BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 31/2011

Noel Gauci

-vs-

Lucia Cefai, Maria Cefai, Carmelo Cefai u t-Tabib Raffaele Cefai u l-istess Lucia Cefai, Maria Cefai, Carmelo Cefai u t-Tabib Raffaele Cefai bhala werrieta tal-genituri taghhom Leone u Maria Carmela, Konjugi Cefai u b'digriet tal-Bord tat-13 ta' Novembru 2018, wara l-mewt ta' Maria Falzon, l-atti gew trasfuzi f'isem Dottor Christopher Cefai (Passport No. 205419051), David Cefai (K.I 787750M), Dottor Martin Cefai (K.I 345562M), u Daphne Corrieri (K.I 448153M) u b'digriet tal-Bord tat- tmintax (18) ta' Mejju 2021, wara l-mewt ta' Dottor Christopher Cefai, l-atti ġew

trasfużi f'isem Angela Margaret Cefai rappreżentata minn Roberta Louise Cefai (K.I 2172172M) fil-kwalita ta' prokuratriċi taghha.

Illum, 08 t'Ottubru, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur prezentat nhar it-8 ta' Marzu, 2011 li jghid hekk:

"Illi huwa jixtieq li din il-kawża tinstema' kontestwalment mal-kawża 160/2010 GG stante li l-provi li jridu jigu prodotti huma l-istess.

Illi huwa jikri l-ħanut li jinsab 270/271, Triq San Pawl il-Belt u dana skont l-ftehim ta' lokazzjoni li sar fis-27 ta' Ottubru 1956 ta' Ottubru 1965 atti Nutar Dottor Joseph Agius, bejn missier ir-rikorrenti u l-genituri tal-intimati u l-istess intimati skont kif jirrizulta mill-anness ftehim Dok A;

Illi tali ftehim jaghti lir-rikorrenti li jista jissulloka l-istess hanut lil terzi u dan kif jirrizulta minn klawsola 6 tal-istess ftehim.

Illi r-rikorrenti ssulloka dan il-hanut lil certu Alfred Arpa iżda Arpa ma jistax jopera bit-trading license ghax l-intimati jew min minnhom qed jirrifjutaw li jiffirmaw t-transfer tat-trading license.

Illi ghalhekk r-rikorrenti qed jitlef il-kera ghax l-istess Arpa qed jirrifjuta li jhallsu tal-kera sakemm it-trading license ma tinqalibx fuqu.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex din il-Bord joghġbu jordna lir-rikorrenti jew min minnhom sabiex (a) jiffirmaw it-transfer relattiv tal-ħanut de quo u jaghmlu dak kollu li hu necessarju u ancillari ghal tali transfer, fi żmien perentorju li dan il-Bord joghgbu jistabillixxi u fin-nuqqas tinnomina kuratur sabiex jiffirma tali formoli transfer u jaghmel dak kollu li hu neccessarju sabiex tali trading license tigi trasferita fuq Alfred Rapa jew fuq terzi, u (b) tiddikjara lill-intimati jew minn minnhom responsabbli ghat-telf ta' kera subita minn l-attur ir-rikorrenti u (c) tillikwida s-somma ta' tali telf ta' kera u (d) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata, u dan taht kwalunkwe provediment u kundizzjoni li jidhirlu opportun li jimponi."

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati prezentata fit-18 ta' Mejju, 2011 li tghid hekk:

"Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu miċhuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti ghas-segwenti raġunijiet;

Illi, in linea preliminari jigi eccepit illi:

1. L-inkompetenza ratione materiae ta' dan l-Onorabbli Bord sabiex jikkunsidra u jiddeciedi dwar t-talbiet tar-rikorrenti, liema talbiet essenzjalment jirrigwardaw kwistjonijiet illi jezorbitaw mill-ġurisdizzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord;

2. In-nullita tar-rikors promotur stante illi l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni u cioe 270/271, Triq San Pawl il-Belt Valletta mhumiex kif indikati fir-rikors promotur iżda kif indikat fir-rikors ppreżentat mill-esponenti li jġib in-numru Rikors 160/10 GG, liema rikors kien gie debitament notifikat lir-rikorrent tant illi, f'dawn il-proceduri, huwa jitlob illi dawn iż-żewġ proceduri jinstemghu kontestwalment;

3. Illi l-esponenti jopponu ghat-talba sabiex dawn il-proċeduri jinstemghu kontestwalment mal-proceduri li jgibu n-numru 160/10 GG billi fl-ewwel lok, il-mertu ta' dawk il-proceduri u cioe ta' zgumbrament minhabba l-istat ta' abbandun tal-fond kif ukoll tan-non uso tal-fond huwa ghal kollox differenti ghall-mertu tal-proceduri odjerni. Jigi rilevat illi l-proceduri odjerni ma jistghu qatt jirnexxu f'każ ta' ezitu pożittiv fir-rigward tal-proċeduri ta' zgumbrament u ghalhekk, semai, il-proceduri odjerni ghandhom jistennew l-ezitu tal-proceduri li jgibu n-numru 160/10 GG;

Illi fil-mertu u minghajr preġudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi;

4. Illi m'hemm ebda dubju illi l-proceduri odjerni gew intavolati in risposta ghal proceduri ġja intavolati kontra r-rikorrenti ghal żgumbrament mill-fond de quo u ghall-ebda raġuni oħra.

5. Illi jigi rilevat illi mhuwiex minnu illi l-esponenti ilhom li gew infurmati illi sar ftehim ta' kirja ma' certu Alfred Arpa u huwa biss permezz tal-proceduri odjerni illi l-esponenti saru jafu illi addirittura hemm ftehim tal-21 ta' Frar 2008 atti Nutar Patrick Critien, kif qed jigi allegat fir-rikors promotur, liema ftehim ghal xi raguni ma gietx ezibita;

6. Illi jigi rilevat illi, semai, tali ftehim citat mir-rikorrenti sar bi ksur tal-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti fl-iskrittura originali ta' kera tas-27 ta' Ottubru 1956 u kontra d-disposizzjonijiet tal-liġi, kif ser jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

7. Illi minghajr preġudizzju ghas-sueccepit, jigi eccepit illi l-fond in kwistjoni ilu ma jigi użat ghal diversi snin u jinsab fi stat hażin kif jista' jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża u dana jammonta ghal ksur car da parti tar-rikorrenti tal-obbligi lokatizzji spettani lilu;

8. Illi minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponenti mhumiex obbligati illi jiffirmaw xi trading licence jew lili jiffirmaw ghat-trasferiment ta' xi licenzji jew illi jirrikonoxxu lil xi subinkwilin, kif qieghed jigi allegat u kif qieghed jintalab in forza tal-proceduri odjerni;

9. Illi fi kwalunkwe kaz, l-esponenti jirrizervaw d-drittijiet kollha spettanti lilhom skont il-liġi.

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Ra li din il-kawza mxiet mal-kawza fl-ismijiet inversi bin-numru 111/2015 u ra l-provi prodotti f'dik il-kawza stante li jitratta l-istess fond mertu ta' din il-kawza.

Ra s-sentenza preliminari tat-28 ta' Gunju, 2012 fuq l-eccezzjoni ssollevata mill-intimati dwar il-kompetenza tal-Bord odjern.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimati.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet.

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

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qieghed jitlob lill-Bord sabiex jordna lill-intimati jiffirmaw it-transfer tat-trading license tal-hanut mertu ta' din il-kawza, tiddikjara l-intimati responsabbli ghat-telf subiti minnhom u finalment jillikwida somma rapprezentanti telf ta' kera u jordna lill-intimati jhallsu din is-somma kif likwidata minn dan il-Bord.

Ikkunsidra:

Illi l-Bord jibda billi jaghmel referenza ghall-kuntratt ta' kera tas-27 ta' Ottubru 1956 fl-atti tan-nutar Joseph Agius li kien gie ffirmat bejn Leone Cefai u ohrajn (hawn aktar imsejha bhala 'sidien') u Giuseppe Gauci (hawn aktar 'l quddiem imsejha bhala 'Inkwilin') u li permezz tieghu s-sidien kkoncedew a favur Giuseppe Gauci b'titolu ta' kera il-mezzanin bin-numru 270 u 271 fi Triq San Pawl, il-Belt Valletta ghal-perjodu komplessiv ta' 8 snin li minnhom 4 snin huma 'di fermo' filwaqt li l-ahhar 4 snin huma 'di rispetto', ghas-somma ta' Lm100 fis-sena u pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi ma hemmx kontestazzjoni li l-mezzanin in kwistjoni inkera ghal skop kummercjali *"ta' kwalunkwe generu li*

ikun irid u ikun jista' jibdel dan il-generu kull meta ikun irid."

Illi permezz tas-sitt klawsola l-partijiet qablu s-segwenti:

"Illi tul it-tmien snin fuq imsemmija il-komparent Gauci ikun jista jcedi id-drittijiet tal-avvjament u l-inkwilinat tal-hanut li sa jarma fl-imsemmi mezzanin ossija jissulloka l-istess hanut minghajr il-komparenti sur Cefai proprio et nomine ikun intitolat ghal xi kumpens pero l-istess Cefai proprio et nomine ma jkunx obbligat li jirrikonoxxi lill-kerrej il-gdid jekk ma jkunx persuna solvibbli, u allura jekk ma jkunx persuna solvibbli jibghqaw jirrikonoxxu ghal hlas tal-kera u tal-esekkuzjoni tal-obligi lill-istess komparent Gauci.

Illi wara l-imsemmija tmien snin, il-komparent Gauci ikun jista icedi id-dritt tal-avvjament u tali inkwilinat tal-istess hanut pero f'dan il-kaz mir-rigal li jigi offert lill-komparent Gauci, il-kopmarent Cefai ghandu jiehu mitejn u hamsin lira (Lm250) bil-kondizzjoni li l-istess Cefai ghandu ma l-inkwilin il-gdid jintrabat bil-kondizzjonijiet taht in-numru wiehed, tnejn u tlieta li hawn f'dan l-att stess."

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' l-ewwel talba tieghu, ir-rikorrenti talab lil Bord jordna lill-intimati sabiex jiffirmaw it-transfer tat-trading license.

Fuq din il-materja, r-rikorrenti **Noel Gauci**[1] spjega li missieru Giuseppe Gauci u l-ġenituri tal-intimati kienu ffirmaw kuntratt nhar is-27 ta' Ottubru 1956 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius u li permezz tieghu is-sidien kienu kkoncedew b'kirja a favur missier ir-rikorrenti l-fond 270 / 271, Triq San Pawl il-Belt, Valletta. Kompla jghid li permezz tal-klawsola 6 tal-istess ftehim il-partijiet kienu awtorizzaw lill-inkwlin sabiex icedi l-kirja bil-kundizzjoni li mir-rigal jiġi offert lill-komparenti Gauci, l-komparenti Cefai għandu jieħu mitejn u ħamsin lira (Lm250) bil-kondizzjoni li l-istess Cefai għandu ma' l-inkwilina il-ġdid jintrabat bil-kondizzjonijiet taħt in-numri wieħed, tnejn u tlieta li hawn f'dan l-att, liema dritt kien gie anke kkonfermat permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien tal-21 ta' Frar 2008 li permezz tiegħu hu kien issulloka l-fond lil ċertu Alfred Arpa u Arpa & Arpa Limited. Ix-xhud kompla jghid li minkejja tali sullokazzjoni, Arpa ma setax jopera bit-trading licence u dana peress li l-intimati rrifjutaw li jiffirmaw it-transfer tat-trading licence lil Arpa u minkejja li pprova għal aktar minn sentejn, l-intimati baqgħu jirrifjutaw li jiffirmaw it-transfer ta' din it-trading licence. Kawza ta' dan, Arpa ma riedx iħallas kera sakemm ma jkollux it-trading licences fuqu kif suppost.

Gauci spjega li hu mhux obbligat li jinforma lill-intimati bic-cessjoni tal-kirja jew jitlobhom permess filwaqt li kompla jghid li mhux minnu li l-intimati ma kienux jafu

[1] A folio 33-36 tal-process.

li kien hemm ftehim tal-21 ta' Frar 2008 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, stante li kien hu li kien ċempel lil Carmelo Cefai sabiex jiffirmalu l-karti biex jinqaleb il-permess, liema karta dan ta' l-ahhar irrifjuta li jiffirma u infurmah li hu la ried rigal izda kull ma ried kien il-hanut lura. Xehed illi minħabba dan l-aġir, hu qieghed isoffri telf ta' kera u dan ghalxejn b'xejn ghax jekk il-kuntratt tieghu jipprovdi li jista' jikri dal-fond lil terzi mhux sew li hu jitwaqqaf milli jaghmel dan. Spjega li minhabba dan l-aġir tal-intimati li hu qieghed jitlef il-kirja mill-21 ta' Frar 2008.

Permezz ta' affidavit ulterjuri, r-rikorrenti xehed li fil-21 ta' Frar 2008 kien iffirma skrittura ta' kera ma' Alfred Arpa qudiem in-Nutar Patrick Critien versu kera ta' €292.93c fix-xahar u li sussegwentament hu flimkien ma' Alfred Arpa marru mal-ewwel it-Trade Lascaris biex jaghmlu t-transfer tal-liċenzja minn fuq ismu ghal fuq Alfred Arpa iżda tat-trade qalulu li xorta jridu l-firma tas-sid. Qal li hu kien prezenta lid-dipartiment il-ftehim li kellu mas-sid tas-27 t'Ottubru 1956 ffirmat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius u l-iskrittura tad-19 t'April 1988 bejn il-kirja ġiet fuqu minn fuq missieru bil-kunsens tas-sid iżda t-trade baqghu jinsistu li jridu l-firma tas-sid. Kompla jixhed li baqghu jiddiskutu mat-Trade Dipartment sas-sajf tas-sena 2008 u meta ra li ma kienux ser jaslu, kkomunika ma' Carmelo Cefai biex jiffirmalu l-karti tat-transfer tal-permess, izda dan ta' l-ahhar irrifjuta li jaghmel dan. Zied jghid li sussegwentament kompla jikkomunika mat-Trading

License Department u kien anke kellimhom permezz ta' l-avukat tieghu.

Kompla jghid li hu kien anke baghat ittra datata 11 ta' Marzu 2010 lil Lucia Cefai u lill-avukat li kellhom l-istess Lucia Cefai dak iż-żmien fejn talabhom jiffirmaw id-dokumenti tat-transfer tat-trading licence izda kien ircieva ittra minghand Dr. Tanya Sciberras Camilleri datata 9 ta' Dicembru 2010 biex jirritorna c-cwievet. Qal li konsegwentament Alfred Arpa baqa' sa dakinhar tax-xhieda tieghu ma jistax jopera l-ħanut u ghalhekk l-ftehim ma seħħx.

Alfred Arpa[2] xehed permezz ta' l-affidavit fejn spjega li huwa kien iffirma skrittura ta' lokazzjoni ghand in-Nutar Patrick Critien nhar il-21 ta' Frar 2008 permezz ta' liema r-rikorrenti ssulloka l-hanut bin-numru 270 u 271 Triq San Pawl il-Belt Valletta favur tieghu versu l-kera ta' Eur232.93c. Xehed li sussegwentament huwa inkariga l-perit Joseph Cassar biex jaghmillu l-pjanti halli jirranga l-hanut f'restaurant u kien anke xtara l-imwejjed u s-siggijiet mill-Preluna Hotel. Qal li meta skada l-permess u gie biex jiggedded, ried li jsir it-transfer izda kien intalab mid-dipartiment li jigu ffirmati formoli u minkejja li kienu gew skambjati ittri datati l-1 t'Ottubru 2009 u fl-24 ta' Dicembru 2009 tramite l-avukat tieghi, id-Dipartiment tad-Trade License baqghu jinsistu li l-firma tas-sid hija obbligatorja. Zied li r-rikorrenti kien infurmah li s-sidien kienu rrifjutaw li jiffirmaw u kien ghalhekk li kien waqaf jirranga l-hanut.

[2] A folio 102-103 tal-process.

Nhar l-24 ta' Frar 2014 xehed **Brian Montebello**[3] mid-Dipartiment (Trade Services) fen spjega li l-licenzja tal-fond bin-nurmi 270/271 Triq San Pawl, il-Belt kienet tghajjat lil Noel J. Gauci bin-numru tal-karta ta' l-identita 27163M u l-licenzja kienet 'to keep a shop for the sale of draperies, threads, textiles, household goods, leather haberdasheries, knitting wool, wearing appereal, enemal, earthenware and glassware'. Xehed li fis-sena 2004 s-sur Gauci ghamel applikazzjoni biex izid mal-oggetti li setghu jinbieghu f'dan il-hanut, senjatament ghal accessorji tal-mobiles, is-sid tal-fond dakinhar kien iffirma u accetta l-applikazzjoni u din kienet iffirmata minn Lucia Cefai, bil-karta tal-identita' 742924M. It-talba ghal zieda fil- licenzja kienet intlaqghat. Zied li sussegwentament kienet saret applikazzjoni sabiex il-licenzja tal-fond inkwistjoni idur fuq certu Alfred Arpa.

L-intimat **David Cefai**[4] spjega li l-amministrazzjoni tal-proprjetajiet tal-familja kienu jigi amministrati minn Lucia Cefai u meta din kibret, in-neputijiet inkluż hu hadu l-amministrazzjoni f'idejhom u skoprew illi f'2009 dan il-post kien fi stat ħażin minn barra u li ma kienx qieghed jintuża. Qal li martu indunat illi t-tabella li kien hemm fuq il-bieb ta' barra bil-kliem 'FENTS' fuqha kienet inqalghet. Xehed li fl-ewwel xhur tas-sena 2010, kien icempillu Noel Gauci u infurmah li jrid jissulloka l-ħanut izda huwa kien irrifjuta dan izda r-rikorrenti kien qallu li ghandu dritt iwelli u hu kellu jiffirmalu

[3] A folio 153-154 tal-process.
[4] A folio 318-319 tal-process.

minghajr ebda informazzjoni moghtija lilhom u qatt ma sema' xi licenzja tat-Trade jew xi permess ieħor. Spjega li wara li raw li l-hanut ma kienx qieghed jintuza, fethu l-kawża ghal żgumbrament quddiem l-Bord tal-Kera.

Xehed **Dr. Ramon Rossignaud**[5], fejn spjega li jiftakar illi Dr. Mallia kienet iltaqgħat miegħu fil-Qorti u spjegatlu li kien hemm problema fuq firem mitluba mid-dipartiment tat-Trading pero' ma jiftakarx li kien tkellem ma' Lucy Cefai dwarha.

Ikkunsidra ulterjorament:

Illi mill-provi jirrizulta li minkejja li r-rikorrenti kellu kull dritt li jissulloka, l-intimati rrifjutaw li jiffirmaw d-dokumenti relattivi u necessarji sabiex fil-kaz odjern, Alfred Arpa seta' jiggesti n-negozju. Irrizulta li r-rikorrenti tramite l-avukat tieghu, kien anke baghat korrispondenza lis-sidien u anke lid-Dipartiment tat-Tading License.

