BORD LI JIRREGOLA L-KERA
GĦALL-GŻEJJER TA'
GĦAWDEX U KEMMUNA

CHAIRMAN: MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Numru: 2/2010 PC

**Anthony u Salvu aħwa Grima;
Joseph, Lawrence, Saviour, John u Anna
mart John Bartolo, wlied il-mejjet George Grima
u għal kwalunkwe interess li jista'
jkollha Gemma armal tal-istess George Griam**

vs

**Anthony u Mary konjuġi Vella, u b'digriet
tas-16 ta' Ġunju 2011, il-ġudizzju ġie
trasfuż għal fuq Mary Vella, Michael Vella u
Joseph Vella u George Vella, stante l-mewt ta'
Anthony Vella fil-mori tar-rikors**

Illum il-Ħamis, 25 ta' Ottubru 2018

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew:

Illi huma jikru lill-intimati ħanut bl-isem: "Vella's Icecream" fi Triq Enrico Mizzi, Għawdex bin-numru seba' u sittin (67) bil-kera ta' tmienja u għoxrin ewro (€28) li jitħallsu kull sena u bil-quddiem fl-erba u għoxrin (24) ta' Frar ta' kull sena;

Illi l-sitess ħanut inkera għal użu bħala ġelaterija u fil-fatt fl-irċevuta tal-kera hemm imniżżel speċifikatament illi l-kirja qiegħda ssir għal produzzjoni u bejgħ ta' ġelat minn dan il-fond;

Illi l-intimati ilhom żmien twil ma jagħmlu użu minn dan il-fond għal iskop li għalih huwa ġie fil-fatt mikri u fil-fatt dan l-istess fond ilu żmien twil abbandunat kompletament u ma jintużax bħal ħanut għan-negozju ta' ġelaterija li għalih kienet intiża l-istess kirja u għalhekk m'huwiex qed jintuża għall-iskop li għalih ġie mikri u konsegwentement tbidlet id-destinazzjoni tal-fond minħabba in-non użu tiegħu għal iskop li għalih kien ġie mikri bi ksur tal-artikolu 9 (a) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 69 Liġijiet ta' Malta);

Illi kien biss riċentement meta s-sident ġabu l-attenzjoni tal-istess inkwilin għan-non użu tal-istess fond li l-inkwilini bdew xogħolijiet ta' reparazzjoni fih u dana peress illi l-istess

ħanut tħalla fi stat ta' abbandun, kif jiġi pruvat dettaljatament waqt is-smiegħ ta' dan ir-rikors;

Talbu li dan il-Bord jogħġbu għar-raġuni hawn fuq imsemmija ma jawtorizżax ir-rilokazzjoni tal-istess fond u konsegwentement jawtorizżhom li jirriprendu l-pussess teigħu mal-iskadenza li jmiss u jordna għalhekk lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk iffissat minn dan il-Bord jiżgumbraw 'l barra minnu b'mod li jħalluh liberu u vakanti a favur tar-rikorrenti.

Ra r-Risposta tal-intimati fis-sens:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt;

2. Illi dana l-istess ħanut ċioe' Vella's Icecream kien u għadu jiġi operat mill-esponenti u wliedhom;

3. Illi di fatti jirriżulta wkoll mill-premessi ta' l-Awtoritajiet kompetenti illi dan il-ħanut kien u għadu jiġi operat sal-ġuranata tal-lum;

4. Illi di fatti, l-esponenti wkoll baqgħu jinvestu fl-istess ħanut u dana saibex jaġġornaw n-negozju tagħhom ma' l-esiġenzi ta' llum il-ġurnata;

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-esponenti u għalhekk jawtorizza lill-esponenti jibqgħu fil-fond lokatizzju bl-istess kundizzjonijiet viġenti.

Ra l-atti kollha tar-Rikors, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ra wkoll in-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet dwar dan il-każ.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti qed jibbażaw t-talba tagħhom għat-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tal-pussess tal-fond indikat fir-Rikors, fuq ir-rġguni li l-intimati allegatament abbandunaw il-fond u ma baqgħux jagħmlu użu minnu bħala ħanut għan-negozju ta' ġelaterija.

L-intimati, da parti tagħhom, ikkontestaw din l-allegazzjoni tar-rikorrenti, u jinsistu li l-fond mikri lilhom baqa' dejjem jintuża għall-iskop li għalih inkera.

Il-liġi ma ssemmix espressament din ir-raġuni partikolari għar-ripreża. Imma kif insibu fil-ġurisprudenza lokali: "*Min iżomm il-fond maghluq jaghmel użu divers minnu, billi hu maghruf li* ***non si fa uso del fondo secondo la sua destinazione non usandone***." *(App. Ċiv. 8.ii.1954, Schembri v Bonnici). Ghalhekk dan in-nuqqas ta' użu jinkwadra ruhu wkoll taht ir-raguni imsemmija fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 u ċioe' li l-inkwilin 'ikun uża l-fond xort' ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri.*"

Mill-ktieb tar-riċevuti relattivi għall-kirja in kwistjoni, jirriżulta li sa tal-inqas mis-sena 1970, kien qed jiġi dikjarat li l-fond kien inkera lil Ġużepp Vella, (missier l-intimat Anthony Vella, u nannu tal-intimati Michael, Joseph u George aħwa Vella, li daħlu fil-kawża in segwitu

għall-mewt ta' missierhom fil-mori tas-smiegħ tagħha),[1] bħala ħanut li fih jagħmel u jbiegħ il-ġelati.[2] Ir-rikorrenti u/jew uliedhom li xehdu fil-kawża kienu kollha konsistenti fis-sens illi l-ħanut kien ilu magħluq sa mill-inqas ħmistax il-sena qabel ma ġiet istitwita l-kawża. Uħud minnhom jiftakru li qabel kienu jixtru l-ġelati minn hemm, imma wara ma kienu jaraw l-ebda attivita' fih, ħlief li għal xi żmien kienu osservaw lil ulied Anthony Vella jilgħabu *computer games* ma' sħabhom f'dan il-post. Jagħmlu ħafna enfasi fuq l-istat ta' abbandun li l-post kien jinsab fih minn barra, u ppresentaw diversi ritratti li juru l-bieb ta' barra fi stat ta' manutenzjoni ħażina. Jgħidu wkoll li reġa' beda jkun hemm xi attivita' fil-fond, konsistenti minn xogħol ta' *refurbishment* tiegħu, minn wara li ntbagħet ittra uffiċċjali lill-intimat Anthony Vella li ma kenux beħsiebhom iġeddulu l-kirja, xi ftit qabel ma nfetħet il-kawża presenti.[3] Iċ-Chairman, jista' jikkonferma illi fil-mori tas-smiegħ ta' dan ir-Rikors, dan ix-xogħol kien jidher li għadu għaddej.[4]

Tressqu wkoll xi xhieda 'indipendenti' mill-familja Grima li sostnew bħar-rikorrenti, li l-fond in kwistjoni kien qed jinżamm magħluq u ma kenux jaraw ebda attivita' fih.[5] Hekk ukoll il-pustier Alvin Pace stqarr li qatt ma nserta l-post miftuħ, u jekk kien ikun hemm xi ittri ndirizzati għal hemmhekk, kien jgħaddihom minn ġo xaqq fil-bieb.[6] Ir-rappreżentanti tal-ARMS Ltd., responsabbli mill-ħlasijiet għas-servizzi tad-dawl u l-ilma lill-konsumatur, spjegaw li kien diffiċli li jittieħed qari tal-*meters* għax il-*meter reader*, kien l-biċċa 'l kbira jsib il-post magħluq.[7]

Minn naħa l-oħra l-intimati, ulied Anthony Vella, li miet fil-mori tal-ġudizzju,[8] insistew li dejjem baqgħu jagħmlu użu mill-fond mikri għall-produzzjoni tax-xogħol li huma mbagħad ibiegħu barra fil-festi, għalkemm ma tantx kien isir bejgħ minn hemmhekk. Infatti ppresentaw diversi kopji ta' permessi biex jarmaw fil-festi bejn is-snin 1999 u 2009.[9] It-*trading license* għall-fond in kwistjoni baqgħet dejjem tiġi mġedda.[10] Billi x-xogħol tagħhom huwa staġjonali, ikkonċentrat fuq il-perijodu ta-sajf, l-iktar li kienu jaħdmu minn hemm kien fis-sajf. Il-post kien ikun jidher magħluq filgħodu, għax huma l-iktar li kienu jaħdmu filgħaxija, u billi ma kienx qed isir bejgħ regolari minn hemm, il-bieb kien jinżamm magħluq. Minkejja li ma kenux qed jittieħdu *readings* tal-konsum ta' dawl u ilma, dawn eventwalment ittieħdu u huma ħallsu somma sostanzjali f'daqqa biex tkopri l-arretati li kienu akkumulaw matul is-snin, Jammettu pero' illi matul iż-żmien tal-aħħar marda ta' misserhom, ix-xogħol kien kważi waqaf għal kollox.[11]

Huwa evidenti li hawnhekk għandna konflitt ta' provi, b'naħa tgħid li l-post in kwistjoni ma kienx qed jintuża għall-iskop li għalih kien mikri, u n-naħa l-oħra tgħid l-oppost, u ċioe' li baqgħu jagħmlu użu regolari minnu. Jidher *prima facie* li l-preponderanza tal-provi xxaqleb

---

[1] Ara digriet tas-16.06.2011
[2] Ara kopja tal-ktbieb tar-riċevuti esebit a fol. 62 - 81 tal-proċess
[3] Ara affidavits ta': Joseph Grima a fol. 49; ta' Saviour Grima a fol. 50; John Paul Grima a fol. 51 - 52; Anthony Grima a fol. 53; Michael Grima a fol. 54; Laurence Grima a fol. 55; John Grima a fol. 56 – 57; ara wkoll ritratti esebiti a fol. 39, 40 u 43 - 44.
[4] Ara verbal tal-aċċess tal-1.07.2011 a fol. 83 - 85
[5] Ara xhieda ta': Joseph Attard a fol. 97 - 100; u affidavit ta' Michael Said a fol. 153
[6] Ara xhieda tiegħu a fol. 135 - 136
[7] Ara deposizzjoni ta' Angelita Grech a fol. 102 - 109 u ta' Carmel Bajada a fol. 127 – 132; ara wkoll id-dokti. esebiti minnhom a fol. 110 – 114, u 138 - 144
[8] Ara ċertifikat tal-mewt a fol. 35
[9] Ara dokti. a fol. 176 - 221
[10] Ara dokti. a fol. 174, 175 u xhieda ta' Mark Rapa a fol. 223 - 225
[11] Ara affidavit ta' Joseph Vella a fol. 171 - 173 u ta' Michael Vella a fol. 250 - 251

a favur tal-verżjoni tar-rikorrenti, imma prova waħda, ironikament mressqa mir-rikorrenti stess fl-aħħar tal-kawża, timmilita favur dak li dejjem sostnew l-intimati. Mistoqsija r-rappreżentanta tad-Dipartiment tal-Valur Miżjud (VAT) qattx saru spezzjonijiet fil-fond in kwistjoni, din esebiet dokument li jindika b'mod inekwivoku li fil-fond 65, Triq Enrico Mizzi, Victoria, il-post indikat minn Anthony Vella mad-Dipartiment, minn fejn imexxi n-negozju tiegħu,[12] qabel ma ġiet istitwita din il-kawża, kienu saru xejn inqas minn tlett spezzjonijiet, u ċioe' fil-15 ta' Awwissu 2007 (proprju fil-festa ta' Santa Maria fir-Rabat), oħra fl-24 ta' Mejju 2009, u oħra fis-7 ta' Frar 2010.[13] Naturalment wieħed jifhem li ma kenux sejrin isiru spezzjonijiet dipartimentali biex jiġi assigurat li l-liġi tal-VAT qed tiġi osservata f'post magħluq u abbandunat, imma piuttost f'post minn fejn qed isir xi bejgħ lill-konsumatur. Dawn l-ispezzjonijiet ma jsirux kuljum, imma sporadikament u mingħajr ebda pre-avviż. Wieħed jifhem għalhekk, illi ta' l-inqas fil-perijodu bejn id-dati ndikati, kien qed isir użu regolari minn dan il-fond. Huwa wkoll ferm stramb kif ir-rikorrenti, minkejja li jostnu li ma kienx qed isir użu mill-fond għal dawk is-snin kollha, madankollu baqgħu jaċċettaw il-kera ininterrotament, kull sena u mingħajr ebda diffikolta', proprju sal-aħħar sena qabel ma ġiet istitwita din il-kawża.[14]

F'tali ċirkostanzi, hija l-fehma ta' dan il-Bord li r-rikorrenti ma rnexxielhomx jippruvaw sodisfaċentement u fil-grad rikjest mil-liġi, l-allegazzjoni tagħhom li fuqha bbażaw it-talba tagħhom għat-terminazzjoni tal-kirja, u ċioe' li l-intimati kienu abbandunaw il-fond u ma kenux qed jagħmlu użu minnu għall-iskop li għalih kien ġie mikri.

Għaldaqstant jiddeċidi billi jiċħad it-talbiet, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

(ft) Paul Coppini
Chairman

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

25.10.2018 – Bord2.2010 – Grima Anthony et vs Vella Anthony et
1551

[12] Proprjament in-numru irid jaqra '67'

[13] Ara Dok. MDC 1 a fol. 361 - 362, u xhieda ta' Mary Doris Camilleri a fol. 355 – 360; din il-kawża infetħet fit-13.07.2010

[14] Ara kopja tal-kbieb tar-riċevuti esebit a fol. 62 - 81