

FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 11 ta' Ottubru 2001

Rikors Nru: 8B/96

**Guza Camilleri, Rose Azzopardi, Maria
Tsolis, Imelda Naudi u Emmanuel
Azzopardi, Kostantinos Tsolis u Gaetano
Naudi**

Vs

Raymond Chircop

Il-Bord,

Ra r-rikors:

Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-garage "St. Anthony Garage" fi Triq Zamenoff, Msida versu l-kera ta' Lm2 kull jum; u dan wara li kienet saret skrittura annessa bhala Dokumnet "A";

Illi dan il-garage gie mikri lill-intimat personalment pero' dan issullokah lill-Kumpanija Raycop Enterprises Limited u dan minghajr il-kunsens tas-sidien;

Illi l-intimat ikkawza wkoll danni gravi fil-fond in kwistjoni;

Ghaldaqstant l-esponenti prevja kull dikjarazzjoni li tkun necessarja jitolbu bir-rispett lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprenđu l-pussess tal-garage "St. Anthony" fi Triq Zamenoff, Msida u tordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-istess garage fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat minn dana l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra r-risposta ta' l-intimat li qal:

1) In-mullita' tar-rikors, stante li gia hemm rikors pendenti quddiem dan il-Bord bl-istess talba (Rikors numru 68B/94, (differita 21/3/96).

2) Illi kontrarju ghal dak allegat fir-rikors li ghalih qed issir din ir-risposta, u kif gia irrizulta mill-provi prodotti waqt is-smigh tar-rikors 68B/94, m' hux veru li saret xi sublokazzjoni tal-fond 'de quo'.

3) Li din il-kawzali m' hi xejn hlief attentat bla ebda bazi fis-sens l-aktar assolut biex ir-rikorrenti jirriprendu l-fond minkejja li m' ghandhom ebda jedd jaghmlu hekk, u dana wara talbiet ghal awment absurd fil-kera.

Ra l-verbal tas-seduta tat-3 ta' Mejju 1996 fejn gie ordnat illi l-provi prodotti fir-rikors 68B/94, deciz mill-Bord (diversament presedut) fil-11 ta' Ottubru 2000 ghandhom jitqiesu bhala provi prodotti fir-rikors ta' llum.

Ra d-digriet tat-3 ta' Novembru 1997 fejn gew mahtura periti teknici l-AIC John Sciberras u l-AIC Frederick Valentino.

Ra l-verbal tas-seduta tas-27 ta' Novembru 1997 fejn l-intimat ecepixxa ulterjorament li:

"kif inhi mposta t-talba fir-rikors, ir-rikorrenti mhux qed jitalbu l-awtorizzazzjoni biex il-kirja ma tiggeddidx fl-ewwel skadenza, izda x-xoljiment tal-kirja u ghalhekk dan il-Bord nkompetenti biex jiehu konjizzjoni tat-talbiet."

Ra li r-rikorrenti fl-istess seduta qalu l-eccezzjoni ta' din is-sura kellha tinghata ' in limine litis'

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici li tqeghdet ghad-dispozizzjoni tal-partijiet.

Ra l-verbal tal-5 ta' Gunju 2001

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti;

Ra l-atti kollha tal-process u tar-rikors l-iehor fl-istess ismijiet numru 68B/94 u d-dokumenti hemm imressqa.

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tal-partijiet

Ikkunsidra,

1. L-intimat eccepixxa n-nullita tar-rikors minhabba l-fatt biss li l-istess rikorrenti qeghdin jitolbu ukoll l-izgumbrament ta' l-istess intimat mill-istess fond.

2. L-artiklu 794 tal-Kap 12 jghid dan li gej dwar l-eccezzjoni tal- LIS ALIBI PENDENS

"(1) l-eccezzjoni lis abili pendens jew ta' konnessjoni ta' kawza ohra tinghata f' kull zmien sas-sentenza.

(2) Il-Qorti ghandha tiddeciedi l-eccezzjoni; u meta l-eccezzjoni ma tigiex milqugha, l-Qorti tista' fl-istess hin tiddeciedi l-mertu tal-kawza."

3. Jirrizulta illi t-talba fir-rikors l-iehor hija msejsa fuq premissa li m' ghandhiex x' taqsam ma' dik ta' llum

" l-intimat bidel id-destinazzjoni ta' dan il-garage u beda juzah ghall-kummerc."

4. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michudha.

5. L-intimat ressaq eccezzjoni ohra: l-inkompetenza tal-Bord imsejsa fuq allegazzjoni li r-rikorrenti qed jitolbu ix-xoljiment tal-kirja u mhux li l-kirja ma tiggeddidx fl-ewwel skadenza (seduta 27 ta' Novembru 1997 - fol 47)

6. Dan ma jirrizulta minn imkien. Ir-rikorrenti qeghdin jitolbu skond il-ligi specjali li jiehd u l-pussess fiz-zmien li l-Bord jipprefiggi minghajr ebda talba ghal xi xoljiment tal-kirja. Din l-eccezzjoni tressqet biex tkun tressqet u qed tigi michudha. Lanqas issemiet fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat.

7. Ir-rikorrenti qed issejjes, l-ewwelnett, it-talba tieghu fuq sullokazzjoni minghajr il-kunses tas-sidien lill-kumpanija 'Raycop Enterprises Limited.'

8. Illi mis-sentenza tal-11 ta' Ottubru 2000 jirrizulta li l-ftehim ma' l-intimat sar mieghu bhala li jmxxi negozju taht l-isem 'Raycop Enterprises'. Il-Kumpanija ((11503) giet registrata fis-26 ta' Marzu 1990. L-indirizz ufficjali taghha huwa r-residenza ta' l-intimat u mhux il-fond in kwistjoni. Ir-rikorrent Gaetano Naudi esebixxa rezoluzzjoni tat-8 ta' April 1993 (fol 23) li fuqha bhala indirizz (donnu b' timbru) hemm:

"Raycop, L. Zamenoff Street
Msida MSD 06 - Malta"

u numri tat-telephones.

Fuq nett b' ittri kbar hemm

'Raycop Enterprises Ltd.'

L-ittra hi dwar ishma tal-kumpanija.

4. L-istess rikorrent f' affidavit li ghamel jghid (fol 28)

"Jiena kont ghamilt ricevuti f' xi Dipartiment tal-Gvern u sibt illi 'Raycop Enterprises Limited' bl-indirizz "Raycop", L. Zamenoff Street, Msida kienet registrata mad-dipartiment tax-xoghol bhala "running a

wholesale business". Din il-kumpanija kellha tlett impjegati magħha, kollha registrati ma' l-ETC."

10. Guza Camilleri, rikorrenti, tghid li zewgha Anthony li kien kera l-fond lill-intimat

"qatt ma ried li l-garage.....jinkera għal store jew biex tikkumercjalizza fih xi kumpanija.. Kien ha parir minghand xi hadd li meta jikri jsemmi l-kelma garage fil-kuntratt qatt "store". (fol 32)

11. L-intimat xehed (fol 50-52) li s-socjeta' kummercjali, 'Raycop Enterprises Limited' m' għandhiex x' taqşam man-negozju li tagħmel 'Raycop Enterprises', għanda ufficju band' ohra, għandha mhazen għaliha. Il-kera tal-garage ma tidholx fil-kontijiet tal-kumpanija. Esebixxa il- 'memorandum and articles of association tal-kumpanija.' Qatt ma ssuloka. Dwar il-letterheads (ara fuq) jghid li billi jkun fil-fond in kwistjoni u jixtieq jircievi l-posta regolarment ta' l-indirizz tal-fond bhala biss indirizz għall-posta.

12. Min jallega sullokazzjoni irid jipprevoka (ara sentenzi Appell 'Portelli vs Cachia' 29/4/96 msemmija mill-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu u Gatt vs Facciol, 10/1/2000). Din il-prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita'. Jehtieg li tkun cara u kredibbli sal-punt li twassal lill-gjudikant għall-konvinciment morali illi l-inkwilin ma kienx għadu bhala fatt juzufuwixxi mid-drittijiet tieghu bhala kerrej u li kien għadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-gawdija tal-haga lilha mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentement illi l-inkwilin ma kienx zamm għalih b' mod rejali u mhux fittizzju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli għall-oggett lokat versu s-sid. (ara wkoll 'Theuma vs Mercieca, App20/2/96)

13. Mix-xhieda fuq migjuba dan ma jirrizultax. L-prova wahdanija li gabu r-rikorrenti hija dik ta' indirizz fuq letterhead li bl-ebda mod ma tipprova sullokazzjoni. Tindika biss li l-intimat jixtieq jircievi l-posta, f' post u mhux f' iehor. Ma hemm l-ebda prova li l-kumpanija titmexxa mill-fond kif donnhom jghidu r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. Titmexxa minn post iehor kif jindikaw dokumenti ufficjali.

14. Ghalhekk it-talba tarrikorrenti msejsa fuq is-sullokazżjoni tal-fond qed tigi michuda.

15. It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi li

"l-intimat ikkawza ukoll danni gravi fil-fond in kwistjoni."

16. Il-periti mahtura mill-Bord ghamlu zewg accessi fil-fond. Il-president tal-Bord iddiskuta r-rapport tagħhom fit-tul billi din hi kwistjoni għal kollox teknika. Il-periti tal-Bord jaqblu mar-rapport u xhieda tal-AIC Catherine Galea li kienet prezenti għal wiehed mill-accessi għar-rikorrenti li minnhom kienet inkarigata. Il-Periti għalqu r-rapport tagħhom hekk:

".....hemm ovvjament hsara fil-pavimentar ta' l-istess garage..... kawzat direttament minn caqliq u moviment ta' radam bejn il-pedamenti ta' l-istess garage li huma relattivament sostanzjali, tali moviment gie aggravat minn perkolazzjoni u tnixxija ta' drenagg tul is-snin minn medda ta' katusi difettuza li tappartjeni in komuni mal-garage u il-flats soprastanti; u barra dan, peress illi l-istess garage qed iservi bhala store jew lok ta' magazinagg ta' merkanzija fejn hemm tqandil u moviment kontinwu ta' 'loading' u 'unloading' tul iz-zmien, flimkien mal-fatt li l-istess pavimentar tal-konkos kien nieqes minn rinforzar adegwat ta' xibka meta wiehed jikkunsidra l-ammont sostanzjali ta' radam li kien hemm taht il-garage, dawn il-fatturi kompleksivament ikkagunaw il- hsara fil-paviment tal-garage liema hsara.....hija irriversibbli."

17. Għal dawn id-danni ma hu bl-ebda mod responsabbli l-intimat. Huma danni li jirrizultaw mill-kostruzzjoni tal-fond meta kien qed jinbena. Dawn id-danni ma gewx kagunati mill-kerrej. Is-sid meta jagħmel talba għal zgumbrament irid jipprova li dawn id-danni gew kagunati, apposta jew bi traskuragni tal-kerrej. (ara 'Gerada vs Pace', App 5/3/84)

18. Il-periti kkonstataw ukoll barra dak li, diga ntqal

(a) il-bieb ta' barra tal-hadid tal-garage kien nieqes miz-zebgha ghal kollox.

(b) il-bieb ta' fuq wara tal-hadid li jaghti ghal ghamla ta' gallarija retrostanti ghall-istess garage li jigi ghal fuq ambjent li hemm fl-istess art tar-rikorrenti hdejn il-kumpless tal-bini ta' l-istess garage, u gie osservat li dan il-bieb kien zdingat hafna, bil-hgieg imkisser, nieqes minn zebgha u manutensjoni, u li l-istess spazju tal-gallarija kienet mimlija b' ghadd ta' imbarazz."

19. Meta saret il-kirja fl-14 ta' Dicembru 1979 gie stipulat li l-intimat izomm il-fond f' kundizzjoni tajba (rikors 68B/94 fol 2).

20. jirrizulta nuqqas ta' manutensjoni imma li m' hux daqshekk gravi li jwassal biex tintlaqa' talba ghall-izgumbrament. Il-ligi ssemmi 'hsara kbira'. Il-gurisprudenza hi konkordi li d-danni jridu jkunu gravi biex il-Qorti tittermina l-kirja korrenti jew biex il-bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja. Dan dejjem qed jinghad dwar il-bibien msemmija fir-rapport tal-periti.

21. Il-Bord qed jichad l-kawzali msejsa fuq it-tieni kawzali: danni gravi jew fi kliem il-'ligi 'hsara hafna'.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti fuq iz-zewg kawzali; billi gew michuda zewg eccezzjonijiet ta' l-intimat u billi l-istess intimat naqas fil-manutensjoni tajba tal-fond (li fil-kaz ma tiggustifikax talba ghall-izgumbrament), l-intimat ghandu jbati wiehed minn tlieta (1/3) ta' l-ispejjez; il-bqija, tnejn minn tlieta (2/3) ghandhom ibaghtuhom ir-rikorrenti.

Dep.Reg

Magistrat