Jirrizulta madanakollu li r-rikorrenti ma ha ebda azzjoni ohra u kien proprju permezz tal-kawza odjerna u cioe' tlett snin wara li huwa prezenta proceduri fejn talbu lill-Bord sabiex jordna lill-intimati qua sidien sabiex jiffirmaw d-dokumentazzjoni relattiva. Jirrileva wkoll li kien proprju anke wara li l-istess intimati prezentaw kawza ghal zgumbrament li r-rikorrent ddecieda jiftah proceduri, u dan wara li halla l-fond maghluq mis-sena 2008.

[5] A folio 321-323 tal-process.

Filwaqt li l-Bord jifhem id-diffikulta' li sab ruhu fiha r-rikorrent, ma jistax ma jinnotax li l-proceduri quddiem dan il-Bord fetahhom wara aktar minn 3 snin mis-sullokazzjoni u wara li halla l-fond maghluq mis-sena 2008, fuq ammissjoni ta' l-istess rikorrenti fil-kawza fl-ismijiet invertiti bin-numru 160/2010.

Illi l-Bord ma jistax ma jaghmilx referenza ghall-proceduri bejn l-istess partijiet bin-numru 160/2010 stante li dawn jittrattaw l-istess fond.

Illi fil-kawza bin-numu 160/2010 il-Bord argumenta illi:

Illi m'hemmx dubju li l-fond in kwistjoni inkera sabiex jintuza ghal negozju ossija hanut. Il-Klawsola numru 2 ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni tistipula s-segwenti:

2. Illi dan il-mezzanin qed jigi mikri ghal skop kummercjali jigifieri biex fih l-istess Gauci ikun jista' jiftah hanut ta' kwalunkwe generu li ikun irid u ikun jista jibdel dan il-generu kull meta ikun irid.

Ir-rikorrenti ibazzaw it-talba taghhom kemm a bazi ta' nuqqas ta' uzu u fil-mori tal-kawza argumentaw ukoll li kien hemm bdil fil-generu u ksur tal-kuntratt lokattizju stante li l-intimat naqas li jinfurma lir-rikorrenti bis-sullokazzjoni.

Illi rrizulta mill-provi li sas-sena 2003 il-fond dejjem intuza bhala hanut li jbiegh id-drappijiet u fis-sena

2003 sas–sena 2008 beda jbiegh ukoll accessorji tal-mobile. Mix-xhieda ta' l-intimat irrizulta li hu ssulloka l-fond lil terzi u cioe' Alfred Arpa sabiex juzah bhala restaurant filwaqt li xehed li mis-sena 2008 'il quddiem il-ħanut kien u għadu magħluq. Huwa kompla jghid li kien hemm problema fil-permessi stante li s-sid ma ffirmax dokument li kien mehtieg ghall-permess filwaqt li Alfred Arpa spjega li huwa kien ilu 3 snin jirranga l-fond madanakollu l-Bord jinnota li dan ta' l-ahhar kien ghamel biss xoghol minimu, kif xehed l-istess xhud.

Illi in oltre, l-Bord jaghmel referenza ghar-relazzjoni taghhom, il-Periti Teknici Membri tal-Bord wara li acceddew fuq il-fond li kkostataw is-segwenti:

08 għal dak li jirrigwarda użu jidher li dan il-fond mhux qed jintuża tant li m'hemmx mobbli, l-art għadha fuq it-torba u l-elettriku fil-post huwa ta' natura temporanja.

09 jidher ukoll li saru xi alterazzjonijiet fil-post fejn iddaħħlu żewġ travi tal-ħadid fil-punt 'A-B' fuq Dok. 'MT2' (Dok. 'MT1' ritratt 06) u saru xi kunjardi tal-injam fl-istess ħajt (Dok. 'MT1' ritratt 03) fejn iddaħħlu dawn it-travi tal-ħadid sabiex infetaħ l-istess ħajt 'A-B' li jiġi bejn l-iskalapiża u l-kamra ta' quddiem. L-iskalapiża tal-ħadid li tagħti għall-mezzanin tidher li mhix dik oriġinali. Għalkemm fil-ħajt li hemm bejn iż-żewġt ikmamar fil-pjan terran ma dehrux sinjali li kien hemm xi taraġ permanenti li jagħti għall-livell tal-mezzanin filwaqt li l-ħajt l-ieħor tneħħa, il-qiegħ tal-

pjan li hemm fil-livell tal-mezzanin huwa magħmul bit-telut (żurżieqa), liema telut normalment isir sabiex ikun hemm biżżejjed headroom għal min ikun għaddej minn taħt l-istess pjan sabiex jitla' fuq.

