BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Paul Darmanin (detentur tal-karta tal-identita' nru 147556 (M)), Maryanne Cutajar (detentrici tal-Passaport Kanadiz nru JE246048), Helen sive Eileen Darmanin (detentrici tal-karata tal-identita' nru 603647 (M)), Mary Rose Caruana (detentrici tal-karta tal-identita' nru 632045 (M)), Victor Calleja (detentur tal-Passaport Ingliz 40134284), Mario Calleja (detentur tal-Passport Ingliz nru 305221731), Cecilia Curnow (detentrici tal-Passaport ingliz 204844105), Carmelo sive Lino Enriquez, (detentur tal-karta tal-identita' nru 737749 (M)), Antonio Enriquez (detentur tal-karta tal-identita' nru 737649 (M)), Paul Enriquez (detentur tal-karta tal-identita' nru 893846 (M)) Louis Borg Falzon (detentur tal-karta tal-identita' nru 347560 (M)), Joseph Borg Falzon (detentur tal-karta tal-identita' nru 0399061 (M)), Ludvig Borg Falzon (detentur tal-karta tal-identita' nru 245379 (M)), Pauline Gatt (detentrici tal-karta tal-identita' nru 9664 (M)), Brigitte Abela, detentrici tal-karta tal-identita' nru 175867 (M)), Stephanie Camilleri (detentrici tal-karta tal-identita' nru 227770 (M)), Louis Schembri (detentur tal-karta tal-identita' nru 779257 (M)), Mario Schembri (detentur tal-karta tal-identita' nru 202652 (M)), Irene Schembri (detentrici tal-karta tal-identita' nru 168861M), Aloysius Borg Falzon (detentur tal-karta tal-identita' nru 779157(M)), Carmen Farrugia detentrici tal-karta tal-identita' nru 555 (M))

Vs

Dennis Borg (detentur tal-karta tal-identita' nru. 99546 (M)) ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' John Meli & Co (P 149) kif ukoll l-istess Dennis Borg f'ismu propju.

Rikors Guramentat Numru: 125/16

Illum 12 ta' April, 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Paul Darmanin et li jaqra hekk:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond numru erbgha u sittin (46), Triq l-Arcisqof, Valletta, Malta;

2. Illi permezz ta' skrittura datata t-2 ta' Jannar tas-sena 2003 [annessa u esebita bhala Dok. A], Dr Karmenu Mifusd Bonnici LL.D. fil-kwalita ta' amministratur tal-wirt ta' Luigi Borg Falzon ikkonceda lill-intimat *nomine* l-precitat fond b'titolu ta' lokazzjoni ghal erbatax (14)-il sena, rinovabbli awtomatikament ghal ebra' (4) termini successivi ta' erbatax (14)-il sena versu l-kera ta' hamsin Lira (Lm50) ossia mija u sittax-il Ewro sebgha u hamsin centezmu (€116.57) fis-sena;

3. Illi l-esponenti gew ammessi ghall-wirt tal-imsemmi Luigi Borg Falzon permezz ta' Digriet tal-Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) tas-6 ta' Lulju tas-sena 2009 [Digriet Nurmru: 406/2009];

4. Illi l-intimat Dennis Borg qed isostni illi s-socjeta` intimata ssullokat l-istess fond ghaf-favur tieghu;

5. Illi l-intimati hallew il-fond maghluq u fi stat ta' abbandun ghal bosta snin u ghalhekk biddlu l-uzu tieghu skond il-Ligi a tenur tal-artikoli 1555 u 1555A(3) tal-Kap. 16;

6. Illi inoltre minkejja illi gew interpellati diversi drabi, l-intimati baqghu moruzi fil-hlas tal-kera;

7. Illi l-intimati gew debitament interpellati sabiex jizgombraw mill-fond *de quo* permezz ta' zewg ittri interpellatorji tal-4 ta' Frar tas-sena 2016 u l-1 ta' Marzu tas-sena 2016 kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali numru 3014/2016 tat-13 ta' Settembru tas-sena 2016 [annessi u esebiti bhala Dok. B, C u D] rispettivament, imma xorta baqghu inadempjenti;

8. Illi in oltre l-iskrittura sucitata hija nulla u bla effett in vista tal-artikolu 1498 tal-Kap. 16 peress illi tissimula cens u ma saritx b'att pubbliku;

9. Illi konsegwentement jehtieg illi l-kirja in kwestjoni tigi mahlula u l-intimati, li sa llum ghadhom fil-pussess tal-fond *de quo*, jigu ordnati jizgombraw u jivvakaw mill-fond *de quo* u jirrilaxxaw il-pussess liberu u vakanti tal-fond bin-numru erbgha u sittin (46), Triq l-Arcisqof, Valletta, Malta, favur ir-rikorrenti, u sa fejn jafu r-rikorrenti, l-intimati ma ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talba ghall-izgumbrament;

10. Illi ghalhekk, dawn il-proceduri japplikaw id-disposizzjonijiet ghad-dispensa mis-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

11. Illi r-rikorrenti Helen *sive* Eileen Darmanin qieghda kontestwalment tahlef dikjarazzjoni tal-fatti hawn premessi, [annessa u esebita bhala Dok. E] u dan *ai termini* tal-artikolu 16A(1)(A) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jghidu ghalhekk l-intimati *nomine* ghaliex dan l-Onorabbli Bord ma ghandux, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega u moghtija l-provvedimenti kollha opportuni:

I. Jaqta' u jiddeciedi dawn il-proceduri ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitoli 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cjoe' bid-dispensa tas-smiegh tal-proceduri;

II. Jiddikjara illi l-kirja relattiva tal-fond bin-numru erbgha u sittin (46), Triq l-Arcisqof, Valletta, Malta bhala xolta u terminata u l-intimati m'ghandhomx titolu sabiex jibqghu jokkupaw l-istess fond;

III. Jordna lill-intimati, sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat ghal dan l-iskop, jitilqu u jizgombraw mill-fond bin-numru erbgha u sittin (46), Triq l-Arcisqof, Valletta, Malta u jirrilaxxaw il-pussess vakanti tal-istess fond favur ir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati inkluz dawk tal-ittra ufficjali numru 3014/2016.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti.

Ra li l-intimat *nomine* deher fl-ewwel seduta u inghata d-dritt li jipprezenta risposta.

Ra ir-risposta ta' li Dennis Borg *nomine* li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom jaghtu prova cara u inekwivoka tat-titolu taghhom fuq il-fond lokat mertu ta' dan il-kaz, u dawk ir-rikorrenti li huma assenti minn Malta ghandhom jipprovaw illi huma legalment rapprezentati permezz ta' prokura valida;

2. Illi fit-tieni lok, l-esponenti Dennis Borg fir-vesti tieghu personali tharrek inutilment stante li ma huwiex il-legittimu kontradittur ghat-talbiet attrici u ghalhekk ma ghandu jbaghti ebda' spejjez ta' din il-kawza;

3. Illi fit-tielet lok, u minghajr ebda' pregudizzju ghall-premess, l-esponenti noe ghandha titolu validu ta' kirja ghall-fond lokat, liema kirja ghadha fil-perjodu operattiva taghha ta' erbatax-il sena skont il-kuntratt tat-2 ta' Jannar 2003 u ghalhekk m'ghandix tigi zgombrata mill-istess fond;

4. Illi fir-raba' lok u minghajr ebda' pregudizzju ghall-premess l-esponenti noe ma kiser l-ebda kondizzjonijiet tal-kera u lanqas ma hija moruza fl-ebda pagamenti tal-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti, u dan kif ser jigi ampjament ippruvat;

5. Illi fil-hames lok, u minghajr ebda' pregudizzju ghall-premess il-kuntratt ta' kera huwa wiehed validu u bl-ebda mod ma jissimula kuntratt ta' cens kif qed jigi allegat mir-rikorrenti;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Sema x-xhieda.

Sema s-sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Permezz ta' dawn il-proceduri r-rikorrenti qeghdin jitolbu lill-Bord sabiex jizgombra lill-intimati *noe* mill-fond mertu ta' din il-vertenza minhabba ksur tal-kundizzjonijiet tal-iskrittura lokatizja senjatament minhabba abbandun tal-istess fond ghal bosta snin u b'hekk uzu hazin tal-istess; kif ukoll minhabba morozita'.

Il-kawza giet promossa bi procedura sommarja izda fis-seduta tat-22 ta' Frar 2017 l-intimati noe inghataw id-dritt li jipprezentaw ir-risposta taghhom fejn ressqu diversi eccezzjonijiet fil-mertu.

