MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2004

Rikors Numru. 132/2000/1

John Manduca, Claire Arrigo, Andrew Manduca, Christine Coney, Maria Darmanin, Joseph Darmanin, Bernardette Apap Bologna, Ann Darmanin, Anthony Darmanin, Marina Darmanin, Cora Rossi, Michael Formosa Gauci, Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole, Joan Vella Muscat, Josef Formosa Gauci u stante il- mewt ta Peter Manduca fis-26 ta Novembru 2002, assumew l-atti Julian Manduca, Philip Manduca, Sarah mart Kenneth Paris, Victor Manduca, u Simon Manduca ahwa Manduca

Vs

Joseph u Josette Farrugia

Il-Bord,

Ra r-rikors ta John Manduca, Claire Arrigo, Peter Manduca, Andrew Manduca, Christine Coney, Maria Darmanin, Joseph Darmanin, Bernardette Apap Bologna,

Ann Darmanin, Anthony Darmanin, marina Darmanin, Cora Rossi, Michael Formosa Gauci, Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole, Joan Vella Muscat, Josef Formosa Gauci, u stante il-mewt ta Peter Manduca assumew l-atti Julian Manduca, Philip Manduca, Sarah mart Kenneth Paris, Victor Manduca, u Simon Manduca ahwa Manduca, li jesponu bir-rispett:

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimat il-fond bin-numru 252, Triq ir-Repubblika, Valletta u dan bil-kera ta Lm2000 fis-sena li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem l-iskadenza li jmiss taghlaq fl-14 ta Frar, 2001.

Illi skond il-klawsola 3 ta l-iskrittura priata datata 6 ta April, 1979 li biha r-rikorrenti krew il-fond in kwistjoni lill-intimat, l-intimat bhala l-kerrej kellu divjet specifiku milli jissulloka dan l-istess fond lil terzi persuni.

Illi l-intimat kiser id-divjet impost mill-fuq imsemmija klawsola 3 billi ssulloka l-fond in kwistjoni lil terza persuna u ghaldaqstant , a tenur tal-klawsola 8 ta l-istess skrittura privata kif ukoll ta l-artikolu 9 (a) ta l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta Bini (Kap 69), r-rikorrenti ghandhom id-dritt illi jitolbu x-xoljiment tal-kera.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. jiddikjara li l-intimat kiser id-divjet impost fuqu permezz ta l-iskrittura privata datata 6 ta’ April 1979;
2. jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond bin-numru 252, Triq ir-Repubblika Valletta a tenur tal-klawsola 8 ta l-istess skrittura privata kif ukoll ta l-artikolu 9 (a) ta l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta Bini (Kap 69).
3. Jipprefiggi lill-intimat terminu qasir u perentorju biex jizgombra mill-istess fond.

U dan bl-ispejjez .

Ra r-risposta tal-intimati Joseph u Josette Farrugia li jecepixxu bir-rispett:

Illi l-intimati dejjem ottemperaw ruhhom mal-obbligi kollha minnhom assunti fl-sikrittura ta lokazzjoni; ma kissrux id-divjet impost mill-klawsola 3 ta l-iskrittura ta lokazzjoni datata 6 ta April 1979 kif sejjer jigi ppruvat fit-trattazzjoni tar-rikors u ghalhekk id-domanda tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond 252 Triq ir-Repubblika, Valletta u ghax-xoljiment tal-lokazzjoni ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra l-verbal tas-27 ta Mejju 2004

Ikkonsidra,

1. Din il-kirja hija regolata bi ftehim tas-6 ta April 1979 fejn fost hwejjeg ohra il-Kaptan Philip Manduca f'ismu u f'isem ohrajn kera il-fond lill-intimata u stipula li:

"The lessee may not sublet the said tenement or any part thereof or make over the lease to third parties and he may not enter into any partnership and/or form or agree to the formation of ta Limited Liability Company in respect of the said tenement. This lease shall not operate as to prohinit the lessee from forming any partnership 'en nom collectif' with his consent". (fol 14 u 16. Hemm zball meta inghataw in-numri lill-pagni, pagna 15 ma tezistix)

2. It-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament hi msejsa fuq ksur tal-kundizzjoni imsemmija:

"illi l-intimat kiser id-divjet impost mill-fuq imsemmija klawzola 3 billi ssulloka l-fond in kwistjoni lil terza persuna u ghaldaqstant, a tenur tal-klawzola 8 ta l-istess skrittura privata kif ukoll li l-artikolu 9 (a) ta l-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-kiri tal-Bini (Kap 69), r-rikorrenti ghandhom id-dritt li jitolbu ix-xoljiment tal-kera".

3. Din hija kirja li qed tiggedded bis-sahha tal-ligi specjali (ara skrittura) u ghalhekk il-kelma xoljiment ma jmissiex intuzat. Dan jidher zball kif jirrizulta ukoll mit-tfassil tar-rikors.

4. Skond ir-rikorrenti Apap Bologna (fol 13 u 15 zball fin-numri) ghall-habta tal-Milied 1999 l-intimat talab lis-sidien li jaghtih permess li jissulloka lil terzi u jizdied il-kera. It-talba ma gietx milqugha. B'ittra tat-2 ta Gunju 2000

"Joseph Farrugia on behalf of Ferry Limited bl-indirizz ta 252 Triq ir-Repubblika Valletta gharraf lis-sidien li kien ser jitlob lill-Awtorita ta l-Ippjanar li jbiddel l-uzu tal-fond minn "Shoe Shop" ghall "Cafeteria" (fol 19). L-intimat iffirma f'isem Ferry Limited. Ir-rikorrent permezz ta din l-ittra fehmu li l-intimat kien iwaqqaf kumpanija "li kellha n-negozju tal-fond ……. Dan ghaliex f'dik l-ittra huwa kien iffirma ghan-nom ta Ferry Limited". (fol 15). L-Awtorita ta l-Ippjanar harget avviz fil-gazzetta fejn tnizzel:

"Belt Valletta 03160/00
Change of use from shoe shop to cafeteria
Application includes change of shop name
(same shop sign)
Mr Joseph Farrugia on behalf of Ferry Ltd,
252 Triq ir-Repubblika Belt Valletta" (fol 20)

5. B'ittra ta l-4 ta Lulju 2000 l-intimat kiteb lill-Awtorita fejn nizzel li bi zvista kien iffirma dokument f'isem Ferry Ltd. Ried japplika f'ismu u mhux ghan-nom tal-kumpanija. Talab it-thassir tat-talba u li jibdilha (fol 21). Kopja tal-ittra intbaghtet lis-sidien.

6. Ir-rikorrenti esibixxa reklam f'gazzetta bl-Ingliz (fol 22)

Sale
Uomo

252 Republic Street Valletta
Last week
As a Shoe Shop
Shoes at Lm5 and Lm10
Everything must go!
Opening soon Juscafe

7. L-intimati ghamlu kuntrarju ta Apap Bologna u l- ewwelnett ressqu bhala xhud lil Albert Vella, accountant u awditur ta Ferry Limited ghal madwar ghoxrin sena (seduta 26/6/01, fol 33-34). Il-kumpanija ggib min barra hwejjeg u kellha zewg hwienet "Pimlico", u 'Bubbles". Ta l-ahhar ghalaq. Ix-xhud l-ewwel jghid li l-intimat ghal madwar 10/12 sena kien jinnegozja f'ismu. Izda wara jghid li ma jafx jekk kienx jinnegozja f'ismu jew f'isem il-kumpanija. Hu ma ghandux x'jaqsam mal-hanut "Uomo", li qieghed qrib il-hwienet l-ohra u jaf li l-intimat kien ibiegh iz-zraben minn hemm.

8. Il-kuntistabbli Carmel Catania esebixxa permess jew ahjar licenzja dwar bejh ta hwejjeg fil-fond de quo. Ir-referenza ghal Carmel Farrugia hi dwar il-kirja ta qabel dik imressqa fuq. (fol 17)

9. Dennis Muscat, accountant, kien tiehu hsieb l-kontijiet tal-fond, mikri mill-intimat ghal snin. Jaf li l-intimat ghandu kumpanija ma martu, "Ferry Limited" imma li hu bhala xoghol qatt ma kellu x'jaqsam maghha. Illum lanqas ghadu jiehu hsieb l-affarijiet ta l-intimat (fol 36-39)

10. L-intimat fis-seduta tal-11 ta Ottubru 2001 xehed dwar l-attivita tieghu fin-negozju. In-negozju fuq il-fond hu f'ismu; Il-Kumpanija "Ferry Limited" ghandhom l-ishma fiha hu, martu u uliedu. Din tahdem min fond iehor – numru 257 Triq ir-Repubblika il-Belt Valletta. Twaqqfet fl-1985 ghall-habta ta Gunju 2000 ried ibiddel is-sura tan-negozju u talab lill-Perit Paul Camilleri meta mar ghandu biex jaghmel dak li kien mehtieg. Jahseb li l-formula mlietha s-segretarja tal-Perit zmien wara u iffirmaha mimlija. Giet il-karta mill-awtorita intebah 'bl-izball' u ha

parir legali. Kif irranga dak li gara u hekk ghamel. Dwar l-izball:

“ghax kelli hanut iehor li kont biddilt il-generu tieghu (numru 53 Triq ir-Repubblika) kien taht Ferry Limited u din is-segretarja qabdet nassumi dan il- file (fol 46) u kkupjatu.
Ghandu numru tal-VAT fuqu personali u iehor fuq il-kumpanija.