Illi ghalhekk u in vista ta' l-ammissjoni ta' l-intimat li l-fond ilu maghluq mis-sena 2008, il-Bord ma ghandux ghalfejn jiddubita tali dikjarazzjoni. Madanakollu l-intimat jispjega li dan kien proprju kkawzat mil-agir tar-rikorrenti li rrifjutaw li jiffirmaw id-dokumenti relatati mat-trade license sabiex il-generu tal-fond in kwisjtoni jinbidel. Filfatt huwa pproceda billi fetah proceduri kontra r-rikorrenti fit-8 ta' Marzu, 2011 li jgib ir-rikors numru 31/2011 fl-ismijiet Noel Gauci vs Lucia Cefai et, permezz ta' liema huwa talab lill-Bord sabiex jordna lir-rikorrenti f'din il-kawza sabiex jiffirmaw d-dokumenti necessarji u relattivi ghat-trading license.

Illi l-Bord jinnota li x-xhieda ta' l-intimat hija verosimili u cioe' li huwa ssulloka lil Alfred Arpa u li r-rikorrenti f'din il-kawza rrifjutaw li jiffirmaw d-dokumenti necessarji u relattivi ghat-trading license u kien parzjalment kawza tan-nuqqas tar-rikorrenti li huwa ma kienx qieghed jaghmel uzu mil-fond in kwistjoni, madanakollu l-Bord jinnota ulterjorament li l-intimat ma ghamel xejn wara li r-rikorrenti rrifjutaw, tant li huwa abbanduna l-fond u kien biss fis-sena 2011 u cioe' 3 snin wara li fetah proceduri. Il-Bord jirrileva wkoll li l-prezentata tal-proceduri minnu stitwiti, gew

anke wara li s-sidien hadu azzjoni biex jirriprendu l-pussess tal-fond.

...

Mehud in konsiderazzjoni l-provi prodotti kollha, dan il-Bord huwa konvint li l-fond in kwistjoni m'ghadux jintuza.

Ikkunsidra:

Illi tenut kont dawn ic-cirkostanzi, fejn ir-rikorrent halla l-fond maghluq u fejn r-rikorrent ma ha l-ebda azzjoni kontra s-sidien talli naqqsu milli jersqu ghall-iffirmar tat-trasferiment tal-licenzja ghajr li baghtilhom ittra u ma segwix l-istess bil-proceduri appoziti sabiex isostni d-dritt tieghu ta' sullokazzjoni, izda ha azzjoni biss wara tlett snin u wara li rcieva l-kawza minn ghand ir-rikorrenti, l-Bord iqis illi f'dawn ic-cirkostanzi r-rikorrenti ma jistax jistrieh bhala difiza fuq il-fatt illi s-sidien ma ffirmawx ghat-trasferiment tal-licenzja u konsegwentament cahhduh mid-dritt tas-sullokazzjoni moghti lilu fil-kuntratt tal-lokazzjoni.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord wara li ra d-dokumenti u provi prodotti fil-kawza odjerna u fil-kawza bin-numru 160/2010 fl-ismijiet inversi, u wara li ra li l-proceduri nfethu wara aktar tlett snin mis-sullokazzjoni li matulhom r-rikorrent halla l-fond maghluq, dan il-

Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi (1) Jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti u (2) Jilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati fejn mhux inkompattibbli ma' dak deċiż fil-kawża numru 160/2010 deċiża llum stess.

Spejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur