

Kopja Informali ta' Sentenza



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2002

Rikors Numru. 159/2000/1

**Yvonne Pullicino f'isimha propio u bhala
usufruttwarja tal-mejjet Mario Pullicino, Bernard
Pullicino, Edward Pullicino, Maryanne xebba
Pullicino, Anthony Pullicino u Adriana mart Massimo
Chircop bhala mandatarja ta' missierha l-assenti
Victor Pullicino**

vs

Edgar u Suzanne konjugi Mifsud

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma proprejtari tal-fond 35 u 35A St. Anthony Street,
Sliema li kienu jikru lil mejjet Edgar Mifsud, missier l-
intimat bil-kera ta' Lm80 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur u

Kopja Informali ta' Sentenza

cioe' kull l-ewwel ta' Lulju u Dicembru u dan bhala casa bottega.

Illi l-fond imsemmi kien jigi uzat bhala residenza tal-mejjet Edgar Mifsud u bhala hanut ta' ironmongery.

Illi l-fond imsemmi ilu maghluq zmien twil u cioe' cirka erba' snin u mhux qed jigi uzat tant li qed jikkawza hsara lill-fond bin-'non uso'.

Illi inltre huma ricentement saru jafu illi l-fond imsemmi gie ceduta lil Mifsplus Limited li ghandhom VAT Registration numru 1389-7714.

Inltre, huma ghamlu diversi tibdil strutturali fil-fond konsistenti fi ftuh ta' fetha ta' bieb ferm akbar milli kien.

Illi ukoll huma qabdu u ghamlu bini fil-bitha tal-istess fond konsistenti f'bini ta' kmamar mhux konstitenti u minghajr permessi tal-bini.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna r-ripreza tal-fond 35 u 35A St. Anthony Street, Sliema f'idejhom taht il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord joghgbu xieraq u opportun.

Ra r-risposta

Illi fl-ewwel lok jehtieg lil Adriana mart Massimo Chircop tipprova l-mandat taghha biex tirraprezenta lil missierha Victor Pullicino.

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, Suzanne Mifsud mhux il-legittima kontradittrici f'dawn il-proceduri u ghaldaqstant ghandha tigi mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, matul din il-lokazzjoni l-fond imsemmi qatt ma kien iservi bhala residenza ta' Edgar Mifsud jew il-familja tieghu izda dejjem intuza ghal skopijiet kummercjali.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi mhux minnu illi l-fond imsemmi ilu maghluq ghal zmien twil jew li qed issir xi hsara lill-fond bin-non uso kif allegar mir-rikorrenti.

Illi l-fond imsemmi ma giex cedut mill-esponenti lil Mifsplus Limited; pero', fi kwalunkwe kaz, il-kuntratt ta' lokazzjoni vigenti bejn il-partijiet (vide "Dok A") espressament jaghti lill-esponenti d-dritt li jissulloka l-fond imsemmi lil terzi.

Illi kwalunkwe tibdil strutturali illi seta' sar fil-fond imsemmi huwa kopert bil-permessi necessarji u huwa konsentit kemm mill-ligi kif ukoll espressament mill-kuntratt ta' lokazzjoni vigenti bejn il-partijiet.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, l-esponenti umilment jitolbu illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond 35 u 35A St. Anthony Street, Sliema ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti kollha u l-atti.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tat-2 ta' Ottubru, 2002.

Ikkunsidra,

1. Fis-seduta tal-21 ta' Marzu, 2001 l-intimati ressqu lura dak li jghidu fl-ewwel paragrafu tar-risposta taghhom dwar il-mandat ta' Adriana mart Massimo Chircop.

2. B'kitba privata tad-29 ta' Gunju, 1981 Pauline Pullicino (omm ir-ragel tar-rikorrenti Yvonne Pullicino, illum mejjet) kriet lil Teresa Mifsud mart Michael Mifsud u lil binha, l-intimat Edgar Mifsud "il-post numru 36, gie minnu 34, St. Anthony Street, Sliema". Ir-rikorrenti Yvonne Pullicino hija uzufрутtwarja tal-gid ta' zewgha Mario Pullicino, ir-rikorrenti Edward, Bernard u Marianne huma uliedha u

werrieta ta' missierhom, Anthony u Victor Pullicino huma ulied il-mejta Pauline Pullicino hut ir-rikorrenti Yvonne Pullicino. Victor Pullicino, assenti minn dawn il-gzejjer hu rapprezentat minn bintu Adriana mart Massimo Chircop (fol 10-11). Skond ix-xhieda ta' l-intimata Suzanne Mifsud, Teresa Mifsud, omm zewgha (Kunjeta Ara fol 293) ghada hajja. Qabel il-ftehim tal-1981 kien hemm iehor kif jissemma fix-xhieda.

3. Il-kirja saret lil Edgar Mifsud u ommu Suzanne Mifsud. Mart ir-rikorrent ma kellhiex x'taqsam mal-kirja u ghalhekk qed tigi liberata mill-osservanza tal-gjudizzju. Jinghad ukoll li kull fejn fir-rikors jissemma l-'mejjet Edgar Mifsud' qed isir zball. Edgar Mifsud xehed quddiem il-Bord. Missieru kien Michael Mifsud u r-referenzi fir-rikors huma ghal mejjet Michael Mifsud u mhux ghal Edgar Mifsud l-intimat.

4. Hu car li r-rikorrenti ma kienux jafu bl-iskrittura tad-29 ta' Gunju, 1981. Xorta baqghu sa l-ahhar miexjin qisu din ma tezistix jew qatt ma saret.

5. Il-kirja fuq imsemmija kienet sal-1 ta' Lulju, 1990. L-inkwilin kelli l-jedd li jgedded il-kirja sal-1 ta' Lulju, 2000 b'zieda fil-kera. Ir-rikors gie prezentat fit-18 ta' Dicembru 2000. Dan ifisser li r-rikorrenti qed jghidu li l-kirja qed tiggdedded skond il-ligi specjali bil-kundizzjonijiet tal-kitba privata tad-29 ta' Gunju, 1981. Il-kitba saret u ma tistax tigi revokata.

6. Il-fond inkera "principalment ad usu kummercjali". Huwa minnu li ghal bidu l-fond jintuza bhala 'ironmongery' u bhala r-residenza tal-familja Mifsud. Imma l-uzu preponderanti kien wiehed kummercjali ghax hekk gie miftiehem. Gie stipulat ukoll li l-kerrejja setghu "jissullokaw dan il-fond jew parti minnu bhala 'furnished' jew 'unfurnished'. Setghu ukoll "jaghmlu a spejjez taghhom kwalunkwe alterazzjoni strutturali fl-imsemmi fond basta taht ir-responsabilita' ta' perit tekniku".

7. L-ewwel kawzali ghat-talba tar-rikorrenti hi

“l-fond ...ilu maghluq zmien twil u cioe' cirka erba' snin u mhux qed jigi uzat tant li qed jikkawza hsara fil-fond bin-non uzo”.

8. Ir-rikorrenti fit-trattazzjoni sostnew li mal-mewt ta' Michael Mifsud missier ir-rikorrent fl-1989 il-fond inghalaq, rega' nfetah ghall-habta tal-1995. Wara ftit rega' inghalaq u rega' beda' jinfetah ftit qabel ma tressaq ir-rikors.

9. Ix-xhud John Baldacchino stqarr meta xehed fis-27 ta' Gunju, 2001 li hu joqghod qrib hafna l-fond in kwistjoni fi proprjeta' tar-rikorrenti. Xi ghaxra/hdax-il sena qabel il-hanut inghalaq. Wara xi erba'/hames snin infetah ghal ftit zmien. Wara ftit rega' inghalaq. Li sitt/tmien xhur qabel ma xehed il-hanut rega' nfetah (fol 21). Martu Edmee Baldacchino tghid li meta miet missierha l-intimat (i.e. 1989) il-hanut inghalaq. Il-bqija tikkollabora lil zewgha (fol 26-27).

10. L-intimat stqarr li missieru miet fl-1989 u

“Bazikament wara li kellimha bdejt nifthu jiena l-hanut u naturalment missieri kien gej minn skola naqra antika, allura qabel ma bdejt nopera jjean ghamilt xi arrangamenti fil-hanut”.

11a. Baqa' jahdem sal-1995 bhala 'ironmonger'. Il-qliegħ naqas u fl-istess sena beda' jinporta l-hwejjeg. Fl-1995 hu u martu waqqfu s-socjeta' Mifs. Plus Limited. Qabel kien jiggstixxi n-negozzju f'isem 'Mifs Hardware Plus'.

“(il-hwejjeg) kienu jigu f'kaxxi, konna nohorguħom, impogguħom f'boroz u llestuħom halli jien mmur bl-ordnijiet biex in-nies jordnawli barra l-post”.

b. Ifisser li fil-fond kien izomm l-istokk u juzah bhala speci ta' 'ufficcju' marbut man-negozzju. F'xi zmien investa fl-injam u tizjien fid-dar. Xtara bi tlett elef lira Maltij (Lm3000) minghand ix-xhud Chris Sullivan. Il-post sar mahzen u ufficcju. Fl-ahhar ta' l-1999 billi t-triq fejn jinsab il-fond

“saret iktar pressiggwa qeda fejn il-progett ta' Tighe' u sibna li jekk nirrangaw il-post inkunu nistghu nifthu bhala art gallery.

Sar xi tibdil fil-fond taht is-sorveljanza tax-xhud Perit Anthony Muscat (fol 253-264).

12. Ix-xhud Chris Sullivan jikkonferma l-prezz li thallas lilu l-1996 ghal 'gift wear form Indonesia'. Fil-post re hazna ta' hwejjeg. Jghid li n-negozzju ta' l-intimat kien fi 'property' (fol 267-268).

13.Xhud iehor prodott mill-intimat, Peter Attard qal li bejn l-1992 – 1996 kien inbiegh f'isem 'Fix Company' ghadda lill-intimat u jara “klijenti, nies jixtru u kellu showroom fejn kellu display ta' l-affarijiet” (fol 271-281).

Bejn l-1990 – 1995 ix-xhud kien biegh u jixtri ... mill-fond. L-intimat naqqas l-ordnijiet sa kemm qata' ghal kollox (fol 284-287).

14.L-intimata tikkonferma dak li qed zewgha dwar l-hidma taghhom (fol 287-289). Issemmi l-hlas ta' kera u pjanijiet tar-rikorrenti li jizviluppaw il-proprijeta' taghhom inkluz il-fond in kwistjoni. In kontro-ezami tghid li hadu madwar sena (phasing out) biex minn negozzju ta' ironmonger ghaddew ghal dak ta' hwejjeg.

15.L-intimat esebixxa dokumenti li juru li kien isir negozzju bejn l-1990 u 1998. Esebixxa ukoll sole agency contract bid-data 1995 li mhux iffirmat (fol 142-143).

16.Ir-rikorrenti Yvonne Pullicino, li ftit taf, dwar x'qed jigri/gara mill-fond tghid li l-fond ilu maghluq madwar hames snin. Aktarx li fuq dawn il-hames, ghall-ewwel tlieta minnhom qed toqghod fuq dak li kien jghidilha zewgha, illum mejjet.

17.Huwa minnu li l-intimat ma jghidux li l-fond illum qed jintuza ukoll ghan-negozzju ta' l-art (ara Memorandum and Articles of Association u xhieda ta' Chris Sullivan) imma l-Bord meta jqis ix-xhieda tal-mizzewgin

Baldacchino minn naha u dik tan-naha intimata hu tal-fehma li r-rikorrenti ma ppruvawx il-kawzali fuq imsemmija u ghalhekk qed jichad it-talba tar-rikorrenti msejsa fuq din il-kawzali.

18.It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi li l-fond

“gie ceduta lil Mifsplus Limited. Din is-socjeta' giet registrata fit-8 ta' Gunju, 1995. L-indirizz ufficjali taghha hu l-fond in kwistjoni. Ghandhom istima fiha l-intimat u martu – elf sehem ta' lira Maltija (Lm1000) kull wiehed.

19.Il-gurisprudenza tghallem illi

“hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega cioe' li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ceda l-kirja tieghu. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita'. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma hiex ghadu bhala fatt juzufuwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija, tal-haga lilu mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b'mod reali u mhux fittizzju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid”. (“Theuma vs Mercieca”, App 20/02/96).

20.Fil-ftehim tal-1981 gie stipulat li “l-inkwilin jistghu jissullokaw dan il-fond jew parti minnu bhala ‘furnished’ jew ‘unfurnished’.

Minn kif inxtriet il-kawza l-partijiet ma ghamlu l-ebda differenza bejn cessjoni (imsemmija fir-rikors) u sullokazzjoni (msemmija fil-ftehim).

21.Ir-rikorrenti ressqu l-Memorandum and Articles of Association. Ix-xhieda fuq din il-kawzali inghatat mill-intimat. Is-socjeta' tmexxi n-negozzju, il-permessi huma fuq l-intimat li jhallas il-kera hu. Jghid ukoll li ghandu kontrol fiziku fuq il-proprjeta'. Ir-rikorrenti Yvonne Pullicino bil-kemm isemmi din il-kwistjoni. Mehud kollox in

Kopja Informali ta' Sentenza

konsiderazzjoni il-Bord jiddeciedi li ma tressqux provi bizzejjed biex tigi pruvata cessjoni jien sullokazzjoni u ghalhekk qed jichad it-talba tar-rikorrenti fuq din il-kwistjoni.

22.Fir-rikors hemm zewg kawzali ohra li aktarx kienu l-kawzali principali l-ghaliex sar ir-rikors.

(1) “(l-intimati) ghamlu diversi tibdil (sic) strutturali fil-fond konsistenti fi ftuh ta’ fetha ta’ bieb ferm akbar milli kien.

(2) ...huma qabdu u ghamlu bini fil-bitha ta’ l-istess fond konsistenti f’bini ta’ kmamar mhux konsistenti u minghajr permess tal-bini.

23.Fil-ftehim bil-miktub tal-1981 il-kerrejja inghataw id-dritt li jekk iridu “jaghmlu a spejjez taghom kwalunkwe alterazzjoni strutturali fl-imsemmi fond basta taht ir-responsabilita’ ta’ perit tekniku”. Ir-rikorrent ghamlu xoghol taht is-sorveljanza tal-Perit Ronald Aquilina li pprezenta affidavit. Dawn il-kawzali ghall-izgumbrament ma jistghux jintlaqghu ghax l-intimati imxew skond il-ftehim.

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti fuq il-kawzali kollha bl-ispejjes kontrihom.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----