MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 1/2008

Victoria Attard

vs

Giorgia armla Mercieca; u
Angela armla Mercieca

Illum il-Ħamis, 3 ta’ Ottubru 2013

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettiet illi:

Illi l-esponenti kienet tikri lill-intimata Giorgia Merceica il-fond ossia ħanut 63, Trejqet Ġorġ Cini, Xagħra, Għawdex u dan versu l-kera ta’ sitta u tletin lira maltija (Lm36), illum ekwivalenti għal tlieta u tmenin euro u sitta u tmenin Euro ċenteżmu (€83,86ċ) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fl-1 ta’ Jannar;

Illi l-esponenti riċentement skopriet illi l-inkwina ċediet din il-kirja lil binha, il-mejjet Saviour sive Sammy Mercieca, tangt illi wara li dan ta' l-aħħar miet f'April 2007, l-armla teigħu Angela Mercieca, l-intimata l-oħra, bdiet tmexxi n-negozju ta' *butcher* minn dan il-ħanut hija waħedha;

Illi riċentement ukoll, l-esponenti irċeviet ċedola ta' depositu mingħand Angela Mercieca, suppost flimkien ma Giorgia Mercieca, għall-kera ta' dan il-ħanut;

Illi l-esponenti qatt ma tat il-kunsens tagħha sabiex il-kirja tal-proprjeta' tagħha ddur fuq isem Sammy Mercieca, wisq u wisq anqas fuq Angela Mercieca;

Illi għaldaqstant l-esponenti tixtieq, u hija intitolata skond il-liġi, illi tittermina l-kirja u tirriprendi l-pussess tal-fond fi tmiem il-perijodu ta' kera korrenti.

Talbet li dan il-Bord jogħġbu jawtorizzaha ma tirrinovawx il-kirja u jawtorizzaha tirriprendi lura l-pussess tal-fond lokatizju fi tmien il-perijodu ta' kera korrenti, u ċjoe' fil-1 ta' Jannar 2009.

Ra r-Risposta tal-intimati fis-sens :

1) Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infundati fid-dritt u fil-fatt;

2) Illi dana l-istess ħanut inkera mir-rikorrenti sabiex jiġi operat minn Sammy Mercieca u stante li huwa kien għadu ma għalaqx tmintax-il sena l-istess kera bdiet tgħajjat lil ommu Giorgia Mercieca;

3) Illi effettivament kien l-istess Sammy Mercieca li dejjem opera l-istess ħanut bħala ħanut tal-laħam u dan għal żmien twil ħafna u ċioe' għal iktar minn tletin (30) sena;

4) Illi għalhekk in-nuqqas da parti tar-rikorrenti li tagħmel oġġezzjoni għal dan il-fatt meta hija kienet taf ben

tajjeb bil-fatti jammontaw għal kunsens taċitu għas-sitwazzjoni viġenti;

5) Illi in oltre, l-istess kera dejjem tħallset personalment lir-rikorrenti kemm minn Sammy Mercieca kif ukoll minn martu ċioe' l-esponenti Angela Mercieca;

6) Illi in oltre dan l-istess negozju huwa l-uniku introjtru li għandha l-istess Angela Mercieca u di fatti dejjem kien u għadu l-uniku mezz ta' introjtu għall-istess Angela Mercieca.

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-esponenti u għalhekk jawtorizza lill-esponenti jibqgħu fil-fond lokatizzju bl-istess kundizzjonijiet viġenti.

Ra l-verbali tax-xhieda mismuħha, l-affidavits u dokumenti esebiti.

Ra l-atti l-oħra kollha tar-Rikors.

Ra d-digriet tiegħu tas-16 ta' Mejju 2013, fejn ħalla r-Rikors għal-lum għas-sentenza.

Ra n-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tar-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti, bħala s-sid qed titlob r-ripresa tal-fond mikri lill-intimata Giorgia Attard għar-raġuni li allegatament ċediet il-kirja. Din ir-raġuni hija waħda mir-raġunijet għaliex is-sid ikun awtorizzat jittermina l-kirja u jieħu lura l-pussess tal-fond mikri, u hija kontemplata fl-artikolu 9(a) tal-Kap.69. Huwa mportanti li mill-ewwel jiġi enfasiżżat li r-rikorrenti qed tibbaża t-talba tagħha fuq ir-raġuni unika taċ-ċessjoni u mhux ukoll tas-sullokazzjoni. F'dan il-kuntest ikun għalhekk opportun illi tiġi mfissra sew id-differenza bejn sullokazzjoni u ċessjoni ta' kirja, għax fuq din id-distinzjoni jista' jiddependi l-eżitu tal-kawża. "*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 convenuto 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 conduttore, 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."* [1]

Ir-rikorrenti qed tgħid li, għalkemm ommha kienet oriġinarjament kriet il-ħanut in kwistjoni lill-intimata Giorgia Mercieca, din sussegwentement ċediet l-istess kirja lil binha Saviour (magħruf bħala Sammy Mercieca) mingħajr il-kunsens tagħha, bħala s-sid presenti, u llum in-negozju ta' bejjiegħ tal-laħam qed jitmexxa mill-armla tiegħu l-intimata l-oħra, wara li dan miet xi snin ilu.

