MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2013

Rikors Numru. 76/2010

Emily sive Mima armla mill-Perit Arkitett Joseph L Genovese (ID 292327m) u Cynthia Genovese (ID 270257m) u Claire Genovese (ID 159462m)

vs

Trevor Barbara

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimat il-fond kummercjali bl-isem ta' Binkies Take Away and Restaurant gewwa Triq Mimosa, Gwardamangia versu l-kera ta' €279.52 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem u dana a tenur ta' skrittura privata datata 20 ta' Lulju 1993;

U peress illi l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-precitat fond kummercjali stante li minn Takeaway/restaurant beda juza l-istess bhala bar/snack bar;

U peress illi l-intimat wella u jew ssulloka l-istess fond lil terzi minghajr il-kunsens tas-sidien;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi jiddikjara t-terminazzjoni tal-imsemmija kirja ghal wahda jew aktar mir-ragunijiet premessi u konsegwentement jordna lill-istess intimat jizgombra l-barra mill-fond de quo fi zmien qasir u perentorju ffissat mill-istess Bord u fl-istess hin jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess liberu u vakanti tal-fond de quo fl-istess zmien ordnat minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat:

Illi fl-ewwel lok mhux minnu li kien hemm xi bidla fl-uzu tal-fond Binkies Take Away and Restaurant, fi Triq Mimosa Gwardamangia li tista b'xi mod tigi meqjusa bhala li tikkostitwixxi xi ksur ta' ftehim vigenti bejn il-partijiet;

Illi sa fejn jiftakar l-intimat, mhux minnu li qatt giet iffirmata xi skrittura kif allegat mir-rikorrenti;

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, mhux minnu illi l-fond de quo gie sullokat jew trasferit lil terzi, izda dan dejjem baqa' jigi gestit mill-intimat u l-impjegati tieghu skond kif permess mil-ligi;

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba tar-rikorrenti u cioe' li jezistu wahda jew aktar ragunijiet sasbiex din il-kirja tigi terminata u konsegwentement ghal zgumbrament skond il-Ligi hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom ghalhekk jirrizultaw infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi minn ezami tal-iskrittura Dok CG1 a fol 30 tal-process bid-data tal-20 ta' Lulju 1993, jemergi illi Joseph L. Genovese, allura missier r-rikorrenti, kien kera lill-intimat l-hanut bl-isem "Binkies" ghall-perjodu ta' erba snin b'effett mid-9 ta' Lulju 1993, liema hanut kellu jintuza esklussivament bhala "Restaurant/Takeaway". Inoltre kien espressament projbit l-uzu tal-hanut bhala "Bar". Fost l-obbligi assunti mill-intimat, huwa accetta li ma jissullokax jew icedi jew mod iehor jitrasferixxi d-drittijiet tieghu naxxenti minn din l-iskrittura kollha jew in parti. Issa, minkejja l-presenza tangibbli ta' dan il-ftehim, l-intimat cahad li qatt kienet iffirmata skrittura ta' lokazzjoni, izda stante li l-intimat imkien aktar ma sostna dan f'dawn il-proceduri jew f'ohrajn appoziti, anzi kkonferma l-ezistenza taghha (fol 47) l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jinoltra aktar dwar dan il-punt;

Wahda mir-rikorrenti xehdet illi flimkien ma hutha wirtu dan il-fond gia mikri bis-sahha tal-ftehim msemmi *supra*. Fl-2007 kienet marret ghand l-intimat sabiex jemenda c-cheque li kien baghat ghall-hlas tal-kera peress illi dan intestat f'isem J. Genovese, li kien miet, u li ghalhekk kellu jkun intestat f'isem C. Genovese. Dwar dan hemm korrispondenza ezebita. Meta ghamlet dan, r-rikorrenti sabet lil terzi fuq il-post senjatament lil certu Michael Fava li qal li kien jahdem mal-intimat li ma tantx kien ikun fil-hanut. Il-gimgha ta' wara regghet marret fil-fond izda kien hemm biss tfajla li infurmata li Trevor Barbara qatt ma jkun hemm ghaliex ikun fil-hanut tal-*mobile phones* li ghandu l-Fgura. L-istess xhud accediet f'dan il-fond fejn sabet lill-intimat u irranga c-cheque li ghalih rrilaxjatlu ricevuta bid-data tat-30 ta' Jannar, 2007. Wara dik l-

okkazzjoni, r-rikorrenti kienu baghatu diversi ittri indirizzati lill-intimat anke registrati li kienu *unclaimed* u sahansitra hadet ittra bl-idejn li taghti lill-Michael Fava peress li l-intimat ma kienx qieghed fil-post. Ir-rikorrenti riedu li jsir ftehim gdid biex jindirizza l-kwistjoni tal-amministrazzjoni tal-fond u l-kera li ghandu jithallas. Ir-rikorrenti kienu kkonkludew illi l-fond kien twella lil Michael Fava stante n-nuqqas ta' presenza kontinwa tal-intimat. Fis-sena 2009 din ix-xhud accediet fil-fond in kwisjtoni fejn sabet lil certu Mario Bezzina jaghmel xi xogholijiet u li dan infuramaha li kien qed jaghmel hekk ghat-tifel t'ohtu Gary Portelli li kien ha l-fond f'ismu biex jiggestieh bhala Bar u li ma kienx jaf min huma Trevor Barbara u Michael Fava;

Gary Portelli xehed illi ilu jahdem fil-fond in kwistjoni ghal dawn l-ahhar sentejn u gieli jkunu t-tfajla tieghu zzommlu kumpanija fuq ix-xoghol. Dan il-persuna xehed illi huwa mpjegat b'paga ta' €200 fil-gimgha u ghalhekk jiftah u jghalaq hu, mhux marbut mal-qliegh o meno li jsir minkejja li l-ordnijiet u l-accettazzjoni tal-merkanzija jaghmilhom kollha hu. Dwar Trevor Barbara, jghid illi dan jigi kuljum fuq il-post izda ghal hinijiet qosra u meta jigi matul il-lejl jiehu mieghu il-flus kollha tal-cash. Il-merkanzija tithallas mill-flus li jkun provda apposta l-intimat. Ftit wara li ddikjara hekk, ix-xhud qal li ma riedx jaghti l-impressjoni li jmexxi kollox hu ghaliex l-ordinijiet isiru mill-intimat wara li jkun jghidlu x'jonqos u l-hlas isir minnu. Biss, dan ix-xhud iddikjara illi ma ghandu l-ebda sehem mil-qliegh tar-restaurant li tieghu l-intimat huwa s-sid;

L-intimat xehed illi l-fond huwa gestit bhala restaurant u takeaway zghir. Gary Portelli huwa wiehed mill-impjegati tieghu li jiehu hsieb it-tisjir. Ghandu *cafeteria* gewwa Main Street b'seba impjegati fiha kif ukoll hanut tal-accessorji tan-nisa, gugarelli u *handbags* f'Rahal l-Gdid u ghalhekk l-hin tieghu huwa mqassam bejn dawn il-hwienet. L-intimat jichad li huwa ssulloka l-fond kif ukoll illi l-generu inqelgheb ghall-wiehed ta' Bar minkejja l-bdil tal-isem minn Binkie's Restaurant ghal Binkies Snack Bar ghaliex huwa baqa' dejjem jaghmel l-istess xoghol ta' takeaway u restaurant. L-intimat jinsisti illi sentejn qabel kien inkariga

liz-ziju ta' Gary biex jaghmillu xoghol ta' *refurbishment* izda dan ghamlu ghall-intimat u thallas mill-istess intimat;

