MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO

Seduta tal-15 ta' Marzu, 2001

Rikors Numru. 186/1986/1

Rikors Nru: 186B/86

Dominic Cutajar bhala amministratur u Fr. Marius Zerafa bhala Chairman tal Capt O F Gollcher O.B.E. Art and Archaeological Foundation u Louis Apap Bologna

vs

Marcus Flores, Sandra Flores, Jan Flores, Karl Flores, Lydia Flores, Eleonora sive Nora Mizzi u l-istess Eleonora sive Norah Mizzi giet konfermata b'digriet tat 28 ta' Novembru 1986 kuratrici deputata biex tirrapresenta l-eredita' ta' Mary Rutter, Doris Mizzi, u Dr Ivan Gatt u P.L. Marie Paris b'digriet tas-26 ta' Jannar, 1988 nominati kuraturi deputati biex jirrapresentaw l-assenti Alex Mizzi sew propriju kif ukoll ghad-ditta H.Mc Bailey & Co

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn ir-rikorrenti ippremettew:

Illi huma jikru lill-intimati l-fond numru 295/296, Republic Street, Valletta, bil-kera ta' mija u hamsin lira Maltija fis-sena, jithallsu bit-tlett xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza li jmiss tghalaq fit-22 ta' Ottubru, 1986;

Illi huma ghandhom dritt jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi billi l-intimati sullokaw l-hanut minghajr l-permess tas-sidien u biddlu l-generu u l-istruttura tieghu.

TALBU li dan il- Bord joghgbu jawtorrizahom jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi 295/296 Republic Street, Valletta, minhabba ragunijiet fuq imsemmija.

Ra r-risposta tal-intimati fejn esponew illi;

1. M'huwiex minnu li huma sullokaw il-fond jew biddlu l-generu u l-istruttura tieghu. Ir-rikorrenti, f'dan ir-rigward ghandhom qabel xejn jispjegaw x'jintendu bil-frazi "biddlu l-generu".

2. Id-ditta H. McBailey & Co m'ghandhiex personalita' guridika distinta u hija nfatti ditta fil-veru sens tal-kelma, cioe' isem ta' negozju; dan ukoll ghandu jigi ccarat fil-bidu tal-kawza.

3 Illi r-rikorrenti fid-9 ta' Frar, 1982 ghamlu citazzjoni kontra l-esponenti fejn, wara li ppremettew illi huma jikru l-fond in kwistjoni lil H. McBailey & Co; u illi huma saru jafu li l-istess socjeta' mhiex registrata u ghalhekk il-lokazzjoni hija nulla; u peress illi l-esponenti, minghajr il-permess tar-rikorrenti, bdew jaghmlu alterazzjonijiet strutturali fil-fond - talbu fost affarijiet ohrajn, l-izgumbrament mill-fond de quo, billi qeghdin jokkupaw l-istess minghajr titolu - Citazzjoni 145/82 JH Qorti tal-Kummerc - Din il-kawza ghadha pendenti u ma jkunx sewwa li dan il-Bord jipprocedi meta hemm *lis alibi pendens*.

Ra l-verbal tas-seduta tat-23 ta' Marzu 1991 fejn l-intimat eccipew ulterjorment li r-rikorrent Dominic Cutajar irid jipprova li huwa amministratur tal-fondazzjoni imsemmija fir-rikors u illi r-rikorrenti Louis Apap Bologna irid jipprova li huwa kompropjetarju tal-fond in kwistjoni.

Ra d-dokumenti esebiti;

Semgha lix-xhieda li gew prodotti;

Ra n-nota tal-osservazzjonjiet tal-intimat;

Semgha t-trattazzjoni tar-rikors; u

Ikkunsidra:

Illi l-lokazzjoni tal-hanut in kwistjoni kienet giet koncessa lil Vincenza armla Grech bhala rappresentanti d-ditta "H. Mc Bailey & Co." mill-ahwa Gustaf u William Gollcher bi skrittura tat-22 ta Jannar 1922 (Dok LAB) a fol. 26 tal-process.

Sal-1981 l-lokazzjoni ghaddiet ghand l-intimati Marcus Flores, Sandra Flores, Jan Flores, Karl Flores, Lydia Flores, u Eleonora, Mary Rutter, Doris u Alex ahwa Mizzi, lkoll rikonoxxuti mis-sidien. Inoltre jidher li kellhom interess ukoll Mary Flores u Yvonne Mizzi stante l-iskritturi tat-18 ta Frar 1981 u l-kuntratt tad-9 ta Dicembru 1981 esibiti a fol. 68 sa 77 (Dokti JS1 sa JS3).

Permezz ta' l-imsemmija atti l-ahwa kollha Mizzi ghar-rigward tan-nofs indiviz tal-lokazzjoni u Lydia u Mary Flores ghal kull sehem u interess taghhom fil-hanut 'de quo' ittrasferew lill-ko-inkwilin Karl Flores kull interess taghhom fil-lokazzjoni tal-istess hanut.

Fir-risposta taghhom, l-intimati, ghalkemm jirrizulta mill-verbal tas-seduta tal-5 ta Frar 1997 li l-kera kienet tithallas minnhom lir-rikorrenti, xorta wahda wrew dubbju dwar it-titolu tar-rikorrenti u talbu li dawn jindikaw u jippruvaw id-dritt taghhom li jagixxu bil-prezenti azzjoni.

Ghalkemm huwa sufficjenti ghar-rikorrenti li jippruvaw li huma lokaturi tal-fond fil-konfront tal-intimati inkwilini, fatt digia' accettat mill-intimati, huma xorta wahda pproducew bizzejjed provi biex jistabilixxu ukoll it-titolu taghhom ta proprjeta' fuq il-hanut in kwistjoni.

Inoltre r-rikorrenti ddikjaraw, fis-seduta tal-5 ta Frar 1997, illi c-citazzjoni, ghal-liema saret riferenza fit-tielet paragrafii tar-risposta tal-intimati, giet definitivament dezerta; dan ma giex ikkontestat mill-intimati u ghalhekk il-Bord jiddikjara li ma ghadx hemm xi proceduri ohra pendenti li jistghu jostakolaw l-andament ta din il-kawza u ghalhekk jirrespingi l-eccezzjoni ta *'lis alibi pendens'.*

Fil-meritu, jirrizulta li r-rikorrenti qed jibbazaw it-talba taghhom ghar-ripresa tal-pussess tal-hanut 'de quo' fuq tlett kawzali kontemplati mill-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal--Ligijiet ta Malta; dik ta sullokazzjoni, dik ta bdil tal-generu tan-negozju ossia tad-destinazzjoni tal-fond u dik ta ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji stante bdil fl-istruttura tal-fond da parti tal-intimati minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

Dwar l-allègat bdil ta'l-generu tan-negozju jew bdil ta destinazzjoni ma ngiebu ebda provi specifici mir-rikorrenti,. waqt li l-indizju mill-kumpless tàl-provi huwa, li fil-fatt ma sar ebda tali bdil; infatti mid-dokument LAB a fol. 26 jirrizulta li fil-bidu il-lokazzjoni giet koncessa lil inkwilina li kienet tinnegozja taht 1-isem H. McBailey & Co u, kif jirrizulta mill-intestatura tal-istess dokument, din kienet specifikament tinnegozja fl-abbiljament ghall-irgiel u nisa kif indikat bil-kliem ***"Ladies and Gentlemen's Tailors"*** u ***"Gentlemen's Outfitters",*** waqt li fil-prezenti l-istess negozju fil-bejgh ta' l-abbiljament ghadhu zgur qed jigi gestit.

Ghal dak li jirrigwarda il-bdil fl-istruttura, il-provi tar-rikorrenti jikkonsistu fid-deposizzjoni ta' r-rikorrent Louis Apap Bologna u ta marthu u r-ritratti minnhom esibiti. Izda dawn il-provi ma jindikaw ebda xoghol partikolari li jimplika l-bini propriju tal-hanut u jwasslu biss biex jigi stabbilit li l-intimati kienu effettivament ghamlu xogholijiet ta certa entita' li pero' ma kienux jirrigwardaw l-istruttura u kienu dedikati ghal manutenzjoni u bdil fid-dekor u fl-esposizzjoni tal-merci, tant li la l-kontendenti u lanqas l-Bord ma hassew il-htiega ta nomina ta Membri Teknici.

