MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.**
**JOSEPH CASSAR**

Seduta ta' l-10 ta' Mejju, 2004

Rikors Numru. 108/2001/1

**Mary armla ta' George Portelli u uliedha Carmel sive` Lino, Joseph, Helen u Rosemay xebbiet, ahwaPortelli**

**Vs**

**Joseph u Donna konjugi Desira**

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary armla ta' George Portelli et fejn jesponu bir-rispett:-

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimat l-fond bin-Nru 20, Triq Nicolo Isouard, Sliema, bil-kera ta' mija u hamsin lira (Lm150) fis-sena, hlas kull sena bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss tkun dovuta fl-24 ta' Mejju 2002.

Illi l-fond inkera lill-intimat bhala *store* ghall-magazzinagg ta' prodotti tal-merca li l-intimat kienu jbieghu mill-hanut bl-

isem *Economical Store,* 44 Triq Nicolo` Isouard, Sliema, li huma kienu jikru wkoll minghand ir-rikorrenti.

Illi wara li l-intimati ghalqu l-hanut fuq riferit, huma rritornaw ic-cavetta ta' dak il-fond lir-rikorrenti li min-naha taghhom irriprendew pussess tieghu.

Illi l-intimati ma baqghux jaghmlu uzu tal-fond 20, Triq Nicolo` Isouard, Sliema, ghall-uzu li ghalih kien destinat.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. jittermina l-kirja tal-fond 20, Triq Nicolo` Isouard, Sliema;
2. jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-imsemmi fond; u
3. jipprefigi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-intimati mill-istess fond.

Ra r-risposta tal-intimat fejn jesponi bir-rispett:-

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti u dan billi l-fond ma kienx inkera limitatament ghall-magazinagg ta' prodotti tal-merca izda bhala store u qatt ma kien hemm ftehim f'dan is-sens.
2. Illi sekondarjament, il-fond in kwistjoni kien gie mikri separatament mill-hanut tal-merca u ghalhekk l-ezitu tal-kawza dwar il-kirja tal-hanut tal-merca m'hiex konnessa mal-kirja tal-istore.
3. Illi l-fond in kwistjoni ghadu jintuza regolarment ghall-iskop li ghalih gie mikri u cioe` ta' store.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal.

Ikkonsidra:

1. Ir-rikorrenti isostnu li l-mahzen numru 20, Triq Nicolo` Isouard, Tas-Sliema inkera biex fih titqieghed merca li wara kienet tinbiegh mill-hanut ta' faccata maghruf bhala *Economical Store* numru 44, Triq Nicolo` Isouard, Tas-Sliema. Ic-cwievet tal-hanut inghataw lura imma l-mahzen baqa` f'idejn l-intimat.

2. Minn naha l-ohra qed jinghad li l-fond inkera bhala mahzen b'mod generali u mhux biss ghall-prodotti tal-merca. Il-kirjiet tal-hanut u tal-mahzen huma separat. Il-mahzen ghadu jintuza ghall-ghan li ghalih inkera.

3. Jirrizulta li l-fondi inkrew minn George Portelli, r-ragel tar-rikkorenti u missier ir-rikorrenti l-ohra, lill-intimat. L-ewwel inkera l-hanut, madwar ghoxrin sena ilu. Xi sena wara l-intimat kera l-mahzen ukoll. L-intimat ma jiftakarx dati jew ma jridx issemmihom.

4. Il-hanut kien fih zewgt ikmamar, wahda fuq gewwa u wahda u fuq barra. Ta' gewwa/ta' wara, kienet tintuza bhala mahzen. Wara l-intimat niffidhom skond ix-xhieda ta' l-intimat (fol 60) meta niffed il-kmamar tal-hanut kera l-mahzen. Isemmi raff fejn kien izomm xi merca izda meta gie mistoqsi
"l-istore tieghek fil-hanut tal-merca, kien ir-raf f…?"

Twegiba
"Le kien faccata, l-istore" (fol61)
Li gara kien li l-intimat ried ikabbar in-negozju tieghu, ikabbar il-hanut u beda jahzen l-merca fil-mahzen. In-negozju principali kien isir mill-hanut u l-mahzen bhala uzu kien marbut mal-hanut biex jinzammu affarijiet ta' merca biex wara, skond il-bzonn, jinbiegh mill-hanut. Jirrizulta li l-ftehim bejn il-mejjet Portelli u l-intimat kien dan: hanut u mahzen fl-istess triq u f'zona kummercjali ta' l-istess propjetarju jinkrew lill-istess persuna. L-intimat jikkonferma dak li jghidu r-rikorrenti.

5. L-intimat telaq mill-hanut, beda jahdem ma' Astoria Limited u jaghmel xoghol ghal rasu li m'ghandux x'jaqsam xejn mal-merca, jahdem fil-catering. Fil-mahzen izomm xi

affarijiet personali. Il-Bord ma jhossx li ghandu jistrieh fuq ix-xhieda ta’ l-intimat li fil-mahzen qed izomm xi haga ta’ negozju.

6. Hemm “distinzjoni fondamentali bejn fond li jkun mikri biex fih jigu mahzuna oggetti u merkanzija in konnessjoni ma’ negozju “attiv jew attivat” u fond mikri biex fih issir hazna ta’ oggetti mhux konnessi ma’ tali attivita’ kummercjali. Fl-ewwel kaz il-fond seta u ghadu jigi meqjuz bhala estensjoni tal-fond li fih inkrilu fin-negozju, ikun qed jiggestixxi u konsegwentament igawdu l-protezzjoni shiha tal-ligi specjali tal-kera (Kap 69) daqs li kieku kien hanut. Infatti l-istess ligi tikkwalifika fost il-fondi li jaqghu taht id-definizzzjoni ta’ hanut ghall-fini ta’ dik il-ligi. Mhux l-istess jista` jinghad fit-tieni kaz fejn il-‘kirja tal-mahzem’ fis-sens tal-kelma ma tkunx saret in konnessjoni ma’ negozju. F’din l-eventwalita’ l-fond ma jgawdiex hlief il-protezzjoni minima daqs li kieku l-fond kien mikri ghal garage tall-vettura privata ta’ l-intimat” (“Formosa et vs Mifsud et.” Appell mill-Bord, 9/7/99; ara ukoll “Dimech vs Busuttil”, Bord li jirregola l-Kera 11/10/01). Il-fond ‘de quo’ kien jaqa` taht l-ewwel klassi ta’ mhazen. Illum ‘iddawwar’ghat-tieni.

7. “Il-prova tal-bdil ta’ destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin, trid issir mis-sidien ... ghax kienu huma li qeghdin jallegawa. Din il-prova necessarjament tinponi (1) il-kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni, (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu, u (3) li jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akwixxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien” (Boffa et vs Borg”, Appell Mill-Bord, 10/1/00)

8. Id-dokumenti mmarkati SD1, SD2, SD3 li gew prezentati b’nota jirreferu ghall-perjodu wara li sar ir-rikors u jistghu jirreferu ghall-attivita’ ta’ l-intimat li ghandu canteen x’imkien.
Ir-rikorrenti taw xhieda dettaljata ghal x’hiex inkera l-fond u kif tbiddel l-uzu tieghu. Ma tirrizulta l-ebda akkwixxenza.

Ghalhekk il-Bord jilqa’ it-talba tar-rikorrenti u jawtorizzhom jiehdu f’idejhom il-fond 20, Triq Nicolo` Isouard, Tas-Sliema; ghal ghan ta’ tkeccija jaghti tlett (3) xhur m’illum. L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

**< Sentenza Finali >**

--------------------------------TMIEM--------------------------------