BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 56/2010

Francis Zerafa u Helen Zerafa u b'digriet tal-Bord tat-2 ta' Dicembru 2013 il-kawza ghaddiet fil-persuni tal-esponenti Helen Zerafa u Daniela Zerafa minflok il-mejjet Francis Zerafa

vs

Beatrice Peresso, Catherine Peresso, Maria Peresso, Maria Licia Calleja, Henry Peresso, Emanuel Peresso, Phyllis Enriquez, Giorgio Peresso, Daniela Peresso, Chiara Peresso u Mauro Peresso

Illum, 17 ta' Ottubru 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“Illi l-esponenti kienu jikru l-mahzen bla numru u maghruf bhala ‘Floriana’, fi Triq l-Imdina, Hal-Qormi, b’access iehor minn Triq il-Poezija, Hal-Qormi, lil Michele Peresso, ghal skop kummercjali, bil-kera ta’ LM500 (ekwivalenti ghal €1,164.69) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem, l-iskadenza korrenti taghlaq ft-20 ta Marzu 2011.

Illi Michele Peresso u martu Emma Peresso mietu rispettivament fil-25 ta’ Mejju 2004 u 16 ta’ Gunju 2002, u wirtuhom l-intimati flimkien bejniethom.

Illi l-intimati naqsu li josservaw u jesegwixxu l-obbligazzjonijiet tal-kiri u inoltre ghamlu jew hallew li ssir hsara hafna fil-fond kif ghandu jirrizulta fil-kors tas-smiegh ta’ din il-kawza.

Illi barra minn hekk, l-intimati issullokaw il-fond jew ittrasferew il-kirja minghajr il-kunsens espress tal-esponenti.

Illi inoltre, l-intimati uzaw il-fond xort’ohra milli ghall-iskop li ghalih dan il-fond kien inkera lill-awtur taghhom.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-mahzen fuq imsemmi, bla numru u maghruf bhala ‘Floriana’, fi Triq I-Imdina, Hal-Qormi, fit-tmiem il-perjodu korrenti ta’ rilokazzjoni.

Bl-ispejjez.”

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati Beatrice Peresso, Catherine Peresso, Maria Peresso, Maria Licia Calleja, Henry Peresso, Emanuel Peresso, Phyllis Enriquez, Daniela Peresso, Chiara Peresso u Mauro Peresso li tghid hekk:

> "Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-mahzen in kwistjoni kien mikri lil mejjet Michele Peresso li miet fil-25 ta' Mejju, 2004.
>
> Illi Giorgio Peresso irrinunzja ghall-eredità tal-mejtin Michele u Emma Peresso u ghalhekk mhux eredi taghhom.
>
> Illi l-fond in kwistjoni huwa wzat bhala mahzen u dejjem hekk gie uzat wara l-mewt ta' Michele Peresso, minn Emanuel Peresso.
>
> Illi mhux minnu illi l-intimati naqsu li josservaw u jezegwixxu l-obbligazzjonijiet tal-kiri u/jew li l-fond sarlu hafna hsara.
>
> Illi lanqas huwa minnu illi l-intimati ssolukaw il-fond fuq terzi persuni u/jew il-fond qed jigi wzat ghal skopijiet ohra oltre' dak li kien inkera lill-awtur taghhom.
>
> Illi Michele Peresso kien fin-negozju u n-negozju tieghu tkompla minn ibnu Emanuel Peresso tant illi dan il-mahzen baqa' jigi wzat kif kien dejjem wzat minn Michele Peresso ghal hazna tal-merkanzija.
>
> Ghaldaqstant, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom."

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat George Peresso li tghid hekk:

“1. Illi huwa kien informa lill-avukati tar-rikorrenti permezz ta’ e-mail datat it-8 t’Apri12010 (DOK GP) illi huwa ma kellu ‘jaqsam xejn mal-wirt ta’ Michele Peresso peress li kien irrinunzja ghall-wirt ta’ l-istess Michele Peresso.

2. Illi huwa nforma lill-Marixxalli kien irrinunzja ghall-wirt permezz ta’ digriet numru 205/2010 (kopja annessa DOK GP 1) u mhux minnu li gab ‘xi skuza’ kif hemm fir-rikors promotur.

