MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2006

Appell Civili Numru. 55/2004/1

Sterling Properties Co. Ltd
Vs
1. Maria Chetcuti, 2. Esther Chetcuti
3. Dr. Vincent Galea bhala sekwestratarju gudizzjarju tal-fond Opera House Bar, Republic Street, Valletta, nominat b'Digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-23 ta' Awissu, 2002 – ghal kull interess li jista' jkollu.

Il-Qorti,
Preliminari,
B'rikors ipprezentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fis-6 ta' Lulju 2004 is-socjeta` rikorrenti talbet li tinghata d-dritt li tirriprendi pussess tal-fond "Opera Bar" 6, Republic Street, Valletta billi ma ggedditx il-kirja lill-intimati fit-terminu tal-iskadenza korrenti u dana wara li ppremettiet li hi tikri lil Marija u Esther Chetcuti l-imsemmi fond bil-kera ta' LM120 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Lulju, 2004 u billi l-intimati mhux qed

jifthu dan il-hanut u dan in-'non uso' jammonta ghal uzu divers.

Fir-risposta tieghu l-Avukat Dr Vincent Galea bhala sekwestratarju tal-fond in kwistjoni eccepixxa:

1) Illi kif tajjeb irrilevat is-socjeta` rikorrenti huwa gie nominat bhala Sekwestratarju Gudizzjarju tal-fond kummercjali maghruf bl-isem ta' Coffee 2, Go gja Opera Bar, f'Republic Street, Valletta permezz ta' digriet moghti mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **<u>Esther Chetcuti pro et noe vs Francis Chetcuti et</u>** (Cit. numru 780/98 GCD, liema kawza qeghda tinstemgha kontestwalment mal-kawza fl-istess ismijiet hawn appena premessi izda bic-Cit. Nru. 808/98 GCD);

2) Illi in adempjenza ta' l-inkarigu tieghu, l-esponenti kien zamm diversi seduti mal-partijiet fl-imsemmija kawzi, u l-istess esponenti kien sahansitra talab illi jigi nominat – sabiex jassistieh mill-aspett ta' kontabilita` - l-Awditur Mr Adrian Sciberras. Illi fil-fatt is-Sur Sciberras kien gie hekk nominat sabiex jghin lill-istess esponenti b'digriet iehor tal-Prim Awla tal-Qorti Civili;

3) Illi wara certu zmien li fih kemm l-esponenti u kemm l-Awditur hawn appena imsemmi iggestew il-fond li tieghu qeghda tintalab ir-ripreza, dehrilhom – u dan wara ezami approfondit tas-sitwazzjoni finanzjarja li kienet tinsab fih l-imsemmija gestjoni – illi huma kellhom jitolbu d-direzzjoni tal-Onorabbli Prim' Awla sabiex dan il-hanut jinghalaq temporanjament sakemm tinsab soluzzjoni jew mill-Qorti jew mill-partijiet infushom;

4) Illi bhala fatt l-esponenti – fl-4 ta' Gunju, 2003 – intavola rikors quddiem l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fejn [talab] dik l-Onorabbli Qorti "taghti dawk id-direttivi fir-rigward ta' l-impjegati li hemm fil-hanut Coffee 2 Go gja Opera Bar, Republic Street, Valletta, kif ukoll tordna li dan il-hanut jinghalaq u li c-cwievet tieghu jigu ikkonsenjati u iddepozitati taht l-Awtorita` tal-Qorti". (Dok A)

5) Illi l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili b'digriet taghha tal-11 ta' Marzu, 2004 ordnat li n-negozju jinghalaq. Fis-seduta li inzammet quddiem l-istess Qorti, il-partijiet qablu illi l-kera tal-hanut jinzammu jithallas f'isimha indaqs bejniethom (Dok B).

6) Illi ghalhekk fil-fehma ta' l-esponenti, stante dan id-digriet moghti mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Marzu, 2004, l-istess fond li tieghu qieghed jintalab ir-ripreza tieghu **<u>inghalaq b'ordni ta' Qorti</u>** u ghalhekk ma jezistux l-estremi li fihom ghandhom jigu akkolti t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti.

Fir-risposta ta' Esther Chetcuti intavolata fl-20 ta' Lulju 2004 intqal hekk:
"Illi t-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi ma hemmx non uso fis-sens ta' uzu divers da parti tal-intimati u dan kif qed jigi spjegat ahjar iktar l-isfel.
Illi bejn il-konvenuti u cioe` Esther Chetcuti u l-eredi ta' Francis Chetcuti hemm pendenti zewg kawzi li wahda minnhom ghandha l-ikbar rilevanza f'dan il-kaz. Din fiha rikors 808/1998/4 quddiem l-Onor Imhallef Dr G. Caruana Demajo LLD.
Illi l-kawza principali tirrigwarda t-tgawdija tal-kirja u kif tista' tinqasam bonarjament mill-gudikant bejn l-eredi tal-kirja.
Illi b'digriet moghti fil-11 ta' Marzu 2004 f'rikors fl-istess atti tal-kawza l-Onor Imhallef G. Caruana Demajo kien iddegreta testwalment hekk "Il-Qorti tordna wkoll illi n-negozju jinghalaq. Il-partijiet izda jaqblu l-kera tal-hanut jinzamm u jithallas f'ishma indaqas bejniethom. Anthony Chetcuti ghandu fi zmien xahar mil-lum jikkonsenja kopja tac-cavetta lil Dr Joseph Brincat u lil Dr Rachel Loporto Motebello."
Ghalhekk hija l-ordni tal-Qorti li gabet dan l-gheluq u [ma] jistax jinghad illi hemm uzu divers peress illi l-Awtorita` gudizzjarja dehrilha li hemm bzonn li dan isir."

Fir-risposta ta' l-intimata Maria Chetcuti tad-29 ta' Ottubru 2004 hija qalet li filwaqt li l-fond huwa prezentement maghluq dan sehh minhabba cirkostanzi li l-intimata ma kellha l-ebda kontroll fuqhom.

Is-sentenza appellata.

B'sentenza ta' l-20 ta' Gunju 2005 il-Bord li Jirregola l-Kera iddispona minn din il-vertenza billi laqa' t-talba tas-socjeta` rikorrenti u awtorizza r-ripreza tal-hanut "Opera

Bar", numru 6, Triq ir-Republika, il-Belt Valletta u biex ma ssirx aktar hsara ta biss xahar zmien mid-data tas-sentenza ghall-izgumbrament u ordna li l-ispejjez jithallsu mill-intimati Chetcuti in solidum, mentri dawk tas-sekwestratarju gudizzjarju, li gie liberat mill-osservanza tal-gudizzju, ghandhom jithallsu mis-socjeta` rikorrenti, u dana wara li l-istess Bord ghamel is-segwenti osservazzjonijiet:

"1. B'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba tat-18 ta' Novembru 1976 Francis Chetcuti u martu Maria Assunta nee' Camilleri wara li hallew lil xulxin id-dgawdija tal-gid kollha taghhom lil xulxin (sic) hallew b'titolu ta' prelegat

"lil ulied subien Anthony sive Tony u Martin ahwa Chetcuti s-sehem taghhom ta' nofs indiviz ossia kwalunkwe sehem iehor tal-avvjament inkwilinat u l-oggetti kollha tal-hanut tal-kafe' bl-isem 'Opera Bar' fi Triq ir-Republika, l-Belt Valletta, flimkien ukoll mal-privata ta' l-istess hanut kantuniera ma Triq Nofsinhar u dana bil-kondizzjoni li z-zewg subien jattendu u jipprestaw ix-xoghol taghhom fl-istess hanut fil-hinijiet soliti tax-xoghol u dan li jekk wiehed minnhom jaghzel li ma jiehux sehem f'dan ix-xoghol l-iehor ikun irid jaghtih a saldu ta' kull dritt fuq l-imsemmi hanut is-somma ta' erbat elef lira. Dina l-ghazla ghandha ssir mhux aktar tard minn tlett xhur wara l-mewt tas-superstiti fost it-testaturi, f'dan il-kaz l-imsemmija somma ghandha tithallas f'rati ta' mhux inqas minn hames mitt lira fis-sena."

"2. Innominaw bhala werrieta taghhom lil erba' uliedhom, Anthony, Doris, Mary Rose u Martin ahwa Chetcuti f'ishma indaqs.

"3. Francesco sive Francis Chetcuti miet fit-23 ta' Frar 1999 u l-kawzi quddiem l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili saru kont[r]ih minn Esther Chetcuti u wliedha. Esther Chetcuti hi mart Paolo Chetcuti hu Francis Chetcuti. B' sentenza ta' l-20 ta' April 1995 l-Onorabbli Qorti tal-Appell iddikjarat li "mal-gheluq tas-sentejn li jmiss il-hanut ghandu jirritorna f'gestjoni komuni bejn il-partijiet" i.e. Esther Chetcuti u uliedha (successuri ta' Paolo Chetcuti) u

Francis Chetcuti. Dik il-Qorti qalet ukoll illi biex il-Qorti tghid kif ghandu jkun amministrat u gestit il-hanut li l-partijiet kellhom b'kiri "trid issir citazzjoni ad hoc".

"4. Saru zewg kawzi wara s-sentenza tal-20 ta' April 1998 biex il-Qorti tipprovdi dwar il-gestjoni tal-hanut u tillikwida d-danni. Dawn gew decizi fit-12 ta' April 2005 u l-Onorabbli Prim Awla ipprovdiet fost hwejjeg ohra, li jerga jinfetah il-hanut u l-partijiet johorgu ishma ndaqs il-kapital; li l-hanut jigi mmexxi minn zewg amministraturi; li l-qliegh ghandu jinqasam b'certu mod bejn Esther Chetcuti u Maria Assunta Chetcuti" biex issir il-haqq bejn il-partijiet u biex ebda parti ma tistaghna mit-telf ta' l-ohra."

"5. Sadattant Maria Assunta armla ta' Francis Chetcuti u binha Anthony Chetcuti kienu ghamlu ftehim fil-25 ta' Gunju 2001 ma' Alfred Fenech in rappresentanza tal-kumpannija Sterling Caterers Company Limited biex imexxi in-negozju sal-24 ta' Gunju 2001 imhabba ragunijiet ta' sahha ta' Anthony Chetcuti. L-istess Alfred Fenech xtara l-hanut minghand il-proprjetarju Manduca f'isem Sterling Properties Company Limited fl-1997.

"6. Fit-28 ta' Gunju 2003 l-Onorabbli Prim' Awla hatret lill-Avukat Dottor Vincent Galea bhala sekwestratarju gudizzjarju bis-setghat kif imfissra fis-sentenza 'Bezzina vs Bezzina' (App. 29/2/1988) Fl-4 ta' Gunju 2003 l-imsemmi sekwestratarju waqt il-mori tal-kawzi pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ipprezenta rikors sabiex dik il-Qorti "joghogobha taghti direttivi fir-rigward ta' impjegati li hemm fil-hanut Coffee 2, go gia Opera Bar, Republic Street, Valletta, kif ukoll tordna lil dan il-hanut jinghalaq u li c-cwievet tieghu jigu konsenjati u ddepositati taht l-Awtorita` tal-Qorti. Fil-11 ta' Marzu 2004 il-Qorti fost affarijiet ohra ipprovdiet li l-hanut jinghalaq. Inqalghet kwistjoni bejn il-partijiet dwar ic-cwievet tal-fond.

