BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Numru 14/2006

Rita Zahra I.D. 759532(M)

vs

Victor Louis Mariani I.D.55343(M)

Illum, 09 ta' Marzu 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-hanut bl-isem 'Carmel', Sawmill Street, Msida liema fond jinsab mikri lill-intimat bil-kera ta' Lm80 tmenin lira Maltin fis-sena pagabbli bil-quddiem;

2. Illi dan il-hanut ilu fi stat ta' abbandun ghal diversi snin u anqas biss ghadu jinfetah u jinsab dilapidat u fi stat hazin;

3. Illi minkejja li l-intimat kien mitlub sabiex jirritorna c-cwievet lis-sid diversi drabi huwa baqa' inadempjenti;

4. Ghalhekk r-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:
   a. Jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-hanut bl-isem 'Carmel', Sawmill Street, Msida ai termini tal-Artiklu 9 tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta; u
   b. Jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa l-istess Bord,

U dana taht kull provvediment xieraq u opportun li joghgbu jaghti l-Bord. Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi mhux minnu li dan il-fond qatt gie abbandunat, anzi matul iz-zmien saru diversi spejjez fih, u l-esponent qatt ma gie kumpensat mis-sid ghal dawn l-ispejjez li ghamel.

2. Illi l-fond in kwistjoni dejjem baqa' jintuza mill-intimat ghan-negozju tieghu u allura dejjem baqa' jinzamm fi stat ta' manutenzjoni tajba.

3. Illi r-rikorrenti diga' ghamlet din it-talba ghar-ripreza qabel, u qed tfittex kull skuza biex tiehu dan il-fond fil-pussess taghha.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' is-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghda titlob (a) li tirriprendi l-pussess tal-fond mertu tal-kawza u (2) l-intimat jigi zgumbrat u dan ghaliex il-hanut ilu fi stat ta' abbandun ghal diversi snin u anqas biss ghadu jinfetah u jinsab dilapidat u fi stat hazin.

Illi l-intimat jeccepixxi illi dan mhux minnu. Il-fond mhux abbandunat; huwa ghadu juza l-fond u l-fond huwa mizmum tajjeb.

Illi mill-provi mressqa mir-rikorrenti jirrizulta illi l-licenzji u permessi kienu qed jigu mhallsa regolarment, anke jekk f'xi sena jew ohra l-hlas kien isir b'lura, u dan skond ix-xhieda ta' Matthew Dimech a folio 67 et sequitur tal-process u dik ta' Charles Muscat a folio 81 et sequitur tal-process. Jirrizulta wkoll illi anke is-servizz tad-dawl u l-ilma, ghalkemm kien hemm okkazjonijiet fejn il-meter ma nqarax pero l-kont minkejja li stima kien qed jithallas, u dan skond ix-xhieda ta' Joseph Caruana a folio 57 et sequitur tal-process.

Illi ghalhekk dak li allegat ir-rikorrenti u binha fix-xhieda taghhom a folio 26 et sequitur u a folio 31 et sequitur tal-process rispettivament, u cioè li l-permessi u s-servizzi ma kinux qed jithallsu mhux minnu u ma jirrizultax.

Illi r-rikorrenti jibbazaw il-kawza taghhom fuq li l-fond jinsab abbandunat u zdingat. Dan ma jirrizultax lanqas mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti stess fl-envelopes a folio 8 u a folio 56 tal-process.

Kawzali ohra li r-rikorrenti tibbaza l-kawza taghha fuqha hija li l-hanut qed jinzamm maghluq. Kif inhu stabbilit fil-gurisprudenza taghna mhux kull hanut jikun miftuh fil-hinijiet kollha tal-gurnata. Izda wiehed irid jara wkoll il-generu tan-negozju li jkun qed jigi gestit minn dak il-hanut. L-intimat jispjega li tul iz-zmien il-generu tan-negozju tieghu nbidel. Fil-bidu kien jintuza bhala hanut tal-grocer. Imbaghad beda jintuza bhala hanut minn fejn kien ibiegh il-parts tal-karozzi, izda maz-zmien aktar beda jwassal ix-xoghol hu direttament lill-mekkaniks u panel beaters milli dawn jigu ghandu. Sahansitra anke jinzel bix-xoghol Ghawdex darba fil-gimgha. Ghalhekk fil-hin li jkun qed jaghmel dawn il-konsenji, l-hanut kien ikun maghluq ghaliex huwa jahdem u jmexxi dan in-negozju wahdu bi ftit ghajnuna mit-tfal. Haddiema m'ghandux biex izommu l-hanut miftuh. Però waqt il-hin li jkun barra kien ihalli nota mal-bieb u min ried jinqeda minn ghandu kien jigi f'hin iehor. Hekk jixhed, per ezempju, Alfred Camilleri a folio 131 et sequitur tal-process. Hekk ukoll tikkonferma bint l-intimat Elizabeth Mariani a folio 115 et sequitur tal-process.

Illi mix-xhieda tar-rikorrenti jirrizulta li hi skopriet li l-hanut kien qed jinzamm maghluq sa min xi erba' snin qabel giet istitwita l-kawza. Dan ghalhekk ifisser illi jekk dan kien minnu, la darba hija baqghet taccetta l-kera hija accettat ukoll din l-allegata sitwazzjoni u ma tistax wara erba' snin tikkontestaha b'success.

Jirrizulta wkoll illi la r-rikorrenti u lanqas binha ma kienu jiffrekwentaw l-inhawi qabel ma giet istitwita l-kawza u ghalhekk ma humiex a konoxxenza tal-frekwenza o meno li bih kien jinfetah tali hanut u kif inhu gestit in-negozju tal-intimat minn tali hanut. Illi minkejja l-lista ta' hinijiet esebita a folio 21 tal-process, din ma tistax tittiehed bhala prova konklussiva li l-hanut qed jinzamm maghluq. Dan ghaliex tirreferi ghal

hinijiet partikolari u jekk huwa minnu li l-hanut kien qed jinzamm maghluq, r-rikorrenti setghu tellghu nies li jahdmu fil-madwar biex jikkonfermaw din l-allegazzjoni taghhom, izda dan m'ghamluhx. Ghall-kuntrarju l-intimat ressaq diversi terzi, u cioe Alfred Camilleri, Alexander George Farrugia, Carmelo sive Charles Bonello u Ruth Bonello, kif jirrizulta mill-atti processwali, li kkonfermaw li l-hanut kien attiv anke jekk mhux miftuh fil-hinijiet kollha tal-gurnata.

Illi fir-rigward tal-affidavit ta' Simon Farrugia, illi gie prezentat fis-17 ta' Gunju 2009, zmien wara s-seduta tas-16 t'April 2008, f'liema r-rikorrenti ddikjarat li m'ghandhiex aktar provi, u meta l-intimat kien gia ressaq hafna mill-provi tieghu, ghandu jinghad li l-veracita ta' dan l-affidavit hija tassew dubjuza. In oltre dak hemm dikjarat mill-imsemmi Simon Farrugia gie kontradett ampjament mill-affidavit ta' Alfred Camilleri a folio 144 tal-process, u l-kontro-ezami tieghu a folio 121 et sequitur tal-process.

Illi ghalhekk il-kawzali li l-fond qed jinzamm maghluq lanqas ma giet pruvata.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur