MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' April, 2008

Rikors Numru. 47/2005/1

Anthony Darmanin (ID 57144M) Nutar Joseph Raphael Darmanin (ID 10048M) Francis Xavier Darmanin (ID 246543M) u Carmen Debono (ID 486841M).

vs

Carmelo D’Amato (ID 747148M) Joseph D’Amato (ID 371752M) Gaetano D’Amato (ID 358756M) Maria Schembri (ID 780346M) Salvina Chircop (ID 388445M) Rosaria Psaila (ID 72250M) Rita Farrugia (ID 576453M) Jane Magri (ID 381761M) Carmen Bugeja (ID 576453M) u Maria Dolores D’Amato (ID 850847M) armla minn Saviour D’Amato flimkien ma’ wliedha Ronald D’Amato (ID 311473M) Charles D’Amato (ID 265579M) u Antonia D’Amato 564285M) ghal kull interess li jista’ jkollhom

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma jikru lill-intimati bhala *aventi causa* ta' Antonia D'Amato, l-hanut uzat bhala bar u restaurant bla numru ufficjali izda bl-isem Dolphin Bar & Restaurant fi Triq is-Sajjied, Wied iz-Zurrieq, limiti Zurrieq, bil-kera ta' mitejn lira Maltin (Lm200) fis-sena jithallas kull sena bil-quddiem' L-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 t'Awissu,2005.

Illi l-intimati ilhom ma jifthu l-fond ghal pubbliku mill-1 ta' Jannar, 2005 u ilu minn dak iz-zmien abbandunat kompletament u ghalhekk mhuwiex qed juzawh ghall-iskop li ghalih gie mikri u konsegwentement bidlu d-destinazzjoni tal-fond bi ksur tal-Art. 9 tal-Kap 69.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu ghar-raguni fuq imsemmija jigu awtorizzati minn dan il-Bord ma jgeddux il-lokazzjoni tal-fond b'effett mill-iskadenza li tmiss u jigu kkundannati fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-istess fond.
Bl-ispejjes.

Ra r-risposta ta' Maria Schembri, Rosaria Psaila, Rita Farrugia, Jane Magri, Carmelo D'Amato, Gaetan D'Amato, Salvina Chirckop u Carmen Bugeja li tghid:

Illi t-talba tar-rikorrenti mhijiex wahda sostenibbli ghaliex ma sehh l-ebda kambjament fid-destinazzjoni tal-fond lokat kif suggerit mill-istess rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti pproducew is-segwenti xhieda:

Anthony Darmanin, xehed illi l-ahwa rikorrenti kienu krew il-fond de quo lill-genituri tal-intimati u wara l-mewt taghhom dan il-fond kien operat mill-intimati sa sena qabel ma kien intavolat ir-rikors odjern u cioe' sa Jannar

tas-sena 2005. Wara dik id-data, l-hanut inghalaq. Huwa esebixxa ritratti datati in sostenn ta-dikjarazzjoni tieghu. Precedentement, dan il-hanut kien ikun miftuh b’mod regolari, kull jum, Hdud u festi u specjalment fi tmiem il-gimgha.

Maria Schembri wahda mill-intiamti in subizzjoni xehdet illi l-fond konsistenti f’bar u restaurant kienu jmexxuh l-intimati wara l-mewt t’ommhom. L-intimati kienu jmexxi l-hanut b’turn ta’ erba’ snin kull wiehed. Wara l-mewt ta’ huha Saver, izda, [kif fehem il-Bord mid-deposizzjoni ta’ din x-xhud], l-mara u ulied Saver ma riedux icedu l-hanut wara it-turn taghhom. Fuq nuqqas ta’ ftehim dwar wirt, l-intimati inizzjaw proceduri kontra xulxin. Il-hanut baqa’ jkun operat sa’ Jannar 2005 u kull darba li talbet raguni ghaliex kien qed jinzamm maghluq, dejjem kienu jghidulha li s-sidien iridu jirrangaw xi soqfa. Kemm ilha li mietet omm ix-xhud, qatt ma ghamlet talbiet ghal-tiswijiet fil-fond ghax qatt ma kienet taf x’hemm bzonn peress li minn dakinhar qatt ma dahlet hemm stante li ma inghatatx cavetta.

In-Nutar Dr. Joseph Darmanin xehed illi l-fond ilu ma jinfetah ghall-erbatax-il xahar u ma jaf b’ebda raguni ghal dan hlief li hemm xi inkwiet bejn l-inkwilini. Inoltre, l-kera ghalqet f’Awissu [2005] u hadd ma offra li jhallasha u anqas tqieghdet il-Qorti.

Jane Magri, Salvina Chircop u Rose Psaila, lkoll werrieta tal-inkwilini originali, xehedu illi l-fond kien gestit minn huhom Saver izda wara l-mewt tieghu, ibnu Ronald zamm ic-cwievet u ma hallihomx jiehdu pussess tieghu.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi mressqa quddiem dan il-Bord jirrizulta illi dan il-fond si tratta ta’ Bar & Restaurant li fl-origini tieghu kien mikri lill-genituri tal-intimati. Wara l-mewt ta’ dawn l-ahhar, l-post kien gestit minn uliedhom izda b’mod pjuttost insolitu ghaliex dan kien ikun soggett ghat-turn ta’ erba snin bejn l-ahwa. Fl-ahhar turn fejn kien miftuh dan il-hanut, wiehed mill-ahwa, Saver D’Amato, miet izda uliedu

u martu ma riedux jirrilaxxjaw il-fond favur l-ahwa li kien imisshom it-turn ghall-erba snin li jmiss. B'dan in-nuqqas ta' ftehim bhala sfond, l-werrieta titolari tal-lokazzjoni de quo inizzjaw proceduri kontra xulxin fit-Tribunal tal-Arbitragg Dwar il-Qsim ta' Wirt. Skond id-decizjoni esebita a fol 42 *et seq*, senjatament a fol 53, it-Tribunal, fil-paragrafu 4 (c) kien ordna "l-bejgh b'licitazzjoni bejn il-partijiet fil-kawza u minghajr l-ammissjoni ta' oblaturi estranei tad-dritt ta' lokazzjoni u accjament tal-hanut Dolphin Bar and Restaurant, Triq is-Sajjieda, Wied iz-Zurrieq, indikat fis-subparagrafu D ta' hawn fuq, u jordna li r-rikavat jigi diviz u konsgwit mill-partijiet skond ir-rispettivi kwoti taghhom"; Din id-decizjoni inghata fit-28 ta' Gunju 2005 u minn dakinhar ma ingiebet ebda prova li saret tali licitazzjoni sabiex ikun determinat minn hu t-titolari tal-lokazzjon bejn l-ahwa kollha.

Hu pacifiku illi l-azzjoni tal-intimati li jzommu dan il-fond maghluq u mhux uzat tekwivali ghan-non uzu kif ukoll ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond kif ravvizat fil-gurisprudenza tal-Qrati u t-Tribunali taghna. Indipendentement, ghalissa, mir-ragunijiet li jistghu jiggustifikaw dan in-nuqqas ta' uzu, il-Qrati taghna dejjem irritenew illi fil-konfront ta' hanut, l-inkwilin ghandu l-obbligu li jzommu miftuh sabiex ma jnaqqas mill-klijentela u avvjament tieghu. Dan l-obbligu ghandu jkun ezercitat ghaliex altrimenti l-fond jitlef mill-valur lokatizju tieghu kif ukoll illi tali nuqqas igib mieghu il-konsegwenza ta' bdil fid-destinazzjoni tieghu; L-inkwilini kellhom id-dover li jzommu dan il-fond miftuh ghan-negozju u f'kaz ta' nuqqas ta' ftehim bejniethom kellhom kull rimedju inkluz li jinnominaw li xi hadd minnhom biex jiggestixxi l-fond bla pregudizzju sakemm ikunu rizolti l-pendenzi ta' bejniethom u mhux li jtellfu lis-sidien mill-godiment ta' hwejjighom gia rez oneruz bil-ligijiet in vigore. Fil-kawza fl-ismijiet **Antoinette Baldacchino et vs Victor Petroni noe et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Gunju 2002, inghad illi:

L-appellant proprio et nomine ma kien qatt gustifikat li jittraskura l-hanut de quo kif jittrapela mill-provi imqar jekk hu qatt ma xtaq li jitlef il-kirja tieghu. Il-prova nkjesta f'dan il-kaz hija wahda oggettiva u ma tistax tigi msejsa fuq

konsiderazzjonijiet u ragunijiet soggettivi jew marbutin mac-cirkostanzi strettament personali ghall-inkwilin. Ma hemm xejn legalment skorrett fil-fatt li l-appellati ghamlu dak kollu li hu permess bil-ligi biex jottjenu, bit-tehid ta' proceduri gudizzjarji, r-ripreza fil-fond propjeta' taghhom.

F'dak il-kaz, hanut mikri lill-intimati appellanti kien inzamm maghluq ghal ftit zmien biss minhabba dizgwid bejn id-diretturi ta' socjeta kummercjali u s-sidien inghataw id-dritt li jirriprendu l-fond. Ghalhekk il-konvinciment ta' dan il-Bord huwa ukoll msahhah minn dan l-insenjament.

Ghal dawn il-mottivi, l-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jordna lill-intimati jozgombraw mill-fond Dolphin Bar & Restaurnat fi Triq is-Sajjieda, Wied iz-Zurrieq, fi zmien perentorju ta' tletin (30) jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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