Dr Anton Tabone prodott mill-istess rikorrenti xehed fit-22 ta' Frar 2017[1] fejn spjega li huwa ilu josserva l-fond mertu ta' din il-kawza fi stat ta' abbandun ghal dawn l-ahhar sentejn, fejn proprju minhabba n-natura ta' xoghol tieghu huwa jghaddi minn quddiem il-bieb li jaghti access ghall-istess fond madwar darba fil-gimgha. Huwa sahansitra esebixxa ritratt mehud f'Jannar tas-sena 2017 tal-istess bieb mimli ghanqbud[2] fejn fi kliemu stess huwa jghid li, *"kull darba naffaxxina ruhi illi minkejja r-rih u xita dejjem hemm il-cobwebs."*[3]

Wahda mill-eredi Eileen Darmanin, fil-kwalita` taghha ta' rikorrenti xehdet fit-22 ta Frar 2017[4] fejn ikkonfermat l-verzjoni moghtija minn Dr Anton Tabone u cioe' li kull meta ghaddiet minn quddiem il-fond in kwestjoni meta jkollha xi qadi il-Belt, hija dejjem sabet il-proprjeta` maghluqa u fl-istess stat kif tidher fir-ritratt esebit mill-istess Dr Anton Tabone.

Mix-xhieda ta' rapprezentant tal-*ARMS Limited* fid-29 ta' Marzu 2017, Reuben Bonnici[5] ikkonferma li l-kont tad-dawl u ilma sad-9 ta' Novembru tas-sena 2011 kien jghajjat lill-*Employment Commission* u sussegwentement kien inqaleb fuq l-intimat Dennis Borg. L-istess xhud kompla jaghti x-xhieda tieghu fis-27 ta' Gunju 2017 wara li pprometta ruhu fis-seduta precedenti li ser jesebixxi il-kontijiet attwali li nhargu mill-*ARMS Limited* mill-10 ta' Novembru 2011 'il quddiem meta l-kont beda jghajjat lill-istess Dennis Borg.

Maria Vassallo prodotta mir-rikorrenti xehdet fit-29 ta' Marzu 2017[6] fejn qalet li hija ilha tirrisjedi fil-fond li jgib in-numru 48, Appartament numru 1, Triq l-Arcisqof, il-Belt, Valletta ghal dawn l-ahhar sitta u tletin (36) sena, liema fond

[1] Xhieda ta' Dr Anton Tabone – A Fol. 25 – 28
[2] A Fol. 21
[3] Xhieda ta' Dr Anton Tabone – A Fol. 24 - 25
[4] Xhieda ta' Eileen Darmanin – A Fol. 29 – 33
[5] Xhieda ta' Reuben Bonnici in rapprezentanza ta' ARMS Limited – A Fol. 40 – 49
[6] Xhieda ta' Maria Vassallo – A Fol. 58 – 62

mertu ghal din il-kawza ghandu t-twieqi sottoposti ghal proprjeta` taghha. Hija tghid li hadd ma qieghed jaghmel uzu mill-fond numru 46, Triq l-Arcisqof, il-Belt, Valletta u ilu ma jintuza ghal madwar l-ahhar tmien (8) snin, izda precedentement kien jintuza minn dipartiment tal-Gvern ghal madwar hames (5) snin. Ix-xhud tikkonferma li hekk kif il-fond ma baqghax issullokat lil-Gvern, kien inghalaq u tghid, "*Filfatt ghanqbut hemm wara il-bieb*"[7].

L-intimat Dennis Borg xehed in subizzjoni[8], ta x-xhieda tieghu permezz ta' affidavit[9] u xehed *viva voce*[10] fejn jghid li originarjament il-fond kien mikri minn missieru Michael Angelo fil-kwalita` tieghu ta' socju u direttur ta' *John Meli & Co.* ghal htigijiet tal-kumpanija kif ukoll bhala mahzen ghal prodotti li kienet timporta u tbiegh *wholesale* l-istess kumpanija. Fl-4 ta' Jannar 2003, l-istess fond gie mikri lill-istess kumpanija fejn l-intimat huwa issa l-uniku socju u direttur, liema kirja kienet marbuta mal-istess negozu izda inghata ukoll id-dritt lill-istess kumpanija l-jedd ta' sullokazzjoni.

