FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 7 ta' Novembru 2001

Rikors Nru: 161B/97

Maria Dolores mart Paul Fenech u l-istess Paul Fenech bhala Kap tal-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejnu u martu

Vs

Joseoh Borg u Alfred Borg

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ l-esponenti:

Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond kummercjali numru 156, naxxar Road, Birkirkara bil-kera ta’ hamsa u sebghin liri Maltin (Lm75) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, l-ewwel skadenza fit-28 ta’ Awissu 1998;

Illi l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-imsemmi fond bin-non uzu ghal diversi snin u b’ hekk kisru l-kondizzjoni tal-lokazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponent umilment jitolbu li dan l-Onorabbli Bord joghogbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond billi jordna lill-intimati jizgombraw minnu fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss.

Bl-ispejjez.

Ra t-twegiba ta’ l-intimati:

Fl-ewwel lok huma jirrilevaw ir-res judicata stante li il-mertu tar-Rikors odjern gia gie deciz b' decizjoni ta' dan l-Onorabbli Bord tal-25 ta' Frar 1988, liema decizjoni giet konfermata b' sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-appell tas-27 ta' Lulju 1989, wara ir-Rikors fl-ismijiet "Carmelo Grima et -vs- Joseph Borg et", Rikors Nru. 17B/80.

Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghall-premess l-allegazzjonijiet u konsegwenti pretensjonijiet dedotti mir-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u b' hekk ir-rikors prmotorju ghandu jigi michud, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra d-dokumenti esebiti

Ra l-atti

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati

Ra l-verbal tal-11 ta' Ottubru 2001

Ikkunsidra,

1. Quddiem il-Bord diversament presedut l-ewwel eccezzjoni giet mressqa lura wara li l-avukat tar-rikorrenti iddikjara li l-azzjoni hi msejsa fuq non-uzo ghall-perjodu ta' l-ahhar ghaxar (10) snin (seduta 20 ta' Mejju 1998)

2. B' rikors numru 17B/80 is-sidien tal-fond kienu talbu l-izgumbrament tal-kerrejja (dawk ta' llum) l-izgumbrament fuq il-kawzali illi mill-fond ma baqghux jinbieghu spare parts u illi l-fond kien jinsab mzizmum maghluq.

3. B' sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-appell tas-27 ta' Lulju 1989 kien gie deciz li:

"ma kienux gew imposti ebda restrizzjonijiet dwar x' negozju kellu jsir fil-post….. Fuq kollox mill-provi jirrizulta car li l-fond 'de quo' principalment kien qieghed jintuza propju ghall-bejgh ta' karozzi kemm godda kif ukoll 'second hand', kif ukoll ta' spare parts tal-istess. Il-fatt li l-intimati (l-ahwa Borg) kienu jirrapprezentaw xi agenziji ta' kumpaniji tal-assikurazzjoni huma ancillary ghan-negozju gestit mill- intimati u b' ebda mod ma jmur kontra l-iskop principali tal-kirja "de quo"

Din taghmel stat bejn il-partijiet

4. Mill-ittri ta' Dicembru 1994 u Mejju 1997 iffirmati minn ufficjali tal-pulizija jirrizulta li:

"Said place in question looks abandoned and there is no any (sic) police licence on it. (fol 19 u 20).

Izda jirrizulta li t-taghrif moghti fl-ittri kien zbaljat. Il-licenzja bdiet titjhallas fl-1966 u ghada tithallas sallum (xhieda Spettur Dennis Theuma, fol 39). Il-licenzja thallset sena sena u qatt ma thallsu xi xnin f' daqqa. L-ahhar licenzja thallset lil Kunsill Lokali (xhieda Surgent Joseph Borda fol 39-40) u dejjem kienet ghall-sitess sura ta' negozju:

"to sell motor cars spare parts and tools……"
(fol 33 u fol 44). Fis-seduta tas-16 ta' settembru s-Surgent Borda ipprezenta biss id-dokument a fol 44 u ma ta' l-ebda xhieda ohra. Deher flimkien ma' l-ex-Spettur Horace Anastasi. Dan qed jinghad imhabba dak li inkiteb fil-verbal tas-seduta.

5. Ir-rikorrent Paul Fenech jghid li kien jghaddi minn quddiem il-fond ta' sikwiet, mhux fl-istess hinijiet u "il-post qatt ma rajtu miftuh u kien jidher li huwa abbandunat u mahmug. Kien hemm anke haxix qed jidher fir-rail fejn suppost tigri ix-shutter. Esebixxa ritratti biex isostni dak li qal kif darba inkariga lill-Perit Censu Galea (illum ministru) biex jaghmillu rapport dwar il-kundizzjoni tal-fond. Jaf li l-intimat Alfred Borg ghandu ufficini "fuq in-naha l-ohrq tqt-triq" fejn jezercita l-kummerc. Ilu snin ma jidhol fil-fond. (fol 8-9)

6. L-imsemmi perit kien hareg certifikat fejn iddikjara li

"……(minn dak li jidher barra, dan il-fond ilu ma jinfetah zmien twil sewwa, tant hu hekk li x-shutter li gahndu quddiemu hu traskurat hafna. Minbarra hekk fl-art fejn l-istess shutter hemm numru ta' pjanti (haxix hazin) li qed jikbru u li zgur ma kienux ikunu hemm kieku fil-fatt ix-shutter kien qed jinfetah.

Minn dan jidher li l-post hu mitluq u mhux qed jintuza." (id-dokument gie prezentat darbtejn: fol 18 u fol 31)

Fis-seduta tal-20 ta' Lulju il-perit ikkonferma c-certifikat tieghu u fisser kif wasal ghall-certi konkluzjonijiet. (fol 38)

7. Dwar l-uzu li jsir mill-fond l-intimat Alfred Borg jibda biex jghid:

a. "…..dan il-fond ghadu jintuza fejn ghandna spare parts. Ahna nbieghu lill-vapuri, nbieghu hafna lill-vapuri, u kull haga spare parts, dik il-kwalita….." (fol 51)

Jissokta (ibid)

b. "Jinfetah dan, ahna jkollna vapur kwazi every two – days, mhux kwazi, every two – days zgur, biex ma nghidlikx il-gimgha kollha. Dan jinfetah f' hinijiet diversi. Ma nhalluhx miftuh ghall-pubbliku in generali, ghax l-aktar li nbiegh ahna huma spare parts u ghaodda li huma relatati iktar mal-vapuri, pero' fejn hemm spanners u dak il- kwalita' huma tajbin ghall-karozzi u tajbin ghall-vapuri. Dak l-istess xoghol.

c.Il-post huwa "stokkjat regolari u nohorgu x-xoghol minn hemm regolari ahna." (fol 52)

8.a. In kontro-ezami jghid li ma jafx ghalfejn inkera l-fond meta fil-bidu tax-xhieda tieghu isemmi l-proceduri precedenti. (fol 51 u fol 54). Il-bejgh tal-karozzi ilu li waqaf ghalkemm ma jafx meta waqaf (fol 55-56). Izied li barra affarijiet li ghandhom x' jaqsmu mal-vapuri

"anke spare parts tal-karozzi hemm (gol-fond) imma ma tantx jinbieghu. Ghax ahna konna ngibu karozzi Suzuki, u mbaghad haduhielna, imbaghad kien fadlilna kwantita' ta' spare parts u mbaghad bdejna ngibu spare parts ohra, imma x-xoghol ta' l-ispare parts naqsilna" (fol 55)

b. Wara li nqatghtet il-kawza fl-1989 karozzi qatt ma nbieghu imma spare parts inbieghu. (fol 56). Mistoqsi kif isir dan il-bejgh fl-isfond ta' dak li qal qabel, stqarr:

(i) "Ghax jistghu jigu,perezempju ahna kellna konnessjoni man- nies li jbieghu l-karozzi bhalma konna nbieghi ahna s-Suzuki u kienu jigu ghandna, jghidulna, jigi l-bejjiegh u jghidilna ghandi bzonn kwantita' ta' spare patrts." Jigu jixtru mill-fond. (fol 57)

(ii) Deherlu li kellu jfisser ruhhu ahjar

"……biex nispjega daqsxejn, ghax mistoqsijiet veru diretti……faccata ta' dan l-istess garage, ahna ghandna ufficju u n-nies jafuna hemm fil-garage u kif ukoll fl-ufficju, jigifieri meta kienu jistghu, jekk irid xi haga, kemm icemplilna, kemm jigi fil-garage u jiddependi, jekk isibna fil-garage, bil-garage miftuh, kien jigi jixtri mill-garage. Jekk ma jsibniex fil-garage mftuh, jaqsam faccat, ejja tini l-ispare parts, jigifieri dik is-sistema." (fol 57)

c. Mistoqsi x' hin jinfetah il-fond iwiegeb:

"Le ma, nistax, ghax jiddependi ukoll anki meta jigi vapur, fil-hin li l-vapur ikun komdu. Jekk jigi f' nofs il-lejl il-vapur u jkollhom bzonn spare parts, ha nifthulhom f' nofs il-lejl" (fol 58)

9. L-intimat ghandu ufficju (numru 48) quddiem il-fond 'de quo' li fih "xi erba'hames kmamar" – kamra ghalih, ohra ghas-segretarja, ohra ghal ibnu u ohra: jaghmel xoghol ta' 'shipshandling' u l-oggetti jingabru mill-entrata ta' l-ufficju" (fol 61-62) Dan in-negozju bhala indirizz ta' registrazzjoni hu fuq 142, Triq il-kbira, l-Hamrun. Ilu b' dan ix-xoghol mill-1970/1972 u l-fond tal-Hamrun nharaq zmien ilu (fit-tmenijiet). Ma dan il-fond kien hemm mahzen li nharaq ukoll. In-negozju hu llum f' idejn ACB International Limited, li hi ta' l-intimat u uliedu,

registrat fuq il-fond 48, Triq in-Naxxar (fol 62-64). Ghandu kumpanija ohra HF Properties Limited registrata fuq l-istess fond.

10. Ghall-ghanijiet tal-ligi s-shipshandling' hu fuq ACB Internationals Ltd. Id-dhul fuq bejgh ta' 'parts' ta' vapuri hu wkoll fuq ACB International Ltd (fol 64-65) Wara li semma li l-bejgh ta' parts isir bhala konteggi fuq din il-kumpanija gie mistoqsi:

> "…..Dan huwa l-istess makkinarju li inti qed isemmi li zzomm fil-garage mertu tal-kawza?"

Twegiba:

> "Fil-garage, hemm hekk hemm hafna proprjeta' li kienet immexxija mill-post l-antik ghall-post il-gdid li kinet tappartjeni perosnalment lili, ghax il-kumpanija giet registrata fl-1972 u jiena nixtri, nghaddihom lill-kumpanija etc. etc. jiddependi l-kwalita' ta' negozju. Ix-ship shandling huwa veru vast. Nahseb li x-ship shandling huwa haga vasta hafna, li tidhol personali, tidhol bhala kumpnaija u tidhol hafna, ghax tissupplixxi kollox." (fol 65)

11. Il-konsum tad-dawl fil-fond huwa baxx (xhieda Silvio Decelis (seduta 27 ta' Marzu 2001). Il-kontijiet thallsu dejjem (fol 80-84)

12. Xehed il-meter reader li jzur dar il-post bhala parti mill-hidma tieghu. Il-meter qatt ma nqara "Voldieri l-meter reader qatt ma kellu access" (fol 90). Mistoqsi ghalfejn qatt ma nqara jwiegeb:

> "Jiena stess lanqas ma' naf, jiena nitfa' l-karta, jekk tista' tghid li tista' titfa, dan huwa post qisu zdingat, qisu mahzen jew lanqas tista' tghid x' inhuwa, ma nafx x' inhu, qatt ma rajtu miftuh jien." (fol 91-92)

13. Il-konsumatur hu 'J. Borg' li ma xehedx. 'Care of Address' ma hemmx. Ix-xhud jaqra l-meter tas-socjeta' ACB International Ltd imma 'Borg' ma jafx min hu.

14. Il-Bord li sema x-xhieda u wara flieha bir-reqqa jasal ghall-konkluzzjoni li llum il-fond qed jintuza biex jinhaznu fih affarijiet bla htiega ta' xejn – kwazi imbarazz. Affarijiet ta' zmien ilu li qed jigu mahzuna biex ikunu mahzuna u ghal xejn aktar. L-intimat dwar l-uzu, daqqa jghid haga, daqqa jghid ohra. Ried jimpressjona bix-ship shandling, liema negozju m' ghandux x' jaqsam xejn mal-fond in kwistjoni, imma ma' dak faccat tieghu. L-intimat seta juza l-fond ghal kwalunkwe uzu kummercjali imma llum ma hux qed juzah ghall-kummerc. Karozzi m' ghadhomx jinbieghu, il-fond jinzamm maghluq. Lanqas jintuza bhala 'mahzen' fejn jinhaznu affarijiet ghall-kummerc. Li jzomm spare parts ghal vapuri li jista' jigi ghalihom xi hadd f' nofs il-lejl hija hlieqa. Snin ilu l-intimat bidel il-generu tan-negozju tieghu u l-fond ma ntuzax aktar (ara 'Fava vs Computime Ltd' App. Mill-Bord, 25/2/00, dwar 'abbandun' ta' mahzen)

Billi jirrizulta non-uzo ghal diversi snin u ksur ta' kundizzjonijiet tal-kirja, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f' idejhom il-fond kummercjali 156, Naxxar Road, Birkirkara; ghall-fini tal-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur m' illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Dep.Reg   Magistrat