Ikkunsidra inoltre illi kif jemergi mir-rikors promutur u l-assjem tal-provi, l-kwisjtoni hawn devoluta tirrigwarda sullokazzjoni tal-fond bla permess tas-sid u bdil fid-destinazjoni tieghu, zewg ragunijiet ravvizati fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta li jistghu iwasslu ghat-terminazzjoni tal-kirja. Kwantu l-allegata sullokazzjoni, hi ligi illi l-inkwilin ma jistghax jissulloka jew jitrasferixxi l-kirja minghajr il-kunsens espress tas-sid u jekk jaghmel dan jinkorri fis-sanzjoni li twassal ghall-izgumbrament tieghu mill-fond lokat. Huwa pacifikament akkolt ukoll illi huwa s-sid li jrid jipprova dak li jallega u kif palezi fil-gurisprudenza, dik il-prova tehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt tal-konvinciement u ghalhekk mhux bizzejjed allura prova merament indizjarja. Fil-kaz odjern, ir-rikorrenti adew lil dan il-Bord fuq il-konvincement taghhom illi l-inkwilini ssullokaw il-fond in mertu wara li okkorewwlhom diversi hwejjeg li wassulhom ghal konkluzzjoni li dan abbanduna l-inkwilinat favur terzi. Ir-rikorrenti qed jistriehu fuq il-fatt illi l-intimat ftit li xejn ikun fil-fond u li n-negozju kien qed jitmexxa minn certu Gary Portelli. Dan tal-ahhar xehed illi dan mhux minnu xejn ghaliex huwa impjegat tal-intimat. L-intimat xehed illi apparti dan il-hanut ghandu zewgt ihwienet ohra u Gary Portelli huwa mpjegat li la jaqsam fil-profitti jew telf u minkejja dan, l-intimat xorta ghandu l-kontroll anke ta' dak li jehtieg li jinxtara u l-hlasijiet taghhom. Ir-rikorrenti jghidu dak li qal iz-ziju ta' Gary Portelli, jigifieri li hu kien qed jaghmel xoghol ta' tisbieh ghal Gary. Dan ix-xhud izda qatt ma ngieb biex jiddeponi. Ezaminati l-provi dwar dan l-aspett, l-Bord ma jara xejn barra minn postu li intraprenditur jkollu tlett ihwienet u jhalli t-tmexxija taghhom fost l-impjegati tieghu. Il-massimu *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat* ghandu jsib akkoljiment f'dan il-kaz ghaliex kien jispetta lir-rikorrenti jippruvaw l-allegata sullokazzjoni u mhux lill-intimat li jipprova li dan mhux minnu;

Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll mill-fatt illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond billi beda juza l-fond bhala *Bar.* L-

intimat jikkonferma illi kien biddel l-isem tal-hanut minn Binkis Restaurant and Takeaway ghall-Binkis Snack Bar. Huma minnu ukoll illi l-kuntratt ta' lokazzjoni jivvjeta bdil fid-destinazzjoni tal-fond izda l-Bord m'ghandux ghalfejn jinoltra fit-tul dwar dan il-punt ghaliex fl-ewwel lok anke hawn r-rikorrenti ma ppruvawx li l-fond issa qed jintuza bhala Bar fejn wiehed jista' biss jikkonsma xorb u fit-tieni lok, l-initmat jikkonferma illi xorta wahda ghadu jbiegh ikel msajjar mill-fond izda deherlu illi l-kelma Snack Bar hija aktar propizja biex tiddeskrivi l-generu tax-xoghol tieghu. Hija l-fehma tal-Bord illi r-rikorrenti qeghdin jaqbdu ma kull haga insinjifikanti biex jivvantagjaw ruhhom a skapitu tal-intimat semplicement ghaliex il-kelma Snack Bar tinkludi l-kelma Bar. L-intimat ma kriex l-avvjament tal-hanut izda l-fond gheri u ghalhekk ma kien bl-ebda mod projbit milli jbiddel parti mill-isem tal-hanut. Fil-kawza **Anna Maria Spiteri Debono pro et noe vs Paul Borg (App 20.10.03)** kien ritenut illi: "Huwa importanti hafna illi jinzamm dejjem in mira l-monitu wisq drabi ripetut illi mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantaggja lis-sid biex dan japprofitta ruhu minn kull cirkostanza. Ara a propozitu decizjonijiet a **Vol XXXIII plp181; Vol XXXVI pl p164 u Vol XLII pl p302";**

U bl-iccitar ta' dan l-insenjament, l-Bord jikkonkludi billi jichad it-talba tar-rikorrenti. L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-istess rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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