MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-20 ta' Gunju, 2005

Rikors Numru. 55/2004/1

Sterling Properties Co. Ltd.

Vs

1. Maria Chetcuti

2. Esther Chetcuti

3. Dr. Vincent Galea bhala sekwestrarju Gudizzjarju tal-fond Opera Bar, Republic Street, Valletta nominat b' digriet tal- Prim' Awla tal- Qorti Civili tat- 23 ta' Awissu 2002 ghal kull interess li jista' jkollu.

Il- Bord,

Ra r- rikors tas- socjeta' Sterling Properties Limited fejn jesponu b' rispett:-

Illi s- socjeta' rikorrenti tikri lill- intimati Maria Chetcuti u Esther Chetcuti l- hanut "Opera Bar", 6, Republic Street,

Valletta, bil- kera ta’ Lm 120 fis- sena pagabbli kull sitt xhur bil- quddiem, l- ewwel skadenza fl- 1 ta’ Lulju, 2004.

Illi l- intimati mhux qed jifthu dan il- hanut u dan in- ‘non uso’ jammonta ghal uzu divers.

Ghaldaqstant, is- socjeta’ esponenti titlob bir- rispett illi dan il- Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi pussess tal- fond “Opera Bar”, 6, Republic Street, Valletta, billi ma ggedditx il- kirja lill- intimati fit- terminu tal- iskadenza korrenti.

Rat ir- risposta tal- Avukat Dott. Vincent Galea bhala Sekwestratarju Gudizzjarju tal- fond Opera Bar, Republic Street, Valletta, nominat b’ Digriet tal- Prim’ Awla tal- Qorti Civili tat- 23 ta’ Awissu, 2002 ghar- rikorsipprezentat mis- socjeta rikorrenti fis- 6 ta’ Lulju, 2004, fejn jesponi umilment:

1. Illi kif tajjeb irrilevat is- socjeta rikorrenti huwa gie nominat bhala Sekwestraju Gudizzjarju tal- fond kummercjali mgharuf bl- isem ta’ Coffee 2 Go gja Opera Bar, f’ Republic Street, Valletta permezz ta’ digriet moghti mill- Onorabbli Prim’ Awla tal- Qorti Civili fil- kawza fl- ismijiet **<u>Esther Chetcuti pro et noe vs Francis Chetcuti et</u>** (Cit. Nru. 780/98GCD, liema kawza qeghda tinstemgha kontestwalment mal- kawza fl- istess ismijiet hawn appena premessi izda bic- Cit. Nru. 808/98GCD);

2. Illi in adempjenza ta’ l- inkarigu tieghu, l- esponenti kien zamm diversi seduti mal- partijiet fl- imsemmija kawzi, u l- istess esponenti kien sahansitra talab illi jigi nominat – sabiex jasistieh mill- aspett ta’ kontabilita – l- Awditur Mr. Adrian Sciberras. Illi fil- fatt is- Sur Sciberras kien gie hekk nominat sabiex jghin lill- istess esponenti b’ digriet iehor tal- Prim’ Awla tal- Qorti Civili;

3. Illi wara certu zmien li fih kemm l- esponeneti u kemm l- Awditur hawn appena imsemmi iggestew il- fond li tieghu qeghda tintalab ir- ripreza, dehrilhom – u dan wara ezami approfondit tas- sitwazzjoni finanzjarja li kienet tinsab fih l- imsemmija gestjoni – illi huma kellhom jitolbu

d- direzzjoni ta’ l- Onorabbli Prim’ Awla sabiex dan il- hanut jinghalaq temporanjament sakemm tinstab soluzzjoni jew mill- Qorti jew mill- partijiet infushom;

4. Illi bhala fatt l- esponenti – fl- 4 ta’ Gunju, 2003 – intavola rikors quddiem l- Onborabbli_Prim’ Awla tal- Qorti Civili fejn dik l- Onorabbli Qorti “taghti dawk id- direttivi fir- rigward ta’ l- impjegati li hemm fil- hantu Coffee 2 go gja Opera Bar, Republic Street, Valletta, kif ukoll tordna li dan il- hanut jinghalaq u li cwievet tieghu jigu ikkonsejnati u ddepositati taht l- Awtorita tal- Qorti” (Dok. A);

5. Illi l- Onorabbli Prim’ Awla tal- Qorti Civili b’ digriet taghha tal- 11 ta’ Marzu, 2004 ordnat li n- negozju jinghalaq. Fis- seduta li inzammet quddiem l- istess Qorti, il- partijiet qablu illi l- kera tal- hanut jinzamm u jithallas f’ ishma indaqs bejniethom (Dok B);

6. Illi ghalhekk fil- fehema ta’ l- esponenti, stante dan id- digriet moghti mill- Onorabbli Prim’ Awla tal- Qorti Civili fil- 11 ta’ Marzu, 2004, l- istess fond li tieghu qieghed jintalab ir- ripreza tieghu **<u>inghalaq b’ ordni ta’ l- Qorti</u>** u ghalhekk ma jezistux l- estremi li fihom ghandhom jigu akkolti t- talbiet tas- socjeta’ rikorrenti.

Ghaldaqstant, in vista tas- suespost, u in vista ta’ provi ohra li ser jitressqu ghal konsiderassjoni ta’ dan l- Onorabbli Bord, hija l- fehma ta’ l- esponenti, illi ma jezistux l- estremi li fihom ghandhom jigu akkolti t- talbiet tas- socjeta rikorrenti.

Ra r- risposta ta’ Esther Chetcuti fejn tesponi b’ rispett:

Illi t- talba hija infondata fil- fatt u fid- dritt u fan pereszs illi ma hemmx non uso fis- sens ta’ uzu divers da parti tal- intimati u dan kif qed jifi spjegat ahjar iktar l- isfel.

Illi bejn il- konvenuti u cioe Esther Chetcuti u l- eredi ta’ Francis Chetcuti hemm pendenti zewg kawzi li wahda minnhom ghandha l- ikbar riolevanza f’ dan il- kaz. Din

fiha rikors 808/1998/4 quddiem l- Onor Imhallef Dr. G. Caruana Demajo LLD.

Illi l- kawza principali tirrigwarda t- tgawdija tal- kirja u kif tista tinqasam bonarjament mill- gudikant bejn l- eredi tal-kirja.

Illi b’ digriet moghti fil- 11 ta’ Marzu 2004 f’ rikors fl- istess atti tal- kawza l- Onor Imhallef Dr. G. Caruana Demajo kien iddegrata testwalment hekk “Il- Qorti tordna wkoll illi n- negozzju jinghalaq. Il- partijiet izda jaqblu l- kera tal-hanut jinzamm u jithallas f’ ishma indaqs bejniethom. Anthony Chetcuti ghandu fi zmien xahar mill- lum jikkonsejna kopja tac- cavetta lil Dr. Joseph Brincat u lil Dr. Rachel Loporto Montebello.”

Ghalhekk hija l- ordni tal- Qorti li gabet dan l- gheluq u jistax jinghad illi hemm uzu divers peress illi l- Awtorita gudizjarja dehrilha li hemm bzonn li dan isir.

Ra r- risposta ta’ Maria Chetcuti fejn tirrispondi bir-rispett:

Illi filwaqt li l- fond huwa prezentement maghluq dan sehh minhabba cirkostanzi li l- intimata ma kellha l- ebda kontroll fuqhom.

Sema ix- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u id- dokumenti kollha ta’ dan ir- rikors u tac- citazzjonijiet 780/98 u 808/98 u s- sentenza mghotija mill- Onorabbli Prim’ Awla tal- Qorti Civili fit- 12 ta’ April 2005 u tal- 4 ta’ Mejju 2005.

Ikkunsidra,

1. B’ testment fl- atti tan- Nutar Dottor Philip Saliba tat- 18 ta’ Novembru 1976 Francis Chetcuti u martu Maria Assunta nee’ Camilleri wara li hallew lil xulxin id- dgawdija tal- gid kollha taghhom lil xulxin hallew b’ titolu ta’ prelegat.

“lil ulied subien Anthony sive Tony u Martin ahwa Chetcuti s- sehem taghhom ta’ nofs indiviz ossia kwalunkwe sehem iehor tal- avvjament inkwilinat u l- oggetti kollha tal- hanut tal- kafe’ bl- isem ta’ ‘Opera Bar’ fi Triq ir- Reppublika, l- Belt Valletta, flimkien ukoll mal- privata ta’ l- istess hanut kantuniera ma Triq Nofsinhar u dana bil- kondizzjoni li z- zewg subien jattendu u jipprestaw ix- xoghol taghhom fl- istess hanut fil- hinijiet soliti tax- xoghol u dan li jekk wiehed minnhom jaghzel li ma jiehux sehem f’ dan ix- xoghol l- iehor ikun irid jaghtih a saldu ta’ kull dritt fuq l- imsemmi hanut is- somma ta’ erbat elef lira. Dina l- ghazla ghanda ssir mhux aktar tard minn tlett xhur wara l- mewt tas- superstiti fost it- testaturi, f’ dan il- kaz l- imsemmija somma ghandha tithallas f’ rati ta’ mhux inqas minn hames mitt lira fis- sena.”

2. Innominaw bhala werrieta taghhom lil erba’ uliedhom, Anthony, Doris, Mary Rose u Martin ahwa Chetcuti f’ ishma indaqs.

3. Francesco sive Francis Chetcuti miet fit- 23 ta’ Frar 1999 u l- kawzi quddiem l- Onorabbli Prim’ Awla tal- Qorti Civili saru kontih minn Esther Chetcuti u wliedha. Esther Chetcuti hi mart Paolo Chetcuti hu Francis Chetcuti. B’ sentenza tal- 20 ta’ April 1995 l- Onorabbli Qorti tal- Appell iddikjarat li “mal- gheluq tas- sentejn li jmiss il- hanut ghandu jirritorna f’ gestjoni komuni bejn il- partijiet” i.e. Esther Chetcuti u uliedha (successuri ta’ Paolo Chetcuti) u Francis Chetcuti. Dik il- Qorti qalet ukoll illi biex il- Qorti tghid kif ghandu jkun amminsitrat u gestit il- hanut li l- partijiet kellhom b’ kiri “trid issir citazzjoni ad hoc”.

4. Saru zewg kawzi wara s- sentenza tal- 20 ta’ April 1998 biex il- Qorti tipprovdi dwar il- gestjoni tal- hanut u tillikwida id- danni. Dawn gew decizi fit- 12 ta’ April 2005 u l- Onorabbli Prim’ Awla ipprovdiet fost hwejjeg ohra, li jerga jinfetah il- hanut u l- partijiet johorgu ishma ndaqs il- kapital; li l- hanut jigi mmexxi minn zewg amministraturi; li l- qliegh ghandu jinqasam b’ certu mod bejn Esther Chetcuti u Maria Assunta Chetcuti” biex issir

il- haqq bejn il- partijiet u biex ebda parti ma tistaghna mit-telf ta’ l- ohra.”

5. Sadanittant Maria Assunta armla ta’ Francis Chetcuti u binha Anthony Chetcuti kienu ghamlu ftehim fil-25 ta’ Gunju 2001 ma’ Alfred Fenech in rapprezentanza tal- kumpanija Sterling Caterers Company Limited biex imexxi in- negozju sal- 24 ta’ Gunju 2001 imhabba ragunijiet ta’ sahha ta’ Anthony Chetcuti. L- istess Alfred Fenech xtara l- hanut minghand il- propjetarju Manduca f’ isem Sterling Properties Company Limited fl- 1997.

6. Fit- 28 ta’ Gunju 2003 l- Onorabbli Prim’ Awla hatret lill- Avukat Dottor Vincent Galea bhala sekwestrarju gudizjarju bis- setghat kif imfissra fis- sentenza ‘Bezzina vs Bezzina’ (App. 29/2/1988) Fl- 4 ta’ Gunju 2003 l- imsemmi sekwestratarju waqt il- mori tal- kawzi pendenti quddiem il- Prim’ Awla tal- Qorti Civiliipprezenta rikors sabiex dik il- Qroti “joghogobha taghti direttivi fir- rigward ta’ impjegati li hemm fil- hanut Coffee 2 go gia Opera Bar, Republic Street, Valletta, kif ukoll tordna lil dan il- hanut jinghalaq u li c- cwievet tieghu jigu konsejnati u ddepositati taht l- Awtorita’ tal- Qorti. Fil- 11 ta’ Marzu 2004 il- Qorti fost affarjiet ohra ipprovdiet li l- hanut jinghalaq. Inqalghet kwistjoni bejn il- partijiet dwar ic-cwievet tal- fond.

7. Mix- xhieda moghotija quddiem il- Bord mis-sekwestratarju gudizzjarju it- talba ghall- gheluq saret wara li l- hanut kien ghalaq fil- bidu ta’ Jannar 2003 imhabba diffiikultajiet finanzjarji. Is- sekwestratarju gudizzjarju ha d- decizjoni flimkien ma l- accountant, ukoll mahtur mill- Qorti ghax “ma jistax ikun li l- hantu jibqa sejjer bit- telf” (fol 82) Jghid l- istess Anthony Chetcuti jigifieri li l- hantu ghalqu hu ghax id- dejn kien dejjem tiela, affarjiet xi jbiegh ma kellux.

8. Fin- nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Esther Chetcuti u ulieda fil- kawza 780/1998 GCD jinghad:

“Ta’ min jigbed l- attenzjoni ghall- fatt ukoll illi skond ir-ritratti esebiti…. Meta Anthony Chetcuti telaq il- fond, u

bis- sahha tal- Qorti ghallinqas l- atturi kellhom cavetta fil- pussess taghhom, sabu il- post imkisser u mfarrak.” L- istess jghid Martin Chetcuti f’ nota tal- 14 ta’ Jannar 2004.

9. Il- Kawzali hija wahda

“Illi l- intimati mhux qed jifthu dan il- hanut u dan in- non uso jammonta ghal uzu divers.”

10. “L- obbligu primarju ta’ l- inkwilin hu li jinqeda bil- haga mikrija bhala missier tajjeb tal- familja u ghall- uzu mifthiem fil- kuntratt, u jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan ghall- uzu li jista’ jigi prezunt mic- cirkostanzi (art 154 tal- Kap 16). Dan l- obbligu tal- kerrej bl- ebda mod ma gie modifikat bil- ligijiet specjali tal- kera u l- kawzali ghar- ripreza tal- fond taht il- Kap 69, abbazi tat- tibdil tad- destinazzjoni u kif evoluta mill- gurisprudenza anke’ abbazi tan- non uso issib l- origini taghha f’ dan l- obbligu konsagrat mill- ligi civili.” (‘Schembri vs Sultatna’, App. 29/1/99 ara ukoll ‘Mizzi vs Ferrito’ deciza mill- Bord fl- 10 ta’ Mejju 2000 u kkonfermata mill- Onorabbli Qorti ta’ l- Appell fit- 22 ta’ Gunju 2001)

11. “Jghamel uzu divers minn izomm hanut maghluq, billi huwa maghruf li ‘non si usa della Casa secondo la sua destinazione non usandone’”(App. Civ. ‘Galea vs Falzon’, 19/5/52; ‘Schembri vs Bonnici’, 8/2/54; ‘Portelli vs Debono’, 13/5/60; ‘Farrugia vs Vella’, 26/05/61; ‘Sultana vs Bugeja’, 20/5/63; ‘Ciappara vs Grech’ 6/12/1994; ‘Bezzina vs Rizzo’ 17/6/95; ‘Xuereb vs Borg’, 9/12/96; ‘Zammit Lupi vs de Cristoforo’, 12/12/96, ‘Debono vs Abela et’ App. Civ., 10/12/91.

12. “Biex fond ikollu u jibqa’ jagwdi l- protezzjoni specjali li l- ligi taghti lill- hanut jihtiegh li jkun jibqa uzat bhala tali’ (‘Caruana vs Aquilina’, App. Civ. 22/5/99; ‘Borg vs Cortis’ App. Civ. 19/2/90).