In ottemporanza mal-istess kuntratt ta' kera huwa jghid li beda jaghmel xi xoghlijiet fl-istess fond fejn beda jissusspetta li parti ta' gewwa fil-*groundfloor* kienet ferm aktar antika mill-bqija tal-proprjeta` u ghalhekk iddecieda li, "*ix-xoghol ghandu jsir b'kawtela kbira sabiex nippreserva kemm jista' jkun l-integrita arkitettoniku tal-bini*[11]" filwaqt li jirrinova l-fond ghall-ufficju modern.

Mal-konkluzjoni ta' dawn ix-xoghlijiet Dennis Borg jghid li l-fond gie sullokat lill-*Employment Commission* madwar is-sena 2005, liema kirja giet fit-tmiem taghha ghal habta ta' Ottubru tas-sena 2010. Minn dakinhar 'l hawn huwa jghid, "*inkun qed nigdeb jekk nghid li l-post rega' inkera*", izda jishaq li l-proprjeta` tinsab reklamata ghal kiri ma diversi agenziji fosthom ir-*Remax* u l-*Valletta Properties* u li kellu offerti anke ricentement izda qieghed ikun kawt hafna lill-minn jikkoncedi s-sullokazzjoni tal-fond in vista tal-fatt li fil-vesti ta' kerrej irrid jiehu hsieb il-proprjeta` bhala *paterfamilias* u fin-negozjati ma terzi dejjem ghamilha cara li huwa necessarju li l-hitan jigu presetvati u konsegwentement ma jista' jehel xejn maghhom. Huwa spjega li din kienet ir-raguni ghalfejn matul dawn l-ahhar snin huwa naqas li jissulloka l-fond ghax beza' li ssir hsara irreparabbli minhabba l-qedem tal-bini li jirrisali lura ghan-nofs is-seklu sbatax (17). Dennis Borg jishaq li minkejja li l-fond ma jinsabx sullokat huwa jiehu hsieb jaghmel il-manutenzjoni necessarja, kultant jaghtih kinsa u "*imqar darba, darbtejn f'sena inqabbad lil xi hadd inaddaf.*[12]" Huwa kkonferma wkoll li John

[7] A Fol. 60
[8] Xhieda in subizzjoni ta' Dennis Borg – A. Fol. 71 – 83
[9] Affidavit ta' Dennis Borg – A Fol. 91 – 93
[10] Xhieda ta' Dennis Borg – A Fol. 95 – 102
[11] A Fol. 92
[12] A Fol. 93

Meli & Co m'ghadhiex tiffunzjona u anki huwa waqaf. Fiz-zmien il-post inkwistjoni gieli intuza' bhala store ghall-prodotti ta' toiletries u pharmaceuticals. Min-naha l-ohra ikkonferma li s-socjeta' ghandha wkoll store li qieghed fi Strada Stretta, il-Belt Valletta liema store jinkera u jinzamm maghluq billi s-socjeta' ma tahdimx.

In subizzjoni huwa jghid li l-kirja in kwestjoni m'ghadhiex tghajjat lil *John Meli & Co.*, izda din il-kirja giet ssullokata lil terzi u sussegwentement dawn it-terzi ghaddewha lilu personalment ghalkemm jikkonferma li huwa l-unika socju tal-*partnership en nom collectif John Meli & Co.*

L-Ewwel Eccezzjoni Preliminari

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom, l-intimati eccepew li r-rikorrenti ghandhom jaghtu prova cara u inekwivoka tat-titolu taghhom fuq il-fond lokat u inoltre' dawk ir-rikorrenti li huma assenti minn Malta ghandhom jippruvaw li huma legalment rapprezentanti permezz ta' prokura valida.

Din l-eccezzjoni ghandha ghalhekk zewg aspetti li jehtieg li jigu trattati.

Inkwantu ghall-ewwel aspett, ir-rikorrenti pprezentaw kopja legali ta' digriet moghti mill-Qorti Civili – Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja[13] moghti fis-6 ta' Lulju, 2009. Permezz ta' dan id-digriet jirrizulta li r-rikorrenti gew ammessi ghall-wirt ta' Luigi Borg Falzon. Jirrizulta mill-imsemmi dokument li l-fond mertu tal-proceduri odjerni kien fil-fatt jappartjeni lill-istess Luigi Borg Falzon. Dan apparti l-fatt li fl-iskrittura ta' lokazzjoni, jinghad li l-istess fond huwa parti mill-gid ta' Borg Falzon. Oltre' dan anki c-cedola ta' depozitu li saret mill-intimat kienet proprju indirizzata lill-eredi ta' Borg Falzon.

