BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru: 138/2010

Victor Martin Ellul maghruf bhala Martin Ellul (ID845557M) u martu Mary Nathalie Ellul (ID 36557M)

vs

Carmel u Angele mizzewgin Stafrace

Illum 30 ta' April 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

> Illi huma proprjetarji tal-hanut li jinsab numru 35 Triq Manwel Dimech Sliema liema hanut huma xtraw minghand is-sinjorini Yvonne Ellul u Yolly Ellul.

Illi tali hanut ilu mikri lil Carmel Stafrace missier l-intimat Carmel Stafrace sa mit-2 ta' Gunju 1974 permezz ta' skrittura li ggib l-istess data u li hija annessa u immarkata Dok A.

Illi skond l-istess skrittura l-kirja ghandha s-segwenti kondizzjonijiet:

a) Li l-kera tkun ta' LM50 fis-sena li tibda mit-2 ta' Gunju 1974 b'rati ugwali li jinqasmu kull tliet xhur;
b) Li l-generu ttrattat fil-hanut fuq imsemmi jkun u jibqa' ta' fotografija u artikoli alleati maghha. Jekk il-generu jinbidel il-kera ta' LM50 tigi riveduta b'awment ta' bejn 50% u 100% skond il-valur tal-flus dak in-nhar;
c) Li jekk jwilli l-hanut, is-sinjorini Ellul ikollhom dritt ta' ghal 50% tal-premium u fl-istess hin il-kera jigi rivedut bl-istess rati imsemmija fuq (b).

Illi li gara kien li din l-iskrittura giet f'idejn Yvonne Ellul s-sena l-ohra meta kienet qed tqalleb xi karti ta' ohtha Yolanda Ellul wara li mietet f'Apap Institute fit-2 ta' Jannar 2009 u dan kif juri l-affidavit tal-istess Yvonne Ellul hawn anness u mmarkat Dok B.

Illi l-intimati bidlu l-generu tal-hanut sabiex minn wiehed tal-fotografija ghamlu dak ta' beauty salon minghajr il-kunsens tal-mittenti jew l-aventi taghhom u kif ukoll stante li ssullokaw l-istess hanut lis-socjetà Peach & Sorrel Beauty Supplies Limited minghajr l-kunsens tal-istess mittenti jew l-aventi taghhom.

Illi s-sullokazzjoni tirrizulta wkoll mill-fatt li l-istess socjetà applikat u ottjeniet fondi mill-iskema tal-Unjoni Ewropea biex

taghmel miljoramenti fl-istess hanut ghal dak ta' beauty salon kif jigi pruvat waqt dawn il-proceduri oltre l-fatt li l-intimati qed joperaw minn hanut li ghandhom bl-isem ta' Peach & Sorrel, 270 Fleur De Lys, B'Kara.

Illi l-esponenti jixtiequ jirriprendu l-pussess tal-fond lokatizzju ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom ma jirrinovawx il-kirja u jawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess tal-fond lokatizzju fi tmiem il-perjodu tal-kera korrenti u dana ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra r-risposta tal-intimati li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti iridu jippruvaw it-titolu taghhom;

2. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, mhux minnu illi l-intimati biddlu l-generu tan-negozju minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, u l-istess rikorrenti ilhom snin twal konsapevoli bil-generu tan-negozju tal-esponenti ta' Beauty salon u pacifikament accettaw il-kirjiet minghajr riserva;

3. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, mhux minnu illi l-istess hanut gie sullokat;

4. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-intimati qed joperaw il-hanut mikri lilhom skond il-kundizzjonijiet tal-kirja;

Ghar-ragunijiet suesposti, l-esponenti jissottomettu li t-talba ghar-ripreza tar-rikorrenti ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-22 ta' Marzu 2016.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tas-26 ta' April 2016.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu (1) li ma jirrinovawx il-kirja u (2) jirriprendu l-pussess tal-fond minhabba li l-intimati (a) biddlu l-generu tal-hanut minghajr kunsens taghhom u (b) ssullokaw il-hanut ukoll minghajr kunsens taghhom.

L-intimati jeccepixxu li (1) ir-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titlu taghhom u (2) mhux minnu li biddlu l-generu tan-negozju minghajr kunsens u r-rikorrenti ilhom snin konsapevoli u baqghu jaccettaw il-kirja u (3) mhux minnu li l-hanut gie sullokat u (4) huma qed joperaw il-hanut skond il-kundizzjonijiet tal-kirja.

