



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH CASSAR**

Seduta tas-16 ta' Meju, 2002

Rikors Numru. 26/1999/1

**Anna Maria Spiteri Debono sew propju kif ukoll bhala  
prokurattrici ta' l-Contessina Caren Preziosi, Markiza  
Anges Gera de Petri**

**Vs**

**Paul Borg**

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalu;

Illi r-rikorrenti jkru lill-intimat l-fond numru 40 Strada Merkanti, Valletta, bil-kera ta' Lm574.36 fis-sena tithallas bis-sitt xhur bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss taghlaq fl-1 ta' Lulju 1999.

Illi l-intimat qiegħed jagħmel uzu mill-hanut mhux biss bhala gjoellerija imma anke għall-affarijiet ohra mhux kontemplati fil-kuntratt ta' lokazzjoni, u inoltre ssulloka l-fond in kwistjoni jew parti minnhu lill-terzi;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jogghbu, in vista ta' dan, jawtorizza r-ripresa tal-fond fuq imsemmi u konsegwentament tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond.

B'l-sipejjez u b'l-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' l-intimat;

Illi d-domadni tar-rikorrenti huma infondat fid-dritt u fil-fatt ghaliex fil-hanut ma sir ebda negozju hlief dak ta' gjoellerija u ebda sullokazzjoni, totali jew parzjali ma saret tal-fond lokat.

Salvi eccezzjonijet ohra.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-verbal tal-21 ta' Marzu 2002.

Ra li l-intimat ma pprezenta l-ebda dokumenti wara s-seduta tal-21 ta' Marzu 2002.

Ikkonsidra,

1. Il-fond inkera b'kitba tat-28 ta' Ottubru 1977 fejn fost kundizzjonijiet ohra gie stipulat illi

“4. Hija vjetata kwalunkwe sullokazzjoni tal-hanut minghajr il-permess bil-miktub tas-sid u ma jistax idahhal lanqas socji mieghu.”

“10. Il-hanut qieghed jinkera ghal skop ta' gjollerija u affini.”

2. Ir-rikorrenti qed isejsu t-talba taghhom biex jiehdu lura l-fond f'idejhom fuq l-allegazzjoni li barra bhala gjollerija, l-intimat qieghed juza l-fond ukoll ghall-affarijiet

ohra u barra dan li l-intimat issulloka l-fond jew parti minnu lil terzi.

3. Mid-dokumneti esebiti jirrizulta li fis-16 ta' Ottubru 1979 giet imwaqqfa s-socjeta' ta' 'Doripher Limited' bl-indirizz ufficjali taghha fuq il-fond in kwistjoni. Kellhom ishma fiha l-intimat u certu Joseph Gatt li l-ghanijiet taghha barra dak li jinghad fil-Memorandum of Association, jirrizulta ukoll mix-xhieda ta' l-intimat ma kellhom x'jaqsmu xejn ma' gjollerija  
"In-negozju ta' gjollerija m'ghandu x'jaqsam xejn ma' din il-kumpanija. Huwa assolutament haga separata. Il-kumpanija tixtri propjeta'. Flok inqieghed il-flus il-bank, jiena nixtri l-propjeta' u nqieghda ghand il-kumpanija."

4. Ghalkemm Joseph Gatt kellu ishma fil-kumpanija daqs l-intimat dan ta' l-ahhar jghid:  
"L-ghan ta' din il-kumpanija kien li dak li jiena jkolli f'idejja, fl-istess hin ikun ta' marti u ta' ibni." (ibid)

5. Fl-istess nifs jghid:  
".....l-indirizz tal-kumpanija poggejtu fuq dak tal-fond in kwistjoni ghaliex dak iz-zmien kont qed nibdel id-dar u biex l-ittri jigu zgur ghandi, ghamilt dak li ghadni kemm ghidt." (fol 26-27).  
Izda sallum l-ufficju registrat tal-kumpanija qieghed fuq il-fond. Jghid ukoll li l-kumpanija qeghda biss hemm ghall-indirizz

6. L-intimat kien l-ewwel direttur tas-socjeta. Fis-17 ta' Settembru 1977 hu irrizenja u floku dahal ibnu – Christopher Borg Bonaci (fol 11).  
"ir-return ta' dik is-sena – i.e. sal-14 ta' Marzu 1997 – turi li kellhom ishma fis-socjeta, l-intimat (3000), martu (2999) u ibnu (1)" (fol 14)

7. L-intimat stqarr li Joseph Gatt dam fil-kumpanija xi xahar biss u hu xtara l-ishma tieghu. Jaghmel enfasi li s-socjeta' hija tal-familja. Ihawwad hafna dwar x'ghamlet bhala negozju din il-kumpanij matul is-snin. Jghid ukoll li l-kumpanija ried jaghmilha Gatt u hu

ma ridiex, izda meta telaq Gatt zammha hu. L-intimat jaf li ma setax skond il-ftehim jaghmel dak li ghamel “ma kelli l-ebda intenzjoni li jien inwegga s-sid tieghi, l-ewwelnett dejjem kienu nies sewwa mieghi, qatt ma kelli hsieb li nittradihom.” (fol 42).

8. Fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2002 l-intimat rega xehed. Mistoqsi fejn hi registrata l-kumpanija jghid: “Din is-socjeta' li ghandi jien, peress.....kont fil-mument li qed nibni banda ohra biex immur noqghod fiha.”

Ressaq id-dokumneti PB1 (fol44) – business register questionnaire – fejn l-ufficju tas-socjeta' ghadu fuq 40, Triq il-Merkanti, l-Belt Valletta. Fuq il-dokument hemm indirizz iehor 2, Yucca, Triq il-Gwielaq, Swieqi fejn jghid li jsir ix-xoghol. fuq id-dokument hemm isem – Norman Darmanin Demajo – telephone u fax. Id-dokument fih id-data tas-26 ta' Marzu 1999 li tigi wara l-prezentata rikors u wara n-notifika ta' l-istess.

9. Il-kirja saret ghal hames (5) snin mill-1 ta' Jannar 1978 li kellha tigggeded ‘a scelta tal-lokatorju ghall-perjodi ta' hames snin il-wiehed.” F'kull tigidid il-kera toghola bit-tnax fil-mija (12%). Wara l-ewwel hames snin il-kera baqghet tigggeded skond il-ligi. It-tigidied minn hames snin ghal hames snin ohra qed isir biss biex toghola l-kera. (ara Pisani vs Vella, Appell. Civili 9/3/1992). It-tigidied isir bil-kundizzjonijiet originali li jibqghu fis-sehh.

10. L-ufficju registrat ta' kumpanija hu importnati hafna u mhuwiex post biex fih jaslu l-ittri biss kif irid isostni l-intimat – ara Ordinanza ta' l-1962 u l-Kap 386 tal-Ligijiet ta' Malta. Fl-ahhar mill-ahhar l-intimat jghid li uza l-post bhala ufficju registrat ghax kien qed jibni dar meta twaqqfet is-socjeta'. Li kieku dan kien minnu imissu bidel. Kull darba li xehed l-intimat igieb hafna skuzi ghaliex uza l-fond kif uzah. Irid jostor u jahbi.

11. Is-socjeta' ‘Dorifer Limited’ ghandha l-personalita' guridika taghha. Hi u l-intimat ma humiex l-istess persuna. Din il-kumpanija ghandha l-ufficju

## Kopja Informali ta' Sentenza

registrarat taghha fil-fond in kwistjoni. Kien hekk fil-bidu tat-twaqqif taghha u hekk ghadu. Barra dan mix-xhieda moghtija mill-intimat il-Bord iħossu konvint li s-socjeta' twettaq il-hidma taghha ta' xiri u bejgh ta' immobbli mill-istess fond. Biex jagħmel li għamel l-intimat kien biex jiħtieglu l-permess tas-sid li qatt ma talba. Barra dan il-post kellu jintuza biss "għal skop ta' għollerija u affini." Socjeta' li tbiegh u tixtri propjeta' immobbli li għandha bħala ufficju registrarat fil-fond qed tmur kontra l-kundizzjonijet tal ftehim. Dwar kif jigi gestit in-negozju u liema negozju jigi mwettaq il-ftehim kien car. L-intimat lanqas seta jdahhal socju mieghu.

Għalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond 40, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, għall-fini ta' l-izgumbrament jipprefigi t-terminu ta' tlett (3) xhur millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----