FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 24 ta' Mejju 2001

Rikors Nru: 38B/95

Loris Bianchi proprio kif ukoll fil-kwalita tieghu ta' esekutur testamentarju ta' Maria Stilon De Piro Bianchi

Vs

Brian u Moira ahwa Ferrando u b' digriet tat-18 ta' Gunju 1997 giet kjamata in kawza Mildred Ferrando

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qal li;

1. Kien kera lill-Espedito Ferrando, ad uzu ta' hwienet, il-fondi sbatax, dsatax u tlieta w ghoxrin f' Tower Road, Sliema b' kera ta' sebghin (70) lira Maltija jithallas trimestralment bil-quddiem u cioe' fil-ewwel (1) ta' Jannar, fil-ewwel (1) ta' April, fil- ewwel (1) ta' Lulju u fil-ewwel (1) ta' Ottubru;

2. L-imsemmi Espedito Ferrando miet u halla bhala eredi tieghu lill-intimati Brian u Moira ahwa Ferrando;

3. Wiehed mill-fondi fuq imsemmija gie effettivament trasferit u/jew assenjat u/jew ssullokat lil terzi mill-intiamti Brian u Moira ahwa Ferrando illegalment u minghajr il-kunsens espress tas-sidien;

4. L-inkwilini m' humiex qed jaghmlu ir-riparazzjoni neccessarji fil-fondi 17,19 (zieda awtorizzata tal-ligi u, specifikament, in ujalazzjoni tal-ftehim li jirregola l-kera bejn il-partijiet li jistabilixxi illi

> "le spece ordinarie che si renderanno neccessarie lungo la durata della suddetta locazione saranno a carico dell' inquilino, il quale terminata la detta locazione dovra' lasciare l fondi in buone stato."(zieda awtorizzata b' digriet tal-20 ta' Novembru 1995)

5. Saru xogholijiet ta' natura strutturali u permanenti fil-fond numru 23, Triq it-Torri, tas-Sliema kontra dak miftiehem bis-sahha ta' l-iskrittura tas-7 ta' Novembru 1997 minghajr il-permess jew awtorizzazzjoni tar-rikorrenti pro et noe (zieda awtorizzata b' digriet tas-7 ta' Dicembru 1999.)

6. L-intimati naqsu milli jzommu l-fond ossija l-hanut numru sbatax (17) Triq it-Torri tas-Sliema miftuh ghan-negozju biex b' hekk biddlulu d-destinazzjoni tieghu (zieda awtorizzata b' digriet tas-7 ta' Marzu 2000)

<u>Talab li</u>

Jigi awtorizzat jirriprendi pussess tal-fondi 17,19,23 fi Triq it-Torri tas-Sliema jew liema minnhom biex fi zmien qasir u perentorju l-intimat jizgombra.

Ra <u>r-risposta</u> ta' l-intimati Brian u Moira ahwa Ferrando li qalu li t-talba tar-rikorrenti hija nfondata stante li ebda wiehed mill-fondi ma gie trasferit jew assenjat jew sullokkat lil terzi.

Ra d-digriet tieghu tal-20 ta' Novembru 1995, tas-7 ta' Jannar 1998, tas-7 ta' Dicembru 1999 u tat-8 ta' Marzu 2000 fuq imsemmija (i.e. zidiet ta' kawzali fir-rikors)

Ra d-digriet tieghu tat-18 ta' Gunju 1997 li bih giet kjamata in kawza Mildred Bianchi fuq talba tar-rikorrent.

Ra <u>r-risposta</u> ulterjuri ta' l-intimati (fol 114)

a. illi x-xogholijiet 'de quo' saru fl-1977 u bil-kunsens tas-sid li approfitta ruhhu mill-okkazzjoni biex jgholli l-kera.

b. minghajr pregudizzju ghall-premess, ix-xogholijiet 'de quo' ma jsostnux l-aggravju tar-rikorrent li jiggustifika t-talba tar-rikorrenti.

Sema x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti;

Ra l-verbal tas-27 ta' Marzu 2001;

Ikkunsidra,

1.a. Permezz ta' skrittura tal-31 ta' Lulju 1917 Enrichetta Pace Balzan kriet lil Carmelo Ferrando

> " I tre stabili in Sliema Sda Ittorri ai numeri 17, 19 e 23 per quattro anni di fermo e quattro anni di rispetto dal 24 Settembre 1917, mediante il fitto complessivo di lire sessantaquattro (Lm64) all'anno pagabile in ? anticipato." (Vol 33)

b. Fit- 8 ta' Mejju 1923 sar ftehim iehor fl-atti tan-Nutar Francesco Giorgio Schembri fejn il-fondi gew mikrijin ghal tmien snin di fermo u tmien snin di rispetto bil-kera ta' Lm76 fis-sena (fol 35-40).

2.Mhux kontestat bejn il-partijiet li s-successur tas-sidien hu r-rikorrent fil-kwalita' permessa u l-intimati huma s-successuri tal-kerrej.

3. Il-kera tal-fondi gie stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ammont ta' Lm135 fl-10 ta' Jannar 1979. Il-kera llum skond ir-rikors hi ta' Lm280 fis-sena.

4.Minn fuq Carmelo Ferrando il-kirja ghaddiet fuq Espedito Ferrando. Meta dan miet f' Awissu 1993 Brian Ferrando, l-intimat beda jhallas il-kera f' isem ommu, Mildred Ferrando, kjamata in kawza. Id-dokumenti a fol 80 u 81 juru rcevuti maghmula f' isem

"The Heirs of Capt. Ferrando"

Id-dokument a fol 82 hu cekk mibghut minn

"Mr. Brian + Mrs. Moira Ferrando"

L-ahhar kera li kienet giet accettata kienet sal-31 ta' Marzu 1994 u r-rikors gie pprezentat fis-7 ta' Marzu 1995.

5. Qabel ma sar il-ftehim a fol 48-59 imsejjah sub-franchise agreement li fuqu hi bazata l-ewwel kawzali – trasferiment u/jew assenjazzjoni u/jew sullokazzjoni lill-terzi – il-partijiet jaqblu li kienu waslu ghall-ftehim li l-intimat jirrinunzja ghall-kirja tal-hanut 23, Triq it-Torri, Tas-Sliema, din tinghata lil haddiehor u jinqasam ir-rigal li jinkiseb. Qbil fuq l-ammont tar-rigal ma kienx hemm, u kull naha bdiet tahdem ghar-rasha dwar ir-rigal. Ix-xhieda ta' l-intimat fis-seduta tas-26 ta' Novembru 1997 (fol 87-90) moghtija quddiem il-bord diversament presedut hija evaziva bil-kuntrarju ta' dik imressqa minn naha tar-rikorrenti. L-uzu tal-kliem 'ma niftakarx jekk' u 'issa ma nistax niftakar x' kienet ir-raguni ghaliex jien tlift l-interess li nipprova nsib lil xi hadd biex jidhol fil-lokazzjoni minfloki' (fol 88) ma tantx jaghtu kredibilta'.

6.Din kienet ir-retroxena tal-ftehim li sar fl-14 ta' Settembru 1993 bejn Tony Muscat f' isem San Antonio Company Limited u l-intimat Brian Ferrando f' isem ommu Mildred Ferrando. Ghar-rikorrent wara l-mewt ta' Brian Ferrando il-kirja ghaddiet fuq uliedu u mhux fuq l-armla tieghu. Ir-rikors sar kontra l-ulied u meta tfacca l-ftehim fuq imsemmi intalbet il-kjamata in kawza ta' Mildred Ferrando.

7. Il-punt li jrid jigi deciz f' kazi bhal dawn hu dwar x' inhu u x' jimplika l-ftehim imsemmi mehudin ic-cirkostanzi kollha tal-kaz. (ara 'Cremona vs Felice', App. Mill-Bord, 12/7/99 imsemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent.)

8. Il-Bord jaghmel referenza wkoll ghas-sentenza 'Camilleri vs Tabone, 27/4/62 App. Civ.) fejn intqal li

> "il-ligi tipprojbixxi illi l-kerrej minghajr il-kunsens tas-sid jissulloka l-fond jew icedi l-inkwiliment tieghu imma ma tipprojbixiex illi l-kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta' dal-hanut."

9. Wara li fela l-ftehim il-Bord jasal ghall-konluzzjoni li Brian Ferrando mhux assocja lil haddiehor mieghu imma sar speci ta' impjegat imhallas b' "kummissjoni mis-Socjeta' San Antonio Company Ltd." Fid-deher il-ftehim hu wiehed ta' kif ghandu jithaddem hanut, f' zona kummercjali, fil-gurnata ta' llum imma fil-fatt il-ftehim ifisser li l-hanut ('outlet' fil-ftehim) ghadda ghal kollox f' idejn socjeta' kummercjali. Il-pussess u t-tgawdija tal-fond gew trasferiti. Il-hanut ha' l-isem ta' 'Bijoux' minflok 'Ferrando' u tbiddel ghal kollox il-generu ta' l-affarijiet ghall-bejgh. Il-kumpanija hadet il-kontrol f' idejha mhux biss tan-negozju imma tal-fond stess. Sar 'refurbishing' kbir a spejjez tas-socjeta', l-hanut

ha t-“trade mark including the use of the sign, logo and neon sign.” (fol 52). ‘General expenses’ huma a karigu tas-socjeta’. Gie miftiehem li Ferrando jiehu 10% tad-dhul imma ghall-ewwel sentejn ghandu jiehu biss 7%. F’ kaz ta’ ‘shortfall in sales’ l-intimat gie assikurat Lm5000 fis-sena ghall-hames (5) snin, Lm6000 ghas-sentejn (2) ta’ wara, u Lm7000 mit-tmin (8) sena sa l-ghaxar (10) sena. Il-Kummissjoni giet fl-ahharnett abbinata mad-dhul shih.

10. L-intimat jghid li wara l-mewt ta’ missieru f’ Awissu 1993 beda jhallas il-kera ghan-nom ta’ ommu. Il-ftehim mas-Socjeta’ San Antonio Company Ltd. sar mill-intimat f’ isem ommu. Imma meta xehed l-intimat stqarr

> “In-negozju fil-hanut inkwistjoni ghadni immexxih jien u nkun hemm jien fil-hanut. Jassistuni f’ dan il-hanut hemm ukoll ‘sales girls’ u dawn il-lavranti huma impjegati direttament mieghi…..Il-paga jithallsu minni izda jiehu hsieb l-accountant tieghi. Jiena wkoll irregistrat personalment ma' tal-VAT u l-VAT refunds jintbaghtu mill-accountant tieghi… Il-permessi huma regolarment, mahrugin fuq ismi.” (fol 89).

L-intimat ma jaghti ebda spjega kif il-ftehim ma ommu b’ xi mod inqaleb fuqu.

Il-Bord jasal ghall-konkluzzjoni li l-fond numru 23, Triq it-Torri, tas-Sliema gie mghoddi lis-socjeta’ San Antonio Company Ltd. minghajr il-kunsens espress tas-sid u l-ftehim kien biss messa in xena.

It-tlett fondi imsemmija fir-rikors huma mikrija f’ daqqa – hemm kirja wahda. Huma fondi kummercjali u ghalhekk l-art 9 (ii) tal-Kap 69 ma japplikax ghalihom.

Il-Bord, la ser jilqa’ t-talba fuq l-ewwel kawzali, m’ ghandux ghalfejn jidhol fil-kawzali l-ohra.

Il-Bord jilqa’ t-talba imsejsa fuq trasferiment u/jew assenjazzjoni u/jew sullokazzjoni u jawtorizza lir-rikorrent fil-kwalita’ tieghu premessa jirriprendi pussess tal-fondi/hwienet sbatax, dsatax u tlieta u ghoxrin fi Triq it-Torri, tas-Sliema; ghall-fini ta’ l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta’ tlett (3) xhur m’ illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati u mill-kjamata in kawza in solidum.

Dep.Reg Magistrat