Huwa minnu illi, kif sewwa ssostni r-rikorrenti fin-Nota tal-Osservazzjonijet tagħha, iċ-ċessjoni ta' kirja tirrikjedi l-kunsens **espress** tas-sid. Dan tgħidu l-liġi stess fl-artikolu hawn fuq imsemmi, u ġie diversi drabi konfermat mill-Qrati tagħna, fejn ġie ribadit illi: "*Biex il-kerrej ma jinkorrix fis-sanzjoni tal-liġi mhux biżżejjed li huwa jkun issuloka l-fond bil-kunsens taċitu jew preżunt tas-sid; imma jeħtieġ li dan il-kunsens ikun espress. Dan il-kunsens espress ma hemmx bżonn li jirrivesti ebda formola sagramentali, pero' espress irid ikun, għad illi għall-prova tal-għoti tiegħu, meta jiġi affermat, jista' jittieħed sussidju anke miċ-ċirkostanzi*." [2]

---

[1] Digesto Italiano vol.XIV voce Locazione para.158 pag.1100
[2] Appell: Kaptan John Beck vs John Cassar Demajo: 28.02.1958, kollez. Vol. XLII.pt.1.66

Fil-każ in eżami inġiebu biżżejjed provi sabiex juru illi sa minn ftit wara li ttieħdet din il-lokazzjoni, in-negozju f'dan il-ħanut kien qed jiġi ġestit apertament minn dan Sammy Mercieca, u maż-żmien ommu ftit li xejn baqgħet involuta fin-negozju. Infatti sas-sena 2007 meta miet l-istess Sammy Mecieca, is-sid baqgħet regolarment taċċetta l-kera xorta waħda mingħand l-intimata Giorgia Mercieca.[3] Imma ndipendentement mill-kwistjoni jekk ir-riċevuti tal-kera relattivi jikkostitwux kunsens espress kif jippretendu l-intimati, fil-każ ta' ċessjoni tal-kirja, bħal ma qed jiġi allegat fil-każ presenti, hemm ostakolu mportanti li s-sid irid qabel xejn jissupera, u ċioe' l-**prova bil-miktub** ta' tali ċessjoni.[4] Kif ġie mfisser mill-Qorti tal-Appell, "*ir-rikorrenti li kienu qegħdin jallegaw li kienet saret iċ-ċessjoni kellhom l-obbligu li jipprovawha. F'kawża simili għal din, deċiża minn din il-Qorti fit-18 ta' Settembru 1989, Quintano vs Fino, din il-Qorti qalet li llum hija ġurisprudenza ormai paċifika li biex ikun hemm ċessjoni ta' dritt (inkluż anki d-dritt ta' inkwilinat) jeħtieġ li ċ-ċessjoni ssir bil-miktub*." [5] Infatti fil-kawża ċitata f'din is-sentenza kien intqal illi: "*Biex ikun hemm ċessjoni ta' dritt jeħtieġ li ċ-ċessjoni issir bil-kitba. Dan jgħodd ukoll għad-dritt ta' inkwilinat. Jekk ma ssirx il-kitba ma jistax jingħad li saret ċessjoni. Għalhekk ma tistax tirnexxi kawża għal żgumbrament fuq il-kawżali li saret ċessjoni tal-kiri jekk ma jiġix ippruvat li saret ċessjoni bil-miktub*."

Hekk ukoll kien ġie spjegat b'mod inekwivoku mill-Prim'Awla snin qabel illi: "*Jekk, mbagħad, is-supposta ċessjoni tal-affitt tkun saret mingħajr kitba, dik iċ-ċessjoni* ***ma teżistix*** *anki għaliex tkun nieqsa mir-rekwiżit proprju taċ-ċessjoni, jiġifieri* ***l-iskrittura,*** *li hu applikabbli anki għaċ-ċessjoni tal-affitt, b'mod li l-pretiża ċessjoni tal-affitt, anki li saret, ma tistax tiġi puvata bix-xhieda*." [6]

Fil-każ in eżami ma ġiet prodotta ebda skrittura li tista' tipprova li l-inkwilina Giorgia Mercieca ċediet il-kirja tal-ħanut in kwistjoni lil binha jew lil martu Angela Mercieca.

[3] Ara ricevuti esebiti bhala Dokti. VA 1 sa VA 4 a fol.18 -19 tal-process
[4] Art.1470 (1) Kap.16
[5] Mary Fenech et. vs Carmelo Ellul et: 6.06.1990
[6] Giuseppe Buhagiar vs Maria Tereza Sammut et. : 8.02.1957

Kif ġie mfisser fis-sentenza appena ċitata, x-xhieda mressqa fil-kors tas-smiegħ ta' din il-kawża, ma għandha ebda rilevanza ġialadarba l-każ qed jiġi bbażat biss fuq il-kawżali taċ-ċessjoni. Il-kopja taċ-ċedola ta' depożitu tal-kera li saret mill-intimati fl-2010, apparti li din saret sentejn wara li ġiet intavolata l-kawża, u allura ma tirriflettix x'kienet il-posizzjoni dakinhar, żgur li ma tistax bl-ebda tiġbid tal-imaġinazzjoni tiġi kkunsidrata bħala prova bil-miktub taċ-ċessjoni, bir-rekwiżiti li wieħed normalment jistenna li jsib fi skittura bħal din.

Għal dawn il-motivi, u peress li r-rikorrenti ma rnexxilhiex tipprova li kien hemm ċessjoni tal-kirja tal-fond indikat fir-Rikors presenti, it-talba tagħha biex ma tiġix imġedda l-kirja u tirriprendi l-pussess tal-istess fond qed tiġi miċħuda.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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