Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 15/2009/1

Teresa sive Tessie Borg u b'digriet tat-30 ta' Novembru, 2012 l-atti kienu trasfużi f'isem Mary Nellie sive Mary Melita Borg

Vs

Godwin Lowell Estates (Partnership 54) u b'digriet tat-3 ta' Frar, 2010 issejħet fil-kawża KMJ Optical Limited (C25962) qabel Baron Holdings Limited

6 ta' Mejju, 2019.

1. Sid il-kera pproponiet kawża fil-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond 3, Ross Street, Paceville, Gzira mikri lil Godwin Lowell Estates (hawn magħrufa bħala GLE) permezz ta' skrittura tat-12 ta' Awissu, 1976. Il-kawża saret għal żewġ raġunijiet:

   i. Non-użu tal-fond;
   ii. Sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera u mingħajr m'eżegwiet kundizzjoni tal-kirja;

2. B'sentenza tas-17 ta' April, 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa' t-talba ta' sid il-kera u għal fini ta' żgumbrament iffissa perjodu ta' xahar mid-data tas-sentenza.

3. Kull wieħed mill-konvenuti appella mis-sentenza. L-aggravji jikkonsistu f'argumenti għalfejn il-Bord ma kellu qatt jikkonkludi li kien hemm non-użu tal-fond u sullokazzjoni. Argumenti li tista' tgħid huma identiċi fiż-żewġ appelli.

4. L-attriċi wiegbet u tat ir-raġunijiet għalfejn l-appelli għandhom ikunu miċħuda.

5. L-attrici u GLE ffirmaw kuntratt ta' lokazzjoni. Klawżoli 3 u 4 tal-kuntratt jipprovdu:

   "3. Il-Kumpannija jkollha d-dritt li tissulloka, twilli, iċċedi, jew tbiegħ l-avvjament lil terzi persuni, tal-istess fond mingħajr il-bżonn tal-kunsens ta' Tessie Borg.

   4.Fi kwalunkwe twillija, sullokazzjoni jew ċessjoni tal-istess fond Tessie Borg ikollha d-dritt għar-rigal ta' ħames mitt lira Maltin (Lm500) kull darba".

6. B'riferenza għas-sullokazzjoni/ċessjoni tal-kirja:

6.1 Mill-provi rriżulta li kien biss f'okkazzjoni waħda li GLE tat il-fond b'sullokazzjoni.

6.2 Is-sullokazzjoni saret b'kuntratt tat-13 ta' Mejju, 2000 (fol. 115) u s-subinkwilina kienet Baron Holdings Limited. Kuntrarjament għal dak li qal il-Bord, minn dakinhar is-subinkwilin dejjem baqa' Baron Holdings Limited, għalkemm kien hemm tibdil fl-azzjonisti.

6.3 Meta saret is-sullokazzjoni GLE ħallset lil sid il-kera s-somma ta' Lm500 skont kif miftiehem f'klawżola 4 tal-kuntratt ta' lokazzjoni (ara kopja taċ-ċekk a fol. 168).

6.4 Sussegwentement irriżulta li kienu trasferiti l-ishma fil-kumpannija Baron Holdings Limited lil Frank Salt Investments Limited. Imbagħad fl-10 ta' Lulju, 2008 dik il-kumpannija ttrasferiet l-ishma lill-aħwa Gabaretta (ara kuntratt a fol. 92). Sussegwentement, inbidel l-isem ta' Baron Holdings Limited għal KMJ Optical Limited (ara dokument a fol. 98 li hu minuti ta' laqgħa straordinarja ta' Baron Holdings Limited fejn fost'affarijiet oħra kien ġie maqbul li l-kumpannija tibdel isimha għal KMJ Optical Limited).

6.5 Ġialadarba s-subinkwilin baqa' l-istess, l-attriċi ma kellhiex tingħata raġun li GLE kisret klawżola 4 tal-kuntratt ta' lokazzjoni. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:

6.5.1 Ma taqbilx mal-Bord li qal li l-ewwel sullokazzjoni saret lil Martin Baron, għaliex Michael Buttigieg (ARMS Limited) qal li l-account inqaleb fuq Martin Baron fl-20 ta' Mejju, 2000. Mill-provi rriżulta li s-sullokazzjoni lil Baron Holdings Limited saret fit-13 ta' Mejju, 2010. Il-fatt li l-account tal-meter tad-dawl u ilma kien reġistrat f'isem id-direttur tal-kumpannija, ma jfissirx li saret sullokazzjoni.

6.5.2 Kuntrarjament għal dak li qal il-Bord Li Jirregola l-Kera, il-fond għadda għand Baron Holdings Limited u hekk baqa'. Inbidlu biss l-azzjonisti tal-kumpannija. Fiż-żmien li sar dak in-negozju, il-liġi Maltija ma kinitx tikkontempla li bit-trasferiment ta' iktar minn 50% ta' ishma f'kumpannija għandu jitqies li saret sullokazzjoni.

6.5.3 Mill-provi rriżulta li wara li l-aħwa Gabarretta akkwistaw l-ishma li Frank Salt Investments Limited kellha f'Baron Holdings Limited, bidlu l-isem tal-kumpannija għal KMJ Opticals Limited.

6.5.4 Fil-kuntratt li ffirmaw sid il-kera u l-inkwilina, m'hemmx klawżola fis-sens li trasferiment f'isimha ta' kumpannija li tkun subinkwilina għandu jitqies daqslikieku kien sullokazzjoni jew ċessjoni.

7. Għaldaqstant, l-ewwel aggravju hu ġustifikat.

8. Għal dak li jirrigwarda n-non użu tal-fond mikri, il-Bord ikkonkluda li mill-provi rriżulta li GLE ħalliet il-fond magħluq għal snin. Konklużjoni li wasal għaliha fuq dak li xehedu Richard Scicluna, Nellie Borg u Joseph Grech, fejn:

   8.1.1 Joseph Grech xehed li l-fond dam xi sena magħluq. Pero' ma semmiex il-perjodu.

   8.1.2 Richard Scicluna xehed li fl-1993 il-ħanut kien magħluq. Pero' m'huwiex ċar il-perjodu li dam magħluq. Ix-xhud xehed: *"Dan il-ħanut kien dam magħluq għal diversi snin, wara kien qed ikun operat minn ħaddieħor li dam forsi sena u nofs, sentejn joperah. Naf illi dan il-ħanut ittieħed minn persuna, ċertu Mr Baron iżda naf ukoll illi fil-perjodu bejn is-sena 2001/2002 dan il-ħanut reġa kien magħluq. Nerġa niċċara bejn sena u nofs u sentejn"*.

   8.1.3 Nellie Borg qalet x'kien qalilhom dan ix-xhud. Pero' dwar non użu tidher li ma taf xejn *di scienza proprio*, u rrepetiet dak li kien qalilha Richard Scicluna.

9. L-appellanti GLE u KMJ isostnu li mill-provi rriżulta li l-ħanut kien qiegħed jintuża regolarment sa Marzu 2008, u kien magħluq biss għal dak il-perjodu bejn April 2008 u Novembru 2008 sabiex isir xogħol fil-fond, sakemm reġa fetaħ għan-negozju. L-appellanti lmentaw li l-Bord skarta għal kollox dak li xehedu rappreżentanti tal-ARMS u Go plc, minn fejn jirriżulta li kien konsum ta' dawl u ilma b'mod regolari.

10. L-appellanti għal raġunijiet li jafu huma biss, naqsu milli jħarrku bħala xhud lil Martin Baron sabiex jixhed dwar l-*exchange bureau* li Baron Holdings Limited kellha fil-fond oġġett tal-kawża. Bla dubju kien ikun l-aħjar xhud sabiex jirribatti l-provi li ressqet l-appellata. Martin Baron kien il-persuna li ffirma għal Baron Holdings Limited il-kuntratt ta' sullokazzjoni tat-30 ta' Mejju, 2000. Il-persuna li baqa' fix-xena sakemm f'Marzu 2008 Frank Salt Investments Limited akkwistat l-ishma f'Baron Holdings Limited (ara affidavit ta' Frank Salt). Perjodu twil ta' kwazi tmien snin.

11. Il-qorti qrat dak li xehedu Paul Busuttil u Michael Buttigieg, kif ukoll id-dokumenti li ppreżentaw, u ma taqbilx mar-raġunament tal-appellanti li dawk huma provi li juru li l-fond baqa' jintuża regolarment. Ir-rendikonti li ppreżentaw dawn iż-żewġ xhieda juru xenarju ferm differenti minn dak li ddeskrivew l-appellanti. Fil-fatt minn dokument PB1 jirriżulta li fil-perjodu minn Jannar 2015 sa April, 2008 l-użu tat-telefon kien minimu. Il-qorti tifhem ukoll li fl-ammonti hemm inkluż il-kera. Hekk ukoll mid-dokumenti li ppreżenta Michael Buttigieg (Arms Limited) (fol. 51-52), hu evidenti l-konsum baxx li kien hemm matul l-istess perjodu. Saħansitra matul l-istess perjodu l-parti kbira tar-readings kienu stimi u fejn hemm qari, kien '0'. Dawn fihom infushom huma wkoll prova favur it-teżi tal-attriċi, u tista' tgħid iġibu fix-xejn dak li xehed Frank Salt; *"Up until 2008 I recall the shop being open for business since my office is situated across the street from it"*. Għalhekk GLE m'għandhiex raġun targumenta li mir-rendikonti jirriżulta li kien hemm

konsum ta’ dawl u ilma regolari. L-istess japplika għat-telefon. Għaldaqstant dak li għall-appellanti huma provi li l-fond kien jintuża regolarment għan-negozju huma fir-realta’ provi li ma kienx.

12. Hu veru li l-provi juru li ftit tax-xhur wara li sar in-negozju bejn Frank Salt Investments Limited u l-familja Gabarretta (skrittura tal-10 ta’ Lulju, 2008 a fol. 92), il-fond reġa nfetaħ għan-negozju minn fejn jinbiegħu nuċċalijiet u għadu hekk jintuża. Pero’ dak l-iżvilupp m’huwiex ta’ benefiċċju għal fatt li l-fond ma kienx qiegħed jintuża fis-snin ta’ qabel.

Għal dawn il-motivi għalkemm tilqa’ l-aggravju dwar is-sullokazzjoni/ċessjoni tal-kirja tiċħad l-aggravju l-ieħor, u għaldaqstant tiċħad l-appelli ta’ kull wieħed mill-konvenuti.

Kull wieħed mill-appellanti għandha tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-appell li ppreżentat.

Għal finijiet ta’ żgumbrament tiffissa sal-aħħar ta’ Lulju, 2019.

Anthony Ellul.