3. Illi kif jidher mid-digriet DOK GP1 peress li rrinunzja ghall-wirt ta’’ Michele Peresso m’ghandux ikun parti mill-kawza odjema.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob lil din il-Qorti tohorgu minnha peress li kif ippruvat id-digriet 205/2010 huwa mhuwiex il-legittimu kontradittur.”

Ra l-atti.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-10 ta’ Ottubru 2016.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimati hlief ghal Giorgo Peresso tat-08 ta’ Novembru 2016.

Sema’s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu ir-ripreza tal-fond mertu tal-kawza li nkera ghal skop kummercjali minhabba illi (1) l-intimati ma onorawx l-obbligi taghhom u ghamlu jew hallew li ssir hsara hafna fil-fond; (2) l-intimati ssullokaw jew ittrasferew il-kirja minghajr kunsens tas-sid u (3) l-intimati uzaw il-fond xort'ohra milli ghall-iskop li ghalih kien inkera.

L-intimati ghajr Giorgio Peresso jeccepixxu illi: (1) il-fond huwa uzat bhala mahzen u dejjem baqa' hekk uzat; (2) mhux minnu li l-intimati naqsu milli josservaw u jesegwixxu l-obbligazzjonijiet tal-kirja; (3) mhux minnu li l-intimati ssullokaw il-fond lil terzi jew qed juzawh ghall-skopijiet ohra; u (4) il-fond baqa' jintuza ghall-hazna tal-merkanzija.

L-intimat Giorgio Peresso eccepixxa li hu rrinunzja ghall-wirt ta' Michele Peresso u f'dan ir-rigward gab il-provi relattivi, a folio 22 sa 26A tal-process.

Il-fatti fil-qosor

Missier l-intimati Michele Peresso kien kera l-imsemmi fond bhala mahzen ghan-negozju ta' stamperiija minn ghand ir-rikorrenti Francis Zerafa. Il-fond ma baqax jintuza bhala stamperija u wara l-mewt ta' Michele Peresso martu, issuccedew il-kirja uliedhom kolla skond il-ligi, ghajr ghal Giorgio Peresso li rrinunzja ghall-istess wirt. Il-kirja kienet imhollija bhala legat lil Henry Peresso li pero ceda dan il-legat lil hutu kollha. Hadd mill-ahwa Peresso fil-fatt ma vvanta xi dritt fuq l-imsemmi fond ghajr ghal Emanuel Peresso.

Provi u kunsiderazzjonijiet

Illi mir-rapport tal-Periti Membri Teknici tal-Bord, a folio 64 sa 83 tal-process ipprezentat fl-04 ta' Mejju 2012, u mir-ritratti hemm annessi jirrizulta car illi l-intimati ma kinux qed jaghmlu l-manutenzjoni generali tal-post kif inhu l-obbligu taghhom. Tant illi l-Periti sahansitra ddikjaraw: "Kollox juri li min kellu d-dmir li jiehu hsieb dan il-fond ittraskurah ghal kollox."

Illi r-ritratti annessi ma' dan ir-rapport huma aktar minn elokwenti. Li tara travi mweznin minn puntali ghax fir-riskju li jiggarrfu zgur li jindika nuqqas ta' manutenzjoni li mbaghad waslet ghal dan l-istat ta' fatt hekk gravi. Mhux biss izda travi bil-konkos xpakkat u bil-video jidhru huma rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni fit-tul li mbaghad fl-ahhar stadju tal-hsara jirrizulta fl-ixpakkar tal-konkos u vireg mikxufa. L-istat tal-kamra tat-toilet titkellem wahedha. M'hemmx dubju li l-istess facilitajiet sanitarji ma humiex funzjonabbli, barra li huma mikxufa u minghajr bieb. Il-bieb imsaddad u mikul bis-sadid fuq in-naha ta' gewwa u l-bieb principali tat-triq imsaddad ukoll u biz-zebgha kollha mikula ukoll juru li l-intimati abbandunaw il-fond, mhux biss izda wkoll hallew li fih issir hsara hafna u dan fil-grad ta' hsara hafna li tezigi l-ligi sabiex inkwilin ibati s-sanzjoni tal-izgumbrament.

Illi fis-17 ta' Mejju 2012 xehed il-Perit Alan Saliba, nkarigat ex parte mir-rikorrenti sabiex jispezzjona l-fond. Huwa esebixxa wkoll ir-rapport tieghu li kien ghamel fl-20 t'April 2010, jigifieri qabel ma giet istitwita l-kawza. Dan ir-rapport wkoll jelenka l-hsarat li kien diga garrab il-fond. Jidher illi bejn l-2010 u 2012 meta saret l-ispezzjoni mill-Periti Teknici Membri tal-Bord, l-inkwilini xorta ma ghamlux il-manutenzjoni mehtiega fl-imsemmi fond.

Illi fir-rigward ta' tali hsarat l-intimati jressqu zewg rapporti tal-Perit Jesmond Mugliett, a folio 167 u a folio 227 tal-process, li wasal ghall-konkluzjoni li tali hsarat huma rizultat ta' materjal inferjuri li ntuza fil-bini tal-mahzen u mhux necessarjament minhabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-inkwilini. Huwa spjega ukoll aktar fid-dettal dwar dan fix-xhieda tieghu a folio 177 u 236 tal-process. Huwa relevanti li dawn iz-zewg rapporti saru wiehed wara f'Ottubru 2013 jigifieri tlett snin wara li bdew dawn il-proceduri u l-iehor fi Frar 2015 jigifieri hames snin wara li nbdew dawn il-proceduri. L-inkwilini ghalhekk hadu l-interess li jinkarigaw Perit snin wara li gew rinfaccjati b'din il-kawza u ghalhekk ovvjament l-istess rapporti jirriflettu l-istat ta' fatt fi zmien li fih sar ir-rapport relattiv. In oltre, l-istess rapporti saru fl-istadju meta l-kawza kienet gia mhollija ghall-provi kollha tal-intimati sa mis-seduta tas-06 ta' Mejju 2013.

Illi l-intimati ma ressqu l-ebda prova ohra sabiex isostnu din it-tezi tal-Perit inkarigat minnhom u cioe' li l-hsarat kienet dovuta ghal difett fil-materjal uzat fil-bini tas-saqaf jew inkella difett strutturali li allura kien jezonerahom mir-responsabilità ghall-hsarat li garrab l-imsemmi fond.

Illi huwa d-dmir tal-inkwilin li jiehu hsieb il-fond mikri lilu bhala bonus paterfamilias u jmantni l-istess fond daqs li kieku kien tieghu. Illi ghalhekk l-intimati kisru l-obbligi taghhom taht l-istess kirja meta ma ma esegwewx il-manutenzjoni ordinarja kontinwament u regolarment fl-imsemmi fond u hallew illi ssir din il-hsara kollha fil-fond mikri lilhom.

Mhux biss izda l-inkwilini lanqas jistghu jghabbu lir-rikorrenti b'din il-hsara ghaliex skont kif xehed ir-rikorrent Francis Zerafa a folio 124 tal-process, hadd mill-inkwilini qatt ma nfurmah li l-fond kellu xi hsara strutturali. Dan ma gie kontradett bl-ebda mod mill-intimati.

Illi fir-rigward tat-tieni kawzali u cioè tas-sullokazzjoni, hija haga tassew stramba li hadd mill-intimati ma xehed f'din il-kawza ghal lanqas sabiex jikkonfermaw l-eccezzjoni taghhom li ma saret l-ebda sullokazzjoni. Issa bil-ligi, ulied il-konjugi Peresso ssuccedew din il-kirja. Irrizulta però li hadd minn dawn l-ulied ghajr Emanuel Peresso ma vvantaw xi dritt fuq il-fond tant li fil-korrispondenza mibghuta minnhom iddikjaraw li l-fond qed juzah Emanuel Peresso ghas-socjetà tieghu Michele Peresso Limited. Illi ghalhekk kien jinkombi lill-istess Emanuel Peresso li jgib il-provi biex sostni l-eccezzjoni tieghu. Da parti tar-rikorrenti gie mressaq l-Memorandum and Articles of Association tal-imsemmija socjeta a folio 132 tal-process minn liema jirrizulta li din il-kumpanija ma tappartjenix lill-intimat Emanuel Peresso wahdu izda wkoll lil martu u t-tlett uliedhom. Dawn ta' l-ahhar ma ssuccedewx il-kirja ta' Michele Peresso u ghalhekk huma terzi ghar-relazzjoni bejn is-sidien u l-inkwilin. Din is-sitwazzjoni ghalhekk taqa' fl-ambitu tal-Artiklu 1614(2) u tikkwalifika bhala sullokazzjoni.

Illi huwa minnu li l-Qrati taghna dahlu principji bhal jekk l-inkwilin ghadux jiggestixxi n-negozju hu stess jew jekk halliex kollox f'idejn terzi, kif ukoll il-principju tal-kontroll li l-inkwilin ikollu jew ma jkollux fuq l-imsemmi fond.

Illi fil-kaz in ezami Emanuel Peresso huwa wiehed minn sitta li ghandhom ishma fl-imsemmija kumpanija. Ghalkemm erba' minnhom huma familjari ta' l-istess Emanuel Peresso, is-sehem l-iehor huwa ta' socjeta ohra bl-isem ta' Miper 2009 Ltd. kif jirrizulta mill-istess Memorandum a folio 139 tal-process. L-intimat ma' ta l-ebda spjegazzjoni dwar din il-kumpanija ghalkemm kien fl-interess tieghu li jaghmel dan.

Illi l-kera li kienet qed tigi offruta kienet permezz ta' cekkijiet mahruga f'isem l-kumpanija Michele Peresso Limited u mhux f'isem Emanuel Peresso.

Illi ghalhekk fil-kaz in ezami wiehed ma jistax jghid li l-intimat Emanuel Peresso ghad baqaghlu l-kontroll u l-gestjoni tan-negozju fil-grad li trid il-ligi sabiex il-Bord ikollu dak il-konvincement morali mehtieg biex jiddikjara li ma sehhetx sullokazzjoni.

Illi in oltre, r-rikorrenti sostnew li huma qatt ma rrikonoxxew la lill-istess intimat Emanuel Peresso fil-kirja u wisq anqas lill-imsemmija kumpanija stante l-posizzjoni taghhom li kienet saret sullokazzjoni tal-kirja.

Illi fir-rigward tat-tielet kawzali u cioè dik li l-intimati mhux juzaw il-fond ghall-iskop li ghalih kien mikri, apparti l-hsara u abbandun kif fuq inghad, li juru wkoll li l-inkwilini ma kinux qed juzaw il-fond, mix-xhieda tar-rapprezentant tal-ARMS Audrey Ellul a folio 115 tal-process u d-dokumenti esebiti minnha a folio 116 sa 122 tal-process, jirrizulta li l-fond kien qed jinzamm maghluq regolarment. Fil-fatt ghal snin twal u cioe "*tlieta u ghoxrin sena l-meter tad-dawl u ilma qatt ma nqraw, fis-sens illi l-meter reader qatt ma nghata access biex jidhol fil-fond, minkejja li kien imur kull sitt xhur mill-2010 'l hawn u kull erba' xhur fiz-zmien ta' qabel*". Il-kont ghalhekk kien qed johrog biss fuq stima.

Illi dan il-fatt ghalhekk jikkonferma n-non uso tal-imsemmi fond mill-intimati u li l-fond ma kienx qed jintuza ghall-iskop li kien mikri, li originarjament kien in-negozju ta' stamperija li kien ihaddem l-inkwilin originali Michele Peresso. Illi dan in-negozju kien spicca u ghalhekk ma hemmx dubju li l-fond ma baqax jintuza ghall-iskop li ghalih originarjament kien gie mikri.

Illi ghalhekk it-tlett kawzali li fuqhom sejsu l-kawza r-rikorrenti jimmeritaw li jigu milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond u ghall-fini ta’ zgumbrament jiffissa terminu ta’ zmien xahar mil-lum, bl-ispejjez kontra l-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur