BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 15/2009

Teresa sive Tessie Borg (ID 465409M) u b'digriet tal-Bord tat-30 ta' Novembru 2012 wara l-mewt taghha, l-atti kienu trasfuzi f'isem Mary Nellie sive Mary Melita Borg

vs

Godwin Lowell Estates (Partnership 54) u b'digriet tat-3 ta' Frar 2010 kienet kjamata in kawza KMJ Optical Limited (C25962) gia Baron Holdings Limited

Illum, 17 t'April 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi l-esponenti tikri lis-socjeta` intimata il-fond 3, Ross Street, Paceville versu l-kera ta’ 232.94 Ewro fis-sena li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss fit-12 t’Awissu ta’ 2009.
>
> Illi s-socjeta` intimata ghamlet zmien twil f’dan il-fond maghluq, b’dan illi kien hemm tibdil fid-destinazzjoni stante n-non uzu ta’ l-istess fond.
>
> Illi di piu` is-socjeta` intimata issullokat u/jew cediet il-kirja in kwistjoni minghajr il-kunsens ta’ l-esponenti u fi kwalunkwe kaz ma esegwietx il-kundizzjonijiet tal-kirja in kwistjoni, u specifikament bi ksur tal-kundizzjonijiet fuqha imposti bl-iskrittura tat-12 t’Awwissu 1976, u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.
>
> Ghaldaqstant l-esponenti ghar-ragunijiet fuq imsemmija qieghda bil-qima titlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lill-istess esponenti tirriprendi lura l-fond 3, Ross Street, Paceville, u ghal dan l-iskop tipprefiggi zmien qasir u perentorju sabiex l-istess socjeta` intimata tizgombra mill-imsemmi fond.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjeta’ intimata li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti u dan stante illi:

    a. M’huwiex minnu illi l-fond inzamm maghluq ghal zmien twil kif allegat mill-istess rikorrenti;

b. Ma saret l-ebda sullokazzjoni jew cessjoni kontra dak patwit bejn il-kontendenti stante illi l-unika sullokazzjoni li saret kienet lis-socjeta` Baron Holdings Limited (C25962) (illum iggib l-isem ta' KMJ Optical Limited), liema sullokazzjoni saret skont il-provvedimenti tal-ftehim bejn il-kontendenti tant illi thallas rigal ta' LM500 mill-intimati lir-rikorrenti skont klawsola 4 ta' l-istess ftehim, u liema rigal gie accettat u rikonnoxxut mill-istess rikorrenti.

c. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjeta' kjamata in kawza li tghid hekk:

> Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, u dana stante illi mhux minnu illi kien hemm xi tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, kif ukoll illi kien hemm sullokazzjoni tal-kirja minghajr il-kunsens tar-rikorrenti Teresa sive Tessie Borg.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-30 ta' Mejju 2016.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' kjamata in kawza KMJ Optical Limited tas-06 ta' Lulju 2016.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' intimata Godwin Lowell Estates tat-30 ta' Settembru 2016.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghda titlob ir-ripreza tal-fond u konsegwenti zgumbrament minhabba (1) bdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba in-non uso u (2) sullokazzjoni lil terzi.

L-intimata teccepixxi li dan ma hux minnu u li hija kienet intitolata ghad-dritt ta' sullokazzjoni skond l-iskrittura privata li tat lok ghal din il-kirja, esebita bhala Dok. TB1 a folio 63 tal-process, u fil-fatt hallset ir-rigal kontemplat fl-iskrittura tal-kera.

Il-kjamata fil-kawza teccepixxi ukoll li dan mhux minnu.

Illi mill-provi mressqa mir-rikorrenti jirrizulta li l-fond mertu tal-kawza ghamel snin maghluq. Ix-xhieda ta' Richard Scicluna a folio 27 et sequitur tal-process, terz minghajr ebda interessi fil-kawza, hija inkonfutibbli fuq dan il-punt.

L-abbandun tal-fond u n-non uzo tal-istess mis-socjeta' intimata tirrizulta wkoll mix-xhieda tar-rikorrenti Nellie Borg a folio 33 et sequitur tal-process, kif ukoll dik ta' Joe Grech a folio 24 et sequitur tal-process, liema xhieda ma thalli l-ebda dubju dwar il-fatt li l-intimata kienet abbandunat il-fond u ma baqghetx tuzah u dan ghal numru ta' snin, mhux biss izda wkoll f'perjodi differenti.

Illi fir-rigward tas-sullokazzjoni jirrizulta ampjament illi kien hemm aktar minn sullokazzjoni wahda u ghalhekk l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja meta ma halsitx ir-rigal dovut ghal kull sullokazzjoni izda hallset ghall-ewwel sullokazzjoni biss. L-ewwel sullokazzjoni sehhet minn Godwin Lowell Estates lil Martin Baron u dan kif jirrizulta mix-xhieda ta’ Michael Buttigieg a folio 49 et sequitur tal-process, rapprezentant tal-ARMS Ltd. Dan ix-xhud jaghmel distinzjoni fis-sens li “l-kont inqaleb fuq Martin Baron fl-20 ta’ Mejju 2000... minn fuq Godwin Lowell on behalf of Godwin Lowell Estates”. Jigifieri fir-rigward ta’ Martin Baron dan il-kont inqaleb f’ismu personali u mhux f’isem xi entità, ghaliex kieku t-trasferiment kien f’isem entità allura kien jigi dikjarat “on behalf of” kif gie hekk dikjarat fil-konfront ta’ Godwin Lowell Estates.

Minn naha l-ohra r-rapprezentant tal-GO plc Paul Busuttil fix-xhieda tieghu a folio 41 et sequitur tal-process, jghid li “fl-24 ta’ Mejju 2000 is-servizz inqaleb fuq Barons Holdings Ltd.” Din is-socjeta’ hija entità u persuna guridika differenti minn Martin Baron. Illi wara dawn il-persuni l-fond waqa’ fil-pussess ta’ Frank Salt Investments Limited kif jirrizulta mix-xhieda ta’ Cyril Gabarretta a folio 88 et sequitur tal-process, Mireille Gabarretta a folio 90 et sequitur tal-process u Richard Cachia a folio 121 et sequitur tal-process. Wara Frank Salt Investments Ltd. il-fond gie okkupat mis-socjeta’ kjamata in kawza KMJ Opticals Limited li hija wkoll entità u persuna guridika differenti.

Illi ghalhekk jirrizulta li saru diversi sullokazzjonijiet però r-rigal ta’ hames mitt Lira Maltin ai termini tal-kuntratt tal-kera thallas darba wahda biss. Ma ngabet l-ebda prova mill-imsemmija persuni u entitajiet guridici li huma hallsu r-rigal dovut lir-rikorrenti. Konsegwentament jirrizulta li s-socjeta’ intimata u l-kjamat fil-kawza kisru din il-

kundizzjoni tal-kirja senjatament dik fil-paragrafu erbgha li tghid: "Fi kwalunkwe twillija, sullokazzjoni jew cessjoni tal-istess fond Tessie Borg ikollha d-dritt ghar-rigal ta' hames mitt Lira Maltin (LM500) kull darba."

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata u l-kjamata fil-kawza.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur