FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 7 ta' Novembru 2001

Rikors Nru: 117B/97

Philip Mallia

Vs

Nazzareno armla Meli

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponent:

Illi l-esponenti jikri lill-intimata l-fond adebit bhala mahzen f' Guze' Flores Square, Qormi, u dan versu l-kera ta' Lm36 fis-sena, l-ahhar skadenza ghalqet fid-29 ta' Settembru 1996;

Illi l-intimata u/jew zewgha qabilha ssullokaw u/jew cedew il-fond de quo lil terzi minghajr il-kunsens tal-esponenti;

Illi inoltre l-fond ma ghadux jigi adebit ghall-iskop li ghalih inkera u b' hekk sar ksur tal-kondizjonijiet lokatizji u tibdil fid-destinazjoni tieghu;

Illi wkoll sar ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera billi ma saretx manutenzjoni xierqa tal-fond;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex ghar-ragunijiet premessi dan il-Bord jogghbu jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond de quo u dan billi jipprefiggi lill-intimata terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament taghha minnu.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' l-intimata:

1) Preliminarjament il-gudizzju mhuwiex integru stanti li hi mhiex l-unika eredi tal-mejjet zewgha Francis Meli, l-kerrej originali, izda gew nominati ukoll bhala eredi tieghu t-tfal kollha u cioe Raymond, David, Mary Grace mart Joseph Dimech u Francis u ghalhekk kellhom jigu elenkati bhala intimati fir-rikors odjern;

2) Illi subordinatament u fil-mertu mhuwiex minnu li sar xi sullokazzjoni u/jew cessjoni tal-fond de quo lil terzi minghajr il-kunsens tar-rikorrent. Dan il-fond dejjem gie uzat minn Francis Meli, illum mejjet, bhala mahzen in konnessjoni man-negozju tieghu liema negozju illum huwa mmexxi mill-eredi tieghu.

3) Illi l-fond gie mikri bhala mahzen, dejjem gie uzat bhala mahzen u ghadu jigi uzat bhala mahzen u ma sar ebda tibdil fid-destinazzjoni teighu, u dan skond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors.

4) Illi l-fond de quo jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni kif jirrikjedi l-iskop li ghalih jinkera, u dan skond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Ra d-digriet tieghu tal-25 ta' Jannar 2001 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras izda billi l-kawzali dwar nuqqas ta' manutensjoni xierqa tal-fond giet irtirata fis-seduta tat-3 ta' April 2001 l-Bord deherlu li ma kienx mehtieg li fuq il-fond imorru periti teknici billi ma kienet mehtiega l-ebda 'fehma teknika' –art 23(1), Kap 69.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra d-dokumenti esebiti

Ra l-atti

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati

Ra l-verbal tat-30 ta' Mejju 2001 fejn wara trattazzjoni mil-avukati r-rikors thalla ghs-sentenza kif ukoll il-verbal tas-16 ta' Ottubru 2001 fejn l-avukati tal-partijiet qablu li ma kienx hemm dokumenti nieqsa fil-process. Il-Bord kien halla l-atti fir-Registru tal-Qorti u talab lir-Registratur jistaqsi lill-avukati tal-partijiet jekk kienx hemm xi dokumenti nieqsa.

Ra li fis-seduta tat-3 ta' April 2001 il-kawzali dwar nuqqas ta' manutensjoni xierqa tal-fond giet irtirata.

Ikkunsidra,

3.a. Il-Bord ser jghaddi ghat-taghlim tal-gurisprudenza fuq kazi li jixbhu lil dak li ghandu quddiemu.

Fis-sentenza taghha tas-7 ta' Ottubru 1996 l-Onorabbli Qorti ta' l-appell in re 'Cutajar vs Schembri' qalet li

> "L-art 9 tal-Kap 69 ma hux limitat ghac-cessjoni kif kontemplata fil-Kodici Civili, izda jikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid u ma jaghmel ebda distinzzjoni bejn trasferiment oneriz u gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissustissi it-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-artikolu 9"
>
> b. "Is-sid li jallega sullokazzjoni irid jipprova li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond. Din il-prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita'. Jehtieg li tkun cara u kredibbli sal-punt li twassal bill-gjudikant ghall-konvinciment morali" (Gatt vs Facciol, App. Mill- Bord, 10/1/00, Portelli noe et vs Cordina et, App. 29/4/96; Theuma et vs Mercieca, App. 20/2/96). "Il-ligi ma tipprojbiex illi l-kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor, jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta' dak il-hanut" (Zammit et vs Camilleri, App. Mill-Bord 29/10/98
>
> c. Hanut gestit minn ditta hu haga u hanut gestit minn socjeta' b' personalita' guridika destinata u separata minn dik ta' l-inkwilin hija haga totalment differienti minn punto di vista legali(Ebejer vs Aquilina, App. Civ, 10/1/95; Quintano, App. Civ. 20/5/94;

d. Dwar kunsens espress/tacitu/akkwiexxenza)

"Il-ligi, precizament biex tevita l-kwistjonijiet u suppozizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid li s-semplici kunses tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunses mehtieg kien il-kunses espress……Il-fatt li l-ligi trid espressament il-kunses espress jeskludi l-kunses tacitu (Ellul vs Buttigieg Vol. XXXIVA – 1 – 168, 12/5/50)

e. F' "Beck vs Cassar Demajo" gie ritenut.

Naturalment, dan il-kunsens ma hemmx bzonn jinvesti ebda forma sagramentali; pero' espress jehtieg li jkun, ghad illi prova ta' l-ghoti tieghu, meta jigi affermat, jista' jittiehed anki min cirkostanzi."
(Vol XLII – 1 – 66; ara wkoll 'Grech vs Farrugia et' App. Mill-Bord, 4/4/97)

4. Il-partijiet jaqblu li l-kerrej originali kien Francis Meli. L-intimata tecepixxi preliminarjament illi

"l-gudizzju mhuwiex integru stanti li li m' hiex l-unika eredi tal-mejjet zewgha Francis Meli, l-kerrej originali, izda gew nominati ukoll bhala eredi tieghu t-tafl kollha u cioe' Raymond, David, Mary Grace mart Joseph Dimech u Francis u ghalhekk kellhom jigu elenkati bhala intimati fir-rikors odjern."

5. Din l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha billi skond il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta il-kirja mal-mewt tal-kerrej tghaddi fil-persuna ta' l-armla. (l-istess eccezzjoni kienet inghatat in re 'Grech vs Farrugia', deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-appell fl-4 ta' April 1997.) (ara wkoll Gera de Petri noe vs Abela et, App. Mill- Bord 24/4/98)

6. Il-fond inkera bhala 'store' madwar tletin (30) sena ilu lil Francis Meli personalment li kien jiggestixxi hidma kummercjali permezz tad-ditta Francis Meli

(fol 26). Fl-1986 twaqqfet Meliton Group Limited li tigbor fiha Meliton Limited, Ray Davidson Limited u d-ditta Francis Meli. F' xi zmien Francis Meli ghadda l-ishma tieghu u kollox bit-tlett uliedu subien. Qabel l-ishma kienu f' ismu u f' isem uliedu.

<u>Mistoqsija:</u>

"X' gara mill-pozizzjoni ta' l-ishma fil-kumpanija (Meliton Group Ltd), kien hemm xi tibdil."

<u>Twegiba:</u>

"Biz-zmien il-papa' kiber, jigifieri hassu li kien qieghed jikber u ta' x-share li kellu hu, hallieh lit-tlett subien.

<u>Mistoqsija:</u>

"Meta tghid hallih lit-tlett subien, xi tfisser?"

<u>Twegiba:</u>

Ippasjah fuqna jigifieri."

7. Francis Meli gie nieqes fit-22 ta' Lulju 1996 (fol 56). Kien irrizenja minn direttur tal-kumpanija fil-31 ta' Dicembreu 1994 (fol 42). Jista' jkun li Meli halla kollox f' idejn uliedu meta telaq minn direttur, jigifieri fil-31 ta' Dicembru 1994.

8. Il-kera tal-fond jidher fuq il-kotba tal-kumpanija 'Meliton Group Ltd' bhal kirjiet ohra u jithallas mill-Kumpanija. Minn naha intimata hemm tahwida shiha dwar il-hlas tal-kera. Ix-xhud Raymond Meli li jaf l-affarijiet tieghu u hu direttur tal-kumpanija mistoqsi dwar il-mod tal-hlas tal-kera jghid:

> "Ma nafx jekk hux minghand il-mummy jew inkella toffri l-flus lilna u naghmlulha cekk. Ma nafx nghidlek, wahda minnhom.' (fol 27)

Il-Bord qed jistrieh fuq ix-xhieda ta' l-accountant tal-kumpanija u fuq id-dokumenti prezentati mill-istess intimata. Qabel is-silta fuq migjuba Raymond Meli kien stqarr li:

> "Il-kera kienet tithallas minghand id-daddy u issa qed tithallas minghand il-mummy" (fol 23)

9.Wara l-mewt ta' Francis Meli li kieku l-affarijiet saru sew il-kirja kienet tghaddi f' idejn l-intimata. Izda llum l-intimata ma ghandhiex ishma. (ara xhieda ta' Raymond Meli meta xehed it-tieni darba (seduta 13 ta' Settembru 2000; fol 94) Uliedha baqghu jaghtuha "Certu flus biex tkompli tghix tajjeb" (fol 94). Skond huma, jaghtuha xi flus ghax iridu ghax hi ma ghandha jedd ghal xejn (fol 94). Ma jistax ikun hemm dubju li llum l-armla m' ghanda xejn f' idejha. Il-fond, il-kirja u l-ftit negozju (tassew zghir) mill-fond qieghed f' idejn il-kumpanija Meliton Group Ltd. L-armla ma ghanda l-ebda sagru fin-negozju u lanqas tippretendi li ghandha dritt ghall-kirja. Tghid biss li "ghandi dritt nghix tajjeb" (fol 326). L-intimata ghalkemm la taf taqra u lanqas tikteb taf l-affarijiet taghha, tidhol jew ma tidholx il-Belt (xhieda ta' l-intimata a fol 35)

10. Jirrizulta li Francis Meli ghadda l-kirja lil Meliton Group Limited." Il-kirja kienet f' ismu u ghaddieha lis-socjeta'. F' xi zmien, aktarx fl-1994 hu abbanduna l-kirja ghal kollox f' idejn uliedu. Beda jintuza cheque book iehor (fol 96) minn dak iz-zmien u mhux minn meta miet Francis Meli. Tant hu hekk li meta gie nieqes il-kirja m' ghaddietx f' isem martu imma baqghet f' idejn uliedu. L-armla ma ghanda x' taqsam xejn mal-kirja. Il-Bord qed jaghmilla cara li qed jirreferi ghall-kirja u mhux ghall-avvjament (li ghadda wkoll) billi l-gurisprudenza taghmel distinzjoni bejniethom. (ara Zammit et vs Camilleri et, App. 29/10/98). Minn naha intimata, fuq il-pedana tax-xhieda, sar minn kollox biex jinheba kollox. It-tahwid u l-kontradizzjonijiet huma lampanti. F' dan il-kaz il-kirja giet mghoddija (assigned) u dak li tghid l-abili difensur ta' l-intimata fit-trattazzjoni ma jirrizultax. Minn naha intimata jsiru hafna tifsiriet li kif jitmexxa n-negozju, jaghtu dettalji fit-tul. Kif xehdu izda dan it-tifsir ma tantx jidher li hu minnu. Id-ditta Francis Meli/ F.M ma baqghetx tiffunzjona qrib l-1986 meta giet iffirmata l-kumpanija. Baqa' biss l-isem.

11. Kif imxiet il-kawza l-Bord jifhem li tqajmet il-kwistjoni tal-kunsens tas-sid. Waqt it-trattazzjoni l-avukat ta' l-intimata lealment ammettiet li n-naha l-ohra ippruvat li l-kera kien jithallas mis-socjeta'. L-argument kompla li tali hlas ta' kera bl-ebda mod ma jfisser cessjoni jew sullokazzjoni. Fix-xhieda David Meli fil-15 ta' Novembru 2001 (fol 117) jghid:

> "Mistoqsi jekk is-sid qattx informajnieh li l-kirja minn fuq missieri ghaddiet f' isem il-kumpanija Meliton Group Limited, ma nafx nghid, niccekkja"
>
> Mistoqsi mill-Bord: "Minn x' hiex tista' tkun taf?"
>
> Iwiegeb
>
> "Mill-kera li nkunu bghatnielu"

12. Fis-seduta ta' wara (25 ta' Jannar 2001) jirrizulta li x-xhud ma gab ebda dokumenti. Jghid li l-fond kien fuq missieru u ghalhekk huma l-ahwa qatt ma talbu lis-sid li l-kirja tigi fuqhom.

> Ghalhekk ma jistax jinghad li s-sid b' xi mod kien jaf b' dak li kien qed jigri."

L-ewwel kawzali kif imfisser fil-paragrafu ghaxra ta' din is-sentenza qed tirrizulta.

13. La ser jilqa' t-talba fuq din il-kawzali l-Bord mhux ser jidhol fuq il-kawzali l-ohra ta' ksur ta' kundizzjonijiet tal-kirja mhabba bdil fid-destinazzjoni.

Billi l-ewwel kawzali tirrizulta l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent u jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond uzat bhala mahzen f' Guze' Flores Square Qormi; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur m' illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimata.

Dep.Reg Magistrat