BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 10/2008

Carmel sive Charles Mallia u wara l-mewt tieghu, b'digriet tal-Bord ta' 22 ta' Marzu 2013 l-atti kienu trasfuzi f'isem Mary Anne Mallia bhala uzufruttwarja u f'isem Marie-Sharon, Mark-John, Kevin Francis, u Lorraine Micallef St. John ahwa Mallia bhala eredi ta' Carmel sive Charles Mallia

vs

Michael D'Emanuele f'ismu proprju u f'isem hutu assenti Francis Xavier u Eileen mart Charles Zahra ahwa D'Emanuele u l-istess Charles Zahra ghal kull interess li jista' jkollu; Rosaria d'Emanuele, Doris mart Silvio Fleri Soler u l-istess Silvio Fleri Soler

ghal kull interess li jista' jkollu; Marion mart Sdpiridione Magion u l-istess Spiridione Mangion ghal kull interess li jista jkollu; Monica mart Charles Olivari u l-sitess Charles Olivari ghal kull interess li jista' jkollu; Yvonne mart Joseph Saliba u l-istess Joseph Saliba ghal kull interess li jista' jkollu; Mary Josephine mart Raymond Cauchi u l-istess Raymond Cauchi ghal kull interess li jista' jkollu; u Edwards Lowell Co Ltd

Illum, 15 ta' Lulju 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

(i) Illi permess ta' skrittur aprivat datata 26 ta' Dicembru 1957 Salvatore Cassar Malia, l-awtur tar-rikorrenti, ta' b'titolu ta' kera lil Joseph Demanuele il-hanut numru hamsin (50), Triq Zakkarija, l-Belt, Valletta bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet hemm imsemmija (Dokument A);

(ii) Illi fil-frattemp Salvatore Cassar Mallia biegh l-imsemmi hanut lil Joseph Borg;

(iii) Fl-14 ta’ Lulju 1983 permes ta’ skrittura privata l-intimata Rosaria D’Emanuele qua werrieta ta’ Joseph D’Emanuele tat b’titolu ta’ sullokazzjoni l-imsemmi fond lis-socjeta’ intimata Edwards Lowell Co Ltd bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet hemm imsemmija (Dokument B);

(iv) Illi sussegwentment fil-21 t’Ottubru 1985 sar ftehim ulterjuri bejn Carmel Mallia qua werriet ta’ Joseph Borg u l-intimati qua werrieta ta’ Joseph Demanuele, fejn gew mibdula xi kondizzjonijiet tal-kirja u cioe’ li l-kera annwali tizdied ghal tlett mija u hamsa u sittin Liri Maltin (Lm365) jew tmien mija u hamsin euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€850.22) li jithallsu kull sena bil-quddiem bil-prossima skadenza fis-26 ta’ Dicembru 2008 (Dokument C);

(v) Illi l-imsemmi fond kien inkera u kellu jintuza unikament bhala hanut;

(vi) Illi jirrizulta illi l-fond m’ghadux jintuza aktar bhala hanut u ilu issa maghluq ghal diversi xhur;

(vii) Illi in kwantu l-fond m’ghandhux jintuza ghall-iskop li ghalih gie mikri, dan jikkostitwixxi bdil ta’ destinazzjoni tal-fond lokat u jiggustifika r-ripreza tal-pussess da parti tar-rikorreni;

(viii) Illi inoltre u apparti l-fatt li l-intiamt mhumiex juzaw dan il-fond, l-esponenti ghandu bzonn il-fond imsemmi lura ghal bzonn tieghu u tal-familja tieghu;

(ix) Illi llum ma jezisti hemm bzonn da parti tal-intimati li jibqghu fil-pussess ta’ dan il-fond;

Ghaldaqstant, l-esponenti bir-rispett jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-hanut numru hamsin (50) Triq Zakkarija, l-Belt, Valletta wara l-iskadenza li jmiss u ma jawtorizzax ir-rilokazzjoni tal-istess fond lill-intimati wara dik id-data.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati Michael D’Emanuele (K.I. 239551M) f’ismu proprju u f’isem hutu assenti Francis Xavier u Eileen mart Charles Zahra ahwa D’Emanuele u l-istess Charles Zahra ghal kull interess li jista’ jkollu; Rosaria d’Emanuele (749643M), Doris mart Silvio Fleri Soler u l-istess Silvio Fleri Soler ghal kull interess li jista’ jkollu (K.I. rispettivament: 464338M u 333940M); Marion mart Spiridione Mangion u l-istess Spiridione Mangion ghal kull interess li jista’ jkollu K.I. rispettivament: 29240M u 372237M); Monica Olivari nee’ D’Emanuele (K.I. 39454M); Yvonne mart Joseph Saliba u l-istess Joseph Saliba ghal kull interess li jista’ jkollu (K.I. rispettivament: 581241M u 574642M); Mary Josephine mart Raymond Cauchi u l-istess Raymond Cauchi ghal kull interess li jista’ jkollu (K.I. rispettivament: 74358M u 804555M) li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigi respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti peress li:

   a) Dak kollu li allega r-rikorrenti fir-rikor mhuwiex minnu stante li l-fond ghadu jintuza ghall-iskop li ghalih gie

mikri u cioe' bhala hanut (ghal 'kwalukwe generi ta' negozju' u 'ghan-negozju in generali' – kif jirrizulta minn Dok A u Dok B esebiti mir-rikorrenti nnifsu mar-rikors tieghu) u ma hemm l-ebda bdil ta' destinazzjoni tal-fond lokat; u

b) l-fond gie mikri bhala hanut (kif inghad hawn fuq ghal 'kwalunkwe generi ta' negozju' u 'ghan-negozju in generali') u l-esponenti ghandhom bzonn ta' l-istess fond bhala hanut, u ghalhekk ma treggix il-pretenzjoni tar-rikorrenti li huwa ghandu bzonn il-fond lura ghal bzonn tieghu u tal-familja tieghu, stante wkoll li tali pretenzjoni tar-rikorrenti hija karenti minn fondament legali u lanqas tista' ssir tali talba fir-rigward ta' fond mikri bhala hanut.

2. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra r-risposta tas-socjeta' ntimata Edwards Lowell Co. Ltd. li tghid hekk:

Preliminarjament, in-nuqqas ta' interess guridiku tar-rikorrenti, stante li ma hemm ebda prova li huwa sid il-fond de quo.

Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, fil-meritu t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li hija infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dan peress illi s-socjeta'

esponenti qed tuza l-fond kif ukoll li mhix minnu li s-socjeta' esponenti biddlet id-destinazzjoni tal-fond.

Inoltre jigi rilevat illi f'kirjiet ta' fondi kummercjali mhux raguni valida ghal ripresa tal-fond il-htiega tal-fond da parti tas-sid jew membri tal-familja tieghu.

Salvi sottomissjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-23 ta' Marzu 2015;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimati tal-11 ta' Mejju 2015;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' ntimata Edwards Lowell Co. Ltd. tas-16 ta' Novembru 2015;

Sema' trattazzjoni orali;

Ra illi fis-seduta ta' l-01 ta' Frar 2016 il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ra d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza u qies il-provi kollha prodotti;

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitlob l-izgumbrament ta' l-inkwilin minhabba li l-fond m'ghadux jintuza aktar bhala hanut u ilu issa maghluq

ghal diversi xhur. Konsegwentament dan jikkostitwixxi bdil fis-destinazzjoni tal-fond. Kif ukoll illi ghandu bzonn il-fond ghalih u ghall-familja tieghu. L-intimati jeccepixxu li dan mhux minnu u t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Illi s-socjeta' ntimata Edwards Lowell Co. Ltd. teccepixxi wkoll in-nuqqas ta' interess guridiku tar-rikorrenti stante li ghandu jipprova li huwa sid il-fond de quo.

Illi rigward din l-eccezzjoni preliminari, r-rikorrent ressaq nota a folio 43 tal-process b'diversi dokumenti li juru u jikkonfermaw it-titolu tieghu li johrog senjatament mis-seba' Artikolu tat-testment ta' zijuh Joseph Borg esebit a folio 44 et sequitur tal-process. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ghandu l-interess guridiku mehtieg mil-ligi biex jipproponi l-kawza odjerna. Illi s-socjeta' ntimata ma ressqet l-ebda prova biex issostni din l-eccezzjoni taghha u anke ma kien hemm l-ebda sottomissjoni da parti taghha rigwardanti din l-eccezzjoni preliminari.

Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni preliminari tas-socjeta' ntimata qeghda tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha.

Illi r-rikorrententi ressqu bhala provi biex isostnu t-talba taghhom l-affidavit ta' Carmel Mallia, Dok CM a folio 56 tal-process flimkien ma' ritratti tat-tabelli li kien hemm mal-bieb Dok CM1 sa CM4 u l-affidavit ta' martu Maryanne Mallia, li t-tnejn jghidu li minn Frar 2007 sa meta kellha tithallas il-kera fis-26 ta' Dicembru 2007 u sa meta ftit wara fi Frar 2008 fethu l-kawza odjerna, l-fond kienu jarawh maghluq. Xehed ukoll John Mary Grech, a folio 70 et sequitur tal-process, li ghandu hanut tal-haxix faccata tal-fond mertu tal-kawza li qal li l-fond kien maghluq u kienet twahhlet tabella li kienu "Moved to Psaila Street". Meta mistoqsi kif kien ikun maghluq qal li rah maghluq kemm fuq ix-shutter kif ukoll bix-shutter

miftuh u fuq l-antiporta. Mistoqsi jekk wara li twahhlet dik it-tabella l-hanut kienx ikun miftuh, dan ix-xhud jghid: “Gieli kien jiftah jaghmel nofs ta’ nhar, fil-ghaxija lanqas jiftah ... jaghlaq u jiftah ghax kien ghadu m’issetiljax B’Kara ... Eh gieli rajtu miftuh”.

Illi xehdet ukoll rapprezentant tal-Water Services Annabelle Camilleri a folio 93 tal-process dwar il-konsum li kien hemm u dwar lil min kien isejjah il-kont u esebiet dokumenti AC1 sa AC4 a folio 83 sa 91 tal-process.

Illi l-intimati resqu diversi provi biex juru li l-fond ma kienx maghluq ghan-negozju. Jghidu li fethu l-hanut B’Kara ghax in-negozju l-Belt ma kienx sejjer tajjeb. Jghidu li l-fond qatt ma kien maghluq izda kien ikun miftuh fuq l-antiporta u kien hemm tabella li tindika lil min irid jinqeda mill-hanut sabiex jirrikorri faccata fejn l-intimati ghandhom hanut iehor. U min kien fil-hanut l-iehor kien jaqdihom. Jghidu li dan kien ghal zmien qasir biss ta’ ftit xhur ghaliex wara li fethu B’Kara bdew jifthu fil-ghodu l-Belt u fil-ghaxija B’Kara. Dan kien konfermat ukoll mill-haddiem li kien jiehu hsieb dan in-negozju, William Robert Busuttil permezz ta’ l-affidavit tieghu a folio 139 u l-kontro-ezami relattiv a folio 143 sa 145 tal-process.

Ix-xhud Miguel Bonello fix-xhieda tieghu a folio 131 tal-process jispjega li l-hanut qatt ma kien maghluq ghan-negozju. Ix-shutter kien jinfetah kuljum, id-dwal kienu jinzammu mixghulin u fiz-zmien qasir li ma kienx jinfetah ghan-nies kien jintuza bhala showcase jew showroom. Jghid ukoll li fuq il-hanut is-socjeta’ ntimata ghandha l-istores taghha u ghalhekk f’dak iz-zmien xorta kien jintuza bhala store.

Id-dirigent tas-socjeta’ ntimata Malcolm Lowell, fix-xhieda tieghu a folio 110 et sequitur tal-process jghid li n-negozju tal-Music Shop kien sejjer

hazin, u fethu hanut iehor B'Kara biex jghin, pero meta n-negozju baqa' sejjer hazin iddecieda li jibdlu l-generu tan-negozju kif fil-fatt sar. Jghid li l-hanut tal-Belt qatt ma kien maghluq ghan-negozju.

Rinfaccjati bir-ritratt li juri x-shutter maghluq a folio 61 tal-process, dawn ix-xhieda jghidu li l-istruzzjonijiet kienu li x-shutter kellu jinfetah kuljum; jista' jkun li min jiftah ix-shutter kien marid, u jghidu wkoll li jista' jkun li dak ir-ritratt ma ttehidx fil-hinijiet li negozju jkun miftuh.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi ghall-perjodu qasir, l-imsemmi fond ma kienx qed ikun miftuh fil-hinijiet shah li normalment hanut ikun miftuh. Izda jirrizulta wkoll li kien qed ikun miftuh kuljum fil-ghodu u li fiz-zmien kollu kien ghadu jintuza wkoll bhala store. Illi l-intimati resqu wkoll provi li l-hanut ghamel xi zmien anke fil-mori tal-kawza minhabba bdil fil-generu tan-negozju u r-refurbishment relattiv.

Illi l-Bord huwa tal-fehma li l-provi migjuba mir-rikorrenti ma humiex bizzejjed biex jirnexxu fit-talba taghhom u gew ampjament kontradetti mix-xhieda migjuba mill-intimati.

Il-Bord huwa tal-fehma li l-fatt li l-intimati kienu qed jiffaccjaw zmien hazin fin-negozju u pruvaw jimminimizzaw din is-sitwazzjoni, ma ghandux jaghti lok ghar-ripreza tal-fond lokat.

In oltre sid ma jistax jippretendi illi juza z-zmien li matulu l-inkwilin jkun qed jaghmel xoghol ta' meljorament tal-fond u ghall-beneficcju tal-fond mikri, sabiex a bazi li l-istess fond f'dak il-perjodu ma jkunx miftuh ghan-negozju, jirreklama li konsegwentament jirrizulta n-non uso li skond il-gurisprudenza jammonta ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-fond u ghalhekk

jitlob l-izgumbrament ta’ l-inkwilin. Dan kif gie wkoll ritenut diversi drabi mill-Qorti.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza ta’ l-imsemmi fond, bl-ispejjez kontra taghhom, eskluzi l-ispejjez ta’ l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta’ ntimata Edwards Lowell Co. Ltd. li huma a karigu ta’ l-istess socjeta’ kif deciz fl-ewwel parti ta’ din is-sentenza.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur