FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 7 ta' Frar 2002

Rikors Nru: 119/00B

Michael Fenech u marthu Roberta Fenech, ghall-kull interess li jista' jkollha

Vs

Alfred Calascione u marthu Stephanie Calascione ghall-kull interess li jista' jkollha.

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalu;

Illi huma proprjetarji tal-fond numru 190, Tower Road tas-Sliema sottostanti l-korp ta' appartamenti 189, Tower Road tas-Sliema li gie akkwistat mill-poter ta' missier ir-rikorrenti Michael Fenech, u cioe' minghand Carmel sive Charles Fenech, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien tal-15 ta' Mejju 1992.

Illi in forza ta' skrittura privata tal-20 ta' April 1979, li kopja taghha tinsab hawn annessa bhala Dok. 'A', l-awtur tar-rikorrenti kien ta' l-imsemmi fond b' titolu ta' lokazzjoni ghan-negozju in generali lill-intimat Alfred Calascione u dana ghall-hames snin "di fermo" u hamsa ohra "di rispetto" dekoribbli mill-24 ta' Gunju 1979 u bid-dritt ta' tigdid minn sena ghall-sena u bil-kera annwali attwali ta' elfejn u tmenin lira Maltija (Lm2,080) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem fil-24 ta' Gunju, Settembru, Dicembru u Marzu ta' kull sena.

Illi sa mill-bidu tal-kirja, il-fond intuza ghall-bejgh ta' "soft furnishings", ghamara, ornamenti u attrezzaturi ohra tad-dar u jissejjah "The House Shop".

Illi dan l-ahhar ir-rikorrenti skoprew illi l-intimati ssullokaw il-fond in kwistjoni lill-"The House Shop Limited" kif jirrizulta mid-dokumenti li gew ipprovduti mill-intimati stess u li kopja taghhom qeghdin jigu nhawn annessi bhala Dok. 'B', 'C', 'D' u 'E' u dana bi ksur tal-artikolu (8) tal-iskrittura Dok. 'A'.

Illi l-intimati wkoll qatt ma kienu regolari fil-pagamenti taghhom tal-kera dovuta lir-rikkorenti u b' mod specifiku fis-6 ta' Lulju 1999 kienu dovuti zewg pagamenti tremestrali ta' kera li kienu ghalqu rispettivament fl-24 ta' Marzu u fl-24 ta' Gunju 1999 u ghalhekk bl-ittra registrata tal-istess imsemmija data tas-6 ta' Lulju 1999 – Dok. 'F' – ir-rikorrenti nforma lill-intimati illi l-lokazzjoni tieghu tal-fond 'de quo' kienet giet itterminata a tenur tal-artikolu (6) tal-istess ftehim lokatizju Dok. 'A' u konsegwentement l-intimati gew interpellati sabiex jivvagaw l-istess fond.

Illi l-intimati baqghu inadempjenti u minn dakinhar ir-rikorrenti ma baqghux jaccettaw il-kera tal-fond li l-iskadenza li tmiss taghlaq fl-24 ta' Settembru 2000.

Ghaldaqstant, in forza tal-premess, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dana l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess tal-fond numru 190, Tower Road, Tas-Sliema fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat lilhom minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjes u salv kull azzjoni ta' danni u ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati skond il-ligi – inkluz dik ghall-kumpens/arretrati ta' kera dovuta mill-24 ta' Marzu 1999 sad-data tal-izgombrament effettiv.

Ra r-risposta ta' l-intimati fejn preliminarjament eccepew illi huma:

> "m' humiex il-legittimi kontradditturi billi l-fond in kwistjoni hu mikri lis-socjeta' "The House Shop Limited" u dana mhux, kif qed jigi

allegat mir-rikorrenti b' titolu ta' sullokazzjoni imma b' titolu ta' lokazzjoni in forza tal-iskrittura detata 22 ta' Gunju 1979 (Dok AC) maghmula bejn l-awtur tar-rikorrenti Charles Fenech u l-imsemmija "The House Shop Limited". Perkonsegwenza t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda."

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati;

Ra l-verbal tat-8 ta' Jannar 2002;

Ikkunsidra,

1. B' kitba privata tal-<u>20 ta' April 1979</u> Charles Fenech kera lil Alfred Calascione il-fond il-fond 190, Triq it-Torri tas-Sliema. Il-partijiet jaqblu li bejniethom saret din l-iskrittura.

2. L-intimati pprezentaw kitba private ohra li ggib id-data tat-<u>22 ta' Gunju 1979</u>. Din fiha l-istess fasla bhal ohra u hi bhala kelma b' kelma. Mhiex l-istess id-data. Ukoll, fl-ewwel kitba Alfred Calascione qed jidher f'ismu imma fit-tieni qed jidher bhala rapprezentant u direttur ta' "The House Shop Ltd" u b' hekk iffirma:

3. Dwar il-kitba tat-22 ta' Gunju 1979 Charles Fenech (li bih il-fond lil ibnu r-rikorrent Michael Fenech b' kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien tal-15 ta' Mejju 1992 – fol 10, isfel) jghid:

a. "ghalkemm din l-iskrittura, u l-firma hija Chalres Fenech, hija tieghi, jiena 'Alfred Calascione for and on behalf of Messrs Company Ltd, hawn ma nafx li ffirmajtha, anzi ma ffirmajthiex, l-ewwel wahda hija tieghi (i.e. firma fuq l-ewwel kitba). Fil-fatt anke fejn kien hemm zbalji hawnhekk, hawn taghna, C. Fenech." (dejjem b' referenza ghall-ewwel kitba)

b. "l-iskrittura hija mizjuda, mhiex l-istess skrittura li ghamilna" u " din it-tieni skrittura m' ghandiex, ma nafx li ghamiltha jien."

c. Mistoqsi jekk kellux xi diskors ma' l-intimat dwar 'taqlib' ta' l-ewwel skrittura jghid:

"M' ghandiex (l-iskrittura), ma taghmilx sens ghax meta tajtu s-showroom, krejtlu dan il-hanut l-ewwel darba, kien lest biex jidhol u jahdem, ma kienx hemm ghalfejn li ssir skrittura ohra." (fol 28)

4. Il-Bord jifhem li r-rikorrent qed jghid li l-kitba tat- 22 ta' Gunju 1979 qatt ma saret u hija falza u ghalhekk ir-rabta ta' sid u kerrej hija bejn

ir-rikorrenti u l-intimati f' dan ir-rikors u mhux bejn ir-rikorrenti u s-socjeta' rapprezentanta minn Alfred Calascione.

5. Il-Bord jidhirlu li kif ma ghandu l-ebda kompetenza dwar validita' ta' kuntratti lanqas ghandu kompetenza li jiddeciedi jekk skrittura privata hiex valida' jew le. Barra dan hu ghaqli li kwistjoni bhal din tmur quddiem il-Qorti ordinarja. (ara App. Kum. 'Farrugia vs Bugeja', 30/5/97 u App. Civ. 'Camilleri vs Spiteri', 16/5/95)

Ghalhekk il-Bord qed jaghti lir-rikorrent xahar zmien m' illum biex jibda proceduri quddiem il-Qorti ordinarja dwar l-allegazzjonijiet li qed jaghmel. Ir-rikors jibqa' riappuntabbli fuq talba ta' xi wahda mill-partijiet meta jkun hemm ' res judicata'. Ir-rikors qed jigi differit ghat-18 ta' April 2002 biex il-partijiet jgharrfu lill-Bord jekk il-proceduri quddiem il-Qorti Ordinarja sarux; spejjez riservati.

Dep.Reg   Magistrat