FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 11 ta' Lulju 2001

Rikors Nru: 86A/98

Antoinette u Carmel Baldacchino, Maria u John Tonna, Inez u Joseph Farrugia, Mary Denise u John Attard u Salvina u Mario Azzopardi

Vs

Victor Petroni f' ismu propju kif ukoll ghan-nom tas-Socjeta' V. Petroni Limited

Il-Bord,

Ra r-rikors;

1) Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond avvjat maghruf bhala 'Onobed' numru 11, Paola Square, Paola.

2) Illi bi skrittura privata tal-24 ta' April 1984, ir-rikorrenti taw b' titolu ta' lokazzjoni lill-intimat il-fuq imsemmi fond avvjat, u dana taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati;

3) Illi inter alia l-kirja saret u giet accettata ghal zmien ta' hames (5) snin di fermo u hames (5) snin di rispetto, liema perjodu ta' ghaxar snin ghalaq fit-23 ta' April 1994;

4) Illi skond l-Artikolu 12 tal-istess skrittura privata, l-partijiet ftehmu illi fit-trattazzjoni tal-imsemmija kirja, l-intimat kellu *ir-right of first refusal* ghal tigdid tal-imsemmija kirja liema dritt gie offert lill-konvenut mill-atturi diversi drabi u anke permezz ta' ittra registrata datata 30 ta' Marzu 1994.

5) Illi l-intimat ma geddidx il-kirja u ghalhekk jokkupa l-fond de quo minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

6) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat zamm il-fond in kwistjoni maghluq ghall-perjodu twil u permanentement maghluq ghal aktar minn disa' xhur u dana a detriment tar-rikorrent.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghogbu jiddikjara illi l-kirja giet xolta fit-23 ta' April 1994. Alternittivament u minghjar pregudizzju ghas-suespost tiddikjara li l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja tal-fond in kwistjoni u ghalhekk il-kirja giet xolta u tawtorizza lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni oggett ta' dan ir-rikors u ghal dan l-iskop tikkundanna lill-intimati sabiex f' terminu qasir u perentorju, prefiss lilhom ghal tali skop, jizgumbraw mill-istess fond de quo.

Tillikwida l-uzu illegali u minghjar ebda titolu tal-fond in kwistjoni da parti tal-intimati ghal perjodu li jibda mit-23 ta' April 1994 sad-data tal-izgumbrament effettiv. Alternittavament u minghjar pregudizzju ghas-suespost, tawtorizza lill-esponenti sabiex jawmentaw il-kera tal-fond in kwistjoni.

Bl-ispejjez.

Ra <u>r-risposta</u>;

1) Qabel xejn, illi billi kien hemm kawza bejn l-istess partijiet, kellha tithallas dik il-kawza qabel ma tigi intavolata din.

2) Illi d-dritt tieghu ghal rilokazzjoni gia gie determinat bis-sentenza fil-kawza fl-istess ismijiet, deciza fil-Qorti Civili fil-25 ta' Frar, 1998, u ghalhekk r-rikorrenti ma jistghux jimponu kundizzjonijiet godda ghal din il-kirja.

3) Illi l-allegazzjoni li l-fond inzamm maghluq m' hix vera, u tifforma biss espisodju iehor fil-volja sfrenata tar-rikorrenti li jiehu lura l-pussess tal-fond de quo.

4) Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kontradittorji, huma jistghux jipproponuhom flimkien.

5) Illi f' kull kas il-likwidazzjoni tal-hlas mitlub da parti tal-intimat jew l-awment mitlub m' humiex talbiet skond il-ligi.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra l-atti tal-kawza numru 1254/95 AJM;

Ra s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Frar 1998;

Ikkunsidra,

1. F' dan l-istadju l-Bord ser jikkonsidra l-eccezzjoni moghtija mill-intimat li qabel ma saret din il-kawza messhom thallsu l-ispejjez tal-kawza fl-istess ismijiet deciza mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Frar 1998. Il-Bord jifhem li l-intimat qed jghid li r-rikors ta' llum hu irritu u null. Jifhem ukoll li l-intimat qed jirreferi ghall-artikolu 907(2) tal-kap 12:

> "Il-parti li tirrinunzja ghall-atti ghandha thallas l-ispejjez tal-kawza u hija ma tistax tibda kawza ohra fuq l-istess haga, qabel ma tkun fil-fatt hallset dawk l-ispejjez lill-parti l-ohra."

Din id-dispozizzjoni ma tapplikax ghall-kawzi decizi. Fil-fatt fil-Kap 12 tinsab taht it-titolu IX li hu dwar ir-rinunzja ghall-atti. (ara sentenzi in re 'Saliba vs Trigonza', 12/12/83 moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell u in re 'Mifsud et

vs Thorne et', 16/3/01, Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera) – apparti n-nota tal-5 ta' Lulju.

Ghalhekk il-Bord qed jichad din l-eccezzjoni.

2. Dan ir-rikors messu tfassal ahjar. Kien hemm is-sentenza moghtija mill-Onor Prim' Awla li kienet carissima. Ir-rikors imissu gie redatt konformement ma' dik is-sentenza. Kif inhu johloq konfuzzjoni ta' ideat ghalkemm fil-fehma tal-Bord dan ma jgibx nullita' kif donnhom jghidu l-intimati.

3. F' dan ir-rikors qed isiru dawn it-talbiet:

a. Dikjarazzjoni li l-kirja giet xolta fit-23 ta' April 1994:

b. Dikjarazzjoni li l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja tal-fond in kwistjoni u ghalhekk il-kirja giet xolta;

c. Li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond u l-intimati jigu ordnati jizgumbraw mill-fond

d. Likwidazzjoni "ta' l-uzu illegali u minghjar ebda titolu tal-fond in kwistjoni da parti tal-intimati ghall-perjodu li jibda mit-23 ta' April 1994 sad-data tal-izgumbrament effettiv."

e. Awment fil-kera tal-fond

4. <u>Il-premessi</u> ewlenin huma

a. Li l-intimat ma geddidx il-kirja u ghalhekk qed jokkupa l-fond de quo minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

b. L-intimat zamm il-fond in kwistjoni maghluq ghall-perjodu twil u permanentement maghluq ghal aktar minn disa' xhur u dana a detriment tar-rikorrenti.

5. Il-fond kien inghata b' kiri bi skrittura tal-24 ta' April 1984 ghal zmien hames snin 'di fermo' u hames snin ohra 'di rispetto'. Gie stipulat 'inter alia' li jekk il-kerrej

> “fit-terminazzjoni ta’ din il-kirja jkun ghadu interessat fl-istess hanut, is-sidien jaghtuh id-dritt tal- ‘first refusal’ u cioe’ li bl-istess kondizzjonijiet ma’ haddiehor, jippreferu lilu………”

6. Ir-rikorrenti fl-20 ta’ Settembru 1994 ipprezentaw kawza quddiem il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fejn talbu l-izgumbrament ta’ l-intimat wara li jigi deciz li hu qed jokkupa l-fond bla ebda titolu fil-ligi.

7. Fis-sentenza taghha l-Onorabbli Prim’ Awla iddikjarat ruhha inkompetenti wara li rrizulta li l-fond kien mikri bhala ‘bare premises' u mhux ‘bhala azjenda.’ Fil- konsiderandi intqal:

> “Illi l-punt kollu f’ din il-kawza hu jekk il-fond kienx mikri bhala ‘bare premises’ jew bl-armar u l-avvjament. L-importanza ta’ dan il-punt hija ovvja, ghaliex jekk il-post kien mikri bhala “bare premises” allura huwa kompetenti biss il-Bord tal-Kera u l-kerrej jista’ jigi zgumbrat biss fil-kazijiet kontemplati f’ dik il-ligi specjali li waqqfet il-Bord, mentri jekk il-post gie mikri bhala azjenda, allura huma kompetenti t-tribunali ordinarji u hi applikabbli l-ligi ordinarja, li fost affarijiet ohra tikkontempla anki x-xoljiment tal-lokazzjoni meta jispicca t-terminu taghha.”

Din is-sentenza taghmel stat bejn il-partijiet.

8.a. Fir-risposta tieghu l-intimat eccepixxa

“5) illi t-talbiet tar-rikorenti huma kontradittorji, huma ma jistghux jipproponuha flimkien.”

“6) illi f’ kull kaz il-likwidazzjoni tal-hlas mitlub da parti ta’ l-intimat jew l-awment mitlub m’ humiex talbiet skond il-ligi.”

b. Dawn iz-zewg eccezzjonijiet gew imfissra hekk fin-nota ta’ l-intimat:

> “it-talbiet taghhom (tar-rikorrenti) ma jistghux jintlaqghu minn dan il-Bord. In fatti, dak li missu intalab hu l-awtorizzazzjoni li ma jirrilokawx il-fond, u mhux it-talbiet li saru, li ma humiex fil-kompetenza ta’ l-istess Bord. Dan gie sollevat fl-eccezzjonijiet tal-intimati enumerati 5 u 6.”

9. Ir-rikorrenti kif diga ntqal qed jghidu li la l-intimat ma ggedditx il-kirja huwa qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu wahdu fil-ligi. Dan inghad ukoll fl-att tac-citazzjoni imressqa quddiem l-Onorabbli Prim’ Awla tal-Qorti Civili. Hu pacifiku fil-gurisprudenza li huma l-Qrati Ordinarji li ghandhom il-kompetenza li

jiddeciedu jekk hemmx titolu jew le. (ara Abela vs Brown, App. Inf. 20/1/93; Paris et vs Grima, App. Inf. 11/1/96; Zammit et vs Farrugia, App. Inf. 7/5/98.)

10. Il-Bord ma ghandu l-ebda kompetenza biex jiddeciedi din il-kwistjoni, jigifieri li jara jekk l-intimat qieghedx fil-pussess tal-fond b' mod abuziv u ghalhekk bla ebda titolu validu fil-ligi. Il-kompetenza tal-Bord fejn issir talba biex jerga jittiehed lura pussess ta' fond hija limitata ghall-bazijiet imsemmija fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan il-punt diga gie stabbilit bis-sentenza tal-25 ta' April 1998 li taghmel stat bejn il-partijiet (resiudicata)

11. Marbutin ma' din il-kawzali hemm it-talbiet li l-Bord jiddikjara illi l-kirja giet xolta fit-23 ta' April 1994 u li jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti mhabba 'l-uzu illegali u minghajr ebda titolu tal-fond."

12. Il-Bord jiddikjara ruhhu inkompetenti dwar dawn it-talbiet imsemmija fuq il-kawzali li l-intimat qed jokkupa l-fond bla titolu. Din il-kawzali diga giet deciza wkoll.

13. Barra din il-kawzali r-rikorrenti ressqu ohra:

> "l-intimat zamm il-fond in kwistjoni maghluq ghall-perjodu twil u permanentement maghluq ghal aktar minn disa' xhur u dan a detriment tar-rikorrent."

14. Quddiem il-Bord il-kawza giet miggielda fuq din il-kawzali

a. Donald Bezzina gie mqabbad mir-rikorrenti biex jiehu ritratti tal-fond. Dawn ir-ritratti gew mehuda bejn l-10 ta' Marzu u 16 ta' Marzu 1998 u juru li l-fond kien maghluq. Ix-xhud jghid li mid-dehra il-hanut 'kien imbarrad.' Billi hu jahdem xi xoghol Rahal Gdid kien iqieghed il-karozza quddiem il-hanut bejn Settembru 1997 u Marzu 1998.

b. Victor Bray li huwa sales mananger mas-socjeta' intimata jghid li x-xoghol tieghu hu li jforni l-ferghat bil-merkanzija. Hemm erba' ferghat, inkluz il-fond in kwistjoni. F' xi zmien il-hanut inzamm maghluq ghal madwar xahar sakemm instab salesman billi ta' qablu "ma kienx qed jaghmel dmiru b' mod gravi." (fol 20)

Wara dahal certu Runza li dam xi sena jiftah il-hanut. Kellu problemi ta' sahha li fl-ahhar wasslu ghall-mewt tragika tieghu. Ghalkemm gurnata qabel il-mewt ta' Runza ix-xhud tkellem mieghu u kellu diversi kuntatti mieghu ma ghandux ideja dwar kemm ilu mejjet. (fol 21)

Izied waqt il-kontroezami

"Forsi jekk kienx hemm zmien li jiena ma kelli l-ebda kuntratt mal-hanut ta'Rahal Gdid, nghid li ma niftakarx. Dan l-imsemmi Runza dejjem kien jordnali xi xoghol. Dan Runza ma naqqasx ix-xoghol f' daqqa.

Haga stramba ghall-ahhar li x-xhud li jaf tant affarijiet donnu ma jafx kemm kien jiehu xoghol il-hanut in kwistjoni (fol 21)

c. L-intimat Victor Petroni jghid li matul iz-zmien tal-kirja l-hanut dejjem infetah hlief meta inqalghu problemi mhabba in-nies

ukoll

"Gimghat wara l-mewt tieghu jiena bdejt nibghat wiehed mill-haddiema tieghi biex jiftah dan il-hanut. Minn minndu dahal dan il-bniedem, il-hanut baqa' jinfetah kuljum u regolari. Bhalissa hemm jiehu hsiebu certu Eric Schembri." (fol 22)

d. Rega xehed (seduta 21/3/01) imhabba x-xhieda moghtija mill-impjegat tieghu Mariano Muscat (seduta 28/2/01)

e. Din ix-xhieda hi differenti minn dik ta' qabilha:

"Li nixtieq nghid, bazikament, il-hanut forsi mhux qed jiftah kuljum. Il-problema li tfaccajna biha kienet li ma bsarniex li din il-kawza se tiehu daqshekk tul allura ma stajniex ninpjegaw bniedem maghna, ghaliex ma konniex nafu x' se jigri u ma jigrix fid-decizjoni ta' din il-kawza, u qed nibaghtu persuna ohra li tahdem mal-kumpanija biex tmur tiftah dan il-hanut regolarment forsi mhux kuljum imma regolarment. Kieku din is-sitwazzjoni issetiljajniha, il-hanut ghandna bzonn nirrangawh pero' ma nistghux naghmluha minhabba s-sitwazzjoni prezenti."

f. Muscat kien qal dwar il-hanut

"illu jinfetah qisu xi tlett darbiet fil-gimgha fil-ghodu l-iktar minn salesman iehor."

g. Hemm ix-xhieda tar-rapprezentant ta' l-Enemalta li m' ghandhiex dik l-importanza li tinghata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom.

15. Jirrizulta li n-naha intimata f' xi zmien kellha problemi serji mhabba zewg impjegati. Imma jirrizulta wkoll li l-hanut gieli inzamm maghluq mhux mhabba f' hekk. Jidher li l-hanut qatt ma inghata l-importanza li minn naha intimata tinghata lill-hwienet l-ohra li ghandha f' idejha. Car li fil-hanut l-intimati ma kellhomx interess kbir. Li jdum ma jinstab xi hadd biex jiehu hsieb il-hanut, li jsir stocktaking li jiehu tul ta' zmien huma skuzi mahsubha biex jghattu l-fatt li l-hanut kien jinzamm maghluq. Mhiex gustifikazzjoni li ghax hemm proceduri legali, il-kerrej ghad-dannu tas-sid jaghlaq il-hanut u jhallih fi stat hazin.
Dak li jghidu l-intimati fin-naha ta' sottomissjonijiet taghhom dwar in-non – uzo biex jaslu ghall-konkluzzjoni li kull ma gara m'hiex htija taghhom, lanqas hu konfortat mix-xhieda minnhom moghtija.

16. Ir-rikorrenti fl-ahharnett qed jitolbu li jigu awtorizzati biex iziedu l-kera. Talbu ghalhekk trid issir konformi ma dak li tghid il-ligi. Din it-talba kif inhi ma tistax tigi u qed tigi michuda.

Billi jirrizulta li ghal zmien twil l-intimat proprio et nomine zamm il-hanut maghluq minghajr ebda gustifikazzjoni u dan in non-uzo jekwivali ghal bdil ta' destinazzjoni, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti msejsa fuq din il-kawzali u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu pussess tal-fond 'Onobed' numru 11 Paola Square Paola; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar m'illum; billi t-talba fuq l-ewwel kawzali giet michuda, ir-rikorrenti ghandhom ibatu wiehed minn tlieta ta' l-ispejjez, l-bqija, tnejn minn tlieta, ghandhom jithallsu mill-intimat proprio et nomine.

Dep.Reg Magistrat