

FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 20 ta' Novembru 2001

Rikors Nru: 8/99B

Philip Grima

Vs

Louis u Emma konjugi Cauchi

Il-Bord,

Ra r-rikors:

Illi huwa proprjetarju tal-fond "shop-window" bl-isem "La Midinette" numru 182, Old Bakery Street, Valletta hekk kif jidher minn kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Cassar datat 23 ta' Settembru 1987 (Dokument "A");

Illi l-fond in kwistjoni kien mikri lill-intimat ghall-uzu kummercjali, u cioe' bhala 'shop window' bil-kera ta' erbghin lira maltija (Lm40) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fl-1 ta' Jannar ta' kull sena;

Illi r-rikorrent ilu proprjetarju tal-fond imsemmi mis-sena 1987 izda l-intimat qatt ma hallas il-kera dovuta fuq dan il-fond u ghalhekk huwa moruz fil-hlas ta' tnax-il sena kera;

Illi in oltre l-intimati hallew l-fond fi stat ta' disuzu u deterjorazzjoni u ghalhekk ukoll l-istess rikorrenti ghandhom dritt jirriprendu l-pussess tieghu;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li jigi in vista tac-cirkostanzi premessi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond numru 182, Old Bakery Street, Valletta, u jordna konsegwentement dan il-Bord l-izgumbrament tal-intimati mill-fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

Bl-ispejjez, bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni u b' riserva ta' kull dritt spettanti lir-rikorrent ghad-danni.

Ra r-risposta ta' l-intimati:

Preliminarjament l-intempestivita' tal-procedura istitwita mir-rikorrenti Philip Grima.

Fil-meritu u bla pregudizzju ghall-premess, l-allegazzjonijiet u konsegwenti pretensjonijiet dedotti mir-rikorrenti fil-konfront ta' l-intimati esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ghaldaqstant it-talbiet dedotti mir-rikorrenti bir-Rikors tieghu fuq indikat ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontrih.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti;

Ra l-atti;

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukat ta' l-intimati;

Ra l-verbal tal-11 ta' Ottubru 2001;

Ikkunsidra,

1. Ir-rikorrent xtara l-fond permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tat-23 ta' Settembru 1987 minghand Cecilia Pick nomine (fol 38-41).
Jinghad fost hwejjeg ohra:

"The parties agree that the said property is being sold 'tale quale' that is in its present condition and without any warranty or the part of the vendor nomine for any defects existing therein, whether latent or otherwise, and also as subject to a base of an unknown party"
(sottolinear tal-Bord)

2.a. Fl-affidavit r-rikorrent jghid li mal-kuntratt il-proprjetarji tawh ic-cwieviet tal-post. Mill-jim tal-kuntratt -

"jiena dhalt fil-fond 182, kemm il-darba u kif kont akkwistajt kont anke wahhalt katnazz mal-fond sabiex ikun hemm ffit ta' sigurta'." (fol 12)

b. Qabel kien mar l-Ghassa tal-Pulizija biex jara kienx hemm xi permessi. Billi kien jahdem fil-fond biswiet "kont naf illi Lewis u Emma Cauchi kienu juzaw dan il-fond in kwistjoni bhala 'boutique' izda dan il-fond kien inghalaq bejn is-snin 1978 u 1980 u qatt ma rega' infetah. L-uniku persuna li kienet tidhol fil-fond in kwistjoni kont jiena wara li akkwistajt l-istess (ibid)

c. F' April 1998 il-katnazz gie sgassat minn bin l-intimat. Ir-rikorrent qallu "illi l-fond kien proprjeta' tieghi u wrejtu l-kuntratt ta' l-akkwist bhala konferma ta' dak li kont qed nghid." Qallu li ma kienx il-kerrej imma bin l-intimat gharfu li dan ta' l-ahhar kien marid fis-sodda. Ghall-mill-anqas 41 sena qabel l-post qatt ma nfetah, ntuza jew tnaddaf (fol 13). Hadd qatt am gie jhallsu kera imma f' April 1998 l-intimat permezz ta' avukat kien baghat cheque lill-avukat ghal Lm440 'bhala kera u arretrati'.

d. Jissokta qabel ma jaghlaq

"Jiena ma kontx accettajt dan ic-cekk u dan ghaliex kemm kont ili proprjetarju tal-fond mis-sena 1987 hadd ma ressaq xi pretensjoni bhala inkwilin u l-fond kien dejjem maghluq u l-inkwilin qatt ma ghamel uzu minnu jew manutensjoni fih. Kien ghalhekk li jiena kont bdejt dawn il-proceduri. (fol 13)
(sottolinear tal-Bord)

3. Gerald Meli u Albert Debattista fl-affidavit taghhom jghidu li għall snin twal (15/21 sena) hadd ma uza dan il-fond. (fol 18 -19). Fil-fond ma hemmx servizz tat-telephone, hemm tad-dawl imma l-meter mhux qed jinqara ghax il-fond maghluq (fol 29-30). Ix-xhieda kollha giet imressqa mir-rikorrent.

4. In kontro-ezami r-rikorrent jghid li l-post inbiegh lilu bhala vojta. Il-kuntratt jghid il-kuntrarju (ara para 1 ta' fin is-sentenza). Meta xehed it-tieni darba jammetti dak li hemm fil-kuntratt (fol 54). Ma gharrafx lill-intimat li kien xtara l-fond ghax hu xtrah maghluq u kien infurmah l-intimat. (fol 34) Il-post ilu fil-pussess tieghu minn dak inhar tal-kuntratt.

5. Ir-rikorrent jissokta hekk:

Mistoqsija:

Inti dan il-post mikri jew mhux mikri lis-Sur Cauchi?

Twegiba:

Le, qatt ma bejtulu lil Cauchi.

Mistoqsija:

Qatt kien mikri lil Cauchi?

Twegiba :

Jista' jkun li kien mikri minghand in-nies ta' qabli, ghax kien jezisti hemmhekk min ilu 1960 ghax kont inkellmu kuljum (fol 35-36)

Isostni li

“Il-post huwa tieghi. Il-post kien ilu maghluq is-snin twal u jien f' moment minnhom dahhalt f' rasi illi minhabba li ghandi l-agenzija hemmhekk, naghmlu shop window u xtrajtu. Dan kien l-iskop. Xtrajt il-post l-iehor u xtrajt is-show window.....il-post huwa tieghi u m' ghandu dritt jidhol hadd go fih, ghax xtrajtu.” (fol 36-37)

6. Fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2001, ir-rikorrent gie mistoqsi jekk jafx li qed jaghmel kawza biex iwaqqa' l-kirja. Wiegeb testwalment:

“Jiena qed inwaqqa, qed inwaqqa mhux biex inwaqqa' l-kirja, jiena qed naghmel kawza biex niehu l-post ghax ghandi bzoznu u meta naf li l-post mhux uzat.....”

7. Il-Bord hu tal-fehma li l-azzjoni tar-rikorrent ma' tistax tregi. Kien jaf l-post kien soggett ghall-kirja. B' danakollu zamm il-pussess f' idejh u jippretendi li l-kerrej m' ghandux jedd jidhol. Ha l-ligi b' idejh u qed jitlob li jerga' jiehu l-pussess f' idejh meta l-pussess baqa' f' idejh. Kellu jimxi mod iehor.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrent u jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gjudizzju; jibqghu shah jeddijiet ohra tar-rikorrent. L-ispejjez jithallsu mir-rikorrent.

Dep.Reg

Magistrat