Illi rigward l-ewwel eccezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti mressqa mill-intimati, r-rikorrenti pruvaw it-titolu taghhom billi r-rikorrent spjega fl-affidavit tieghu a folio 14 et sequitur tal-process kif akkwista l-fond u permezz tal-kuntratt ta' l-akkwist tat-13 ta' Dicembru 2002 fl-atti tan-Nutar Dr. Alexander Joseph Sceberras Trigona, anness ma' l-istess affidavit a folio 17 et sequitur tal-process. Dan gie konfermat mir-rikorrenti Mary Nathalie Ellul fl-affidavit taghha a folio 22 tal-process, f'liema affidavit hija kkonfermat il-kontenut tal-affidavit ta' zewgha. L-intimati ma kkontestaw bl-ebda mod dawn il-provi fir-rigward tat-titolu. Lanqas ma saru sottomissjonijiet dwar l-istess. Il-Bord huwa tal-fehma li konsegwentament it-titolu tar-rikorrenti jinsab pruvat u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-intimati qed tigi respinta.

Illi fir-rigward tat-tieni eccezzjoni mill-provi prodotti jirrizulta ampjament illi l-intimati biddlu l-generu tan-negozju minn wiehed tal-fotografija ghall-beauty salon. Dan jirrizulta mid-diversi xhieda li ressqu r-rikorrenti. Ir-rikorrenti mhux biss xehdu huma stess, izda ressqu rapprezentanti tal-Water Services Corporation, tal-GO, tal-Kummissarju tal-Pulizija, tat-Trade Licensing Department, tal-ETC minn liema xhieda jirrizulta ampjament li l-generu tan-negozju nbidel. In oltre l-fatt li l-generu tan-negozju nbidel huwa wkoll ammess mill-intimati fix-xhieda taghhom kif ukoll mill-uniku xhud li ressqu l-intimati Marlene Camilleri, a folio 169 et sequitur tal-process, li jirrizulta li hija klijenta tal-istess beauty salon.

Illi ghalhekk ma hemmx dubju li l-intimati kissru l-kundizzjoni (b) espressa tal-kirja meta huma biddlu l-generu tan-negozju minn wiehed ta' fotografija ghal wiehed ta' salon. Din il-kundizzjoni tghid: "b) li l-generu ttrattat fil-hanut fuq imsemmi jkun u jibqa' ta' fotografija u artikoli alleati maghha...".

Illi l-intimati però jghidu li mhux minnu li ma kellhomx il-kunsens tar-rikorrenti ghaliex ir-rikorrenti kienu jafu b'dan u baqghu jaccettaw il-kera. Ir-rikorrent jispjega illi z-zijiet tieghu ma kinux jafu li nbidel il-generu tan-negozju ghaliex kien ilhom erbgha u tletin sena residenti f'Apap Institute, Santa Venera u ma kinux jersqu lejn il-hanut. Fl-affidavit taghha a folio 23 tal-process Yvonne Ellul tghid illi qatt ma ntalab il-kunsens taghha jew ta' ohtha biex jinbidel il-generu tan-negozju u tiddikjara li kieku ntalab tali permess kien jigi rifjutat. L-intimat jghid li kien talab permess lill Dr. Maurice Ellul, li kien jigbor il-kera ghan-nom tas-Sinjorini Ellul, li però kien gia miet meta giet istitwita l-kawza u ghalhekk ma jistax jirribatti lill-intimat. L-intimati jghidu wkoll illi wara li miet Dr. Ellul, l-istess rikorrenti kompla jigbor il-kera huwa u ma ghamel l-ebda oggezzjoni. Ir-rikorrenti jghidu li huma ma kinux konsapevoli li ma setax isir bdil fil-generu tan-negozju. Ir-rikorrent jghid li meta akkwista l-fond huwa talab lill-intimat kopja tal-iskrittura tal-kera ghax ma kellux u l-intimat qallu li ma kien hemm l-ebda skrittura. Ir-rikorrent jispjega li kien ghalhekk li accetta l-kera izda meta giet f'idejh l-iskrittura tal-kera wara li mietet Yolanda Ellul fl-2009, huwa mill-ewwel ha passi fil-konfront tal-intimati, l-ewwel permezz tal-ittra ufficjali esebita a folio 21 tal-process u imbaghad bil-kawza odjerna.

Illi l-verzjoni tal-intimati li huma kienu gabu l-kunsens ma hiex kredibbli u dan ghas-segwenti ragunijiet: (a) l-intimat cahad mar-rikorrent li kien hemm skrittura u ma gabx kopja taghha; (b) kieku kienu gabu l-kunsens ghall-bdil tan-negozju kienu jiehdu hsieb li jkollhom xi haga x'juru, anke accenn fl-ircevuta tal-kera kien ikun bizzejjed izda dan qatt ma sar; (c) l-intimat fix-xhieda tieghu in subizzjoni a folio 98 tal-process jghid:"Qed inkun muri d-dokument a fol 5 tal-process (li hija l-iskrittura tal-kera) <u>u fuq din l-iskrittura qed naghraf il-firma tieghi</u>". Illi minn hawn ghalhekk jirrizulta li l-intimat kien jaf li kien hemm skrittura

tal-kera u kien jaf ukoll bil-kundizzjonijiet taghha ghax jikkonferma li kien iffirmaha u jikkonferma l-firma tieghu; (d) Izda meta rega' xehed a folio 184 tal-process l-intimat jichad li kien jaf b'din l-iskrittura u jikkonferma l-verzjoni tar-rikorrent u cioè li r-rikorrent kien talbu kopja tal-iskrittura u hu kien qallu li ma kienx hemm skrittura: "...nghid illi le jiena ma kontx naf b'din l-iskrittura. Jiena sirt naf b'din l-iskrittura minn ghand is-Sur Ellul stess. Inizjalment kien cempilli u staqsieni jekk kienx hemm xi skrittura jew kuntratt u jiena ghidtlu li ma kontx a konoxxenza...". L-intimat ma jistax jistenna li l-Bord jemmen li hu ma kienx a konoxxenza ta' l-iskrittura meta hu stess kien firmatarju taghha. Ghalhekk jirrizulta li l-intimati kisru din il-kundizzjoni tal-kirja mhux biss izda kienu wkoll konsapevoli li qed jiksru din il-kundizzjoni tal-kirja u pruvaw jingannaw lir-rikorrenti li ma kinux firmatarji tal-iskrittura huma stess.

L-intimati jissottomettu li l-iskrittura trid tigi kunsidrata in toto u jargumentaw illi stante li l-istess kundizzjoni tkompli tghid: "Jekk il-generu jinbidel il-kera ta' £M50 tigi rivedut b'awment ta' bejn 50% u 100% skond il-valur tal-flus ta' dakinhar.". Huwa minnu li l-iskrittura trid tigi kunsidrata fit-totalità taghha u mhux tigi spezzettata jew kunsidrata parti jew ohra minnha biss. Però dan ma jwassalx ghall-konkluzjoni li qed jippretendu l-intimati u cioè illi huma setghu jibdlu l-generu u jaghtu awment fil-kera. Dan l-argument huwa fallaci fuq zewg binarji: (1) Il-possibilità li jinbidel il-generu tan-negozju ma kinitx f'idejn l-inkwilin. Anzi ghall-kuntrarju l-ewwel u qabel kollox is-sidien ghamlu l-kundizzjoni li "l-generu trattat fil-hanut fuq imsemmi <u>jkun u jibqa'</u> ta' fotografija u artikoli alleati maghha...". Dan ifisser li l-inkwilin ma kellux l-ghazla li jibdel f'idejh. Li kieku kellu l-ghazla f'idejh u kien hemm ftehim dwar dan, kieku l-kundizzjoni kienet titnizzel mod iehor.

Il-kundizzjoni tahseb ghal awment fil-kera u tkompli tghid: “Jekk il-generu jinbidel...”. Dan ifisser illi jekk il-partijiet jiftehmu li jhassru dik il-kundizzjoni u l-generu jinbidel, allura kellu jkun hemm awment fil-kera bil-mod li tipprovdi l-istess kundizzjoni.

(2) Skont il-kundizzjoni (c) dan l-istess awment huwa applikabbli wkoll “jekk (l-inkwilin) jwilli l-hanut...”. Anke mill-mod kif giet redatta din il-kundizzjoni, huwa car li l-inkwilin ma kellux dritt jibdel il-generu. Kieku kien hekk, ma kien hemm xejn x’izomm lill-partijiet milli bl-istess mod it-tieni kundizzjoni tkun tghid: “Jekk jinbidel il-generu tan-negozju...”, minflok jitpogga obbligu fuq l-inkwilin li l-generu jibqa’ tal-fotografija.

Illi din l-eccezzjoni tal-intimati mbaghad tfalli wkoll fuq il-fatt illi l-intimati qatt ma offrew hlas tal-kera bl-awment ai termini tal-istess kundizzjoni. Li kieku ghamlu hekk kienu jissorvolaw kwalunkwe kwistjoni li setghet tqum f’dan ir-rigward. Hawn ukoll johrog car li l-intimat kien jaf b’dawn il-kundizzjonijiet ghax iffirma ghalihom izda ma ma onorahomx. Ghalhekk, ghal darba ohra jirrizulta li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja meta baqa’ jhallas il-kera minghajr awment.

Illi in oltre ma jistax jinghad li kien hemm akkwejixxenza tar-rikorrenti meta l-istess rikorrenti ma kienx a konoxxenza tal-imsemmija skrittura u meta kif giet f’idejh l-iskrittura, r-rikorrenti ha l-passi skont il-ligi kontra l-intimati.

In oltre, l-intimat prova wkoll iqarraq bir-rikorrent meta ab initio cahad mieghu li kien hemm skrittura ta’ kera meta huwa kien jaf ben tajjeb li kienet saret skrittura ta’ kera li hu kien ukoll firmatarju taghha.

Illi t-tieni kawzali tar-rikorrenti hija bbazata fuq sullokazzjoni tal-kirja lill-kumpanija Peach and Sorrel Limited. Jibda biex jinghad li kumpanija f’ghajnejn il-ligi hija persuna guridika distinta minn nies li jistghu jkollhom interess fiha.

L-intimat jghid li Peach and Sorrel hija biss l-isem tad-ditta li bih huwa jiggestixxi n-negozju tieghu. Dan però huwa zmentit stante illi mill-provi jirrizulta li dan l-isem mhuwiex ditta jew brand name izda n-negozju qed isir f’isem il-kumpanija Peach and Sorrel Ltd. Illi ghalhekk hawn si tratta minn entità diversa mill-inkwilin. Illi mill-provi jirrizulta li l-intimati huma d-diretturi tal-istess. L-intimat jghid li huwa self-employed u jahdem mill-istess fond. Din it-tezi però ma tirrizulta minn imkien. Ghall-kuntrarju, mix-xhieda tar-rapprezentant tal-ETC u l-employment history esebita minnu a folio 109 et sequitur tal-process jirrizulta li l-intimati huma diretturi tal-kumpanija Peach & Sorrel Beauty Products Ltd. bin-numru tar-registrazzjoni C65366.

Illi l-intimati jissottomettu li inkwilin jista’ jibqa’ fil-kontroll tal-kirja u dan meta jkun ghadda biss l-avvjament tan-negozju lill-kumpanija. Però din it-tezi tal-intimat lanqas ma ssib komfort mill-provi mressqa in atti. Jirrizulta li l-hlas tal-kera kien isir permezz ta’ cekk f’isem l-istess kumpanija. Kienet biss l-ircevuta li baqghet tohrog f’isem l-intimat. L-intimati jirrizultaw bhala mpjegati tal-istess kumpanija. Hafna mill-kontijiet esebiti mill-istess intimati a folio 143 et sequitur isejhu lill-istess kumpanija Peach & Sorrel Ltd jew inkella jaghmlu referenza ghal Peach and Sorrel. Illi l-Bord ghalhekk huwa tal-fehma li dan huwa bizzejjed sabiex jirrizulta wkoll illi l-intimat ssulloka l-kirja lill-istess kumpanija. Ghaldaqstant din it-tielet eccezzjoni tal-intimati qeghda tigi respinta.

Illi r-raba' eccezzjoni tal-intimati tghid: "illi huma qed joperaw il-hanut skond il-kundizzjonijiet tal-kirja". Illi fid-dawl tal-provi migjuba u ta' dak kollu li inghad precedentament din l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha stante li jirrizulta li l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja u ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

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 l-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur