BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 28 ta' Marzu, 2023

Rikors Numru 315/2021

Peter Bonnici, Martin Bonnici, Alexandra mart Richard Aquilina, Roberta mart Jeremy Biggs, Philip Leono Ganado, Angela mart il-Brigadier Rupert Montanaro, Martin Leone Ganado, Mary sive Marina mart Robert Arrigo

Vs

1. **Tanya Galea, Francesca Stivala u Moira Degabriele, werrieta ta' Melchior Mifsud**

2. **Cherubino Limited (C3677)**

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti ppreżentat fit-12 ta' Lulju, 2021, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi r-rikorrenti huma il-proprjetarji tal-fond ossija spiżerija illum magħruf bħala Harley Pharmacy, bin-Numru 1, Victoria Terrace, tas-Sliema;

Illi r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta tal-fond in kwistjoni b' wirt mingħand Maria Concetta sive connie mart Maurice Bonnici u Yvonne mart l-inġinier Ċivili u Arkitett Joseph Leone Ganado kif jirriżulta mid-denunzji hawn annessi u mmarkati dokumenti B u Ċ;

Illi l-fond de quo kien ġie konċess b' kera lil Melchior Mifsud b' effett mill-1 ta' Marzu 1970 ai termini ta' skrittura private bejn l-anteċedenti fit-titolu tar-rikorrenti u l-istess MElchiro Mifsud, kopja ta' liema hi hawn annessa u mmarkata dokument A;

Illi f' Mejju tal-2018 l-eredi ta' Melchior Mifsud kienu irrinunzjaw għall-effetti tal-kuntratt ta' kera fuq il-post de quo iżda ma setgħux jirrilaxxjaw il-pussess vakanti tal-fond de quo billi kienu ssullokaw il-fond in kwistjoni lill-intimata Cherubino Limited;

Illi s-subinkwilini qatt ma ġew rikonoxxuti fil-kera mis-sdien u fi kwalsiasi każ is-subinkwilinat illum spiċċa ope legis;

Illi l-intimati qiegħdin jiddetjenu l-pussess tal-fond de quo mingħajr ebda titolu fil-liġi u ma għandhom ebda difiża valida fil-liġi x' jagħtu biex jilqgħu għat-talbiet attriċi

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża

Għaldaqstant r-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Bord jogħġbu

1. Jgħaddi sabiex jaqta u jiddeċiedi din il-kawża ai termini tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta, ċioe bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża;

2. Tiddikjara li l-kirja tal-ispiżerija illum magħrufa bħala Harley Pharmacy, bin-Numru 1, Victoria Terrace, tas-Sliema ġiet itterminata;

3. Jiddikjara li l-intimata qiegħda tiddetjeni il-fond de quo, ċioe spiżerija illum magħrufa bħala Harley Pharmacy, bin-Numru 1, Victoria Terrace, tas-Sliema mingħajr ebda titolu fil-liġi;

4. Tordna lill-intimati sabiex jiżgumbraw mill-fond suereferit u jirritornaw il-pussess battal tal-istess lir-rikorrenti entro t-terminu qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord jogħbdu jiffissa.

Ra illi in vista li r-rikorrenti pproċedew b'azzjoni ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta appunta l-kawża għas-smigħ għas-seduta tat-13 ta' Awwissu, 2021;

Ra illi fit-12 ta' Awwissu, 2021, is-soċjeta` intimata Cherubino Limited talbet li tiġi awtorizzata tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;

Ra illi fis-seduta tat-13 ta' Awwissu, 2021, deheru l-intimati kollha, f'liema seduta l-intimati Tanya Galea, Francesca Stivala u Moira Degabriele ammettew għat-talbiet tar-rikorrenti filwaqt li ddikjaraw illi huma diġa rrilaxxxaw il-fond in kwistjoni favur ir-rikorrenti;

Ra illi fl-istess seduta s-soċjeta` Cherubino Limited talbet li tikkontesta l-proċedura bi smiegħ sommarju u għaldaqstant talbet li tingħata l-fakolta` li tippreżenta risposta;

Ra illi in vista tal-ammissjoni tal-intimati Tanya Galea, Francesca Stivala u Moira Degabriele, u ai termini tal-artikolu 16 (5) (a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord ta sentenza fil-konfront tagħhom fl-istess seduta;

Ra illi fl-istess seduta s-soċjeta` Cherubino Limited ngħatat il-fakolta` li tippreżenta risposta stante li ppruvat *prima facie* li għandha difiża x'tagħti;

Ra r-risposta ta' Cherubino Limited ippreżentata fit-30 ta' Awwissu, 2021, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi l-kumpanija intimata mhix il-leġittima kontraditriċi stante li la tokkupa l-fond indikat fir-rikors promotur, ossija Harley Pharmacy, 1, Victoria Terrace, Tas-Sliema u wisq anqas hija l-persuna leġittima sabiex twieġeb għat-talbiet attriċi u għalhekk għandha tiġi illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju.*

Ra id-dokumenti esebiti;

Ra l-affidavit ta' Peter Bonnici;

Sema' x-xhieda;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tas-soċjeta` intimata;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal sentenza finali.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-proċeduri odjerni qiegħed jintalab l-iżgumbrament tas-soċjeta` intimata mill-fond ossia spiżerija magħrufa bħala Harley Pharmacy, bin-numru 1, Victoria Terrace, Tas-Sliema.

Peter Bonnici stqarr illi f'Mejju, 2018, l-eredi ta' Melchior Mifsud kienu rrinunzjaw għall-effetti tal-kirja fuq il-fond in kwistjoni iżda ma setgħux jirrilaxxaw il-pussess vakanti peress li kienu ssullokawh lis-soċjeta` intimata. Xehed illi s-soċjeta` intimata qatt ma ġiet rikonoxxuta mis-sidien u fi kwalsiasi każ is-subinkwilinat illum spiċċa *ope legis*. Għaldaqstant huwa jsostni li s-soċjeta` intimata qiegħda tippossjedi l-

fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Bonnici jistqarr illi r-rikorrenti saru jafu li s-soċjeta` intimata kienet kriet il-fond in kwistjoni mingħand l-inkwilin oriġinali mingħand it-tfal tal-inkwilin oriġinali Melchior Mifsud, u ċioe' mingħand Tanya Galea, Moira Degabriele u Francesca Stivala.

Caroline Muscat, Direttur tal-*Operations Medicines Intelligence and Access* fi ħdan l-Awtorita` dwar il-Mediċini, stqarret illi l-ispiżerija Harley Pharmacy hija liċenzjata fuq ċertu Joan Basile li skont id-dokument CM1 a fol. 53 jirriżulta li kienet ilha hekk liċenzjata mis-sena 1984. Tispjega li mill-fajl relattiv jirriżulta illi fis-sena 1987, kien hemm kjarifika li l-liċenzja għandha tinħareġ fuq Ms. Joan Basile *on behalf of* Harley Distributors Limited.[1] Tispjega li fl-1988 il-liċenzja ħarġet fuq Joan Basile *on behalf of* Harley Distributors Limited pero` din kienet l-uniku sena li ħarġet b'dan il-mod u dana għaliex fis-snin sussegwenti l-liċenzja reġgħet bdiet toħroġ fuq Joan Basile biss. Ix-xhud esebiet il-liċenzji kollha li ħarġu fir-rigward ta' Harley Pharmacy matul is-snin sas-sena 2021.

Francesca Stivala, Tania Galea u Moira Degabriele xehdu li missierhom kien kera l-ispiżerija in kwistjoni mingħand il-predeċessuri tar-rikorrenti u li huwa kellu d-dritt jissulloka. Spjegaw li huma kienu jafu li f'xi żmien kien issulloka l-ispiżerija lil Cherubino Limited u li meta ġie nieqes missierhom Francesca Stivala kienet tiġbor il-kera, permezz ta' ċekk, mingħand Cherubino Limited ġewwa l-Gżira u kienet tiffirma l-ktieb tal-kera. L-aħħar darba li nġabret il-kera mingħand Cherubino Limited kien fl-2017 peress li Francesca Stivala infurmat lill-istess soċjeta` li kienu tterminaw il-kirja mas-sidien.

In kontro-eżami Stivala stqarret illi ma kellhiex kopja taċ-ċekkijiet li kienet tirċievi mingħand Cherubino Limited. Spjegat illi hija kienet tiġbor il-kera billi tmur fil-bini ta' Cherubino Limited, tiġbor iċ-ċekk tal-kera mid-dipartiment tal-*accounts* u tiffirma li ħadet iċ-ċekk fuq ktieb tar-riċevuti. Tispjega li kien hemm drabi fejn kellha tistenna lil Dr. Francis Cherubino jiffirma ċ-ċekk. Spjegat ukoll illi meta għamlu l-*causa mortis* ta' missierhom in-Nutar kien qalilhom li missierhom kien issulloka l-ispiżerija lil Cherubino. Mistoqsija lil min ċemplet wara li hi u ħutha tterminaw il-kirja mas-sidien, ix-xhud wieġebet li kellmet lil xi *accountant*

[1] Ittra da parti ta' Joan Basile liċ-Chief Government Medical Officer datata 20 ta' April 1987 esebita a fol. 56

jisimha Nathalie u wara xi xahar kienet ċemplitilha l-*accountant* u talbuha biex tmur tkellem lil Dr. Cherubino biex jgħolli l-kera skont l-ogħli tal-ħajja u hi rrifjutat. Mistoqsija x'isem kien ikun hemm fuq ir-riċevuta tal-kera ix-xhud għall-ewwel qalet Cherubino Limited pero` wara xi ħin stqarret li ma kinitx daqshekk ċerta. Li kienet ċerta minnu hu li fuq iċ-ċekkijiet kien hemm isem Cherubino Limited.

Dr. Francis Cherubino xehed illi huwa direttur tas-soċjeta` intimata. Spjega li l-istess Kumpanija qatt ma daħlet f'kuntratti ta' kera li għandhom x'jaqsmu mal-ispiżerija mertu tal-kawża. Huwa kkonferma li s-soċjeta` intimata la hija l-inkwilina u lanqas is-sub-inkwilina u lanqas l-okkupant tal-istess spiżerija.

In kontro-eżami wieġeb illi Kumpaniji oħrajn tiegħu m'għandhomx x'jaqsmu mal-ispiżerija in kwistjoni. Ikkonferma wkoll illi Joan Basile hija ommu u li ma hijiex direttur tas-soċjeta` intimata. Xehed ukoll illi Harley Distributors Limited ma hijiex Kumpanija tas-soċjeta` intimata. Mistoqsi jekk fil-passat Joan Basile kellhiex il-liċenzja ta' Harley Pharmacy, ix-xhud wieġeb li ma jiftakarx.

Ikkunsidra:

Illi mill-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata l-1 ta' Marzu, 1970, jirriżulta illi l-*ante causa* tar-rikorrenti kkonċedew b'titolu ta' lokazzjoni l-ispiżerija Numru 1, Victoria Terrace, Tas-Sliema lil Melchior Mifsud, l-*ante causa* tal-intimati Tanya Galea, Francesca Stivala u Moira Degabriele, liema skrittura tinsab esebita bħala Dokument A a fol. 4 tal-proċess. Illi fost il-kundizzjonijiet li ġew imposti fl-istess skrittura hemm is-segwenti, u ċioe`

1. Il-kirja kellha tkun għal ħames snin "di fermo" u ħames snin "di rispetto" b'effett mill-1 ta' Marzu, 1970;
2. L-inkwilin ikollu d-dritt li jissulloka iżda s-sidien kellhom id-dritt li jirrifjutaw is-sullokazzjoni jekk it-tibdil tax-xorta tal-fond ma tkunx milqugħa minnhom.

Illi Francesca Stivala u ħutha xehdu illi f'xi żmien missierhom, Melchior Mifsud, kien issulloka l-ispiżerija lil Cherubino Limited. Mill-kontro-eżami ta' Francesca Stivala rriżulta illi hija kienet indikat lil Cherubino Limited bħala s-subinkwilin għaliex fil-*causa mortis* ta' missierha kien ġie

indikat lilhom dan il-fatt min-Nutar. Madanakollu, għalkemm fil-kontro-eżami tagħha hija stqarret li setgħet tiffavorixxi kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* lir-rikorrenti, l-istess dikjarazzjoni qatt ma ġiet ippreżentata in atti. Hija stqarret ukoll illi hija kienet tirċievi l-ħlas tal-kera permezz ta' ċekk ta' Cherubino Limited. Madanakollu ebda kopja ta' dawn iċ-ċekkijiet ma nġabet bħala prova fl-atti.

Illi r-rikorrenti pproduċew ukoll bħala prova lir-rappreżentant tal-Awtorita` dwar il-Mediċini li mix-xhieda tagħha rriżulta illi Harley Pharmacy ilha liċenzjata fuq ċerta Joan Basile mill-inqas mis-sena 1984[2] fejn pero` fl-1987 l-istess Basile kitbet liċ-Chief Medical Officer biex il-liċenzja tibqa toħroġ fuqha għan-nom ta' Harley Distributors Limited.[3] Is-Sinjura Basile kienet annettiet mal-ittra tagħha il-Memorandum and Articles of Association ta' Harley Distributors Limited.[4] Jirriżulta illi fis-sena ta' wara, u ċioe` fl-1988, il-liċenzja tal-ispiżerija ħarġet kif talbet is-Sinjura Basile, pero` dan sar f'dik l-okkazzjoni biss għaliex fis-snin ta' wara il-liċenzja reġgħet bdiet toħroġ f'isimha personali, liema liċenzja għadha toħroġ hekk kull sena.

Illi għaldaqstant minkejja li r-rikorrenti jsostnu li l-inkwilin tal-ispiżerija hija Cherubino Limited, dan il-Bord huwa rinfaċċjat b'liċenzja li tgħajjat lil ċerta Joan Basile, li min-naħa tagħha permezz ta' ittra datata 20 ta' April, 1987, kienet infurmat liċ-Chief Government Medical Officer is-segwenti:

re: Harley Pharmacy, Dingli Street, Sliema.

I beg to bring to your kind attention that Harley Pharmacy has now been incorporated into Harley Distributors Ltd., a limited liability company.

May I kindly ask you to amend the licence pertaining to the same pharmacy, to read as follows:

Mrs. Joan Basile o.b.o.: Harley Distributors Ltd.

Harley Pharmacy,

Dingli Street,

---

[2] A fol. 53

[3] Dokument a fol. 56

[4] A fol. 57 *et sequitur*

Sliema.

Illi l-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti ma ġabux l-aħjar prova biex isostnu t-talba tagħhom, u dana għaliex l-inqas li setgħu jagħmlu, wara li xehdet ir-rappreżentant tal-Awtorita` Dwar il-Mediċini, kien li jressqu lil Joan Basile biex tiċċara l-fatti, jew alternattivament lil rappreżentant ta' Harley Distributors Limited.

Illi għaldaqstant, dan il-Bord iqis li ma ġiex ippruvat sal-grad rikjest mil-liġi ċivili illi s-soċjeta` intimata għandha pussess tal-fond in kwistjoni u kwindi ma tistax titqies li hija l-leġittima kontradittriċi għat-talbiet imressqa mir-rikorrenti.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tas-soċjeta` intimata, jilqa' l-eċċezzjoni tas-soċjeta` intimata u jilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti *in solidum.*

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur