FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 12 ta' Dicembru 2001

Rikors Nru: 61/99B

Nicholas Jensen Testaferrata f' ismu propju u bhala mandatarju ta' ohtu l-imsiefra Irene mart John Bache.

Vs

Dr. Christopher Cilia u P.L. Gerald Bonello nominati bhala kuraturi deputati, b' digriet tal-15 ta' Lulju 1999 sabiex jirrapprezentaw lill-eredi incerti tal-mejta Mary Micallef u b' digriet ta' l-1 ta' Marzu 2000 assumew l-atti Carmelina Huber u Anthony Micallef ulied il-mejta Mary Micallef minflok il-kuraturi Dr. Christopher Cilia u P.L. Gerald Bonello li hekk gew estromessi.

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponent li qal:

Illi huwa kien jikri lill-intimata l-fond numru 102, The Strand, Sliema, versu l-kera annwali ta' sittin lira Maltin (Lm60.00) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, bl-iskadenza li tmiss taqa' nhar is-19 ta' Awissu 1999;

Illi l-intimata ilha ma thallas il-kera dovuta ghal diversi snin;

Illi inoltre dan il-fond gie mikri lill-intimata purament ghal skopijiet kummercjali, kif ser jigi ppruvat f' katar dettal waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-intimata kienet biddlet id-destinazzjoni tal-fond in kwistjoni, stante li kienet tuzah bhala residenza, kif ghadu uzat sal-lum;

Illi l-intimata llum tinsab mejta;

Ghaldaqstant l-esponenti pro et noe jitlob umilment lil dan il-bord sabiex, ghar-ragunijiet fuq premessi, ma jgeddidx fl-iskadenza li tmiss il-lokazzjoni tal-fond numru 102, The Strand, Sliema, u jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-istess fond fi zmien qasir u perentorju.

Ra d-digriet tieghu tal-15 ta' Lulju 1999 li bih gew nominati kurturi deputati biex jirraprezentaw lill-eredi incerti tal-mejta Mary Micallef wara l-hrug tas-soliti bandi.

Ra r-risposta ta' l-imsemmija kuraturi deputati (fol 11)

1. Illi, fl-ewwel lok, ir-rikorrent pro et noe irid jaghti prova tal-mandat tieghu.

2. Illi, fit-tielet lok, ir-rikorrent pro et noe irid jipprova t-titolu tieghu fuq il-fond 102, The Strand, Sliema.

3. Illi, fit-tielet lok, ir-rikorrent pro et noe huwa fid-dmir illi jaghmel ir-ricerki testamentarji indikati mil-ligi sabiex jintenta jsib min huma "l-eredi incerti" tad-defunta Mary Micallef u f' kull kaz huwa obbligat li jipprezenta c-certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji mir-Registru Pubbliku u mis-Sekond' Awla tal-Qorti Civili u kopja tat-testment, jekk hemm.

Ra d-digriet tieghu tal-1 ta' Marzu 2000 fejn assumew l-atti Carmelina Huber u Anthony Micallef ulied il-mejta Mary Micallef minflok il-kuraturi deputati imsemmija li b' hekk gew estromessi mill-proceduri.

Ra r-risposta ta' l-intimati (li ghalkemm saret biss f' isem Lilian Huber id-difensur taghha iddikjarat li qed tirraprezenta ukoll lil Anthony Micallef):

(1) Illi t-talbiet attrici huma infonadati fil-fatt u fid-dritt u gahndhom jigu michuda bl-ispejjez stante li ma nkisru l-ebda kundizzjonijiet tal-lokazzjoni.

(2) Illi ma jezistu l-ebda ragunijiet ghaliex il-ligi ghandha tippermetti t-terminazzjoni tal-lokazzjoni; salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti kollha;

Ra l-atti;

Sema’ t-trattazzjoni ta’ l-avukati;

Ra l-verbal tat-28 ta' Novembru 2001.

Ikkunsidra,

1. Illi l-fond gie b' wirt ghand ir-rikorrenti u r-rikorrent hu prokuratur ta' ohtu r-rikorrenti l-ohra li tinsab imsiefra (fol 21).

2. B' kitba privata tad-19 ta' Frar 1952 Lino Testaferrata Bonici kera l-fond 102, The Strand, diga Sliema Wharf il-Gzira lil John Micallef fejn inter alia gie stipulat

> (1) Illi dan il-fond qieghed jigi mikri biex jigi uzat minn l-inkwilin ghal skopijiet kummercjali in generali, eskluz biss id-dritt li jigi uzat bhala garage jew ghall-kummerc konness ma' cars, il-bqija kollox."
>
> (5) "L-inkwilin Micallef ikollu d-dritt li jissulloka l-fond in kwistjoni, kollu jew bicca minnu, lil terzi persuni."
>
> (9) Wara li jghaddu l-ghaxar snin di fermo tal-lokazzjoni (jekk) l-inkwilin Micallef ma jkunx irid li jibqa' jikri dan il-fond allura l-lokaturi jkollhom l-obbligu li jirrikonoxxu lis-subinkwilin u dana dejjem diment li dana jkun benvist lill-lokaturi. Il-kera tas-subinkwilin rikonoxxut ma

tistax tkun anqas minn Lm60, u jekk il-fond ikun gie maqsum u mikri lill-aktar minn inkwilin wiehed, kull parti tal-fond ghanda tkun granata bi proporzjon gust tas-somma ta' sittin lira kera. Is-subinkwilini rikonoxxuti o meno ma jkollhomx pero' qatt id-dritt tas-sullokazzjoni koncess lil Micallef fil-paragrafu hamsa (5)

3. L-iskrittura hi cara u ma hemm l-ebda lok ghal interpretazzjoni. L-ghan tal-kirja kien wiehed kummercjali, kull sullokazzjoni riedet tkun ghal ghanijiet kummercjali. Il-fond ma setax jintuza bhala garage jew ghal xi kummerc li ghandu x' jaqsam ma' karozzi. L-bqija seta jsir uzu minn "ghall-skopijiet kummercjali in generali." Fl-ewwel paragrafu tal-ftehim fejn il-kelma 'fond' u qabel il-kelma numru hemm il-kliem <u>(bare premises)</u>
(sottolinear tal-Bord).

4. B' ittra tad-9 ta' Settembru Lino Testaferrata Bonici gharraf lil John Micallef li ma kienx ser jaccetta kera

"since it has come to my knowledge that the destination of the premises has been changed from a shop to furnished premises, contrary to clause 1 of the lease agreement." (fol 27)

5. Sat- 18 ta' Settembru 1986 John Micallef kien ghadu haj ghax dak inhar ghamel testment 'unica charta' flimkien ma' martu. (fol 32), Mary Micallef li mietet fil-5 ta' Jannar 1995 (fol 28). Il-werrieta tal-mizzewgin Micallef huma uliedhom l-intimati Carmelina Huber u Anthony Micallef. Ir-rabta ta' sid u kerrej hija bejn ir-rikorrenti u l-intimati ahwa Micallef.

6. L-intimati qeghdin jissottomettu li meta saret l-iskrittura tad-19 ta' Frar 1952 parti mill-fond mikri kien qed jigi uzat bhala residenza mix-xhud Antoinette Florian. Ghalhekk ma hemm l-ebda ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja.

7. Antoinette Florian mietet fil-mori ta' dawn il-proceduri imma lehqet xehdet. Hi oht ta' Mary Micallef. Ghalkemm stqarret li l-post haditu qabel il-gwerra meta izzewget (fol 49) wara tghid:

"Meta ghamlu l-kuntratt (i.e. fl-1952) le, ma kontx hemm, kont mal-mama', imbaghad mort hemm meta hadtu b' rigal. Mort wara mbaghad. (fol 53)

Biex hadet il-post kienet hallset rigal lil mizzewgin Micallef. Ma hemm l-ebda dubju li Florian dahlet fil-post wara l-ftehim tal-1952.

8. Fil-parti l-ohra tal-fond illum hemm Frank Degiorgio f' isem is-socjeta' Franky Properties Limited li ha l-fond minghand Micallef f' kitba li fix-xhieda tieghu jghid li saret f' Lulju 1980 (fol 57-58 u 60)

9. Carmelina (Lina Huber) taf li l-fond inkera ghall-ghanijiet kummercjali. Tghid li Florian kienet hemm ghal erbghin sena u forsi aktar. Meta ssemmi "kera wiehed" il-Bord jifhem il-kera dovuta lis-sidien u mhux lis-subinkwilini (illum l-istess intimati.)

10. Jirrizulta li l-fond inkera bhala 'bare premises' ghal ghanijiet kummercjali, seta jinqasam u ssir sullokazzjoni ta' kull parti basta l-ghan ta' kull kirja ikun wiehed kummercjali. Wara l-ftehim ta' l-1952 il-fond inkera 'in parte' lil Antoinette Florian bhala residenza u llum din hi mejta u fil-parti baqa' xi ghamara. Il-parti l-ohra kienet tinkera lil xi Inglizi ghal ftit zmien. Fil-1980 din il-parti inkriet lil 'Franky Properties Limited.' B' xi mod iz-zewg postijiet ghandhom jinfdu.

Billi jirrizulta li parti mill-fond inkera bhala residenza u mhux ghal ghanijiet kummercjali skond il-ftehim tad-19 ta' Frar 1952 u hekk hemm bdil ta' destinazzjoni, l-Bord jawtorizza lir-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-fond 102 (jista' jkun hemm tibdil fin-numri) The Strand tas-Sliema; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur m' illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati Carmelina Huber u Anthony Micallef.

Dep.Reg Magistrat