

FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 11 ta' Ottubru 2001

Rikors Nru: 167B/97

**Margaret Pace f' isimha u bhala
mandatarja ta' hutha assenti Francis
Montanaro Mifsud, Rev. Monsinjur
George Mifsud u Joyce Soukes**

Vs

**Joseph M. Demajo ghad-ditta 'M.
Demajo'.**

Il-Bord,

Ra r-rikors:

1. Illi hija tikri lill-intimat noe d-dar Nru. 5, Frederick Street, Valletta ghall-finijiet ta' negozju, u dan bil-kera ta' Lm500 fis-sena jithallsu fl-1 tas-snea bil-quddiem.

Illi zmien ilu l-intimat caqlaq is-sede tan-negozju tieghu ghall-ambjent iehor, u l-fond in kwistjoni kien fil-bidu jintuza biss bhala store, imma minn zmien twil l' hawn dan il-post huwa maghluq u inattiv.

3. Barra minn hekk il-kuntratt jivvjeta kull trasferiment ta' kirja jew twellija lill-terzi, mentri jista jirrizulta illi fil-fatt l-imsemmi fond gie mghoddi fuq socjeta' ohra.

4. Illi r-rikorrent Reverend Monsinjur George Mifsud dalwaqt jigi jirtira Malta u ma ghandu mkien fejn imur jabita.

Ghaldaqstant l-esponent umilment titlob li dan il-Bord jogghbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond Nru. 5, Frederick Street, Valletta, u li ghall-fini tal-izgumbrament jigi prefiss lill-intimat zmien qasir u perentorju. Bl-ispejjes.

Ra r-risposta:

1. Illi s-socjeta' "en nom collectif" M. Demajo ilha li giet xol;ta mill-1972 u minn flokha giet ikkrejata socjeta' bl-isem ta' M. Demajo (Holdings) Ltd. li dejjem hallset il-kera permezz ta' ittri f' dan is-sens fuq letterheads taghha b' cekkijiet taghha u sahansitra gieli ntbaghtu ricevuti f' isimha.
2. Illi l-post ghadu jintuza bhala store sa llum.
3. Illi jekk ir-Reverendu Monsinjur Goerge Mifsud ghandu jew m' ghandux post fejn joqghod mhux rilevanti ghal din il-kawza.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Sema' n-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet;

Ra l-verbal tas-27 ta' Gunju 2001

Ikkunsidra,

1. Illi permezz ta' kitba privata Mary armla ta' Henry Mifsud kriet f' isimha u f' isem uliedha il-fond in kwistjoni lil

"Mr. Joseph Demajo for and on behalf of the firm 'M. Demajo'.....for four years certain and four years optional....."

Gie miftiehem li l-kirja kellha tibda mill-1 ta' Jannar 1961 u fost hwejjeg ohra gie stipulat li:

"(2) The tenant shall not make over the letting to anybody for any title whatsoever not even indirectly such as by way of partnership or association, and he shall not sublet the said house or any part thereof."

"(8) The house shall be used for business, but shall not be used as a factory."

"(ii) Should the letting, after termination of its agreed duration, be renewed by operation of the law, the above said conditions shall continue to apply, so long as no variation is agreed upon in writing or ruled by the Rent Regulation Board." (fol 62A)

2. Meta ghaddew it-tmien snin sar ftehim iehor ta' kiri ghall-erba' snin li jibdew jghoddu mill-1 ta' Jannar m1969. Zdiedet il-kera imma l-kundizzjonijiet l-ohra baqghu l-istess.

3. L-intimat fir-risposta jghid:

"1. Illi s-socjeta' "en nom collectif" M. Demajo ilha li giet xolta mill-1972 u minn flokha giet ikkreatta socjeta' bl-isem ta' M. Demajo Holdings Ltd li dejjem hallset il-kera permezz ta' ittri f' dan is-sens fuq letterheads taghha b' cekkijiet taghha u sahansitra gieli ntbaghtu ricevuti f' isimha."

4. Dan ifisser li l-kerrej kien "Joseph M. Demajo ghad-ditta M. Demajo" u issa il-kerrej hu "M. Demajo Holdings Ltd." Il-legittimu kontradittur, ghalhekk mhux 'Joseph M. Demajo ghad-ditta M. Demajo' imma "M. Demajo Holdings Ltd, dejjem skond ir-risposta.

5. Il-kirja baqghet tiggedded skond il-ligi specjali bl-istess kundizzjonijiet. Barra dan gie miftiehem fl-iskritturi imsemmija li l-kundizzjonijiet ma setghux jidbiddu hlief bi ftehim fil-kitba jew b' decizjoni (ruled) tal-Bord li Jirregola l-Kera.

6. Ix-xhud Herman Miceli Demajo jghid li l-post inkera fl-1961 u dak izmien "kienu favur partners, tliet zijiet tieghi u n-nannu tieghi. Imbaghad fl-1992 il-kumpanija was converted to M. Demajo Holdings Limited." Ix-xhud prodotti mill-intimat fuq mistoqsijiet ta' l-avukati ta' l-intimat, mistoqsijiet diretti, jghid li l-kumpanija 'M. Demajo Holdings Limited' "mhux gdida konvertita" (fol 72-73) Jghid wkoll (ibid) - "il-kirja kienet saret lil M. Demajo and Company' li kienet socjeta' fl-1972. Ix-xhud jaf l-affarijiet tieghu u qaghad jilghab bil-kliem "M. Demajo Holdings Limited" li hi grupp ta' kumpaniji.

7. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' intimata jinghad

"(10) Kif intqal fir-risposta tas-socjeta' intimata s-socjeta' "M. Demajo" kienet socjeta' "en nom collectif" liema socjeta' giet xolta fl-1972 u minn flokha giet ikkreatjatha socjeta' bl-isem ta' M. Demajo (Holdings) Ltd.

(11) Din is-socjeta' giet rikonoxxuta mis-sidien kif jidher mill-ittra tal-konsulent legali taghhom datata 4 ta' Lulju 1994 u mir-riposta tas-socjeta' M. Demajo (Holdings) Ltd. tas-7 ta' Lulju 1994 hawn esebitit rispettivament bhala Dokumenti Y1 u Y2.

(12) Minn dan isegwi illi r-rikors promottur gie intavolat kontra persuna illum inesistenti u fil-fatt kellu jigi pprezentat kontra s-socjeta' M. Demajo (Holdings) Ltd. Isegwi ghalhekk wkoll illi t-talba tar-rikorrenti l-anqas biss ghandha tigi kkunsidrata.

10. Mir-risposta imfissra aktar fit-tul fin-nota "tas-socjeta' intimata" qed jigi anness li l-kirja m' ghadiex f' isem 'Joseph M. Demajo' ghad-ditta M. Demajo imma ghaddiet f' isem 'Mr. Demajo (Holdings) Ltd.' Dawn m' humiex l-istess haga, tant li n-naha intimata tghid li t-talba saret hazin. 'M. Demajo ghad-ditta M. Demajo' mhiex il-legittimu kontraditur, m' ghadiex tezisti. Kif tghid ukoll li s-socjeta' giet rikonoxxuta mis-sidien (ara Rustica Ltd vs Neville Gatt, 27/10/00, App. Mill-Bord).

11. Il-ftehim bejn il-partijiet kien car

"The tenant shall not make over the letting to anybody for any title whatsoever not even indirectly such as by way of partnership or association....."

12. Il-kerrej (lessor) kien

"Joseph M. Demajo for and on behalf of the firm M. Demajo....."

13. Il-projbizzjoni hi assoluta u t-tifsira tal-ftehim hija cara. Fir-risposta l-intimat qed jammetti li kiser din il-kondizzjoni.

14. Barra dan il-kundizzjonijiet tal-kirja ma kellhomx jitbiddlu:

"no variation is agreed upon in writing or ruled by the Rent Regulation Board."

f' kaz li fi tmiem il-kirja din tiggedded bis-sahha tal-ligi. Id-dokumenti esebiti minn naha intimata man- nota ta' sottomissjonijiet ma jbiddu xejn. Ma hemm l-ebda rikonoxximent tas-socjeta' 'M. Demajo (Holdings) Limited.'

15. Hemm rabta bejn l-eccezzjoni tan-naha intimata u l-kawzali fil-paragrafu 3 tar-rikors.

".....il-kuntratt jivvjeta kull trasferiment ta' kirja jew twellija lill-terzi, mentri jista' jirrizulta illi fil-fatt l-imsemmi fond gie mghoddi fuq socjeta' ohra."

Billi jirrizulta li 'Joseph M. Demajo ghad-ditta M. Demajo', kif hu ammess, ghaddiet il-fond fuq haddiehor il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti proprio et nomine, msejsa fuq din il-kawzali, u jawtorizzaha tirriprendi pussess tal-fond numru 5, Frederick Street, Valletta; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar m' illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Dep.Reg

Magistrat