

**FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.**

**Illum, 20 ta' Gunju 2001**

**Rikors Nru: 22/99B**

**Mariella mart il-Perit Paul Mercieca u l-Perit u  
l-Perit Paul Mercieca**

**Vs**

**Pawlu u Giovanna konjugi Rapinett**

**Il-Bord,**

Ra r-rikors fejn intqal li;

R-rikorrenti jikru lill-intimati l-hanut maghruf bhala "Engros" li jinsab f' Pjazza Carlo Diacono, iz-Zejtun, bil-kera ta' tmenin lira (Lm80) fis-sena li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem bl-iskadenza li jmiss fl-1 ta' Gunju 1999.

L-intimati ssullokaw, cedew, assenjaw il-kirja ta' l-imsemmi hanut lil terzi persuni jew taw l-uzu tal-istess hanut lill-terzi persuni, minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi u kif ukoll jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-istess fond, taht il-pattijiet u kondizzjonijiet li dan il-Bord jidhirlu opportuni.

Ra r-risposta;

Illi l-esponent bl-ebda mod ma ssullokaw, cedew jew assenjaw lil terzi persuni, jew qatt kellhom il-hsieb li jissullokaw, icedu jew jassenjaw lil terzi persuni, il-

kirja tal-hanut maghruf bhala “Engros” li jinsab f’ Misrah Karlu Diacono, iz-Zejtun, u l-anqas ma taw l-uzu ta’ l-istess hanut lil terzi persuni;

Illi l-kera dejjem thallset mill-esponenti kif kien miftiehem, anzi gieli b’ sena bil-quddiem minflok b’ sitt xhur;

Illi l-esponenti dejjem ftiehm u mar-rikorrenti anke fuq zidiet fil-kera – u qatt ma kien muri lilhom b’ xi mod li huma kienu qed jonqsu mid-doveri taghhom ta’ kerrejja, u ghaldaqstant jinsabu sorprizi bl-agir odjern tar-rikorrenti;

Illi l-esponenti jiddependu ghall-ghajxien taghhom min-negozju mmexxi mill-istess hanut “Engros”, u jekk jigu zgumbrati huma jsofru dannu finanzjarju irreparabbli;

Ghaldaqstant l-esponenti qed jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti Mercieca et u jordna illi l-esponenti izommu t-titlu tal-kera tal-hanut “Engros” anke, izda bla pregudizzju, jekk il-Bord ihoss il-htiega, taht pattijiet u kundizzjonijiet godda li l-Bord jista’ jidhirlu li jkunu xierqa.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha;

Sema’ t-trattazzjoni ta’ l-avukati li ttiehdet shiha

Ra l-verbal tas-27 ta’ Marzu 2001;

Ikkunsidra,

1. Din il-kitba hi regolata minn bitha privata li saret fl-14 ta’ Gunju 1995 bejn Thomas De Bono missier ir-rikorrenti Mariella Mercieca u l-intimat Pawlu Rapinett fejn ‘inter alia’ gie stipulat

“5. Il-kerrej ma jkunx jista’ jissubloka jew icedi il-kirja tal-hanut jew parti minn tal-hanut, lil haddiehor minghajr l-awtorizzazzjoni bil-miktub tas-sid.”  
(fol 7)

2. Il-fond in kwistjoni huwa 'hanut' post minn fejn issir bejgh u jgieb l-isem ta' "Engros".

3. Mid-dokumenti esebititi jirrizulta li

a. fit-13 ta' Marzu 1995 giet registrata s-Socjeta' 'Engros Limited' bhala 'private exempt company' (c 17993), bl-ufficcju taghha fil-fond in kwistjoni:  
"Engros, Carlo Diacono Square  
Zejtun ZTN 03"

Mill-'Annual Report and Accounts' ta' l-istess sena taht ir-ras 'Operational and Administrative Overheads' jirrizulta li thallset kera ta' Lm80

b. Mid-dokument ghas-sena ta' wara l-kera msemmi hu ta' Lm260 (1996). L-istess ghas-sena 1997.

c. Fis-sena 1998 il-kera hu ta' Lm180

d. Fis-sena 1999 that 'Administrative and Selling Expenses' hemm il-kelma 'rent' imma ma thallsitx kera

e. L-Accounts ghal 1999 gew prezentati mill-awditur tas-socjeta', daww tas-snin l-ohra mir-rikorrenti

4. Mill-"Memorandum and Articles of Association" prezentati ghas-sena 1999 il-kumpanija Engros Ltd biddlet l-ufficcju registrat minn dak tal-fond in kwistjoni ghal

"36, Grigorio Bonnici Square,  
Zejtun ZTN 02"

(dok PM2 a fol 27)

5. L-ishma fil-bidu kienu

Giovanna Rapinett            499

Catherine Cutajar            1 (bint l-intimata)

U hekk baqghu

6. Mill-gazzetta tal-Gvern Nru 16, 789 tal-10 ta' Mejju 1999 jirrizulta li l-ufficcju tas-Socjeta' inbidel. (ara d-dokumenti a fol 8) prezentati mir-rikorrenti (ara wkoll Memorandum and Articles of Association). L-indirizz ta' l-ufficcju ta'

Engros Ltd. gie mibdul f' laqgha tal-Bord tad-Diretturi tat-22 ta' Frar 1999 (fol 37). Ir-rikors gie prezentat fil-15 ta' Frar 1999 u l-intimati gew notifikati bih fl-20 ta' Frar 1999 u wiegbu ghalih fis-26 ta' Frar.

7. Ghalhekk mid-dokumenti kif ukoll mix-xhieda bil-fomm johrog li l-indirizz ta' l-ufficju registrat ta' Engros Ltd. imbidel wara li l-intimati gew notifikati bir-rikors.

8. Il-Bord ma jistax jistrieħ fuq ix-xhieda ta' l-intimata li meta giet mistoqsija mill-avukat tar-rikorrenti dwar il-bdil ta' indirizz tghid li ma tifhimx u trid tistaqsi lill-awditur (fol 72). Hija imbagħad sfaccata x-xhieda ta' l-intimata (fol 73 – 74) li mistoqsiha:

“.....din il-kumpanija Engros Limited minn fejn bdiet topera?”

Twegiba:

“Minn 36, Gregorio Bonnici Square, (Zejtun)”

Mistoqsija:

“Għandek hanut iehor hemm jigifieri?”

Twegiba:

“Le, ma dawwarnihx fuq il-hanut, fuq id-dar tfajniha l' x' jisimgha”

Id-dokument a fol 24 –37 hu document ufficjali

9. Il-Bord, bir-rispett kollu, lanqas jifhem l-abili difensur ta' l-intimati meta fit-trattazzjoni jghid:

“.....kif tista' tapprezza l-Qorti speċjalment fil-kaz odjern il-klienti jiddependu hafna fuq x' kif ta' pariri jingħatalhom kemm mill-punt di vista legali u kemm mill-punt di vista kummerċjali u fejn jidhlu l-kotba tal-kumpanija. U allura jekk forsi mhuwiex f' pozizzjoni jieħu decizjonijiet illi japprezza x' jistgħu jkunu, remotament anke l-implikazzjonijiet tagħhom, wieħed joqgħod fuq il-pariri illi jingħatawlu.” (fol 107)

wara li kien issottometta li d-dokumenti huma ufficjali u la s-sid baqa' jaccetta kien akkonsentixxa għal kollox. Il-Bord, jistqasi, għal x' hiex akkonsentixxa s-sid, meta l-intimati qed jghidu li ma hemm l-ebda 'nuqqas' minn naha tagħhom. (fol 106)

10. Umbagħad ix-xhieda ta' l-awdituri (fol 105 –106)

Mistoqsija:

Nghid sewwa illi ovvjament il-klienti speċjalment fil-kaz odjern joqghodu ukoll fuq il-parir li jinghatalhom, x' tip ta' spejjez jistghu jitnaqqsu jew le?

Twegiba:

Jista' jkun, ma narax ghala le

Mistoqsija:

L-indirizz originali tas-socjeta' ghalfejn sar fi Pjazza Carlo Diacono, ghalfejn intghazel dan l-indirizz?

Twegiba:

Intghazel dak l-indirizz ghax jiena stess tajthom parir illi jekk jista' jkun registered address ma jintuzax id-dar personali, pero' jintuza indirizz minn fejn ikunu ghaddejjin l-attivitajiet kummerċjali.”

Nesa li qabel kien stqarr

“Jipprezentawli l-kotba, ghax jiena naghmel l-audit taghhom, jekk ma jikklejmjomx l-ebda kera skond ir-records tieghu, jiena m' ghandi ghalfejn niccertifikha l-ebda kera.” (fol 103)

11. Il-kera li qed thallas is-socjeta' hi ta' Lm80 ghas-sena 1995 imma wara l-kera tizdied. Ir-rikorrent krew lil Pawlu Rapinett (li ma ghandu l-ebda sehem fis-socjeta' u l-kirja saret lilu) bir-rata ta' Lm80. Ghas-snin ta' wara s-socjeta' qed thallas kera ghola, zgur li mhux lis-sid imma lil intimati. F' daqqa jitbiddel l-ufficju tal-kumpanija minn fuq il-hanut ghal fuq id-dar ta' l-intimati fejn ma jigi gestit l-ebda negozju u s-socjeta' ma thallas l-ebda kera. Ovvjament is-socjeta' qed thallas kera lill-intimati. Is-socjeta' ghandha l-personalita' taghha. Meta l-intimata giet mistoqsija dwar bintha b' referenza ghall-hlas ta' pagi li jidher fl-'accounts' hi tghid li t-tifla hi impjegata maghha.

Mieghi, jien mhux l-Engros (fol 76)

12. L-intimata taf l-affarijiet taghha. Ghalkemm minn jallega cessjoni/sullokazzjoni assenjazzjoni irid jippruvaha hu, l-Bord kien jistenna xi sura ta' spjega, imqarr hjiel mill-intimata, mhabba d-dokumenti li xi uhud minnhom ipprezentathom hi. Ix-xhieda taghha hi tahwida shiha bil-hsieb li tghatti dak li gara. L-intimata taf li socjeta' ghandha personalita' taghha. L-intimata tghid

li hi m' ghadhiex thallas il-kontribuzzjoni tas-sigurta' socjali u forsi minhabba l-eta' (karta ta' l-identita 631235) sar dak li ta lok ghal dawn il-proceduri, sullokazzjoni lill-bint l-intimati.

13. L-abili difensur ta' l-intimati ghamel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fir-rikors fl-ismijiet 'Cassar vs Tabone' fis-17 ta' Gunju 1999. Il-fattispecie kienu ohra. F' dak ir-rikors kienet saret skrittura li kienet tammonta ghall-ftehim ta' assocjazzjoni. Hawn tirrizulta sullokazzjoni lis-socjeta' "Engros Ltd." li mhix l-intimati. Tithallas kera lill-intimati li imbaghad joffru l-kera (ammont iehor) lis-sid. F' dan il-kaz m' hemm ftehim ta' xejn bejn l-intimati u s-socjeta', li hbew dak li ghamlu mis-sid imbaghad jallegaw li s-sid kien jaf b' kollox. Din l-ahhar sottomissjoni tikkozza ghal kollox ma' dak li jinghad fir-risposta. Aktar hi relevanti ghall-kaz s-sentenza in re 'Rustica Limited vs Neville Gatt' (App. Mill-Bord, 27/10/00) ghalkemm il-Bord kif presedut li iddecieda dak ir-rikors jghid li l-punt legali kienu aktar cari milli f' dan il-kaz. Qrib hafna ta' dan il-kaz hu dak ta' 'Grech vs Farrugia' (App. Mill-Bord) deciz fl-4 ta' April 1997 (u sentenzi hemm imsemmija)

"Fil-kaz ta' sullokazzjoni ma jkunx hemm inkwilin gdid imma subinkwilin li r-relazzjoni tieghu jkunu ma' l-inkwilin u mhux mas-sid.....Din hi r-relazzjoni li nholqot.... F' kaz ta' sullokazzjoni allura jrid ikun hemm is-sid, l-inkwilin originali li jibqa' jkollu relazzjoni diretta mas-sid u sub-inkwilin li jkollu relazzjoni ma' l-inkwilin..... Hu ghalhekk li l-ligi specjali tal-kera fil-Kap 69 tesigi fl-art. 9 (a) illi 'l- Bord jaghti l-permess imsemmi fl-ahhar artiklu qabel dan (id-dritt lis-sid li jiehu lura l-pussess tal-fond) f' dawkl-kazijiet (fejn l-inkwilin) ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri minghjar il-kunsens espress ta' sid il-kera."

Billi l-intimati ssullokaw il-hanut maghruf bhala "Engros" li jinsab fi pjazza Carlo Diacono iz-Zejtun, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond imsemmi; ghall-fini ta' l-izgumbrament jiprefiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur m' illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Dep.Reg

Magistrat