BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 79/2012

Adelaide Ellul (K.I. 725836M); Edmea Calleja mart Michael Calleja (K.I. 784838M) u Michael Calleja (K.I. 84337M)

vs

Alfred (K.I. 856350M) u Josephine (K.I. 510550M) konjugi Cassar; Emeric Ellul, Carmelo sive Charles Ellul u Alexandra mart Norman Falzon Scerri u b'digriet tal-Bord tad-9 ta' Settembru 2015 wara l-mewt ta' Alfred Cassar l-atti gew trasfuzi f'isem l-eredi tieghu Josephine Cassar (ID 510550M), Natasha Cassar (ID 154778M) u Omar Cassar (ID 331876M)

Illum, 16 ta' Gunju 2016,

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

> Illi l-esponenti flimkien ma’ Emeric Ellul, Carmelo sive Charles Ellul u Alexandra Falzon Scerri huma proprjetarji tal-fond ossija hanut 15 Racecourse Street, Marsa li jikru lill-intimat bil-kera ta’ €465.87 li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem kull 27 ta’ Frar u kull 27 ta’ Awwissu.
>
> Illi l-esponenti qed izomm dan il-hanut ossija agenzija tal-assikurazzjoni maghluq regolarment biex b’hekk qed jikkawzawlu hsarat u bdil fid-destinazzjoni tal-fond.
>
> Illi l-fond qed igarrab hsarat ingenti minhabba n-nonuso.
>
> Ghaldaqstant, l-esponenti qed jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna r-ripreza tal-fond 15 Racecourse Street, Marsa taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord joghgbu xieraq u opportun u fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord.

Ra wkoll il-risposta tal-intimati Alfred u Josephine konjugi Cassar li tghid hekk:

> 1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante illi l-fond m’huwiex agenzija ta’ l-assigurazzjoni, izda qeghda jintuza regolarment bhala workshop u jinfetah regolarment;

2. Illi m'hemm l-ebda hsarat fil-propjeta' u l-intimati jaghmlu manutenzjoni regolari tal-fond;

3. Illi salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi fis-seduta tas-07 ta' Jannar 2013 dehru l-intimati Alexandra Falzon Scerri u Carmelo Ellul li ddikjaraw li ma ghandhomx ghalfejn ikunu assistiti u li mhux se jirregistraw risposta;

Ra illi fis-seduta tal-04 ta Frar 2013 dehru l-intimat Emeric Ellul li ta ruhu b'notifikat bir-rikors promotur, u li ddikjara li mhux ser ikun assistit u li mhux se jikkontesta t-talbiet;

Ra illi fil-10 ta' Gunju 2014, ir-rikorrenti ressqu n-nota ta' sottomissjonijiet taghhom;

Ra illi fit-18 t'Awissu 2014, l-intimati ressqu n-nota ta' sottomissjonijiet taghhom;

Ra illi fil-mori tal-kawza gie nieqes l-intimat u saret talba ghal-legittimazzjoni ta' l-atti relattiva sabiex isir it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem l-eredi tieghu Josephine Cassar, Natasha Cassar u Omar Cassar;

Ra illi b'digriet tad-09 ta' Settembru 2015, il-Bord laqa' l-imsemmija talba;

Sema' trattazzjoni tal-partijiet;

Ra illi fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2016 il-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti qed jitolbu r-ripreza tal-fond minhabba "Illi l-esponenti qed izomm dan il-hanut ossija agenzija tal-assikurazzjoni maghluq regolarment biex b'hekk qed jikkawzawlu hsarat u bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Illi l-fond qed igarrab hsarat ingenti minhabba n-nonuso".

Illi l-intimati jichdu tali allegazzjonijiet bhala nfondati fid-dritt u fil-fatt.

Illi jidher illi fil-premessa fuq imsemmija hemm zball ta' certu importanza stante illi l-esponenti huma r-rikorrenti u l-fond huwa okkupat mill-intimati. Ghalhekk it-tieni premessa ghandha taqra "Illi l-intimati qed izommu dan il-hanut ..." mhux "Illi l-esponenti qed izomm dan il-hanut ..."

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti stess jirrizulta li l-imsemmi fond qatt ma kien agenzija ta' l-assikurazzjoni. Dan kif jixhed ir-rikorrenti stess Michael Calleja, kif ukoll kif xehed ir-rapprezentant tal-MFSA Claudio Scerri li qal li ma kinitx inharget licenzja sabiex il-fond jopera bhala agenzija ta' l-assikurazzjoni. Il-fatt illi kienet saret applikazzjoni ghall-permess tal-MEPA ghal dan il-ghan ma jiswiex bhala prova la darba fil-fatt il-fond qatt ma intuza bhala agenzija ta' assikurazzjoni.

Illi ghalhekk l-ewwel kawzali li r-rikorrent qed jibbazaw fuqha biex jiehdu lura l-fond ma tistax tirnexxi.

Illi r-rikorrent Michael Calleja jghid li l-fond kien inkera bhala "engineering workshop". Dan ghalhekk ma jistax jittiehed bhala semplici hanut li minnu jinbieghu l-affarijiet, kif qed jargumentaw ir-rikorrenti. Dan ghaliex "workshop" ma huwiex "shop". Id-definizzjoni elementari tal-kelma "shop" f'diversi dizzjunarji hija post minn fejn jinbieghu jew jinxtraw il-prodotti. Filwaqt li d-definizzjoni elementari tal-kelma "workshop" f'diversi dizzjunarji hija post li fih isir il-prodott jew it-tiswija tal-prodott. Ghalhekk hawn si tratta minn zewg generi differenti u ghalhekk skopijiet jew destinazzjoni ta' kera differenti. Konsegwentament dak li japplika ghall-hanut mhux bilfors japplika ghall-"workshop".

Illi kif inhu ben rassodat fil-gurisprudenza taghna in-non uso jrid jirrizulta mill-provi u dak li jista' jghodd f'kaz ma hux necessarjament applikabbli f'kull kaz. Ghalhekk il-Bord irid janalizza l-provi mressqa quddiemu kaz b'kaz. Dak li jista' jkun meqjus bhala normali rigwardanti hinijiet ta' ftuh ta' hanut mhux necessarjament japplika f'kull kaz u dan jiddependi minn diversi fatturi bhal per ezempju l-generu tal-hanut, x'jinbiegh minnu ecc. Fil-kaz odjern si tratta minn "workshop", u mhux hanut, li jikkumplimenta hanut iehor li l-intimat ghandu minuta u nofs boghod mill-fond mertu tal-kawza. L-intimat spjega kif dan il-workshop jikkumplimenta n-negozju tieghu u kif hu juza l-fond biex jaghmel tiswijiet fih. L-ispjegazzjoni li jaghti l-intimat hija kredibbli u verosimili. Il-Bord ghalhekk ihoss illi l-fatt li dan il-workshop ma jkunx miftuh regolarment u ma jikkonsmax hafna dawl ma jfissirx li l-fond mhux qed jintuza u li ghalhekk hemm xi bdil fid-destinazzjoni tieghu.

Fl-affidavit tieghu l-intimat jghid illi ilu juza l-fond bhala "workshop" u "store" minn meta ha l-kirja madwar erbgha u tletin sena ilu. Jghid li mas-sid originali kien miftiehem li seta' juza l-fond kif jixtieq u kif kellu bzonn. Jghid illi madwar tnax-il sena ilu kien talab lir-rikorrenti permess

biex fil-fond jiftah agenzija ta' l-assikurazzjoni u dawn ma sabux oggezzjoni. Wara li ghamel ix-xogholijiet kollha mehtiega inkluz bibien godda fuq gewwa, soffitt, dawl u anke xtara l-ghamara, wahda mis-sidien bidlet fehmitha u kif gie nfurmat, l-intimat waqaf minn dan il-progett u baqa' juza l-fond kif kien jaghmel qabel.

Huwa rilevanti illi dan sehh tnax-il sena qabel sar l-affidavit, li sar fis-sena elfejn u erbatax, ghalhekk sehh fis-sena elfejn u tnejn. Il-kawza odjerna giet istitwita fis-sena elfejn u tnax. Ghalhekk dan ifisser ukoll li matul dan il-perjodu ta' ghaxar snin ir-rikorrenti accettaw l-istatus quo tas-sitwazzjoni stante li ma agixxewx.

Illi r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova rigwardanti l-allegati hsarat. Filwaqt illi l-intimat ressaq diversi ritratti, a folio 70 et seq tal-process, biex juri l-istat tal-fond minn liema ritratti jidher li l-fond huwa mizmum tajjeb hafna. Ghalhekk din il-kawzali lanqas ma giet pruvata.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur