MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' April, 2008

Rikors Numru. 74/2003/1

John sive Ian Salomone

vs

Charles V. Farrugia u Joseph Farrugia

Il-Bord

Ra r-rikors promutur ta' John sive Ian Salomone li jghid hekk:

"Illi huwa jikri lill-intimati (bhala eredi ta' missierhom Carmelo Farrugia), il-hanut 92 (qabel 163) Triq Manuel Dimech, Sliema, bil-kera ta' Lm33 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, l-ewwel skadenza fis-6 ta' Jannar 2004:

Illi l-intimati:-
(a) cedew jew issollukaw lil terzi;

(b) qed jaghmlu uzu divers minn dak miftiehem u dan minghajr il-kunsens tas-sid
(c) ghamlu hsara hafna lill-fond.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbi bir-rispett illi dan il-Bord jawtorizza lill-esponenti ma jgeddidx il-kirja u jirriprendi l-pussess tal-hanut 92 (qabel 163) Triq Manuel Dimech, Sliema .

Bl-ispejjes.

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata sew fil-fatt kif ukoll fid-dritt, billi kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza l-allegazzjonijiet kollha rikorrenti huma minghajr l-ebda bazi, u ghalhekk l-istess talba ghandha tigi michuda minn dana l-Bord bl-ispejjes kollha kontra r-rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrent jirrizulta li hu sid il-fond mertu tal-kwistjoni b'wirt taz-zija tieghu Alice Bugeja li hija oht ommu. Skond ftehim iskritt bejn Alice Bugeja u Charles Farrugia fl-1949 dan il-fond kien mikri lill-Carmelo Farrugia bhala hanut mill-1 ta' Jannar 1950 (ara dokument a fol 38). Oltre kondizzjonijiet ohra l-inkwilin kien projbit milli jissulloka l-hanut skond l-kundizzjoni numru 4;

Illi r-rikorrent qed jadixxi lil dan il-Bord biex jirriprendi l-pussess ta' dan il-hanut ghaliex dan ilu maghluq mill-1991 u minn dakinhar ma accettax kera tieghu tant li l-ahhar kera li thallset kienet fl-1986 skond kopja ta' regsitru esebita. Bhala konsegwenza li qed jinzamm maghluq, dan il-hanut qed ukoll jisubixxi danni fizici. Kellu tinda li waqghet, it-tabella tieghu sovrastanti l-bieb qed taqa' u

ghandha l-hgieg imdendel u hgieg imkisser. Fl-1995 l-inkwilin Charles Farrugia miet. L-ahhar darba li thallset il-licenzja tal-hanut kienet f'Dicembru 1994. Ir-rikorrent esebixxa diversi ritratti li juru l-istat hazin tal-hanut appena kienet intavolata l-kawza kif ukoll ritratti

Yvonne Pullicino xehdet illi hija toqghod tas-Sliema u hija midhla ta' Triq Manwel Dimech u tghaddi minn quddiem dan il-fond diversi drabi fil-gurnata. Zewgha kien jixtri affarijiet tal-elettriku u plumbing ukoll minn hemm izda issa l-hanut ilu maghluq zmien twil.

Il-Perit Charles Cassar xehed illi apparti li joqghod tas-Sliema u jghaddi minn quddiem il-hanut, kien inkarigat mir-rikorrent jittawwal f'dan il-fond li huwa malandat izda ma setax jidhol fih. Huwa esebixxa ritratti li ha hu stess f'Ottubru 2004.

Ir-ritratt tal-faccata tal-fond esebit mill-Perit Charles Cassar juri faccata ta' fond tassew malandata.

Joseph Farrugia, wiehed mill-intimati, xehed illi huwa direttur fis-socjeta' Carmelo Farrugia Ltd li taghmel uzu mill-fond de quo bhala hanut u bhala store. Dan ix-xhud iddikjara li l-hanut ilu ammont ta' snin ma jinfetah izda ma jafx kemm ilu hekk. Ma ghandhom ebda lavrant jew salesman adett ma' dan il-hanut izda minn hemm ma jsirx bejgh. Xi zmien ilu kienu mitluba jmorru fuq il-post mill-Ghassa tal-Pulizija ghaliex truck li kien ghadda minn hemm kien laqat il-blata tal-hanut. Dan il-hanut effettivament qed jintuza bhala store biex jitqieghdu oggetti importati u mixtrija mis-socjeta' tax-xhud intimat minkejja li din ghandha imhazen ohra.

Rapprezentant tad-Dipartiment tal-Licenzji xehed illi Joseph Farrugia ghandu trade license biss fir-rigward tal-fond Mayfair Buildings, Rue d'Argens, Msida izda ebda licenzja fuq il-fond mertu tal-kawza.

Rapprezentant tal-Kummissarju tal-Pulizija, xehed illi l-ahhar li Carmelo Farrugia, bhala managing director tas-socjeta' Carmelo Farrugia Melfar Limited kellu licenzja

numru APP/L/2/49 fuq “Electrical & Plumber 92 Manuel Dimech Str., Sliema u li din l-ahhar li kien fil-21 ta’ Ottubru 1994 biex ikopri l-perjodu tas-sena 1994.

L-intimati esebew fotokopja ta’ erba ritratti, wiehed minnhom datat 22/05/06 li juru l-faccata tal-hanut de quo mizbugh bil-kulur isfar. Ma kien hemm ebda dikjarazzjoni jew spjegazzjoni da parti tal-intimati li takkumpanja dawn ir-ritratti. Il-Bord b’hekk jifhem illi l-intimati riedu juru li qeghdin jaghmlu l-manutenzjoni minnhom rikjesta skond il-ligi.

Illi l-Bord kien assenja biex jassistieh lil-zewg periti membri sabiex jaghmlu access u jikkonstataw dak kollu vizibbli fil-fond in kwistjoni. L-impressjoni li hadu iz-zewg periti membri hija sommata fl-ahhar paragrafu li jghid hekk:

Jidher ovvjament car illi dan il-post m’huwiex qed jigi gestit bhala hanut fil-prattika izda qed iservi primarjament ghal skopijiet ta’ magazinagg ta’ oggetti konnessi ma l-elettriku (store)

Ikkunsidra:

Illi l-provi jiddemostraw illi l-inkwilini intimati kienu issolokaw jew cedew il-kirja favur Melfar Limited wara l-mewt ta’ missierhom, li kien it-titolari originali ta’ din il-kirja. Joseph Farrugia stess jiddikjara illi l-kumpanija, riferibilment ghal Melfar Limited, qed taghmel uzu minn dan il-fond, mhux bhala hanut izda bhala store, u ghalhekk kull prova ohra bhal memorandum and articles of association tkun superflua. Huwa minnu, kif tajjeb qalu l-intimati fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom, illi s-sid jehtieglu jressaq il-prova ta’ dak kollu li jallega kif ukoll li l-kwistjoni tal-permessi wahedha m’ghandhiex tinduci lill-Bord jiddeciedi li kien hemm sullokazzjoni. Fl-ewwel lok irid jinghad illi r-rikorrenti qatt ma kien infurmat li l-fond huwa utilizzat minn socjeta’ kummercjali minflok minnhom personalment. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Carmen Sant et vs John P Debono (18.5.2005)** l-Qorti kkonfermat dak li huwa gia iskritt fil-ligi u cioe’ li socjeta’

kummercjali hija persuna legali distinta mill-azzjonisti taghha. Fil-kaz bhal dak in dizamina dan jassumi dimensjoni importanti ghaliex jekk ikun permess cessjoni jew sullokazzjoni lil socjeta' appartenenti lil-inkwilin, is-socji jistghu talvotla ibieghu jew jassenjaw l-ismha taghhom a skapitu tas-sid u b'hekk ikunu qed jaghmlu qliegh mill-proprjeta' tieghu kontra l-volonta tieghu esperessa fil-kondizzjonijiet lokatizji, ezercizzju ukoll indesiderat u mhux permess mill-gurisprudenza nostrana. Issa, f'dan il-kaz, kull permess li kien hemm vigenti f'isem Charles Farrugia biex jiggestixxi l-hanut de quo ma thallasx aktar wara l-mewt tieghu. Is-socjeta' tal-intimati izda, hija munita bil-permessi rikjesti fir-rigward ta' fond band'ohra. Dan juri illi l-intimati kienu zvestew ruhhom mid-dritt tal-uzu tal-fond lokat meta ghaddew kollox lis-socjeta' Melfar Limited tant li anke fir-ritratti esebiti sia mir-rikorrenti kif ukoll mill-itimati tidher tabella mwahhla mal-faccata tal-fond bil-kliem "Otis Lifts" meta dan il-fond kien mikri bhala hanut uzat ghall-bejgh ta' oggetti tad-dawl u ilma. Dan huwa prova sufficjenti illi l-intimati, qua eredi ta' missierhom, ghaddew il-fond mertu tal-kawza lis-socjeta Melfar Limited u di piu' ma baqax jintuza bhala hanut izda bhala store ghall dawk l-oggetti li ma tantx ikollhom bejgh taghhom fil-lok tal-kumpanija.

Dan jinduci ghal ezami ghat-tieni premessa li ma tehtieg ebda sforz partikolari biex tkun determinata ghaliex Joseph Farrugia stess jiddikjara illi l-fond qed jintuza bhala store ghal dawk l-oggetti li ma tantx jinbieghu fin-negozju taghhom. Minn dak dikjarat mill-intimat Joseph Farrugia li l-hanut ma ghandux jintuza bhal hanut; ix-xhieda tar-rapprezentant tal-Trade Licensing Department u tar-rapprezentant tal-Kummissarju tal-Pulizija li ma hemm ebda licenzja bhala hanut sa mill-1995 u ta' Yvonne Pullicino li dan ma baqax jintuza bhala hanut, dan l-Bord ma ghandu l-ebda ezitazzjoni jakkolji din il-premessa. Di piu' skond l-insenjament tal-Qrati taghna, dan huwa kaz fejn in-non uzo jista' jitqies bhala bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Ghalkemm dawn huma zewg stati ta' fatti distinti u wiehed mhux neccesarjament jekkwivali ghall-iehor, f'dan il-kaz hemm dak rikjest mill-

gurisprudenza li n-non uzo jekkwivali ghal bdil fl-uzu tal-fond.

Jirrizulta ukoll, car u lampanti, illi dan il-fond huwa malament mantenut. Ir-ritratti esebiti mir-rikorrenti huma ta' misthija ghal min jikri hanut bil-kera ta' Lm33, illum Euro 76.86, u jhallih jiddegenera f'dik il-kundizzjoni meskina a detriment tas-sid. Min jikri fond ghandu d-dover li jiehu hsieb tieghu bhala bonus paterfamilias – haga li ovvjament l-inkwilini ma ghamlux - l-uniku manutenzjoni li tidher li saret mill-1995 hi li l-inkwilini zebghu l-injam ta' barra biex jaghtu l-impressjoni li dan kien qed jintuza u wara li kienu esebiti r-ritratti mill-intimati stess jista' jinghad li kien ikun ahjar li kollox thalla kif kien. Dan l-ezercizzju sar wara li inbdew dawn il-proceduri.

Illi ghalhekk il-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u qed jawtorizzah jirriprendi l-fond fi zmien tlett (3) gimghat mil-lum u jordna lill-intimati jizgombraw mill-fond fi zmien perentorju ta' tlett (3) gimghat mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------