FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 2 ta’ Mejju 2001

Rikors Nru: 27/99B

Aldo Debono

Vs

Georgina Galea u b’ digriet tas-6 ta’ Lulju 2000 l-atti gew trasfuzi f’ isem Ernest Galea, Rosario Galea, Anthony Galea u Emanuel Galea stante il-mewt ta’ Georgina Galea fil-11 ta’ Dicembru 1999.

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponent wara li qal li;

1) jikri lill-intimata l-garage Nru 4 Vendomme Tower Road, Marsaxlokk bil-kera ta’ Lm20 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fid-29 ta’ April, l-ewwel skadenza fid-29 ta’ April 1999.

2) l-intimata ghamlet hsara kbira fil-fond u ttrasferiet l-kirja lill-terzi minghajr il-kunsens tas-sid, u b’ hekk kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja.

Talab li

Jigi awtorizzat ma jgeddidx l-kirja wara l-iskadenza li jmiss u jiehu lura l-pussess tal-fond f’ terminu stabbilit; bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta’ l-intimata li qalet li;

1) mhux minnu hi li ghamlet xi hsara fil-fond jew li ttrasferiet il-kirja lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid, kif jippretendi r-rikorrent.

2) il-fond de quo saritlu l-manutensjoni necessarja, b’ mod regolari, kif stipulat mill-ligi u dejjem intuza u ghadu jintuza ghall-iskop li kien gie mikri inizjalment;

3) id-domanda attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti kollha;

Ra l-atti tar-rikors numru 159/1963 fl-ismijiet "Tommaso Debono vs Georgina armla ta’ Giuseppe Galea" deciz mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-5 ta’ Dicembru 1963 u mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-2 ta’ Marzu 1964.

Ra d-digriet tieghu tal-5 ta’ Mejju 1999 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Anthony Fenech Vella u l-AIC Joseph Briffa.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti

Ra d-digriet tieghu tas-6 ta’ Lulju 2000 li bih laqa t-talba li l-gjudizzju jigi trasfuz f’ isem Ernest Galea, Rosario Galea, Anthony Galea u Emanuel Galea stante il-mewt ta’ Georgina Galea fil-11 ta’ Dicembru 1999.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra,

1) Illi l-ewwel kawzali li fuqha r-rikorrenti qed isejsu t-talba taghhom hija li “l-intimata ghamlet hsara kbira fil-fond.”

2) Is-subinciz (a) tal-art 9 tal-Kap 69 jipprovdi li l-Bord jista' jawtorizza lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond jekk il-kerrej "ikun ghamel hsara hafna" fil-fond.

"Frazi din li giet interpretata estensivament mill-gurisprudenza li hi konkordi li sabiex is-sid jizzgumbra kerrej wara allegazzjoni ta' hsarat fil-fond irid jissodisfa lill-Qorti li dawn il-hsarat saru mill-kerrej. Naturalment dan ma jfissirx illi trid issir il-prova ta' azzjoni dannuza attiva da parti ta' l-inkwilin imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover fuqu impost bil-ligi li jiehu hsieb tal-fond lilu lokat 'uti bonus pater familias', naturalment dejjem fil-parametri ta' l-obbligi nposti bil-ligi fuq l-inkwilin.

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….. Il-hsarat irridu jkunu hafna u hi l-kelma 'hafna' li ghandha tigi valorizzata u definita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll necessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggustifika. Anke ghaliex tal-hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur." (Darmanin vs Galea, App. Mill-Bord 24/4/98; ara wkoll Gatt vs Mifsud, App. 27/3/44, Koll. Vol. XXXII C-1-683; Scerri vs Mifsud, App. Civ 6/4/73; Farrugia vs Murgo App. 29/4/96; Tonna vs Zammit 30/3/74; Bianco vs Sant App. Mill-Bord 11/12/97; Bianco vs Agius App. Mill-Bord 25/2/99; Gerada vs Pace App 5/3/84).

3) Dwar hsarat fil-fond xehed ir-rikorrent (fol 84 fol 20-21) li esebixxa 24 ritratt. L-intimati esebew ritratti wkoll. Il-president tal-Bord iddiskuta fit-tul ir-rapport mhejji mill-periti li kien ghad-dispozizzjoni tal-partijiet. Ir-rapport li hu tassew dettaljat qasam x' inhuma r-responsabilitajiet tas-sid u r-responsabilitajiet tal-intimati fil-konfront ta' dak li jinsab fih il-fond. Il-Bord fid-dawl tal-gurisprudenza fuq imsemmija u l-punti teknici imfissra lilu mill-Periti, ghalkemm fil-fond hemm xi hsarat, hu tal-fehma li m' hemmx il-hsara kbira li ggieb s-sanzjoni ta' l-izgumbrament. Il-fond jinsab fejn il-bahar u hu soggett ghall-qawwa tal-elementi. Dan bl-ebda mod ma jfisser li l-intimati ma messhomx hadu hsieb

izjed tal-fond. Ghalhekk il-Bord jichad it-talba msejsa fuq il-kawzali ta’ hsara kbira.

4) It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi li “l-intimata ttrasferiet il-kirja lill terzi”. Il-Bord ezamina l-atti tar-rikors 159/1963 fl-ismijiet “Tommaso Debono vs Georgina armla ta’ Giuseppe Galea” deciza mill-Bord fil-5 ta’ Dicembru 1963 u mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Apell fit-2 ta’ Marzu 1964. Is-sentenza tal-Bord u tal-Qorti ta’ l-Appell li migjuba shiha fin-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-intimati.

5) Illi l-fond kien inkera fis-27 ta’ April 1946 lil Giuseppe Galea minn missier ir-rikorrent Tommaso Debono. Meta kien gie intavolat ir-rikors l-iehor Giuseppi Galea kien diga mejjet (miet fit-2 ta’ Settembru 1962). F’ dawk il-proceduri Tommaso Debono kien xehed illi:

> “Meta miet Giuseppe Galea il-mara tieghu qaltli li l-flus tal-kera Giuseppe Galea kien jigborhom minghand hutu u jien ghidtilha li b’ dan ma kontx naf u l-ircevuti dejjem ghamilthom ghan-nom ta’ Giuseppi Galea.”

Georgina Galea li mietet fil-mori ta’ dan ir-rikors kienet l-intimata fir-rikors l-iehor. Kienet stqarret li c-cavetta tal-fond ma kienitx ghanda “imma f’ idejn is-sajjieda biex jinqdew biha”. Qalet ghal fejn kien jintuza l-fond “u dana billi zewgi u hutu ghandhom pitkalija tal-hut u llum is-sehem ta’ zewgi dhalt fih jien”. L-intimata ma kienetx taghmel xoghol ta’ l-idejn.

6)Fl-ewwel (1) ta’ Gunju 1966, aktar minn sentejn wara d-decizzjoni ahharija fuq l-ewwel rikors hut il-mejjet Giuseppi Galea, Agostino, Vincenzo, Luciano, Geraldu u Carmelo iffurmaw socjeta’ ‘en nom collectif’. L-intimata ma kienitx wahda mill-imsiehba. Fid-dokument AD2 ma jissemmiex il-fond in kwistjoni.

7) Illi s-sentenza fuq imsemmija taghmel stat bejn il-partijiet. Fiha intqal:

“Illi ghal dak li jirrigwarda s-sullokazzjoni tal-fond, jirrizulta kif gie ntqal li meta r-rikorrent kera l-fond lir-ragel ta’ l-intimata ghall-iskop fuq riferit, kien jaf li dan (Giuseppi Galea) kien qed imexxi n-negozju ta’ missieru, u li fih kienu interessati ghalhekk hutu, tant li dana qallu li l-piz tal-familja waqa’ fuqu, billi hutu kienu ghadhom zghar. Ghalkemm il-lokazzjoni saret f’ isem Giuseppi Galea, fiha kienu interessati ukoll hutu li in segwitu kienu jmexxu l-pitkalija fl-interess komuni taht id-direzzjoni tar-ragel (Giuseppi Galea) tal-intimata. Meta miet

Giuseppi Galea l-interess tieghu ghadda fuq l-armla tieghu, l-intimata, li tippartecipa bi kwota virili mill-pitkalija."

8) Mill-1966, meta giet iffurmata s-socjeta' 'en nom collectif' in-negozju kif ukoll il-fond in kwistjoni bdew jigu gestiti mis-socjeta' 'Galea Brothers'. Jinghad li t-twaqqif tas-societa' 'en nom collectif', li aktarx saret imhabba l-Ordinanza X tal-1962, ma tikkostitwixxi ebda trasferiment tal-kirja (ara Bonello et vs Cauchi et, App. Civ. 19/10/70 sa fejn applikabbli).

Aktar importanti hu li l-ahwa Galea qabel it-twaqqif tas-socjeta', skond is-sentenza fuq imsemmija, diga kellhom interess fil-kirja u dan kien zmien ilu sewwa. Kienu johorgu parti mill-kera huma (ara para 5 ta' din is-sentenza). Il-werrieta ta' l-ahwa Galea, uliedhom xi whud minnhom intimati wkoll wirtu dan "l-interess" fil-kirja. Mill-ewwel sentenza sallum ma tbiddel xejn. Ir-rikorrent ta' llum ma kienx jaf bil-kawza li kienet saret minn Tommaso Debono kontra Georgina Galea, meta Giuseppi Galea kien diga mejjet. Kif lanqas jaf affarijiet ohra. Indipendentement minn min huma l-werrieta ta' Georgina Galea li kienet ghada hajja meta bdew dawn il-proceduri, l-ulied ta' hut zewgha kellhom u ghandhom "interess" fil-kirja, fatt li l-ewwel sid Tommaso Debono kien jaf bih kif jirrizulta mir-rikors l-iehor. Jinghad wkoll, bhala zieda, li l-argument dwar 'il-werrieta tal-kerrej' skond il-ligi (nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent) qam ghaliex Georgina Galea mietet fil-mori tar-rikors. L-aktar fattur importanti huwa li barra l-armla ta' Giuseppi Galea, kellhom "interess" fil-kirja l-ahwa Galea u illum flokhom hemm uliedhom. Dan ifisser li ma sar ebda trasferiment tal-kirja. Ghalhekk il-Bord qed jichad ukoll it-talba msejsa fuq din il-kawzali.

Billi jirrizulta li l-intimati setghu zammew l-fond fi stat ahjar xieraq li jkun hemm temperament fil-kap tal-ispejjez.

Ghalhekk fil waqt li l-Bord jichad it-talba tar-rikorrent jordna li wiehed minn erbgha (1/4) ta' l-ispejjez jithallsu mill-intimati, l-bqija, jigifieri tlieta minn erbgha (3/4) jithallsu mir-rikorrent.

Dep.Reg Magistrat