni sua attinenza colla cosa locata, non ha altre azioni contro il cessionario se non quelle personali che gli*

derivano dalla vendita,mentre il cessionario entra nel luogo del primo conduttore." [3]

Huwa evidenti għalhekk illi dawn iż-żewġ raġunijiet għar-ripreża ma jistgħux jissussistu flimkien. Fil-każ in eżami, kif ġia ssemma', nsibu li ġiet ippreżentata kopja ta' ittra mibgħuta lir-rikorrenti minn Michael Attard, bin l-intimata, lir-rikorrenti b'*cheque* meħmuż rappreżentanti l-ħlas tal-kera tal-fond in kwistjoni għas-sena 2006 - 2007.[4] F'din l-ittra jingħad:

"*Jiena hawn taħt iffirmat qiegħed nibgħatlek cheque tal-B.O.V. No. 134 ta' Lm13.50 bħala kera ta' 1 Triq it-Tigrija u 45 Triq Guzeppi Diacono - Xagħra għas-sena Nov. 2006 - Nov. 2007.*

Nixtieq nfakkrek biex tibgħatli l-irċevuti għas-sn in 2006 - 2007."

Il-mittent ma jagħti ebda ħjiel li ommu kienet issulokatlu jew ċedietlu l-kirja, u ma nistgħux ninsew li skond il-liġi ċivili ċessjoni ta' kirja biex tkun valida trid issir dejjem bil-miktub.[5] Dwar x'kienet tfisser proprjament din l-ittra r-rikorrenti ma ressqet ebda prova oħra, u fin-nuqqas ta' spjegazjoni mod ieħor, din l-ittra qed tittieħed sempliċement bħala ħlas ta' kera minn iben l-inkwilina f'isimha, billi din kienet mara anzjana li dakinhar kellha disa' u tmenin sena,[6] u wisq probabbli ma setgħetx tieħu ħsieb tħallas il-kera hija stess direttament lis-sid.

Mill-atti tal-kawża esebiti mir-rikorrenti, jirriżulta li fis-27 ta' April 1990 l-intimata kienet laħqet dak li ssejjaħ bħala ftehim ta' "*assoċjazzjoni*" ma' bintha Mary Fortunata mart Teddy Refalo u l-istess Teddy Refalo, bl-iskop li jiġġestixxu flimkien "*in-negozju kopert bil-liċenzji li minn żmien għal żmien ikunu veljanti*" fuq il-fond in kwistjoni.[7] Mhux ċar jekk ir-rikorrenti hix tirreferi wkoll għal din l-

---

[3] Digesto Italiano vol. XIV voce Locazione para. 158 pag. 1100 .
[4] Dok. JB 2 a fo l. 16 .
[5] art. 1470 Kap. 16 .
[6] ara n-numru tal-karta ta' l-identita' taghha fuq ic- certifikat mediku esebita fol. 168. .
[7] Ara kopja ta' din l-iskrittura esebita a fol. 65 - 66 tal-process .

iskrittura bħala prova tas-sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja, għax ma ntqal xejn f'dan ir-rigward. Imma fi kwalunkwe każ, minn eżami tal-kontenut ta' dan il-ftehim, u mill-provi relattivi, jirriżulta li l-koppja Refalo kienu ser jidħlu biex jgħinu lill-intimata fit-tmexxija tal-ħanut anness mad-dar tagħha, wara li din romlot u kienet qed tikber fl-eta' u ma kienitx iżjed kapaċi tmexxi n-negozju waħedha. Ta' dan hija kienet ser tikkumpensahom b'parti mill-profitti. Għalkemm il-liċenzji u permessi oħra tal-pulizija kellhom jiġu trasferiti fuq bintha, il-kirja kellha tibqa' a kariku ta' l-intimata.

Imma kif ġie mfisser mill-Qorti ta' l-Appell f'ċirkostanzi pjuttost simili: "…*l-inkwilin ma kienx tenut li jiġġestixxi n-negozju fil-fond lilu lokat personalment u seta' hekk jagħmel tramite s-servizzi ta' ħaddieħor. Dan kif inhu risaput jista' jsir b'diversi modi mhux biss bl-impjieg ta' persuni biex jikkonduċi l-operazzjoni kummerċjali, imma wkoll billi l-inkwilin jassoċja miegħu persuni oħra għal dan il-fini f'arranġamenti li jistgħu jieħdu varji forom.*

Dan hu paċifiku mill-ġurisprudenza u mhux il-każ li din il-Qorti hawn telenka l-varji sentenzi li jassodaw dawn il-prinċipji ribaditi anke min din il-Qorti sa riċenti fil-kawża fl-ismijiet 'Concetta Thuema et vs Dun Gwann Mercieca et deċiża fl-10 ta' Frar 1966. Biżżejjed li hawn issir pjena riferenza għall-każistika indikata f'dik is-sentenza fejn il-mertu kien jittratta proprju dwar talba fuq il-premessa illi l-inkwilin kien issulloka jew ċeda l-inkwilinat bil-kunsens espress tas-sid u li dan seta' jagħti lok għall-iżgumbrament tal-kerrej fit-termini tas-subinċiż (c) ta' artikolu 9 tal-Kapitolu 69. Premessa li kif ingħad, għandha tiġi pprovata lil hinn minn kull dubbju raġonevoli mir-rikorrenti sidien li jallegawha." [8]

Imbagħad fir-rigward tat-trasferimnet tal-liċenzja ingħad fl-istess sentenza illi:

---

[8] Appell mil-Bord tal-Kera ta' Għawdex fil-kawza fl-ismijiet: Rita Azzopardi et noe. et vs Peter Portelli: 6.10.1999 .

"*Il-liċenzja tirrapreżenta l-permess ta' l-awtorita' kompetenti biex il-forn ikun jista' jopera u tindika l-persuna li di fronti għall-awtorita' kompetenti kellha tinżamm responsabbli għal kull ma l-liġi tirrikjedi li jiġi osservat fil-ġestjoni tal-forn. Il-liċenzja waħedha allura ma tfissirx bilfors lil kienet avverrat ruħha sullokazzjoni*." [9]

In konformita' għalhekk ma' din il-ġurisprudenza, u fin-nuqqas ta' provi iżjed sostanzjali, lanqas din l-iskrittura ma tista' tinftiehem bħala sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja.

Għal dawn il-motivi, u peress li r-rikorrenti ma rnexxilhiex tipprova lanqas raġuni waħda minn dawk proposti għaliex dan il-Bord kellu jilqa' t-talba tagħha għat-terminazzjoni tal-kirja tal-fond imsemmi fir-Rikors u r-ripreża tiegħu, l-istess talba qed tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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

[9] ibid.