"7. Mix-xhieda moghtija quddiem il-Bord mis-sekwestratarju gudizzjarju it-talba ghall-gheluq saret wara li l-hanut kien ghalaq fil-bidu ta' Jannar 2003 imhabba diffikultajiet finanzjarji. Is-sekwestratarju gudizzjarju ha decizjoni flimkien ma l-accountant, ukoll mahtur mill-Qorti

ghax “ma jistax ikun li l-hanut jibqa sejjer bit-telf” (fol 82) Jghid l-istess Anthony Chetcuti jigifieri li l-hanut ghalqu hu ghax id-dejn kien dejjem tiela, affarijiet xi jbiegh ma kellux.

“8. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Esther Chetcuti u ulieda fil-kawza 780/1998 GCD jinghad

“Ta’ min jigbed l-attenzjoni ghall-fatt ukoll illi skond ir-ritratti esebiti …. Meta Anthony Chetcuti telaq il-fond, u bis-sahha tal-Qorti ghallinqas l-atturi kellhom cavetta fil-pussess taghhom, sabu il-post imkisser u mfarrak.” L-istess ighid Martin Chetcuti f’nota tal-14 ta’ Jannar 2004.

“9. Il-kawzali hija wahda

“Illi l-intimati mhux qed jifthu dan il-hanut u dan in-non uso jammonta ghal uzu divers”

“10. L-obbligu primarju ta’ l-inkwilin hu li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu mifthiem fil-kuntratt, u jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan ghall-uzu li jista’ jigi prezunt mic-cirkostanzi (art 154 tal-Kap 16). Dan l-obbligu tal-kerrej bl-ebda mod ma gie modifikat bil-ligijiet specjali tal-kera u l-kawzali ghar-ripreza tal-fond taht il-Kap 69, abbazi tat-tibdil tad-destinazzjoni u kif evoluta fil-gurisprudenza anke abbazi tan-non uso issib l-origini taghha f’dan l-obbligu konsagrat mill-ligi civili.” (‘Schembri vs Sultana’, App. 29/1/99 ara ukoll ‘Mizzi vs Ferrito’ deciza mill-Bord fl-10 ta’ Mejju 2000 u kkonfermata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-22 ta’ Gunju 2001)

“11. Jaghmel uzu divers min izomm hanut maghluq, billi huwa maghruf li ‘non si usa della Casa secondo la sua destinazione non usandone” (App. Civ. ‘Galea vs Falzon’, 19/5/52; ‘Schembri vs Bonnici’, 8/2/54; ‘Portelli vs Debono’ 13/5/60; ‘Farrugia vs Vella’, 26/5/61; ‘Sultana vs Bugeja’, 20/5/63; ‘Ciappara vs Grech’ 6/12/1994; ‘Bezzina vs Rizzo’ 17/6/95; ‘Xuereb vs Borg’, 9/12/96; ‘Zammit Lupi vs de Cristoforo’, 12/12/96, ‘Debono vs Abela et’ App. Civ. 10/12/91.

"12. Biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-hanut jihtieg li jkun jibqa' uzat bhala tali" ('Caruana vs Aquilina', App. Civ. 22/5/99, 'Borg vs Cortis' App. Civ. 19/2/90)

"13. Biex dan in non uso jista' jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi certu zmien valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz u li jkun volontarju u mhux determinanti minn xi raguni irresistibbli ('Bonello vs Cassar', 24/11/86; 'Spiteri vs Zammit' App. Civ., 16/12/68; 'Zammit vs Aveta' App. Civ. 07/10/96)

"14. "Ftit uso jekkwivali ghal non-uso" ('Farrugia noe vs Licari et noe' Ap. Civ. 17/2/95).

"15. Id-differenza 'bejn non-uzu u uzu divers'. Dawn huma zewg koncetti kontradistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant tintqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi 'non uso' gie ekwiparat ghall-"uzu divers" ('Rocco Caruana et vs Albert Cauchi', Appell ta' Dicembru 1968).

Fil-kaz ta' '<u>non uso</u>' ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perjodu apprezzabbli ta' zmien (Elena Magri et vs Andrea Piscopo' Appell 12 ta' Mejju 1950) jew, jekk isir xi uzu minn dan isir sporadikament u ghall-perjodi qosra ('Pullicino vs Briffa', Appell 18 ta' Gunju 1983; 'Josephine Smeets vs Evelyn Spiteri', Appell 30 ta' Ottubru 1997)

Invece fil-kaz ta' '<u>uzu divers</u>' il-kerrej ikun snatura d-destinazzjoni li kienet issir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Ad exemplum, minn garage ghall-karozza jaghmel store ('Emmanuel Mifsud vs Philip Cassar', Appell 31 ta' Mejju 1996) jew minn furnished flat jghamlu ufficju ('Gemma Saliba vs Mario Schembri', Appell 3 ta' Dicembru 1999, 'Zammit Tabona et vs Walker et. App 18/12/03)

"16. Il-hanut skond is-sekwestratarju gudizzjarju inghalaq fil-bidu ta' Jannar 2003. Fil-11 ta' Marzu 2004 l-Onorabbli

Prim Awla ipprovdiet li l-hanut jinghalaq. Is-sekwestratarju gudizzjarju ha d-decizzjoni tieghu flimkien ma' accountant mahtur mill-Qorti ghax il-hanut kien sejjer bit-telf. Fl-ahhar il-post spicca "imkisser u mfarrak". Hu car li l-familja Chetcuti hija maqsuma fuq it-tmexxija ta' dan il-hanut. Ma tistax issib tarf kif ser tmexxieh. Il-hanut spicca mkisser finanzjarjament u l-Qorti ordnat l-gheluq fl-interess tal-familja Chetcuti. L-interessi tal-familja Chetcuti huma haga, dawk tas-socjeta` rikorrenti ohrajn. Il-hanut inghalaq minn Chetcuti l-ewwelnett. Ir-rikors gie presentat fis-6 ta' Lulju 2004 u l-hanut inghalaq kif diga mtenni fil-bidu ta' Jannar 2003. Zmien twil bizzejjed fid-dawl tal-gurisprudenza biex jikkostitwixxi non uso, li qed igib hsara lis-sid. F'dinja ta' kompetizzjoni harxa hanut ma jistax jinghalaq. Ukoll zmien qasir jista'jkollu effett kbir. Iz-zminijiet jitbiddlu u l-Bord ma jistax jinfatam mill-hajja ta' kuljum. Ma jista' jintefa l-ebda dell fuq is-sekwestratarju gudizzjarju kif beda qiesu jinhass fil-mixja tal-kawza u f'wahda minn noti ta' osservazzjonijiet. Hawnhekk il-htija (dan b'referenza ghal argument fejn f'hanut isir qtil) hija kollha ta' Chetcuti li ilhom jissieltu u jidher li ser jibqghu. Il-Bord jisghobih imma hekk kienet l-atmosfera waqt dawn il-proceduri. Taqtigha fewdali fl-istess familja. Hawnhekk ir-rikors hu bejn is-sid u l-kerrejja. Jekk dawn ta' l-ahhar ma jistghux jaslu ghaliex ghandu jbati is-sid? Meta spicca kollox il-Qorti ma sabitx mod iehor hlief tordna l-gheluq. Il-jeddijiet tas-sid ma gewx mittiefsa. Il-Bord jisobbieh minn insinwazzjonijiet serji li l-partijiet jaghmlu kontra xulxin ukoll fis-sottomissjonijiet. Il-Bord ha pacenzja jisma u jrazzan biex il-proceduri isiru sewwa u skond il-ligi imma issa qed jaghti s-sentenza skond il-ligi u skond il-kuxjenza. Hadd ma ghandu joqghod jisserva bil-Qorti sal punt li lanqas l-avukati ma jaslu fi ftehim fuq it-tul ta' differiment li l-Qorti bdiet thalli f'idejhom u fl-ahhar kellha timponi biex hesrem tlesti. Bi ftit rieda tajba il-hanut seta' jinzamm miftuh. Ghal bidu li bdew il-proceduri fl-1998 il-hanut baqa miftuh, l-affarijiet hzienu u l-hanut spicca maghluq. L-intimati Esther Chetcuti u ulieda jghamlu referenza ghas-sentenza in re 'Helen Gulia vs Josephine armla ta' Joseph Chircop' 17/1/95 bhal li mhux applikabbli ghal kaz ghax hemm il-werrieta ghalqu l-hanut huma. Huwa minnu li f'dak il-kaz ma dahlitx il-Qorti biex tghalaq

il-hanut. Min jaf f'dan il-kaz jekk hemmx xi hadd li biex jippika lest li jhalli l-hanut maghluq. Din mhiex xi hlejqa tal-Bord. Il-Qorti hasbet ghall-gestjoni tal-hanut biex izzommu haj minkejja dak li kien qed jigri bejn il-kerrejja. Imhabba l-glied, meta ma kien fadal xejn fil-hanut, mhedded b'falliment gie maghluq, il-Qorti ordnat li l-hanut jinghalaq. Il-Qorti ghamlet li setghet biex izzomm favur il-kerrej l-gestjoni tal-hanut imma dan ma serva ghal xejn. Dan huwa kaz fejn non uso gab hsara. Huma l-istess intimati li jghidu kemm kien f'posizzjoni tajba dan il-hanut fil-Belt Valletta fi triq centrali.

"17. Is-sekestratarju gudizzjarju talab li jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u ghamel referenza zewg sentenzi. Il-Bord ma dawn izid 'Rikors tal-Farmacista Nicola Spiteri (App. 28/3/1947, VolXXXIII -1-572) Lia vs Esposito et (P.A. 17/3/54 Vol.XXXVIII-2-457) u 'Sansone et vs Borg et' (App. 28/7/1969). F'dan il-kaz is-sekwestratarju gudizzjarju gie mqabbad biex jiehu hsieb il-gestjoni tal-hanut waqt li r-rikors huwa fuq il-kiri. Il-gestjoni u l-kirja m'humiex l-istess haga u ghalhekk billi s-sekwestratarju gudizzjarju ma ghandu l-ebda locus standi qed jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju."

L-appelli interposti.

Mis-sentenza fuq riportata appellaw sew Esther Chetcuti kif ukoll Martin Chetcuti bhala terz interessat.

Esther Chetcuti hasset ruhha aggravata bis-sentenza imsemmija u ghalhekk b'rikors intavolat fis-27 ta' Gunju, 2005 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tichad it-talbiet attrici kollha bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta` appellata.

Martin Chetcuti ukoll intavola rikors u huwa wkoll talab ir-revoka tas-sentenza appellata.

Is-socjeta` Sterling Properties Ltd ipprezentat risposti ghal dawn l-appelli u talbet illi l-appelli jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-istess appellanti. Mentri fir-risposta ta' Maria

Chetcuti u binha Anthony Chetcuit ghall-appelli imsemmija intqal hekk:
“Li s-sitwazzjoni odjerna giet fuq il-konvenuti tort ta’ l-istess appellanti li ostakolaw il-gestjoni tal-imsemmi hanut b’kull mezz possibbli sa meta fl-ahhar il-gestjoni tal-istess sar impossibbli.
Li Anthony Chetcuti hu inkwilin daqs haddiehor u jagixxi bl-istess titolu li jivvanta haddiehor f’din il-kawza.
Li hu ma jarax soluzzjoni ghall-problemi kollha li inqalghu, liema problemi kienu detrimentali ghall-sahtu apparti l-piz finanzjarju.”

Finalment is-sejwestratarju gudizzjarju talab li tigi kkonfermata dik il-parti tas-sentenza fejn huwa gie liberat mill-osservanza tal-gudizzju, filwaqt li, ghal kumplament, irrimetta ruhu ghal gudizzju ta’ din il-Qorti ghalkemm issottometta li fil-fehma tieghu ma kienux jezistu l-estremi sabiex il-fond jinghata lura lis-socjeta` rikorrenti.

Ikkunsidrat.

Minn ezami tar-rikorsi ta’ appell sew dak ta’ Esther Chetcuti kif ukoll dak ta’ Martin Chetcuti jidher li l-aggravji ta’ l-appellanti huma msejjsa fuq zewg aspetti principali u cioe` li fl-ewwel lok l-gheluq tal-fond *de quo* ma kienx wiehed volontarju jew kappriccuz u li fi kwalunkwe kaz l-gheluq ma kienx ghall-perjodu ta’ zmien tali li jiggustifika t-terminazzjoni tal-kirja u r-ripreza tal-fond fuq l-kawzali ta’ non uzo.

Din il-Qorti wara li hadet konjizzjoni tal-atti tal-kawza u hasbet fit-tul fuq dawn l-aggravji hija tal-fehma li ebda wiehed minn dawn ma huwa gustifikat b’mod li jista’ jwassal ghar-revoka tas-sentenza appellata.

Huwa superfluwu f’dan li stadju li din il-Qorti terga telenka l-fatti tal-kaz. Huwa sufficjenti li jinghad biss li bejn il-ko-inkwilini tal-fond *de quo* kien hemm u ghad hemm gwerra akkanita b’mod li kien impossibbli li l-hanut jigi gestit kif inhu xieraq. Infatti jirrizultaw diversi proceduri quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili intizi sabiex tigi regolata l-gestjoni tal-hanut izda, kif jidher fl-atti u kif osserva l-istess Bord li irregola l-Kera, dawn it-tentattivi, anke bl-intervent

tal-Qorti, sfaw fix-xejn u sahansitra l-istess hanut kellu jinghalaq fuq ordni tal-Qorti. Izda ghandu jigi rilevat ukoll li minkejja din l-ordni l-hanut in kwistjoni kien gja gie maghluq cirka sena u xahrejn qabel ma inghatat l-ordni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili u dana certament fuq decizjoni tal-istess inkwilini.

Illi ghandu jigi ritenut li, fi proceduri ghar-ripreza ta’ fond minhabba non uzo, il-Bord ghandu jillimita l-ezami tieghu ghal dak il-fatt biss u ma jistax jiehu in konsiderazzjoni fatturi ohra bhal ma huma divergenzi bejn il-ko-inkwilini. Issa fil-kaz in ezami jirrizulta li dan il-fond, hanut tal-kaffe gewwa Triq ir-Repubblika, inzamm maghluq ghal zmien apprezzabbli u cioe` ghal cirka sena u xahrejn qabel ma inghatat l-ordni tal-Qorti u, minhabba id-divergenzi ta’ bejn il-ko-inkwilini, ghadu hekk maghluq sallum. L-intervent tal-Qorti Prim Awla qatt ma jista’ jiggustifika l-ilment tal-appellanti billi dak l-ordni seta’ facilment jigi revokat kemm’ il darba l-ko-inkwilini, bi ftit sens komun, iddecidew li jergaw jifthu l-hanut. Izda dan la sar u ma jidhirx li hemm possibbilita` li din ic-cirkostanza tavvera ruhha fil-futur qarib. Ghalhekk il-ko-inkwilini ghandhom ibatu ghall-intransigenza taghhom u ma jistghux jippretendu li sid il-kera joqghod jistenna l-bona volonta` taghhom.

Din il-Qorti wkoll taqbel ma dak li rritena l-Bord li Jirregola l-Kera li fic-cirkostanzi l-gheluq ta’ hanut fi triq principali tal-Belt Valletta, anke ghal zmien mhux daqstant twil, ghandu jwassal ghall-akkoljiment tat-talba ghar-ripreza tal-istess fond billi certament dak in non uzo, anke ghal zmien qasir, johloq pregudizzju serju lill-sid il-kera.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appelli interposti qed jigu michuda u filwaqt li din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata tordna li t-terminu ta’ xahar ghall-izgumbrament jibda jiddekorri millum, tordna wkoll li l-ispejjez ta’ dan l-appell jigu sopportati kwantu ghan-nofs mill-appellanti Esther Chetcuti u kwantu ghan-nofs l-iehor mill-appellanti Martin Chectuti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------