

FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 27 ta' Settembru 2001

Rikors Nru: 180/98B

Carmel u Mary konjugi Ellul

Vs

**Joseph u Marianna Luciana konjugi Galea u b'
digriet tal-15 ta' Marzu 2000 l-isem Marianna
gie mibdul bl-isem Marina**

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalu:

Illi l-esponenti jikru lill-intimati il-fond 15, St. Publius Street, Floriana versu l-kera ta' hamsin Lira Maltija (Lm50) fis-sena li tithallas kull sena bil-quddiem;

Illi l-intimati ma ghadhomx jaghmlu uzu mill-fond in kwistjoni u di piu' ikkawzaw kambjament fid-destinazzjoni tal-fond stante in non-uso tal-istess;

Illi aktar minn hekk, l-istess intimati kkawzaw hsarat konsiderevoli fil-fond de quo;

Illi dawn huma ragunijiet bizzejjed fil-ligi li jintitola lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond de quo.

Ghaldaqstant l-esponenti qeghdin ghar-ragunijiet fuq imsemmija bil-qima jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorrazhom jirriprendu l-pussess tal-fond 15,

St. Publius Street, Floriana u tipprefiggi zmien qasir u perentorju li minnu ghandhom jizgombraw l-istess intimati.

Ra r-risposta ta' l-intimati:

Illi mart Joseph Galea ma jisimiex Marianna Luciana kif indikat izda Marina Luciana u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante li l-fond *de quo* huwa uzat minn zewgha ghan-negozju tieghu personali.

Illi l-intimat Joseph Galea juza l-fond 15 St. Publius Street Floriana regolarment bhala mahzen (store) ghan-negozju tieghu ta' bazzaar u haberdashery gestit mill-fond numru 2999 Triq San Pawl Valletta.

Illi l-fond kien inkera ghal dan l-iskop minn missieru li kien jismu Joseph Galea ukoll minghand is-sid precedenti Maria Cesareo ftit wara it-tieni gwerra li kien mill-bidu nett juzah bhala mahzen u l-intimat Joseph Galea ilu juzah ghall dan l-istess iskop ghal izjed minn ghoxrin sena.

Illi mhux minnu li l-intimati ghamlu hsara konsiderevoli fil-fond.

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza ghandha tigi michuda bl-ispejjes.

Ra d-digriet tieghu tad-19 ta' Jannar 2000 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Renato La Ferla u l-AIC David Pace.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra d-dokumenti esebtit

Ra l-atti

Ra l-verbal tal-11 ta' Lulju 2001

Ikkunsidra,

1. Dwar l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati ma tressqu l-ebda provi minnhom u ghalhekk qed tigi michuda. Jinghad ukoll li fit-trattazzjoni bil-fomm ma ssemmiet xejn. L-isem "Marianne" gie sostitwiet bl-isem "Marina" fl-atti kollha (fol 52).

2. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hi li

"L-intimati ma ghadhomx jaghmlu uzu mill-fond in kwistjoni u di piu ikkawzaw kambjament fid-destinazzjoni tal-fond stante in non-uzo ta' l-istess."

3. Il-fond inkera minn certa Mary Cesareo lil missier l-intimat bis-sahha ta' kitba tat-8 ta' Awissu 1961 (fol 9). Ir-rikorrenti xtraw il-post ghall-habta tal-1998 (fol 21) u l-fond kien ilu f' idejn l-intimati mill-1976. Bejn Cesareo u l-intimati kienu ghaddejjin xi trattattivi ghal bejgh tal-fond.

4. Fl-iskrittura imsemmija ma jinghadx bhala x' hiex inkera l-fond imma jirrizulta li ilu snin mikri bhala 'mahzen' u l-kera dejjem giet accettata.

5. Ir-rikorrenti joqghodu biswiet l-intimati u ghandhom kantina taht il-fond in kwistjoni. Ir-rikorrent Carmel Ellul xehed li l-fond ma jintuzax jew ma tantx jintuza (fol 21). L-intimat ammetta mieghu li kien ilu tmien snin ma jinfetax – seduta 3 ta' Novembru 1999 (fol 22). Ir-rikorrent li ilu joqghod hemm qrib it-tletin sena stqarr li l-intimat qatt ma gab merkanzija (fol 22). Barra ritratti tal-faccata tal-fond u l-istat tieghu esebixxa ohrajn dwar ix-xhieda tieghu li wara li gie prezentat ir-rikors l-intimat hareg hames trakkijiet, u li dak li gerrew ittiehed filmizbla tal-Maghtab (fol 8,18,22) minn certu John Ebejer li joqghod Birkirkara.

6. John Ellul gie prodott bhala xhud mir-rikorrent. Minkejja li jghid li ma jafx hafna affarijiet qal li tlitt darbiet zgur gar affarijiet lejn il-Maghtab: Kontradizzjonijiet ma jonqsux:

(i) Kellu affarijiet tajbin u kellu affarijiet hzienu ukoll. Il-hzienu ghabbejthom u gieli kont naqbad xi kaxxa kont nahsibha hazina, kien jghidli le, dik affarijiet tajbin fiha (fol 36)

(ii) Jiena ma kontx noqghdod niftah il-kaxxi biex nara x' fihom. Imma gieli jkun hemm affarijiet ta' hajt u hekk, f' dana impossibli tiftah il-kaxxi kollha biex tara x' fihom. Jiena nghabbi, immur il-Maghtab u daqshekk. (fol 37)

(iii) "Jiena kull ma kont nara, nidhol nghidlu x' ghandna ghar-rimi, jghidli dawn il-kaxxi l' hawn hekk u mhux l-ewwel darba li qbadt kaxxa, jghidli le, ghax dik tajba, jien fejn inkun naf." (fol 40)

(iv) In kontro-ezami jghid li qatt ma ha affarijiet lejn id-dar ta' l-intimat, ix-xoghol li kien ghar-rimi ghal Maghtab kien isibu fuq barra tal-mahzen

7. Philip Micallef li jahdem xoghol tal-Festa quddiem il-fond jiftakar il-fond dejjem maghluq u "dan l-ahhar" (seduta 15 ta' Gunju 1999) l-intimat zebgha il-bieb, dar il-faccata u nehha xi affarijiet mill-mahzen (fol 12-13)

8. Jesmond Micallef, tewmi ma Philip Micallef, li xehed fl-istess seduta ra xi kaxex jingarrew fuq trakkijiet. X' fihom ma jafx (fol 13-14). L-isess jghid Stephen Tonna prodott ukoll mir-rikorrenti (fol 14-15)

9. Louis Agius, prodott mis-sid Cesareo jghid li meta mar fil-fond xi sena qabel ma xehed (seduta 15 ta' Gunju 1999 – fol 15 – 16)

"sibt merkanzija imma din kienet ta' tip obsolit u mbarrazz".

10. Mal-korporazzjoni ta' Ilma il-post hu registrat bhala kummercjali. Qari tal-konsum ma' jsirx ghax il-post jinsab maghluq. Il-kontijiet huma stimi. (Xhieda Anthony Bonello fol 55-56). Xhieda li ma tiswiex ghall ezitu ahhari.

11. Henry Agius isemmi l-istat hazin tal-post qabel ma nbiegh minnu u ohrajn lir-rikorrenti: bhala kostruzzjoni, hmieg, affarijiet mitfughin. Mar biss

darba fil-post. Meta inbiegh mill-prezz ma tnaqqasx xejn minhabba l-hsara (fol 56-60).

12. L-intimati ressqu bhala xhud lil Emanuel Falzon impjegat magghom sa erba' snin ilu. Ftit stramb li x-xhud ma jafx li kien hemm hsara fil-fond imma jaf li kien hemm merkanzija. Wara fuq mistoqsija tal-Bord x' kienet din il-merkanzija iwiegeb dwar x' kien jinbiegh minn hanut li min kien ihaddmu ghandu il-Belt.

13.a. L-intimat xehed li ghandu hanut Triq San Pawl il-Belt minn fejn ibiegh "haberdashery u toys" li jinzammu fil-fond. Dwar ir-ritratti esebitit mir-rikorrenti jghid li kien inehhi "imbarazz". Ifisser il-kelma "imbarazz".

"Certi affarijiet, ghax ridt nimporta certi affarijiet, ghax ridt naghmel spazju ukoll"

b. L-ewwel jghid li nehha "l-imbarazz" waqt l-kawza kif gieli nehha qabel. Fl-istess nifs jghid:

"Miniex cert jekk hux qabel jew fl-istess kawza, ma nafx."

c. Qabel kien qal li l-istore jiflah:

"Hafna affarijiet ghax il-Periti qalu ikolli mbarazz, vera kullimkien ikolli mbarazz ghax certu affarijiet ma tbighomx, jibqghu hemm, imbaghad ghada, pitghada tigi d-daqqa tagghom. Pero mpurtajt certu xoghol ukoll fih. Ghalkemm is-Sur Ellul qatt ma rani ndahhal xoghol....."

d. Ix-xhieda tieghu turi li jigi jaqa' u jqum minn dak li jigri/gara fil-fond. Jekk kien hemm hsarat kif jigri jaqa' u jqum u jhalli kollox ghaddej. (ara xhieda tal-intimat a fol 110-117)

Dwar hsara sar rapport ex-parte mill-Perit Rene' Buttigieg li ghandu kull jedd jaghmel rapport imma minghajr ma jitfa lwien imdallma fuq il-Periti tal-Bord li forsi ghamlu xi kummenti li ma jaqghux fil-qasam tagghom.

14. Jirrizulta li l-fond in kwistjoni mikri għall-hazna ta' affarijiet kummercjali mhux qed jintuza għalhekk. Mahzen fil-kelma ta' kuljum mhux hanut li biex jintuza irid jiftah għall-klienti. Imma fil-kaz li għandu quddiem l-Bord, fil-mahzen għal snin tqieghed biss imbarazz. L-intimati waqt il-proceduri ipprovaw jirrangaw billi jneħhu l-imbarazz u jagħtu dehra suret in-nies lill-faccat tal-fond. Imma dan ma jistax jehlishom mid-dmirijiet tagħhom ta' kerreja li juzaw il-fond għad-destinazzjoni li għalih kien mikri – fond fejn tinhazen merkanzija (ara Appell Mill-Bord "Fava vs Computime Limited" 25 ta' Frar 2000)

15. Billi l-Bord ser jilqa' t-talba fuq l-ewwel kawzali m' għandux htiega li jikkonsidra l-kawzali l-oħra.

Billi l-fond mhux qed jintuza bħala mahzen u non-uzo jekwivali għall-bdil ta' destinazzjoni il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jiehdu lura f' idejhom il-fond 15, Triq San Publiju, l-Floriana; għall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggu t-terminu ta' xahar m' illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Dep.Reg

Magistrat