



MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA**

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2007

Avviz Numru. 475/1999/1

**Joseph Cricchiola, Rose Zaki u zewgha Nabil, Mary
Rivans armla ta' Joseph, f'isimha propju kif ukoll
f'isem u ghan-nom ta' Joyce Micallef, Joseph
Rosemary
Saint, Mario, Julie Farrugia, Anthony, ilkoll ahwa u
wlied il-mejjet Philip u Frances Cricchiola, kif ukoll
f'isem u ghan-nom tal-istess Frances Cricchiola**

Vs

Saviour u martu Carmen Cacciottolo

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi et pro et noe talbu sabiex il-konvenuti ghidu il-ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati li jizgumbraw mill-fond Bar u Restaurant u l-flat ta' fuqu maghruf bhala "The Knight" f'numru 39 u 40/1 fi Triq Sant Antnin, f'Marsaskala, u dana peress li t-terminu tal-kuntratt, ghal zmien determinat, li bih il-

Kopja Informali ta' Sentenza

konvenuti kienu qed jiddetjenu l-istess mmobbli l-lum skada. Jigi dikjarat għall-finijiet tal-kompetenza, li l-valur lokatizzju tal-fond imsemmi ma jeccedix il-valur ta' tlett mija u dsatax il-lira maltija u hamsin centezmu (Lm319.50) kull trimestru.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-ittra bonarja tal-1 ta' Mejju 1998 u dik ufficjali tal-20 ta' Mejju 1998, kontra l-intimati li gew ingunti għas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenuti (fol 11 tal-atti) u li bih eccepew bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament l-atturi, għandhom jipruvw taht piena ta' nullita' ta' l-avviz fin-nuqqas, illi l-atturi Joyce Micallef, Joseph, Rosemary Saint, Mario, Julie Farrugia, u Anthony ahwa Cricchiola u anke ommhom Frances Cricchiola, u li għalihom ilkoll qed tidher l-attrici Mary Rivans, huma assenti minn Malta, u f'kaz affermattiv li l-istess attrici Mary Rivans tippossjedi mingħandhom il-prokura relattiva sa minn qabel il-prezentata ta' dan l-avviz.
2. Illi bla pregudizzju għall-premess, dina l-Qorti hija nkompetenti "ratione materiae" li tiehu konjizzjoni tal-mertu ta' dina l-kawza;
3. Illi bla pregudizzju għas-suespost u ukoll fil-mertu l-eccepjenti qed jokkupaw il-fond "de quo" b'titolu validu ta' kera skond il-ligi u għalhekk il-materja hija regolata mid-dispozizzjoni tal-Ligijiet Speċjali tal-Kera u taqa' taht il-Kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera.
4. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat l-atti kollha tal-kawza speċjalment in-noti rispettivi tal-partijiet a fol 133 u wara fol 143 et seq ibid kif ukoll in-noti addizzjonali tal-istess partijiet a fol 148 u fol 149 ibid.

Ikkunsidrat

Illi in rigward l-ewwel eccezzjoni, jkun sufficjenti illi ssir referenza għal dak verbalizzat a fol 13 u fol 21 tal-atti kif ukoll għat-tlett prokuri esebiti in atti permezz ta' nota a fol 14 sa fol 20 ibid u a fol 50 sa fol 52 ibid.

Ikkunsidrat

Illi, hawnhekk jkun opportun li ssir sintesi tal-provi prodotti in konnessjoni ma' dak allegat fl-avviz u ma dak except mill-konvenuti fit-tieni (2) u fit-tielet (3) eccezzjoni.

a) L-attrici Mary Rivans (fol 33 u fol 56 et seq ibid) semmiet illi l-post in kwistjoni kien mikri lil "Charles Vella ta' Vella Brothers (1981) Limited" u ghar-raguni specificata fl-istess xhieda, din il-kirja kienet giet estisa ghall-perjodu massimu ta' hmistax-il (15) sena'. Fl-iskadenza ta' dan il-perjodu, ix-xhud spjegat li kellu "...jghaddili kollox lura inkluzi l-oggetti li kienu mnizzla fil-lista mal-ftehim" ("... li nerga' nixtri kollox lura"). Sussegwentement, fi Frar 1996 "... kien dahal il-konvenut li kien ha minn ghandhom iz-zmien li kien baqa' mill-kirja". Pero meta kienu skadew "... il-hmistax-il sena' miftehima" avolja kienet talbet il-post lura minn il-konvenut, jidher li dan ma kienx sehh.

b) Attrici ohra, Rose Zaki (fol 40 u fol 54 et seq ibid) fis-sustanza kkonfermat ix-xhieda ta' ohtha, x-xhud precedenti. Hi ziedet tghid fil-kontro-esami illi "Il-hanut in kwistjoni kien jintuza minn hija (Carmelo Cricchiola) bhala "Bar and Restaurant" liema huha kien miet, wara li kien marad mentalment.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut (fol 59 u fol 72 u 119 et seq ibid) jsostni illi fl-14 ta' Jannar 1996, hu kien ftiehem ma' Charles Vella f'isem is-socjeta gja msemmija permezz ta' kuntratt esebit in atti a fol 44 u markat Dok SC1. Permezz ta' dan il-ftehim, l-istess socjeta ".....ceditli u assenjatli l-kirja..." bil-prezz ta' Lm41,750 skond ma kien informah l-imsemmi Charles Vella, il-post in kwistjoni "... kien rawmu hu peress illi meta fl-1983 huwa kien ha l-fond dan kien hanut maghluq tant li sa anke kellu d-dawl maqtugh. Qalli li kien bdieh mix-xejn". Inoltre hu kien hallas is-somma ta' Lm500 bhala 'rigal' lill-Avukat tal-atturi, u dan permezz ta' 'cheque' (ara fol 61 ibid) oltre tlett skadenzi ta' kera mill-4 ta' Jannar 1996 sat-3 ta' April 1996 kif jidher mill-ircevuta

a fol 62 u markata Dok SC3. Hu kompla jghid illi l-kera kien thallas minnu sat-3 ta' April 1998 kif risultanti mill-istess dokument markat Dok SC3 izda wara li s-sidien kienu irrifjutaw il-hlas ta' skadenzi successivi, il-kera beda jigi depositat fir-Registru tal-Qorti (ara fol 79 et seq ibid). In kontro esami, hu semma' illi "meta hadt il-post (konsistenti f'restaurant/bar' u appartament sovrastanti) jiena, kull ma kien fadal mill-kera ta' hmistax-il sena', kienu sentejn".

Sussegwentement il-konvenut semma illi l-istess post kien qed jigi gestit minn "certu Abela", li qed jahdem bhala "barman" waqt li l-konvenut jiehu "parti mill-qliegħ". Imbagħad hu kompla jghid li "dan Abela" kien għamel il-ftehim mux miegħu izda ma siehbu ("partner") Carmelo Farrugia liema ftehim kien sar bil-miktub.

Illi l-konvenut esebixxa "affidavit tal-imsemmi Charles Vella (fol 95 et seq ibid) li xehed li meta kien mar jara l-post in kwistjoni, hu kien sab li kien abbandunat (... mejjet għal kollox"), bid-dawl maqtugh u b'"bad name". Wara li kien ivverifika illi, filfatti, kien hemm arretrati fil-hlas tal-provista ta' elettriku fl-istess fond, hu ddecieda li, effettivament jiehu l-istess post permezz ta' kuntratt iffirmit fl-14 ta' Marzu 1983, minnu u s-sid, il-mejjet Carmelo Cricchiola. Sussegwentement wara li dam madwar tmien xhur jirringa u jirrinova l-istess post hu fetħu wara li, għal dan il-ghan kien nefaġ madwar Lm30,000. Pero, wara ftit, matul Settembru 1983 hu kien rega' għalaq l-istess post peress li kien dahal , mis-saqaf, hafna ilma tax-xita u rega fetħa matul Dicemru 1983. Sussegwentement il-ftehim ta' lokazzjoni kien gie emendat permezz ta' skrittura tad-29 ta' Novembru 1983. Inoltr, fl-14 ta' Frar 1996 hu kien ceda u assenja il-lokazzjoni lill-konvenuti f'din il-kawza, liema konvenuti kienu hallsu "rigal" ta' Lm500 lis-sidien.

Illi l-Avukat Dottor Neville Young (fol 117 ibid) seta' jispjega biss, għar-raguni msemmija fl-istess xhieda, illi fis-sena 1987, is-servizz ta' dawl u ilma fil-post in kwistjoni ma' kienx sospiz.

Ikkunsidrat

Illi kif jidher mill-premess, f'din il-kawza hemm kontestazzjoni dwar x'kien il-ftehim bejn fuq naha wahda l-mejjet Carmelo Cricchiola u, minn naha l-ohra, Charles Vella nomine u s-successuri ta' dan. Dwar dan l-atturi jikkontendu illi l-ftehim kien jammonta ghal kirja ta' azjenda kummercjali ("business concern") waqt li l-konvenuti jikkontendu li l-istess ftehim jammonta ghal kiri tal-bini wahdu. Dwar dan il-punt, jkun opportun illi ssir referenza ghall-klawsoli l-aktar rilevanti sabiex din il-Qorti tkun tista' tara u tikkonkludi dwar x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet involuti.

a) Skond l-iskrittura a fol 23 ibid li giet iffirmata fl-14 ta' Marzu 1983 minn Carmelo Cricchiola fuq naha wahda u minn Charles Vella u Guido Vella f'isem is-socjeta hemm indikata, jinghad illi, permezz ta' ftehim precedenti, l-istess partijiet kienu ftehm, fit-2 ta' Awissu 1982 "for the operation and management" tal-post in kwistjoni, konsistenti f'restaurant bar' inkluz appartament sovrastanti. Peress ta' din l-iskrittura l-imsemmija Charles u Guido Vella nomine kien qed jesercitaw l-'option' li jikri l-istess post bil-kera hemm miftehema kif ukoll li jixtru u jakkwistaw, l-ghamara u l-oggetti l-ohra hemm imsemmija bil-prezz miftiehem. L-istess post kien qed jinghata bl-intenzjoni li fih jigu esercitata atti kummercjali b'mod generali. Inltre din il-kirja kellha tkun ghal perijodu ta' sena mit-Tlieta (3) ta' April 1983, liema terminu seta' jigi mgedded ghall-perjodu ulterjuri ta' sena kull wiehed sakemm l-inkwilin jaghti pre-avviz bil-miktub lis-sid illi ma kienx ser jgedded l-istess kirja, almenu erbatax-il (14) jum qabel kull perjodu. Inltre is-sidien obligat li jitransferixxi l-licenzji kollha sabiex l-istess post jista' jigi uzat bhala "restaurant" u "bar" fuq isem persuna maghzula mill-istess Charles u Guido Vella nomine. Fl-ahharnett, l-istess Charles u Guido Vella akkwistaw, b'titolu ta' bejgh l-oggetti kollha gja msemmija aktar il-fuq bil-prezz hawn fuq specifikat.

b) Permezz ta' skrittura sussegwenti bid-data tad-29 ta' Novembru 1983 (fol 25 ibid) Mary Rivans f'isem huha, l-mejjet Carmelo Cricchiola u l-istess Charles u Guido Vella

nomine kienu emendaw l-iskrittura precedenti fis-sens illi issa gie specificat illi l-kirja in esami kellha tkun ristretta ossija “and carry on therein the business of a restaurant, bar, snack bar and all kinds of catering in general including the letting of the flat to non-residents”. Inoltre l-perijodu u terminu tal-kirja kien gie estiz u limitat ghal dak ta' hmistax-il (15) sena' dekorribbli mit-tlieta (3) t'April 1983. Gie miftiehem ukoll il-hlas ta' rigal f'kaz ta' sullokazzjoni jsir assenjazzjoni tal-kirja kif ukoll illi l-licenzji trasferiti fuq isem l-inkwilin kellhom, fl-ahhar ta' din il-kirja, jigu trasferiti lura fuq isem is-sid, kif kienu originarjament fil-bidu tal-istess kirja. Fl-ahhar nett jigi notat illi Charles u Joseph Vella nomine obligaw ruhhom li jhallsu somma ulterjuri ta' Lm500 “for the goodwill of the business”.

c) Fl-14 ta' Frar 1996, kif jidher a fol 28 ibid, l-istess Charles Vella, wahda kien ftiehem mal-konvenuti Saviour Cacciattolo u martu Carmen sive Carmela, illi jcedi u jassenja lill-konvent l-istess post “under the same rights....”. F'dan il-ftehim hemm specificatament dikjarat illi Charles Vella nomine kien xtara u akkwista l-“goodwill” (avvjament) ghamara u l-oggetti kollha, kontenenti fl-istess post, dan tal-ahhar konsistenti f'bar u restaurant. Anke f'dan il-ftehim gie dikjarat illi l-licenzji kollha relattivi ghall-istess post kellhom jigu trasferiti fuq isem il-konvenuti jew terza persuna maghzula mill-konvenuti. Dwar dan il-ftehim, giet esebita mill-istess konvenuti (fol 44 et seq ibid) kopja awtentika tal-istess ftehim u li fiha hemm inklusi ukoll il-klawsoli numru tlieta (3) u tlettax (13) indikati “omisses” fl-ewwel kopja. Jigi notat illi fil-klawsola numru tlieta (3) hemm specifiakt illi din ic-cessjoni u assenjazzjoni kienet tinkludi l-“goodwill” (avvjament).

Ikkunsidrat

Illi, wara li saret referenza ghall-iskritturi relattivi ghall-fond in kwistjoni, ma ghandu jkun hemm ebda dubbju illi fil-post in kwistjoni, qabel ma saret il-kirja favur Charles u Guido Vella nomine, kien hemm di gja negozju ta' “restaurant u bar” gestit mill-istess sid, Carmelo Cricchiola, illum mejjet. Originarjament, l-istess Charles u Guido Vella kienu nghataw il-jedd “for the operation and management” tal-istess negozju (“going concern”).

Sussegwentement it-titolu taghhom gie konvertit f'wiehed ta' kera izda dejjem tal-istess negozju gja assenjat minn Carmelo Cricchiola, originarjament. Kif jidher mill-premess, fid-diversi skritturi, saret referenza ghal "good will" tal-istess negozju kif ukoll ghall-fatt illi l-istess post kien provdut bil-licenzji kollha necessarji sabiex fih jista jigi gestit in-negozju ta' "restaurant u bar", liema licenzji gew trasferiti fuq isem Charles u Guido Vella nomine u s-successuri kollha taghhom. Dan kollu jindika illi dak miftiehem bejn id-diversi partijiet involuti kien it-trasferiment tal-istess negozju u mhux semplicement il-kiri ta' bini sabiex jintuza bhala hanut. Konsegwentement dan il-kaz mhux biss hu wiehed tal-kompetenza tal-Qrati Ordinarji izda trattasi ta' kirja regolata registrat mill-imsemmija skrittura abbinat mir-regoli specifkati fil-Kodici Civili u mhux mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta (ara l-artikoli 1566 u 1568 tal-istess Kodici).

Ikkunsidrat

Illi a basi ta' dak kollu premiss, l-eccezzjonijiet sottomessi mill-konvenuti ma jistghux jigu akkolti u fin-nuqqas ta' xi eccezzjoni ohra, ghandu jigi dikjarat illi l-kirja in esami skadiet fit-3 ta' April 1998 u ghalhekk il-konvenuti qed jiddetjenu l-istess post, bin-negozju gestit fih, minghajr ebda titolu.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti mill-istess avviz u tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex jizgombraw mill-fond Bar u Restaurant u l-flat ta' fuqu maghruf bhala "The Knight" f'numru 39 u 40/1 f'Triq Sant' Antnin, f'Marsascula u dan sat-18 ta' Frar 2007, kif ukoll sabiex jhallsu l-ispejjes kollha inklusi dawk tal-ittra bonarja tal-1 ta' Mejju 1998 u ta' dik ufficjali tal-20 ta' Mejju 1998.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----