11.	Issokta jixhed fis-seduta tad-29 ta Novembru 2001 (fol 60 u 62). “Bubbles” u “Juscafe” ghandhom numru tal-VAT differenti minn xulxin(fol 83). Il-hwienet huma tieghi personali. “Ferry Limited” kellha hanut faccata li llum telqitu. Din il-kumpanija ghadha tahdem minn “Bubbles” imma l-hanut mhux taghha. Barra wiehed mill-ishab hu wkoll direttur ta Ferry Limited. Esebixxa d-dhul u hrug tieghu personali fuq “Uomo Shoe Shop” ghall-diversi snin (fol 63-82).

12.	Il-Perit Paul Camilleri xehed li t- tgharif ttiehdet minn file iehor. L-intimat kellu l-hanut tal-faccata (numru 53) ukoll li lbidel is-sura tan-negozju u s-segretarja ikkupjat kollox l-istess. Fuq mistoqsija tal-Bord, dwar il-fond imsemmi kellu jfittex il-karti biex jara fuq min hu wara li kien qal li qal. “Nassumi” dwar “l-ownership”. Fisser x’ghamel biex irranga l-affarijiet. Il-permess hareg fl-14 ta Frar 2001 f’isem Joseph Farrugia wara l-ittra tat-18 ta Lulju 2000 mibghuta mix-xhud lill-Awtorita.

13.	Dennis Muscat hejja d-dhul u hrug ta “Uomo Shoe Shop” (ara para 11 ta din is-sentenza) dejjem f-isem l-intimat personali. Jaf li tbiddel il-generu ta negozju. Mistoqsi dwar kera jghid li jista jkun hemm xi karmra zghira ohra magenba“ (fol 59) – 1990 – Lm300.

14.	Simone Mallia s-segretarja tal-Perit Camilleri xehdet aktar minn darba billi fuq mezzi elettro manjetici kliema ma ittehiedx sewwa. Tghid li l-intimat ried jaghmel bdil dwar is-sura tan-negozju. Ghandu sitt (6) files, qabdet wiehed minnhom (fol 51). Il-file “tela’ at

random”(fol 88). Meta mliet il-formola l-intimat mar darba ta malajr u ffirma fuq wara (fol 95). Kien l-intimat li gibed l-attenzjoni li kien sar zball (fol 96). F’seduta ohra qalet li mhux hi intebhet bl-izball (fol 116). Iccarat li mhux certa jekk kienx intebah bl-izball Farrugia jew Camilleri. Tghid wara li qalilha l-Perit Camilleri li kien hemm zball (fol 118). Mallia tiehu l-htija fuqha. Ix-xhud ma tispjegax u lanqas giet mistoqsija kif qabdet file bl-addocc u fl-istess hin taf l-indirizz tal-post.

15. Li jirrizulta hu li saret applikazzjoni mill-intimat f’isem ‘Ferry Limited’, li hi kumpanija fejn hu direttur u ghandu ishma flimkien ma martu u uliedu, biex isir bdil ta generu tan-negozju li jsir fil-fond. Skond il-ftehim fil-fond jista jsir kwalunkwe kummerc (fol 3). Ghalkemm il-Bord ma jhossux konvint li sar zball, daqstant iehor ma jistax jghid li gie ppruvat li saret sullokazzjoni. Billi l-intimat fil-Milied tal-1999 kien talab li jkollu permess li jissulloka lil terzi u jhallas kera oghla, ma jfissirx fid-dawl ta provi ohra li ghamel hekk.

16. Ma gie bl-ebda mod ippruvat li nholoq kuntratt gdid ta kera, li ghalih sid il-kera huma estanei ghal kollox, u li huwa nettament distinti mill-kuntratt originali tal-kirja u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilini huma terza persuna (tifsira mehuda minn “Darmanin vs Camilleri” Appell 28/1/00.

Ghalhekk il-Bord ghar-ragunijiet fuq imsemmija jichad it-talba tar-rikorrenti. Fic-cirkostanzi (ara para 15) l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-parijiet.

< Sentenza Finali >

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