13. “Biex dan in non uso jista’ jammonta ghall- usu divers hemm bzonn li jghaddi certu zmien valutabbli skond ic- cirkostanzi tal- kaz u li jkun volontarju u mhux determinanti minn xi raguni irresistibbli (‘Bonello vs

Cassar', 24/11/86; 'Spiteri vs Zammit' App. Civ., 16/12/68; 'Zammit vs Aveta', App. Civ. 07/10/96

14. "Ftit uso jekwivali ghal non – uso" ('Farrugia noe vs Licari et noe', App. Civ. 17/2/95)

15. Id- differenza 'bejn non – uzu' u 'uzu divers'. Dawn huma zewg koncetti kontradistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant tintqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l- ohra. Dan fis- sens illi "non uso" gie ekwiparat ghall- "uzu divers" ('Rocco Caruana et vs Albert Cauchi', Appell ta' Dicembru 1968).

Fil- kaz tan- '<u>non uzo</u>' ghandek is- sitwazzjoni fejn il- fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni, mghaluq u inutilizzat ghall- perijodu apprezzabbli ta' zmien ('Elena Magri et vs Andrea Piscopo', Appell 12 ta' Mejju 1950) jew, jekk isiru xi uzu minnu dan isir sporadikament u ghall- perijodi qosra ('Pullicino vs Briffa', Appell 18 ta' Gunju 1983; 'Josephine Smeets vs Evelyn Spiteri', Appell 30 ta' Ottubru 1997)

Invece fil- kaz ta' "<u>uzu divers</u>" il- kerrej ikun smatura d- destinazzjoni li kienet issir qabel mill- fond u b' hekk abbuza mill- godiment tieghu. Ad exemplum, minn garage ghal karozza jghamlu store ('Emmanuel Mifsud vs Philip Cassar', Appell 31 ta' Mejju 1996) jew minn furnished flat jghamlu ufficju ('Gemma Saliba vs Mario Schembri', Appell 3 ta' Dicembru 1999; 'Zammit Tabona et vs Walker et, App. 18/12/03)

16. Il- hanut skond is- sekwestratarju gudizzjarju inghalaq fil- bidu ta' Jannar 2003. Fil- 11 ta' Marzu 2004 l- Onorabbli Prim' Awla ipprovdiet li l- hanut jinghalaq. Is- sekwestratarju gudizzjarju ha d- decizzjoni tieghu flimkien ma' accountant mahtur mill- Qorti ghax il- hanut kien sejjer bit- telf. Fl- ahhar il- post spicca "imkisser u mfarrak". Hu car li l- familja Chetcuti hija maqsuma fuq it- tmexxija ta' dan il- hanut. Ma tistax issib tarf kif ser tmexxieh. Il- hanut spicca mkisser finanzjarjament u l- Qorti ordnat l- gheluq fl- interess tal- familja Chetcuti. L- interessi tal- familja Chetcuti huma haga, dawk tas- socjeta' rikorrenti ohrajn.

Il- hanut inghalaq minn Chetcuti l- ewwelnett. Ir- rikors gie pprezentat fis- 6 ta' Lulju 2004 u l- hantu inghalaq kif diga mtenni fil- bidu ta' Jannar 2003. Zmien twil bizzejjed fid- dawl tal- gursiprudenza biex jikkostitwixxi non – uso, li qed igib hsara lis- sid. F' dinja ta' kompetizzjoni harxa hanut ma jistax jinghalaq. Ukoll zmien qasir jista' jkollu effett kbir. Iz- zminijiet jitbiddlu u l- Bord ma jistax jinfatam mill- hajja ta' kuljum. Ma jista' jintefa l- ebda dell fuq is- sekwestratarju gudizzjarju kif beda qisu jinhass fil- mixja tal- kawza u f' wahda minn noti ta' osservazzjonijiet. Hawnhekk il- htija (dan b' referenza ghal argument fejn f' hanut isir qtil) hija kollha ta' Chetcuti li ilhom jissieltu u jidher li ser jibqghu. Il- Bord jisghobih imma hekk kienet l- atmosfera waqt dawn il- proceduri. Taqtigha fewdali fl- istess familja. Hawnhekk ir- rikors hu bejn is- sid u l- kerrejja. Jekk dawn ta' l- ahhar ma jistghux jaslu ghaliex ghandu jbaghati is- sid? Meta spicca kollox il- Qorti ma sabietx mod iehor hlief tordna l- gheluq. Il- jeddijiet tas- sid ma gewx mittiefsa. Il- Bord jisghobbieh minn insinwazzjonijiet serji li l- partijiet jaghmlu kontra xulxin ukoll fis- sottomissjonijiet. Il- Bord ha pacenzja jisma u jrazzan biex il- proceduri isiru sewwa u skond il- ligi imma issa qed jaghti s- sentenza skond il- ligi u skond il- kuxjenza. Hadd m' ghandu joqghod jisserva bil- Qroti sal punt li lanqas l- avukati ma jsalu fi ftehim fuq it- tul ta' differiment li l- Qorti bdiet thalli f' idejhom u fl- ahhar kellha tinponi biex hesrem tlesti. Bi ftit rieda tajba il- hanut seta jinzamm miftuh. Ghal bidu li bdew il- proceduri fl- 1998 il- hanut baqa miftuh, l- affarjiet hzienu u l- hanut spicca maghluq. L- intimati Esther Chetcuti u ulieda jghamlu referenza ghas- sentenza in re 'Helen Gulia vs Josephine armla ta' Joseph Chircop' 17/1/95 bhala li mhux applikabbli ghal kaz ghax hemm il- werrieta ghalqu l- hanut huma. Huwa minnu li f' dak il- kaz ma dahlitx il- Qorti biex tghalaq il- hanut. Min jaf f' dan il- kaz jekk hemmx xi hadd li biex jippika lest li jhalli l- hanut mghaluq. Din mhiex xi hlejqa tal- Bord. Il- Qorti hasbet ghall- gestjoni tal- hanut biex izzommu haj minkejja dak li kien qed jigri bejn il- kerrejja. Imhabba l- glied, meta ma kien fadal xejn fil- hanut, mhedded b' falliment gie mghaluq, il- Qorti ordnat li l- hanut jinghalaq. Il- Qorti ghamlet li setghet biex izomm favur il- kerrejja l- gestjoni tal- hanut

imma dan ma serva ghalxejn. Dan huwa kaz fejn non uso gab hsara. Huma l- istess intimati li jghidu kemm kien f' pozizzjoni tajba dan il- hanut fil- Belt Valletta fi triq centrali.

17. Is- sekwestratarju gudizzjarju talab li jigi liberat mill- osservanza tal- gudizzju u ghamel referenza zewg sentenzi. Il- Bord ma dawn izied 'Rikors tal- Farmacista Nicola Spiteri' (App. 28/3/1947, VolXXXIII – 1 – 572), 'Lia vs Espozito et' (P.A. 17/3/54, Vol XXXVIII – 2 – 457) u 'Sansone et vs Borg et' (App. 28/7/1969). F' dan il- kaz is-sekwestratarju gudizzjarju gie mqabbad biex jiehu hsieb il-gestjoni tal- hanut waqt li r- rikors huwa fuq il- kiri. Il-gestjoni u l- kirja m' humiex l- istess haga u ghalhekk billi s- sekwestratarju gudizzjarju ma ghandu l- ebda locus standi qed jigi liberat mill- osservanzaa tal- gudizzju.

Ghalhekk il- Bord jilqa' it- talba tas- socjeta rikorrenti u jawtorizzaha terga tiehu f' idejha l- hanut 'Opera Bar', numru 6, Triq ir- Repubblika, il- Belt Valletta; biex ma ssirx aktar hsara jaghti biss xahar zmien m' illum ghall-izgumbrament, l- ispejjez jithallsu mill- intimati Chetcuti in solidum; dawk tas- sekwestratarju gudizzjarju li qed jigi liberat mill- osservanza tal- gudizzju jithallsu mis- socjeta' rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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