

Kopja Informali ta' Sentenza



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2003

Rikors Numru. 96/2002

Rikors Nru: 96/02

Mary Borg

versus

Invicta Ltd

Il-Bord,

Ra r-rikors

Hija tikri lis-socjeta' Invicta Ltd il-fond numru 128, bl-isem Atlantis, ga' Swiga House, u ghandu tabella Invicta Ltd, Guardamangia Hill, Guardamangia, bil-kera ta' tlett mija u hamsa u sittin lira (Lm365) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur

Pagna 1 minn 10

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

bil-quddiem, l-ewwel skadenza li jmiss fis-7 ta' Novembru, 2002.

Is-socjeta' intimata biddlet id-destinazzjoni tal-fond mill-uzu ta' hanut u show room, billi ilu zmien maghluq, battal u mitluq, kif anke jirrizulta mill-annessi ritratti (Dok A, B, C, D) u mill-anness avviz fil-gurnali (Dok E).

Intoltre, l-istess fond fih hafna hsara li ghaliha hija responsabbli s-socjeta' inwkilina intimata.

Ghalhekk l-esponenti bir-rispett titlob li dan il-Bord joghgbu jordna li l-kirja tal-imsemmi fond ma tiggeddidx wara l-iskadenza tas-7 ta' Novembru, 2002, u li l-esponenti tigi awtorizzata li tirriprende pussess tal-istess fond, u ghal dan il-fini tipprefiggi terminu qasir u perentorju lis-socjeta' intimata biex tizgombra.

Ra r-risposta

1. Dwar id-destinazzjoni tal-fond in kwistjoni, l-esponenti dejjem ghamlu l-istess uzu minnu hekk kif gie mikri. Sa recenti, mill-fond, kien jinbiegh apparat intiez ghall-uzu minn persuni b'dizabilita' , kif ukoll ghamara u apparat li jintuza fi sptarijiet. Gara li recentement il-Kummissjoni Nazzjonali Persuni b'Dizabilita' istitwiet proceduri (Rikors Nru. 101/02 JRM) kontra l-esponenti fejn qed jigi allegat li ma hemmx access adegwat ghall-persuni b'dizabilita' ghall-fond in kwistjoni u li dan jikkostitwixxi diskriminazzjoni fil-konfront taghhom.

Rinfaccjati b'din is-sitwazzjoni, (apparti li kkontestaw il-kawza) is-socjeta' esponenti, ghall-pratticita', ddecidew li isibu post alternattiv fejn ma tezistux problemi ta' access minn fejn ibieghu l-apparat intiez ghal-uzu minn persuni b'dizabilita'. Fil-fatt dana sehh u sahansitra gie ippublikat avviz fil-gazzetti lokali fejn il-pubbliku gie infurmat dwar il-bidla.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-fond in kwistjoni ovvjament gie zvojtat mill-aparat li jintuza minn persuni b'dizabilita', imma l-ghamara u l-appart li jintuza fi sptarijiet ghandu espost fil-fond imsemmi li huwa intiza li jitkompla jintuza bhala hanut ukoll ghall-bejgh ta' oggetti kemm manufatturati kif ukoll importat mis-socjeta' esponenti.

2. Illi l-fond jinsab presentement maghluq peress illi s-socjeta' esponenti hadet dina l-okkazzjoni biex waqt li huwa hekk parti minnu vojta mill-merkanzija isirulu r-riparazzjonijiet li hemm bzonn li jsiru. Ir-riparazzjonijiet li ghandhom isiru huwa kagun tal-hsarat li gew ikkagunati mill-konstruzzjoni tal-progett adjacenti. Ir-rikorrenti hija ben konsapevoli ta' dan peress illi kienu l-istess socjeta' esponenti li infurmata minnufih dwar il-hsarat li gew ikkagunati. Illi s-socjeta' esponenti qed tistenna tisma' minghand is-sid tal-fond adjacenti dwar id-data meta ser jibdew dawn ix-xogholijiet ta' tiswija u riparazzjonijiet.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kirja u ripreza tal-fond in kwistjoni huma bla bazi legali u s-socjeta' esponenti titlob li jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tat- 12 ta' Mejju, 2003.

Ikkunsidra,

1. Il-partijiet jabqlu li l-fond inkera bhala hanut u showroom. Skond id-Direttur tas-Socjeta' intimata il-kirja bdiet sseh minn Frar 1975.

2. Il-kawzali huma tnejn:

- (a) non uso imhabba gheluq, battal u telqa.
- (b) hafna hsara.

3. Is-socjeta' intimata qed issostni li mill-post kien jinbiegh apparat għall-persuni bi htigijiet specjali u għamara u apparat għall-isptarijiet. Imhabba l-access il-Kummissarju Nazzjonali Persuni b'Dizabilita' hadet passi kontra s-socjeta' intimata a tenur ta' l-Att 1 tas-sena 2000 quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili wara ilment magħmul fis-6 ta' Novembru, 2000. Is-socjeta' intimata marret post iehor u harget avviz fil-gazzetti. L-għamara u l-apparat baqghu fil-fond u baqghu jinbieghu oggetti. Issostni ukoll li

“l-fond prezentement jinsab magħluq peress li s-socjeta' ... hadet dina l-okkazjoni biex waqt li huma hekk parti minnu vojt mill-merkanzija isirulu r-riparazzjonijiet li hemm bzonn li jsiru.....kagun tal-hsarat li gew kkagunati mill-kostruzzjoni tal-progett adjacenti”. Ir-rikorrenti giet mgharrfa b'din il-hsara u s-socjeta' intimata qed tistenna li tisma' minn min għamel il-hsara (fol 5 u 6).

4. Provi rikorrenti

(1) Ir-rikorrenti esebit ritratti bil-kelma “closed” imwahnha fuq il-fond u avviz f'gazzetta tal-5 ta' Mejju, 2002.

“Invicta Ltd”

wish to inform their esteemed clientele that WHEELCHAIRS and REHABILITATION AIDS have moved from Gwardamangia Hill and are now available at their new outlet in J. Borg Street, Msida (Next to Factory).
Opening hours: Monday to Friday
8:00 a.m. – 6:00 p.m.

(2) Ir-rikorrenti għamlet affidavit dwar avviz iehor imwahnha “closed and moved to...” li hi rabet bhala prova mal-avviz imsemmi f'para 4 ta' din is-sentenza. Wara li “s-socjeta' intimata irceviet ir-rikors għall-ftuh ta' din il-kawza, twahnha avviz iehor li jghid li l-hanut magħluq temporaneament, mentri dan il-hanut baqa' magħluq anke sallum. Fil-fond ma saret l-ebda hsara u mhux qed isiru tiswijiet skond ma qallha x-xhud Mifsud. Wara l-ftuh tal-

kawza “tpoggew xi bictajn ghamara” (fol 10). Hemm ukoll l-affidavit ta' Stella Axisa li hija vaga hafna. In kontroezami r-rikorrenti twaqqqa' dak li qalet fl-affidavit dwar hsara. Ir-ritratti hadhom binha. Stqarret “ghax maghluq u ma kien hemm xejn anke hadna r-ritratti, kien hemm closed u moved u kull meta nghaddu maghluq kien ikun” (fol 42).

Ir-ritratt D, li giet mistoqsija dwaru ma fihx il-kelma 'closed'. Imma l-Bord josserva li fuqu kien hemm ukoll l-indirizz, J. Borg Street, Msida, Next to Factory (Dok D – fol 2).

(3) Il-konsum ta' l-elettriku u l-ilma fil-fond mhux qawwi, imma l-fond dejjem infetah ghal qari u hemm bilanc x'jithallas (fol 48 – 50). L-istess dwar telefonati fuq in-numru 21230797 (fol 57-61). Minn din ix-xhieda ma jistghux jtnisslu konkluzjonijiet.

(4) Charles Mifsud tas-socjeta' Brick Stores Ltd li xtara fondi adjacenti minghand ir-rikorrenti u bejna u s-socjeta' intimata huma kawza ta' spill xehed li

“Hemm miktub li hu closed, hemm diversi, wahda qed tirreferi illi qed jistenna xi xoghol mill-girien u minn terzi persuni, imma qabilha kien (hemm) tabella ohra li ghada mwahhla ukoll li tghid li l-post ghalaq u qieghed iservi minn xi post iehor, jekk mhux sejjer zball minn Quarry Street” (seduta 17 ta' Frar 2003 – fol 55).

(Fi Ovaris Street jirrizulta li hemm l-ufficju principali tas-socjeta' intimata).

5. Provi tas-socjeta' Intimata

(1) Is-socjeta' intimata fir-risposta issostni l-ewwelnett li mill-fond kienu jinbiegh apparat ghan-nies b'dizabilita' kif ukoll ghamara ghall-isptarijiet.

(2) Il-Kummissjoni Nazzjonali Persuni b'Dizabilita' bdiet proceduri kontra s-socjeta' intimata. Id-dokument AF7 (fol 73) jirreferi ghal showroom fl-lmsida li mhiex dik

in kwistjoni. Kienet irceviet ilment fl-20 ta' Ottubru, 2000 (fol 74). Saret spezzjoni fix-showroom imsemmija fis-16 ta' Ottubru, 2001 u r-rampi li kienet ghamlet is-socjeta' intimata biex issemmi l-affarijiet ma kienux bizzejjed (fol 73). B'dew proceduri quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Ottubru, 2000 dwar l-imsemmi fond 21, Quarries Square Msida u fondi ohra. Il-Bord ezamina dawn l-atti li minnhom jirrizulta li s-socjeta' intimata ghamlet tibdiliet imma dejjem fl-istess fond mhux il-fond in kwistjoni.

(3) Is-socjeta' intimata li kkonestat il-proceduri sabet post iehor u harget avviz fil-gazzetti fil-5 ta' Mejju, 2002 (fol 80). Dan l-avviz hu l-istess bhal dak esebit mir-rikorrenti a fol 2. Jinghad li fil-fond in kwistjoni tnehha l-apparat li dwaru inqalghet il-kwistjoni u halliet oggetti ohra.

(4) F'xi zmien inxtrat proprjeta' biswit il-fond 'de quo' mis-socjeta' Brickstone Ltd rapprezentata mix-xhud Charles Mifsud minghand ir-rikorrenti. Iz-zewg socjetajiet ghamlu skrittura (30 ta' Marzu, 2000 ara referenza a fol 76). Skond Farrugia mar l-ufficju Mifsud u qallu

"li ha jwaqqa xi bini u jerga' jibni plus hekk talabna jekk nistawx nestendulu bicca bitha so and so. Apparti kollox dan ghamilna skrittura fejn lest li nhalluh jaghmel dan dejjem bil-kundizzjoni jekk isiru xi hserat fil-bini jirrangahom. Fil-fatt hekk sar, konna nformajna lil Mary Borg (fol 82 ittra tal-20 ta' April 2001) b'dawn il-hsarat u dan sa l-gurnata ta' Ijum (seduta 3 ta' April, 2003) baqa' b'diversi ittri ta' l-Avukat tieghi baqa' ma rrispondinix u kull ma giet ittra ricenti biex jara meta ha jirrange. Dan wara li ahna gbajna nibghatu ittri u fl-ahharnett meta iddejjaqna qbadna u rrangajna kollox ahna, ghandna l-ircevuti u ghandna kollox. In the meantime kellna problema mal-Kummissjoni Nazzjonali fejn qalulna li rridu naghmlu rampi biex ikollhom access" (fol 35).

(5) Is-socjeta' intimata gabet stima fit-30 ta' Jannar 2003, ghamlet ix-xogholijiet hi u hallset fi Frar 2003. Il-

fond inghalaq ghat-tiswijiet bejn il-5 ta' Frar – 13 ta' Frar, 2003 u gimgha ohra ghat-tindif (fol 7, 72).

(6) Il-perit Mario Cassar ghamel rapport dwar hsarat li saru lis-socjeta' intimata fid-9 ta' April, 2002.

(7) Is-socjeta' intimata baghtet ittra lil Mifsud fis-6 ta' April, 2001 fejn tissemma telefonata li saret qabel u fejn jintalab li tissewwa l-hsara.

(8) Ir-rapport tal-Perit Cassar intbaghat lil Mifsud flimkien ma ittra tat-2 ta' Mejju, 2002 mill-avukat tas-socjeta' intimata

“Please indicate day and time when you will be commencing repair works, thus enabling my clients to make the necessary arrangements to close the showroom and remove all furniture and fittings” (fol 78).

(9) Fil-11 ta' Mejju, 2002 fejn talab lis-socjeta' intimata jum u hin biex jara l-fond u jsewwi.

(10) Skond ittra tat-12 ta' Frar, 2003 esebita ukoll, bhal ohrain mis-socjeta' intimata, Mifsud ma kienetx waslitlu twegiba ghall-ittra tal-11 ta' Mejju, 2002. L-ittra intbaghatet meta x-xoghlijiet kienu waslu fl-ahhar kif jghid l-intimat (fol 57)

(11) Farrugia esebixxa id-dokument a fol 87

“Due to damages sustained during adjacent building operations these premises are temporarily closed until repairs are carried out by third parties concerned. Clients are kindly requested to call at our factory at Quarries Square, Msida (Near Junior College).

(12) Dwar dan l-avviz Farrugia stqarr li sa “gimghatejn qabel ma ghamilna x-xoghol, waqt li ghamilna x-xoghol, issa kien hemm zmien, meta ahna immovjajna x-xoghol tal-wheel chairs minn Gwardamangia u tellghajnihom ghall-Borg Street, fejn il-fabbrika, kien hemm perjodu dak iz-zmien illi s-sales girl, is-sales person ma kienetx tattendi

fix-showroom ta' Gwardamangia, allura jien sejjatlu li kien maghluq.....dan kien, jekk m'hiniex sejjer zball, fit-2000" (fol 90). F'seduta ohra (fol 36): It-tabella meta immovjajna l-wheelchairs, bhalma ipprovdejna li tellajnihom f'post iehor u temporaneament ahna, ghax kien ser isir refurbishment, konna ridna inehhu l-ghamara u qabbadna bajjad biex jigi jirranga l-hsarat hemm.

(13) Kien esebixxa qabel avviz iehor bhal dak li baghat lill-gazzetti. Ta' l-ahhar esebit mir-rikorrenti u mis-socjeta' intimata.

"L-avviz tal-gazzetta huwa xi haga ohra. L-avviz tal-gazzetta huwa li nehhejna l-wheel chairs, minn hemmhekk biss u 'r-rehabilitation aids'il-bqija m'ghandu x'jaqsam xejn. Tal-gazzetta kien li minhabba il-wheelchairs immovjajna biex il-klijenti taghna, li huma voldieri b'dizabilita', ikollhom post iehor accessibli ghalihom fejn imorru.....(fol 91).

(14) Dwar hinijiet ta' ftuh:

(a) "dik malli nghalqu fit-tlieta l-fabbrika, tibqa' sejra (i.e. min ibiegh) x-showroom mit-tlieta sas-sitta kuljum, mit-Tnejn sal-Gimgha" (fol 93).

(b) f'seduta ohra kien qal

"Ix-showroom jinfetah mit-Tnejn sal-Gimgha mit-3 ta' wara nofs inhar sas-6 ta' fil-ghaxija. Biss kif spjegajt qabel, ix-showroom huma esponent ghall-klijenti, li meta jigu biex jaraw ix-xoghol inkunu nistghu innizzluhom biex jaraw ix-xoghol f'dan ix-showroom peress li qieghed qrib il-fabbrika".

Konkluzjonijiet

Il-gurisprudenza tghallem li "Filwaqt li hu minnu li kien is-sid li kellu jipprova l-fatt.....minnu allegat, ma hemm xejn x'josta' li jittanta jaghmel dan proprju bid-deposizzjoni ta' l-inkwilin tieghujekk il-premessa tar-rikorrent kienet

valida.....” (“Jones et vs Galea noe et”, App. Mill-Bord 14/4/00 pero' dwar sullokazzjoni).

F'dan il-kaz twahhal fuq il-hanut avviz lis-socjeta' intimata kienet ghalqet il-fond (closed) u tqieghed avviz b'indirizz iehro u ingieb taghrif fil-gazzetti. Is-sid ma gietx infurmata b'xejn u kellha ragun tara x'qed jigri meta s-soltu s-socjeta' intimata kienet tgharrafha b'kollox anke dwar tieqa. Wara twahhal avviz iehor fejn jinghad li l-fond inghalaq temporaneament sakemm isir xoghol ta' tiswija minn terzi. Fl-ewwel avviz u l-gazzetti tnizzel l-indirizz 'J. Borg Street, Msida' izda fit-tieni avviz deher indirizz iehor 'Factory at Quarries Square, Marsa. Fir-risposta ir-referenza hi ghall-ewwel fond Farrugia jfisser f'daqqa wahda li ghamel 'closed' fuq il-fond ghax il-persuna li kienet tmexxi l-fond ma kienitx tattendi. B'din l-istqarrija iwaqqa' l-linja li sostna waqt il-proceduri li l-fond dejjem inzamm miftuh b'xi haga. L-avviz li hareg fil-gazzetti hu mahsub ghall-prodotti kollha u mhux ghal bicca minnhom, awl id-dinja. Farrugia jaghmel tahwida shiha dwar x'gara. Jghaqqad flimkien affarijiet li graw fi zminijiet differenti: il-kwistjoni mal-Kummissjoni, il-kwistjoni ma' Brickstones Limited, in-nuqqas ta' attendenza ta' min ibiegh. Fl-istess nifs idahhal 'refurbishment' tal-hanut. Il-Bord semghu jixhed u fela x-xhieda (ara mistoqsija tal-Bord a fol 36 li ghalha twegiba ma inghatatx). Kosjenzjozament ma jistax jemmnu. Hu bniedem li jrid jahbi. Il-fond in kwistjoni irid izomm ghal xi haga imma bhala wiri ta' oggetti, ordnijiet u begjh mhux importanti ghan-negozzju tieghu. Seta' jirranga d-dhul tal-fond imma dan ma ghamlux., Id-dokument a fol 73 hu dwar fond iehor. Dan qed jinghad biss ghal precizjoni. Hemm ukoll it-twegiba tas-27 ta' Settembru, 2002 li tghid li “l-fond jinsab prezentement maghluq”. Kif ir-rikors jorbot lir-rikorrent, ir-risposta torbot lill-intimat. Farrugia dejjem in rappresentanza tas-socjeta' intimata jichad li l-fond f'Settembru kien maghluq jew li xi darba kien maghluq hlief ghax-xogholijiet li saru fi Frar 2003. It-twegiba mnizzla b'mod diplomatiku ma taqbel xejn max-xhud wahdani tas-socjeta' intimata. Min jaghzel triq irid jissokta jimxi fiha. Basta tkun it-triq it-tajba.

Kopja Informali ta' Sentenza

L-intimat esebixxa hafna dokumenti fosthom ittra tal-11 ta' Mejju, 2002 (fol 86) dwar tiswijiet minn Mifsud. Ghaliha ma wegibx.

Wara minn hu li nqalghu diffikultajiet dwar il-fond imma dan ma ntuzax mhux imhabba f'hekk. Jammettih ix-xhud Farrugia, direttur tas-socjeta' intimata. Fl-ahjar ipotesi ghas-socjeta' intimata, l-fond gieli jinfetah biex ikun infetah. Il-kawzali dwar hsara hi michuda mill-istess rikorrenti li biex ikun inghad kollox gibdet lejha sew kif setghet tmexxiet ahjar.

Billi jirrizulta non uzu ghal xhur il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizza terga' tiehu f'idejha l-fond numru 128, bl-isem Atlantis ga Swiga House, b'tabella Invicta Ltd, it-Telgha tal-Gwardamangia, l-Gwardamangia; ghall-fini ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur m'illum; billi tirrizulta l-ewwel kawzali biss, ir-rikorrenti 'ghandha tbat wiehed minn tlieta ta' l-ispejjez (1/3), l-bqija tnejn minn tlieta (2/3) tbatihom lis-socjeta' intimata.

Dep/Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----