BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D, M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 30/2005

Enotria Limited

vs

Nazzarena Meli u Meliton Group Limited

Illum, 31 ta' Ottubru 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors tas-socjetà' rikorrenti li jghid hekk:

> Illi hija l-propjetarja tal-fond 50 St.Paul Street, Valletta liema fond kien jinkera lil mejjet Francis Meli u li gie succedut b'martu l-intimata Nazzarena Meli u dan skond skrittura tas-7 ta' Jannar 1975 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument A, bil-kera ta' Lm550 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem kull 8 ta' Jannar, 8 ta' April, 8 ta' Lulju u 8 ta' Ottubru.

Illi ghandu jinghad illi Enotria Limited akkwistat il-fond minghand Joseph Coleiro b'kuntratt tal-24 ta' Settembru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone li kopja tieghu qed jigi hawn annessau mmarkata document B.

Illi huma saru jafu ricentament waqt access il-Qorti fl-atti tal-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet "Joseph Coleiro et vs Francis Meli et" illi l-fond gie sullokat, assenjat u/jew trasferit fuq is-socjetà intimata Meliton Group Limited u dan stante illi huwa magazzinat b'oggetti tas-socjetà Meliton Group Limited li topera minn 59 St. Paul Street, Valletta.

Illi din is-sullokazzjoni, assenjazzjoni u/jew trasferiment sar b'mod abbusiv u llegali minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-sidien u ghalhekk hija in vjolazzjoni tal-pattijiet kuntrattwali u hija abbusiva u llegali.

Illi qed isir bdil fid-destinazzjoni tal-fond stante n-non uso tal-fond kif ser jirrizulta mill-atti *[zieda awtorizzata skond digriet tal-Bord tat-12 ta' Novembru, 2012]*.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna r-ripreza tal-fond 50 St. Paul Street, Valletta mikri lill-intimata Nazzarena Meli mill-idejn l-intimati jew min minnhom u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Ra wkoll ir-risposta ta' Nazzarena Meli u Meliton Group Limited li tghid hekk:

Illi l-esponenti Nazzarena Meli tgawdi titolu ta' kirja tal-fond 50, St. Paul's Street, Valletta in virtu tal-artikolu 2(a) tal-kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi skond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza mhuwiex minnu li l-fond de quo gie sullokat, assennjat u/jew trasferit fuq is-socjetà intimata Meliton Group Limited minghajr il-kunsens tas-socjetà rikorrenti, ghaliex ma saret ebda sullokazzjoni jew assennjazjoni tal-kirja bejn l-intimata Nazzarena Meli u s-socjetà intimata Meliton Group Limited;

Illi mhuwiex minnu li l-fond *de quo* ntuza bhala mahzen ta' l-oggetti tas-socjetà intimata Melton Group Limited, stante li din is-socjetà ghandha mahzen enormi fl-Imriehel fejn tahzen l-oggetti impurtati minnha, u dan kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi l-oggetti li hemm magazzinati fil-fond *de quo* huma oggetti li kien jimporta il-mejjet Francis Meli f'ismu u dan kif jigi ppruvat waqt it-trattazjoni tal-kawza.

Ghaldaqstant it-talba tas-socjetà rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha.

Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Ra r-risposta ulterjuri tas-socjetà intimata Meliton Group Limited li tghid hekk:

Illi assolutament mhuwiex minnu li sar bdil fid-destinazzjoni tal-fond stante in-"non uzo" tal-fond u dan ghaliex il-fond qed jigi

uzat ghall-iskop li ghalih gie mikri originarjament, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi l-Periti Membri Teknici tal-Bord – bir-rispett lejhom – ma jistghux jesprimu opinjoni dwar jekk il-fond hux qed jigi uzat jew le, ghaliex dan huwa stat ta’ fatt li jrid jigi ppruvat mis-socjetà rikorrenti skond ir-regoli tal-procedura.

Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Ra r-risposta ulterjuri ta’ Nazzarena Meli li tghid hekk:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond stante illi qed isir bdil fid-destinazzjoni tal-fond, stante n-non uso tal-fond ghandha tigi michuda minn dan l-Onorabbli Bord u dana, inter alia, stante illi l-fond ghadu qieghed jintuza u ghaldaqstant ma hemm l-ebda bdil fid-destinazzjoni tal-fond u dan kif sejjer jirrizulta mill-provi waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Bl-ispejjez kontra s-socjetà konvenuta illi minn issa hija u l-ufficcjali taghha huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjetà rikorrenti tal-14 ta’ Jannar 2014;

Ra r-risposta ghan-nota ta’ sottomissjonijiet, tas-socjetà intimata tal-21 ta’ Frar 2014;

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimata tal-05 ta’ Marzu 2014;

Ra illi fis-seduta tad-19 ta' Ottubru 2015, ir-rikorrenti ddikjarat li m'ghandha xejn x'izzid quddiem il-Bord kif diversament presedut u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna s-socjetà rikorrenti qeghda titlob ir-ripreza tal-fond lokat 50 St. Paul Street, Valletta, stante illi (1) gie sullokat, assenjat u/jew trasferit b'mod abbusiv u llegali u minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-sidien fuq is-socjetà intimata Meliton Group Limited u (2) minhabba bdil fid-destinazzjoni tal-fond stante n-non uso tal-fond.

L-intimati jichdu tali sullokazzjoni u tali non uso. L-intimata tghid li din il-merkanzija hija tan-negozju gestit minn zewgha u mhux tan-negozju tas-socjetà intimata.

Illi jirrizulta mill-provi mressqa mis-socjetà rikorrenti illi l-fond mertu tal-kawza huwa mimli merkanzija. Dan kif xehdu l-Perit David Pace, John Coleiro, l-Avukat Michelle Pace Micallef, Josianne Peregin u konfermat ukoll mill-istess intimata Nazzarena Meli u David Meli. Illi ghalhekk it-tieni kawzali u cioè dik tan-non uso ma tistax tirnexxi ghaliex il-fond huwa mimli merkanzija u ghalhekk ghadu jintuza bhala store. Illi huwa stabbilit fil-gurisprudenza taghna illi fond uzat bhala store, mhux necessarjament jinfetah kuljum u fil-hinijiet normali tal-hwienet u dan precizament ghaliex mhuwiex hanut imma huwa store.

Mhux biss izda l-kundizzjoni numru 6 tal-iskrittura tal-kera tghid: "this premises is to be used for habitation and as store and <u>for business in</u>

general (sottolinejar tal-Bord) excluding the use of cafe, restaurants, nightclub or bar".

Illi ghalhekk skond din l-istess klawsola, l-uzu tal-fond ma kienx limitat biss ghal store, izda kien ukoll kwalunkwe generu ta' negozju eskluz "cafe, restaurants, nightclub or bar".

Illi ghalhekk is-socjetà rikorrenti ma rnexxilix tipprova din it-tieni kawzali taghha.

Illi fir-rigward ta' l-ewwel kawzali u cioè dik tas-sullokazzjoni, is-socjetà rikorrenti ma gabet l-ebda prova tangibbli u kif rikjesta mil-ligi sabiex tipprova tali sullokazzjoni. Is-supposizzjonijiet mhumiex bizzejjed. Illi l-argument li fil-fond hemm kaxxi bil-marka Meliton fuqhom ma jfissirx li saret xi sullokazzjoni da parti tal-intimata lis-socjetà intimata. U dan ghal diversi ragunijiet, l-aktar importanti illi Francis Meli, l-inkwilin originali wkoll kien jiggestixxi n-negozju tieghu mill-fond Meliton Place. Illi ghalhekk m'hemmx dubju li l-kaxxi bl-isem Meliton fuqhom mahzuna fl-imsemmi fond jistghu jkunu tieghu kif xehdu u kkonfermaw ukoll l-intimata u David Meli.

Illi s-socjetà rikorrenti resqet ukoll ix-xhieda ta' diversi persuni li kienu impjegati mas-socjetà intimata. Illi pero x-xhieda ta' dawn l-impjegati ma tistax twiezen il-kawzali tas-sullokazzjoni. Dan ghaliex tali mpjegati bhal salesgirls, storekeeper, accounts clerk, ecc, fl-ewwel lok ma xehdu xejn u lanqas sarulhom domandi dwar sullokazzjoni u fit-tieni lok lanqas jista' wiehed jistenna minn tali mpjegati li jkollhom xi gharfien dwar sullokazzjoni o meno bejn l-intimata u s-socjetà intimata.

Illi ghalkemm tali xiehda kkonfermaw illi fl-imsemmi fond jigi mahzun xoghol tad-ditta Meliton, dan ma jeskludix illi dan qed isir taht xi

arrangament iehor li mhux necessarjament sullokazzjoni, assenjazzjoni jew trasferiment, u dan fid-dawl tal-fatt ukoll illi l-istess xhieda ikkonfermaw li uhud mill-kaxxi ilhom zmien twil mahzuna fl-imsemmi fond.

Illi fid-dawl tal-fatt illi l-kirja ma hiex limitata fil-generu ta’ negozju li jista’ jsir mill-imsemmi fond, ghajr “excluding the use of cafe, restaurants, nightclub or bar”, l-intimata ma hiex prekluza milli taghmel kwalunkwe negozju mill-imsemmi fond ghajr dawk espressament eskluzi u ghalhekk setghet taghmel kwalunkwe ftehim ta’ negozju mas-socjetà intimata li jinvolvi l-imsemmi fond.

Illi kien jinkombi lis-socjetà rikorrenti li ggib il-prova ta’ dak allegat minnha, u prova kif rikjesta mil-ligi. Illi fil-kaz odjern pero s-socjetà rikorrenti naqset li taghmel tali prova biex issostni din il-kawzali taghha.

Jinghad ukoll illi kien inutli ghall-kaz in ezami li s-socjetà rikorrenti resqet xhieda u anke rapport peritali rigwardanti allegata hsara fil-fond imsemmi, stante illi ma saret l-ebda kawzali fir-rikors promotur rigwardanti hsarat kagunati mill-intimati.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talba tas-socjetà rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur