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

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

**Illum, 19 ta' Gunju 2001**

**Rikors Nru: 90B/97**

**Catherine Farrugia u b' digriet tal-11 ta' Jannar 2000 il-gjudizzju gie trasfuz f' isem Carmen Rocco, angela Scicluna, Antonia Bondin u Catherine Grixti stante il-mewt ta' Catherine Farrugia u b' digriet tat-23 ta' Novembru 2000 l-isem Antonia Bondin gie mibdul fl-isem Antonia Bondin**

**Vs**

**Anthony Micallef u ommu Mary Micallef bhala eredi ta' Francis Micallef**

**Il-Bord,**

Ra r-rikors fejn Catherine Farrugia wara li qalet li:

1) Hija tikri lill-intimat l-fond ufficjalment maghruf bl-isem ta' "San Gejtanu", fi Triq Guze Ellul Mercer, gia New Street off Victory Street, Qormi kif soggett ghall-kera ta' disghin (Lm90) lira Maltija fis-sena pagabbli fis-somma ta' tnejn u ghoxrin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm22.50) kull tlett xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fil-31 ta' Lulju 1997.

2) Hija tixtieq tirriprendi l-pussess tal-fond hawn fuq indikat stante illi huma ghandhom bzonnu ghall-htigijiet taghhom personali u peress illi dan il-fond jinsab abbandunat u ilu ma jinfetah u peress illi ma ghadux jintuza ghall-iskop

originalment koncess u cioe sabiex jintuza bhala hanut b' mod illi sar bdil fid-destinazzjoni tal-lokazzjoni.

<u>Talbet li</u>

Tigi awtorizzata tirriprendi l-pussess tal-fond bl-isem "San Gejtanu", fi Triq Guze Ellul Mercer, gia New Street off Victory Street, Qormi, mill-31 ta' Jannar 1997 u dan ghar-ragunijiet imsemmija.

Ra <u>r-risposta</u> ta' l-intimati Mary Micallef u Anthony Micallef li qalu li (fol 3-4):

1. Preliminarjament, illi r-rikors promotur, in kwantu intavolat kontra "Anthony u Mary Micallef bhala eredi ta' Francis Micallef" huwa irritu u null, fl-ewwel lok ghax l-intimati gew indikati bhal li kieku kienu konjugi meta mhumiex, u fit-tieni lok stante illi Anthony Micallef biss huwa eredi ta' Francis Micallef filwaqt illi Mary Micallef hija uzufruttwarju.

2. Preliminarjament ukoll, in-nullita' u l-irritwalita' tar-rikors promotur stante illi m' hemm l-ebda indikazzjoni ta' meta hija pagabbli l-kera, kif titlob il-ligi.

3. In linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti trid qabel xejn tipprova t-titolu taghha.

4. Illi l-kwistjoni tal-bzonn sollevata mir-rikorrenti fir-rikors promotur hija ghal kollox irrilevanti meta si tratta ta' fond kummercjali, u in kwantu allura din hija wahda mill-premessi li fuqha hija imsejsa t-talba tar-rikorrenti, ir-rikors promotur huwa irritu u null.

5. Illi l-istess rikorrenti dejjem accettat il-kera u ghalhekk tacitament irrikonoxxiet kwalunkwe uzu illi sar jew qed isir mill-fond 'de quo'.

6. Illi l-fond 'de quo' huwa kopert bil-premessi validi kollha mehtiega.

7. Illi mhux minnu li sar bdil fid-destinazzjoni tal-fond 'de quo', liema fond qieghed jintuza skond it-termini tal-kuntratt lokatizju originali operattiv.

8. Illi mhuwiex minnu li l-fond 'de quo' jinsab abbandunat u ilu ma jinfetah, kif allegat fir-rikors promotur.

9. Illi ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kollha kontra taghha.

10. Illi r-rikors promotur ma giex validament notifikat lill-intimati stante illi mhux iz-zewg intimati jirrisjedu fil-fond ‘Il-Gardina’, fi Triq il-Muskatell, Attard, u ghalhekk jehtieg li ssir in-notifika skond il-ligi.

Ra li fis-seduta tat-28 ta’ Ottubru inghata digriet ghat-talba ghaz-zieda tal-kliem “l-ewwel skadenza fil-21 ta’ lulju 1997; u ghal tibdil fl-okkju fis-sens li “wara l-isem Anthony tal-intimat jizdiedu l-kliem Micallef u ommu u titnehha l-ittra ‘u’ “li kienet fir-rikors kif ridott fil-bidu”.

Ra li fl-istess seduta r-rikorrenti irtiraw il-kawzali tal-bzonn.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti kollha;

Ra l-atti tar-rikors;

Sema’ t-trattazzjoni ta’ l-avukat;

Ra l-verbal tal-21 ta’ Marzu 2001;

Ikkunsidra,

1. Illi bid-digriet fuq imsemmi tat-28 ta’ Ottubru waqghet l-ewwel eccezzjoni moghtija fl-ewwel paragrafu ta’ risposta. Baqghet it-tieni eccezzjoni: li r-rikors hu irritu u null stante li Anthony Micallef biss huwa eredi ta’ Francis Micallef filwaqt illi Mary Micallef hija uzufruttwarja. Din l-eccezzjoni ma semmitx aktar, lanqas fit-trattazjoni. Il-fond ‘kummercjali’ kien inkera minn Indri Farrugia (illum mejjet) r-ragel tar-rikorrenti Catherine Farrugia li mietet fil-mori tal-kawza (u flokha dahlu uliedha) lil Frans Micallef (llum mejjet ukoll). Anthony Micallef huwa ibnu u Mary Micallef hija l-armla tieghu). Meta miet Frans Micallef il-kirja ghaddiet ‘skond il-ligi’ ghand l-armla l-intimata Mary Micallef. L-intimati qed jghidu li l-intimat Anthony Micallef hu eredi, fil-waqt li Mary Micallef hi uzufruttwarja ta’ Frans Micallef. Il-Bord jifhem li l-intimati qed jattakkaw il-kelma ‘eredi’ u xejn aktar. Dan ma jgieb ebda nullita’ jew irritwalita’

tar-rikors.  Il-bqija l-intimati messhom ressqu xhieda jew hadu hsieb l-eccezzjoni u mhux tefghuha u telqughha.

2. It-tieni eccezzjonijiet giet sanata bil-korrezzjonijiet diga msemmija.

3. It-tielet eccezzjoni giet sorvolata mix-xhieda mressqa mir-rikorrenti apparti li fir-risposta jinghad "ir-rikorrenti dejjem accettat il-kera u ghalhekk tacitament irrikonoxxiet kwalunkwe uzu illi sar jew qed isir mill-fond 'de quo'.

4. It-talba tar-rikorrenti msejsa fuq 'bzonn' ta' fond kummercjali giet irtirata mir-rikorrenti.  Hekk it-talba ghall-izgumbrament hi mitluba ghax

> "dan il-fond jinsab abbandunat u ilu ma jinfetah u peress illi ma ghadux jintuza ghall-iskop originarjament koncess u cioe' sabiex jintuza bhala hanut b' mod illi sar bdil fid-deskrizzjoni tal-lokazzjoni."

5. Din il-kirja hi regolata bi ftehim tal-31 ta' Jannar 1976 bejn Indri Farrugia u Frans Micallef. Qabel dan bejn il-partijiet diga kien hemm kirja (bdiet cirka 1970, ara fol 37) tal- "fond/garage" biex jintuza biss " illi jbiegh hgieg" (skrittura privata Dok AM1 a fol 26-27).  Bl-iskrittura privata zdied il-kera u gie stipulat:

> (3) "Il-partijiet qeghdin jaqblu li, in konsegwenza tal-gholi, l-permess lill-komparant l-iehor  Frans Micallef li juza l-fond…….. bhala hanut ghall-uzu generali u cioe' jaghtih il-permess illi juzah ghall-iskopijiet li jrid.
>
> (4) Il-partijiet jaqblu li jekk il-komperant Frans Micallef ikun irid jerga' jdawwar biss il-permess ghall-hgieg ikollu d-dritt li jaghmel dan u f' dan il-kaz il-kera terga tinzel ghal sebghin lira fis-sena taht il-kundizzjonijiet ta' qabel illum basta il-komparant Micallef jinforma lill-komparant l-iehor l-iehor Farrugia tlett xhur qabel." (ibid)

6. Dan il-ftehim sar wara li Anthony Micallef ha fond f' Ta' Qali biex jaghmel ix-xoghol tal-hgieg.  Il-post ta' Hal- Qormi ma kellux aktar htiega tieghu. Sar il-ftehim imsemmi, zdiedet il-kera u l-fond seta jintuza bhala <u>'hanut',</u> post minn fejn jinbieghu l-affarijiet, ikunu xi jkunu.  Il-post, izda dejjem kellu jintuza bhala <u>'hanut'</u>.  Il-frazi fil-ftehim "illi juzah ghall-iskopijiet li jrid" hi marbuta ma' l-ohra "Bhala hanut ghall-uzu generali".  Jekk il-fond kien jerga jintuza ghall-bejgh ta' hgieg, jiddawwru l-permessi u l-kera jsir bhal qabel.  Il-kerrej kellu <u>l-jedd</u> li jerga jaqbad juza l-fond ghall-hgieg u tonqos il-kera.  Imma kellu <u>d-dmir</u> li

jgharraf lis-sid li l-generu tan-negozju tal-hanut kien tbiddel.  Ghall-habta tal-1990 il-fond ma baqax jintuza bhala ‘bazaar’.

7. Is-sid ma gie infurmat b’ xejn meta kellu l-jedd ikun jaf.  Minn naha intimata jinghad li huma baqghu ihallsu disghin lira (Lm90) ghax huma ma kienux esigenti, bdew juzaw mill-gdid il-fond ‘ghal hgieg’ u fl-ahhar mill-ahhar huma setghu juzaw il-fond ghal x’ hiex riedu i.e. mhux biss bhala post minn fejn isir bejgh lin-nies.

8. Jerga jinghad li l-fond kellu jintuza bhala ‘hanut’.  L-intimati ma baqghux juzaw il-fond bhala ‘hanut’.  Hemm kontradizzjonijiet fix-xhieda taghhom (anke jekk titwemmen) dwar x’ beda jsir fil-fond meta ntemm in-negozju ta’ ‘bazaar’.  F’ xi zmien fil-fond nzammet xi dghajsa, (ghall-habta tal-1997). F’ dak iz-zmien l-fond ma kienx qed jigi uzat ghal xejn, hlief li jinzamm fih xi “imbarazz”.

9. Il-Bord jasal ghall-konkluzzjoni li meta ghalaq ‘il-bazaar’ il-fond ma baqa’ jintuza ghal xejn.  Ghalhekk l-intimati ma qalu xejn lis-sid, kif kellhom id-dmir li jaghmlu u hadu vantagg ghax u billi baqghu ihallsu l-istess kera.  Il-post kellu jintuza bhala hanut, jinfetah ghall-bejgh lin-nies.  Ma jistax jinghad li r-rikorrenti b’ xi mod akkwiexxew meta l-ewwel dmir ta’ l-intimati kien li jgharrfuhom “bil-bidla”.  Ukoll, il-fond inkera bhala hanut u mhux verosimili li sid jaccetta li dan jinghalaq u ssirlu hsara finanzjarja irreparabbli.

10. Dwar l-ahhar eccezzjoni dwar in-notifika tar-rikors jinghad biss li z-zewg intimati wiegbu ghar-rikors.  L-eccezzjoni hi wahda frivola ghal kollox.

Billi l-fond, mikri bhala hanut, ilu ma jintuza, u qed jinzamm maghluq u dan in- non-uzu jekwivali ghall-bdil ta’ destinazzjoni, l-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond maghruf bl-isem ta’ “San Gejtanu” fi Triq Guze Ellul Mercer gia New Street off Victory Street, Qormi; ghall-fini ta’ l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta’ xahar mil-llum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Dep.Reg                                        Magistrat