Evidentement bl-allegazzjoni ta sullokazzjoni li qed jghamlu r-rikorrenti ir-riferenza ma hiex diretta lejn it-trasferiment tad-drittijiet lokatizji li whud mill-ko-inkwilini ghamlu li il-ko-inkwilin iehor, Karl Flores, Infatti, kif jirrizulta mill-atti relativi esibiti minn Nutar Dr. Joseph Saydon (Dokti JSI, JS2 u’ JS3), kull ftehim bejn l-inkwilini definitivament ma kienx jirrigwarda xi sullokazzjoni, izda kienu jipprovdu b’mod car ghat-trasferiment tad-dritt tal-inkwilinat minn uhud mill-inkwilini lil ko-inkwilin iehor, liema trasferiment bejn ko-inkwilini ma jwassalx ghall-effett kontemplat mill-istess Artikolu 9 tal-Kap. 69.

Dak li r-rikorrenti jikkontendu li jammonta ghal sullokazzjoni huwa l-ftehim li ghamel l-inkwilin Karl Flores, l-ewwel mal-kumpanija Quantum Limited u wara ma Panda Limited jew Kruger Limited.

Kif jirrizulta mill-iskritturi esibiti (LAB3 u LAB4 a folji 28 u 31 u Dok EAX1 a fol. 142), dawn jipprovdu ghall-assocjazzjoni bejn il-kerrej Karl Flores u kumpanija fejn il--kumpanija tkun obbligata li tipprovdi il-merci ghall-bejgh ‘on consignment’ mill-hanut sa valur stabbilit, tipprovdi somma flus miftehma biex tghamel tajjeb ghall-ispejjes annwi in konnessjoni mal-gestjoni tan-negozju mill-hanut, bil-kerrej jibqa fil-pussess tal-hanut, bil-gestjoni tan-negozju f’idejh esklussivament u bid-dritt tal-inkwilinat dejjem tal-kerrej. Minn naha taghha 1-kumpanija tippercepixxi hamsa u tmenin fil-mija (85%) tal-profitti tal-kerrej.

Dan il-ftehim kif stabbilit u kif ifformulat fl-iskritturi definitivament ma jammontax ghal sullokazzjoni u dejjem gie ritenut li kull àssocjazzjoni li jghamel il-kerrej ma terzi dwar il-gestjoni tan-negozjü fl-fond mikri ma tammontax ghall sullokazzjoni jew cessjoni tal-inkwilinat sakemm il-kerrej jibqa jzomm interess serju fin-negozju, ma jirrinunzjax ghall-pussess u jibqa jzomm id-dritt tal-inkwilinat.

Izda r-rikorrenti jinsistu li dan l-akkordju ghandhu xorta wahda jigi kkunsidrat bhala sullokazzjoni billi jinsinwaw

simulazzjoni u li l-ftehim intiz mill-kerrej kien wiehed ta sullokazzjóni.

Mill-provi prodotti, senjatament dawk li jirrigwardaw id-dettalji dwar kif kien qed jigi ezegwit il-ftehim fil-prattika matul l-ahhar snin, jirrizulta li l-effetti tal-akkordju huma simili hafna ghal dawk li kienet iggib is-sullokazzjoni. Infatti l-kumpanija akkwistat hanut destinat esklussivám ent ghall-bejgh tal-prodotti jew merkanzija taghha, iddahhal il-valur taghhom meta jinbiegh u taghmel tajjeb ghall-ispejjes kollha li kien ikollha thallas direttament f'kaz ta kirja billi tghaddihom lill-kerrej biex ihallashom ghaliha, u minn flok li thallas kera tikkoncedi lill-kerrej ***15%*** mill-profitti.

Izda l-provi jindikaw ukoll diversi fatturi li jiddistingwu dan il-ftehim mill-kuntratt tal-lokazzjoni; fosthom il-fatti li l-kerrej ma jippercepix introjtu fiss perjodikament, li il-gestjoni,tan-negozju u l-amministrazzjoni tal-istess, kompriz 1-obbligu ta registrazzjoni, zamma ta kotba, hlas ta pagi u sorveljanza baqa f'idejn il-kerrej, li baqa ukoll risponsabbli añke ghar-riparazzjonijiet u manutenzjoni kif ukoll ghall-hlas tal-kera.

F'dawn ic-cirkostanzi il-Bord isib li ma jirrizultawx provi sufficjenti indikativi ta' l-esitenza ta sullokazzjoni u ghalhekk jirrespingi t~talba tar-rikorrenti.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti.

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