Inkwantu ghal dik il-parti tal-eccezzjoni fejn gie sollevat li dawk ir-rikorrenti li huma assenti minn Malta ghandhom jippruvaw li huma legalment rapprezentati permezz ta' prokura valida, fl-ewwel lok jigi rilevat li ma giex senjalat lil dan il-Bord liema mir-rikorrenti effettivament huma assenti minn Malta kif allegat.

Skond l-Art 1857(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, *"bla hsara ta' kull disposizzjoni specjali ohra tal-ligi, il-mandat jista' jinghata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, jew bil-fomm, jew ukoll tacitament."*

[13] Dok JE1 a fol 65 tal-process, Dig Nru: 406/2009

Prova ta' hatra ta' prokuratur m'hux tabilfors trid tingħata fis-sura ta' prova b'dokument. Huwa maghruf li, bil-ligi, mandat jista' jinghata b'kull mod, imqar jekk bil-fomm jew tacitament u ma hemmx bzonn li jinghata fis-sura miktuba, sakemm ma jkunx ghal raguni specifika msemmija fil-ligi.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

It-Tieni Eccezzjoni

L-intimat Dennis Borg eccepixxa li meta huwa tharrek fil-vesti personali tieghu tharrek inutilment stante li mhux il-legittimu kontradittur ghat-talbiet attrici.

Kif gie osservat fis-sentenza fl-ismijiet *Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et* deciza nhar il-5 ta' Ottubru 2001 mill-Qorti tal-Appell dwar l-istitut tal-legittimu kontradittur dik il-Qorti sostniet:

"Biex jigi stabilit jekk parti in kawza kenitx jew le legittimu kontradittrici tal-parti l-ohra, il-Qorti trid bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju, kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.

Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi ghaliha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghaliha. Dan, naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi li l-konvenut kien gie sewwa citat inkwantu jkun stabbilit li l-interess guridiku tieghu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif proposti, kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawza.

Dan il-Bord iqis li tali eccezzjoni sollevata tirrazenta l-frivolu u dan meta jigi kkunsidrat is-segwenti:

- Permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 2 ta' Jannar 2003 il-fond in kwestjoni inkera minn Dr K. Mifsud Bonnici fil-kwalita tieghu ta' amministratur ta' *Borg Falzon Estates* lil kumpanija *Messrs John Meli & Co*;
- Skont l-istess kuntratt, senjatament klawsola numru 3, is-socjeta' u s-successuri taghha inghataw il-fakolta li jissullokaw lill-terzi;
- Illi kif stqarr Dennis Borg fix-xhieda tieghu, ghalkemm huwa l-unika direttur u socju ta *John Meli & Co*, dan il-fond gie issullokat lill-terzi, liema terzi regghu issullokaw il-fond lilu personalment. Ma nghatatx informazzjoni dwar min kienu dawn it-terzi;
- Illi pero` kemm kopji mill-folji tal-ktieb tal-kera kif ukoll l-akkont mal-*ARMS Limited* jghajtu lil Dennis Borg personalment;
- Illi sahansitra kif ikkonfermat minn rapprezentant tal-*ARMS Limited* huwa jghid li sakemm il-fond kien issullokat lil-*Employment Commission* l-akkont mal-*ARMS Limited* kien jghajjat lill-istess Kummissjoni izda mat-terminazzjoni tal-kirja fis-sena 2010 l-akkont ma nqalibx fuq *John Meli & Co.* izda fuq Dennis Borg personalment.
- Inoltre' l-istess Dennis Borg ipprezenta cedola ta' depozitu f'ismu personali sabiex ihallas il-kera ghas-sena li tkopri mill-1 ta' Jannar 2017 sal-31 ta' Dicembru 2017[14].

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni wkoll qeghda tigi michuda.

Fil-Mertu

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri ghal skop kummercjali mis-sidien tal-fond li qeghda ssir fit-termini tal-artikoli 1555 u 1555A(3) tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi kif diga' gie rilevat il-fond inkwistjoni gie f'idejn is-socjeta' John Meli & Co permezz ta' skrittura datata 2 ta' Jannar 2003 ghall-perjodu ta' erbatax-il sena, rinovabbli awtomatikament ghal erba' termini successivi ta' erbatax-il sena. Fi klawzola numru tlieta tal-ftehim gie stipulat li *"The premises are to be*

[14] Dok DB1 a fol 84 u 85 tal-process

used for all business activities that the company will engage in from time to time and the lessee or his successors have the right to sub-let the premises".

Mill-provi prodotti li gew fuq riportati jirrizulta li dan il-fond ghamel zmien li kien qieghed jintuza' mis-socjeta' bhala parti mill-attivita' kummercjali taghha. Biss pero' hekk kif mistqarr mill-intimat Dennis Borg l-istess socjeta' ilha zmien twil li waqfet min-negozju u anki huwa ilu zmien twil li waqaf. Irrizulta wkoll li l-fond gie issullokat ghal madwar hames (5) snin lill-*Employment Commission,* liema kirja intemment madwar is-sena 2010 u sussegwentement kif ikkonfermat mill-uniku direttur u socju tal-kumpanija l-fond ma intuzax mis-socjeta` intimata. L-intimat spjega li s-socjeta' John Meli & Co issulloka l-kirja lil terzi u dak il-hin it-terzi ghaddewha lilu u dan kollu sar wara li ha parir legali. Biss pero' ebda dettalji ma nghataw aktar dwar tali sullokazzjoni.

Fi kwalunkwe kaz jirrizulta li wara li s-sullokazzjoni tal-Employment Commission waslet fit-tmiem taghha, ma jirrizultax li sar uzu aktar minn dan il-fond. L-intimat sahaq hafna li huwa ha hsieb il-fond bhala *bonus paterfamilias* u dan partikolarment bix-xogholijiet li saru fil-fond b'tali mod li gie rispettat il-valur arkitettoniku tieghu. Oltre' dan l-intimat xehed li jmur madwar darbtejn jew tlieta fis-sena f'dan il-fond sabiex inaddaf huwa jew iqabbad lil min. L-intimat xehed ukoll li ghamel l-almu tieghu sabiex jissulloka l-fond lil terzi u dan billi rreklama l-istess fond ma agenziji tal-kiri ta' proprjeta'. Sostna wkoll li ghalkemm ircieva offerti biex il-fond jinkera izda huwa dejjem qghad hafna attent. Ghalkemm l-intimat xehed li l-fond huwa reklamat ma' agenziji tal-proprjeta', ebda prova ma ngabet dwar dan.

Apparti l-fatt li l-istess intimat jammetti li l-fond qieghed jinzamm maghluq, l-istess rikorrenti permezz tax-xhieda ta' Anton Tabone, Eileen Darmanin u Maria Vassallo li proprju fl-appartament li ghandu twieqi sottopost ghall-proprjeta' taghha kkonfermaw li mhux qieghed isir uzu minn tali fond. Is-sinjura Vassallo xehdet li l-fond ilu ma jintuza' ghal madwar tmien snin.

Illi l-intimat enfasizza hafna fuq il-fatt li huwa ha hsieb il-post bhala *bonus paterfamilias,* u li huwa jmur biex inaddaf u li ghadu qieghed jipprova jissullokah u ghalhekk dan ifisser li huwa ma abbandunax il-fond.

Dan il-Bord jirrileva li huwa l-obbligu tal-inkwilin li jiehu hsieb fond mikri bhala *bonus paterfamilias* u ghalhekk l-intimati qeghdin ikunu adempjenti ghall-obbligi imposti fuqhom mil-ligi.

L-iskop principali tal-kirja kien illi l-fond jintuza' ghal *business activities that the company will engage in from time to time* u fl-istess hin l-istess socjeta' inghatat id-dritt li tissulloka. Irrizulta mill-provi li s-socjeta' ilha li waqfet milli

topera. Mhux hekk biss anki l-intimat innifsu m'ghadux jahdem. Oltre' dan il-fond ilu snin jinzamm maghluq u ebda sullokazzjoni ma saret. Certament li l-fatt li l-intimat jista' jmur fil-fond darbtejn jew tlieta fis-sena dan ma jfissirx li qieghed jagmel uzu mill-fond skont il-ftehim. Il-fond mhux qieghed jintuza' ghad-destinazzjoni tieghu u ghalhekk is-sidien ghandhom il-jedd li jiehdu lura l-pussess tal-fond. Dan in linea ma' dak li jiddisponi l-artikolu 1555A(3) tal-Kodici Civili.

Il-Bord hawnhekk se jirreferi ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Giraldu Camilleri vs Carmelo Tonna[15].** Il-fond mertu tal-kawza kien inkera lill-intimat appellat permezz ta' skrittura datata 17 ta' Ottubru 1965. Fiha kien gie pattwit li d-destinazzjoni tal-fond kienet dik ta' garage u store, b'dan li ma kienx eskluz li l-kerrej seta' juzah ukoll ghal skopijiet ohra. Ma kienx kontestat li l-iskop u n-natura tal-kirja kienet dik ta' fond kummercjali. Anzi, mill-kliem generiku wzat fl-iskrittura, kien jidher car li l-kerrej kien liberu li juza' l-fond ghall-ezigenzi kummercjali tieghu minn zmien ghal zmien. Hekk kif irriteniet il-Qorti tal-Appell, kien sottonintiz li huwa ma setghax jiznatura d-destinazzjoni tal-fond bhala wiehed kummercjali u jhallih vojt jew inattivat. Issa huwa minnu li da nil-kaz kien jitratta kirja li saret qabel l-1995, izda l-principju enunzjat huwa perfettament applikabbli ghall-artikolu invokat mir-rikorrenti fil-kawza odjerna.

Ir-rikorrenti jsostnu wkoll li ghalkemm l-intimati gew interpellati diversi drabi huma baqghu moruzi fil-hlas tal-kera. L-intimati jichdu tali allegazzjoni.

Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti baghtu zewg ittri legali lill-intimat ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' fl-4 ta' Frar 2016 u fl-1 ta' Marzu 2016 fejn apparti li interpellawha minhabba morozita', talbuha tirrirorna c-cwievet tal-fond. Ma jirrizultax jekk tali ittri waslux ghand id-destinatarju. Intbaghtet ukoll ittra ufficjali tat-13 ta' Settembru tas-sena 2016, indirizzata u debitament notifikata lill-intimat *noe* gie interpellat sabiex ihallas l-arretrati ta' kera li kienu jirrigwardaw aktar minn tlett snin[16]. Ma gewx indikati s-snin li kienet qeghda ssir referenza ghalihom. Din l-ittra giet notifikata fl-20 ta' Settembru 2016. Izda ghalkemm Dennis Borg jghid li gew ipprezentati zewg cedoli, l-unika cedola li tinsab esebita in atti[17] tirraprezenta l-hlas ta' kera mill-1 ta' Jannar 2017 sal-31 ta' Dicembru 2017. Gie pprezentat ukoll ricevuta[18] li minnha jista' jigi identifikat li giet prezentata cedola fl-ismijiet Dennis Borg vs Eredi Borg Falzon

---

[15] Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) deciza fit-12 ta' Jannar 2005
[16] A Fol. 11 - 12
[17] A Fol. 84
[18] Dok AS1 a fo 20 tal-process

fit-3 ta' Ottubru 2016. Ir-rikorrenti anki fit-trattazzjoni taghhom ma baqghux jinsistu fuq tali kawzali.

Fl-ahharnett jigi rilevat li r-rikorrenti fil-premessi tar-rikors promotur sostnew li l-iskrittura hija nulla billi tissimula cens u ma saritx b'att pubbliku. Nonostante tali affermazzjoni, din ma gietx riflessa fit-talbiet tal-istess rikorrenti u ghalhekk il-Bord mhux se jinoltra' ruhu aktar fuqha.

Ghal dawn il-motivi u biss ghar-raguni msemmija, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba tar-rikorrenti, jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u jilqa' t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti u ghalhekk ai fini tat-tielet talba l-intimati qeghdin jigu ordnati biex jizgombraw mill-fond bin-numru 46, Triq l-Arcisqof, Malta u ghalhekk jirrilaxxaw l-pussess vakanti tal-istess fond favur ir-rikorrenti fi zmien perentorju ta' erbghin (40) jum.

Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-intimati, hlief ghal dawk li ghandhom x'jaqsmu mal-ewwel talba tar-rikorrenti li ghandhom ikunu a karigu tal-istess rikorrenti.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur