MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2004

Rikors Numru. 44/1999/1

Peter Paul Axiaq u martu Carmela Axiaq

Vvs

NNazzarena Meli armla ta' Francis Meli, Raymond Meli, David Meli, Mary Grace Dimech nee Meli u r-ragel taghha ghal kull interess li jista' jkollu u b' digriet tal- 11 ta' Jannar 2000 Francis Meli Junior.

Il- Bord,

Ra ir- rikors ta' Peter Paul Axiaq u martu Carmela Axiaq fejn jesponu b' rispett:

Illi l- esponenti kienu jikru l- fond 81C, Pinto Street, Qormi bhala hanut (bazaar) lill- mejjet Francis Meli bil- kera ta' Lm30 fis- sena bil- quddiem.

Illi ghal zmien twil, l- hanut inzamm maghluq u konsegwentament il- post zdingat u iddeterjora.

Illi llum l- intimati qieghdin juzaw il- fond lilhom mikri ghal destinazzjoni diversa minn dak li ghalih gie mikri.

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

1. Jawtorizza lill- esponenti jirriprendu l- pussess tal- fond fuq imsemmi.
2. Jipprefiggi lill- intimati zmien qasir u perentorju biex jizgombraw mill- istess fond.

Ra ir- risposta Nazzarena Meli armla ta' Francis Meli, Raymond Meli, David Meli, Mary Grace Dimech nee Meli u r- ragel taghha ghal kull interess li jista' jkollu; jesponu b' rispett:-

1. Illi preliminarjament il- gudizzju mhuwix integru stanti li Francis Meli (Junior) hu wiehed mill- ko- eredi tal- mejjet Francis Meli , l- kerrej l- originali, u ghalekk kellu jigi elenkat bhala wiehed mill- intimati fir- rikors odjern. B' dan il- fatt ir- rikorrenti messhom kienu jafu ben tajjeb, ghaliex l- istess eccezzjoni inghatat fir- rikors 26B/97 li kien jittratta l- istess mertu, liema rikors kien gie cedut;

2. Illi subordinament u minghir pregudizzju ghas- suespost, ir- rikorrenti ghandhom jippruvaw it- titlu taghhom fir- rigward tal- fond 81C, Pinto Street, Qormi stanti li sa fejn jafu l- intimati, il- fond jappartjeni lil certu Joseph Borg, li fil- passat dejjem irilaxxa l- ircevuta tal- kera;

3. Illi fil- mertu, l- fond in ezami kien u ghadu mikri bhala store, fejn tigi merfugha l- merkanzija tan- negozju li kien imexxi l- mejjet Franci Meli, u li issa qieghdin imexxuh l- eredi tieghuy, u ghalhekk jinfetah biss meta l- intimati jkollhom bzonn idahhlu jew johorgu l- merkanzija, u dan kif jigi ppruvat waqt it- trattazjoni tal- kawza. Fil- fatt dan il- Bord differentament presedut, fit- 3 ta' Gunju 1976 kien

wasal precizamnet ghal din il- konkluzzjoni (rikors numru 94/75B fl- ismijiet Giuseppi Brog vs Francis Meli);

4. Illi mhuwiex minnu li l- fond in ezami huwa zdingat u ddeterjora, izda jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u dan kif jigi ppruvat waqt it- trattazjoni tal- kawza;

5. Illi l- fond qed jigi uzat bhala "store" u cioe skond l-iskop li ghalieh kien gie mikri, u fil- fatt il- kera giet accettata ghal diversi snin waqt li l- fond kien gie uzat ghal dan il- ghan, u dan kif jigi ppruvat waqt it- trattazjoni tal-kawza;

6. Illi Joseph Dimech ghandu jigi liberat mill osservanza tal- gudizzju, stanti li martu Mary Grace m' ghandiex bzonn l- assistenza ta' zewga sabiex tamministra l- beni parafernali taghha.

Ghaldaqstant it- talbiet tar- rikorrenti ghandhom jigu michuda bl- ispejjes kontra taghhom.

Salvi eccezjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn

Sema ix- xhieda bil- gurament.

Ra l- attti u id- dokumenti kollha.

Ra d- digriet tieghu tas- 26 ta’ Settembru 2000 li bih gew mahtura periti teknici l- AIC Fredercik Valentino u l- AIC John Sciberras.

Ra ir- relazzjoni tal- imsemmija periti.

Ra l- verbali.

Ikkonsidra,

1. L- ewwel eccezjoni ta’ l- intimati giet imressqa lura fis- seduta tal- 11 ta’ Jannar 2000.

2. Dwar il- prova tat- titolu r- rikorrent stqarr li hu xtara l- fond minghand iz- ziju ta' martu Joseph Borg. Dan ta' l- ahhar kien ir- rikorrent fir- rikors 94/75 deciz mill- Bord (diversament presedut) fit- 3 ta' Gunju 1976. Il- Bord ihoss li ghandu joqghod fuq ix- xhieda tar- rikorrent li ghal ghan ta' dan ir- rikors hu bizzejed. Is- sena '1966' imsemmija fix- xhieda tar- rikorrent (fol 19) jidher li hu zball tat- tipa.

3. L- eccezjoni li Joseph Dimech ghandu jigi liberat mill- osservanza tal- gudizzjui qed tigi michuda billi dan iddahhal fir- rikors "ghal kull interess li jista' jkollu" u b' daqsekk mhux qed jinghad li huwa amministratur tal- gid ta' martu, l- intyimata Grace Dimech.

4. Il- kawzali fir- rikors huma tnejn:

a. kien hemm zmien twil fejn il- hanut inzamm maghluq u konsegwentament il- post (gie) zdingat u iddeterjora.

b. wara sa meta gie prezentat ir- rikors, il- post beda jintua ghal destinazzjoni diversa minn dik li ghalih inkera. Dan dejjem b' riferenza ghall- fond mikri bhala hanut / bazaar.

5. Kemm 'non uso' u 'tibdil ta' uso' iwasslu ghall- istess konsegwenzi jekk jigu pruivati imma l- kliem ma jfissirx l- istess. 'Non uso' jfisser abbandun ta' fond waqt li 'bdil ta' uso' jew 'bdil ta' destinazzjoni' ifisser li l- fond kien jintuza ghal xi haga u issa qed jintuza ghal haga ohra' (App. mill- Bord, 'Schembri vs Sultana', 29/1/1999)

6. Ir- rikorrent jghid li l- fond l- ewwel kien mikri chala garage fejn il- mejjt Francis Meli kien idahhal van li bih kien johrog biex ibiegh fil- hwienet "l- affarjiet ta' bazaar" (fol20). Wara sar ftehim bejn is- sid u l- kerrej biex il- fond jibda jintuza bhala ' bazaar' Mhux car xi jrid jghid ir- rikorrent

“Jikrihulu (Borg) bhala bazaar imbghad meta dan, kien jerga jaqa’ bhala garage” (fol 21). Sa l- 1988 ir- ricevuti bdew johorgu bil- kelma “bazar”. F’ dik is- sena saret kawza li- darba ma giex esebit xejn. Meli ried jibda juza l-fond bhala ‘store’ imma s- sid ma accetax. Ghal madwar hames snin il- fond intuza bhala ‘bazaar’ David Bazaar – ghal bejh ta’ ‘buttuni u mincotti’. Wara l- intimat zarma u telaq il- fond u fetah hanut Triq San Pawl, il- Belt, Beda jdahhal fil- fond ta’ Hal- Qormi karozzi u dghajjes u kien ghalekk li Meli ried il- fond bhala store. Izid:

“Issa illum qed juzah, ghax hu fethu fit- 23 ta’ Frar 1997, nehhielu dawk id- daghajjes u nehhielu l- kaxex u ghamlu bhala store. Tefa l- affarjiet go fih. Kien qieghed l- affarjiet god- dar fejn hemm Zarena Meli (“Melguore”, Misrah George Lores, Hal Qormi, skond ir- rikors), toqghod bhalissa, u tefa kollox hemmu hi marret toqghod go dik id-dar, ghax kellha dar kbira, bhala villa, u ma baghetx toqghod hemm:

7. Fuq inkarigu tar- rikorrent il- Perit Richard Aquilina kien mar jara l- fond u sab fis- 17 ta’ Marzu 1989 kien mar jara l- fond u sab fis- 17 ta’ Marzu 1989:

“Zewg frejgatini, mal- hajt ta’ wara kien hemm xkaffi b’ kaxxex zghar u xi fallakki. Firn- naha tax- xellug kien hemm ammont ta’ kaxxex tal- kartun u fin- naha tal- lemin kien hemm vetrina b’ kaxxex zghar u xi hwejjeg. Gie osservat illi l- materjal li kien mahzun of dan il- fond kien pjuttost qadim” (fol 31)

Skond ix- xhieda ta’ l- istess perit, ir- referenza hi ghal store / garage (fol 56).

8. L- ispettur Anthony Cassar xehed li jaf l-inhawi fejn jinsab il- fond ‘de quo’ mill- habta ta’ l- 1980; Dejjem rah maghluq, xi tlett darbiet rah imbexxaq u kien hemm kaxxi tal- merkanzija qadima. Kien mar mal- Perit Aquilina u ra l- imsemmija kaxxex ta’ merkanzija, zewg daghajjes u ma kienx hemm servizz ta’ dawl (fol45).

9. Ix- xhieda George Ebejer u Joseph Calleja mressqa lkol mir- rikorrenti ma tantx jafu dwar il- fond hlief li darba kien Bazaar u issa jiddahhlu u jinhaznu il- kaxxex. (fol46 – 50)

10. L- intimat David Meli jghid li missieru miet ghall- habta tan- 1995. Meta kien zghir kien jaghmel xi- xoghol fil- fond u jsostni li gieli mill- fond inbiegh xi haga. L- bqija l- fond kien u ghadu jintuza bhala store in konnessjoni man- negozju. In- negozju principali hu hanut Triq San Pawl, il- Belt. Fejn ghal snin hadem u ghadu jahdem l- intimat. Jinnega li xi darba kien hemm xi dghajjes fil- fond (fol 46 – 59)

11. L- intimat Raymond Meli jghid li l- fond intuza bhala store biex tinzamm merkanzija u _____ ghax- xoghol. Illum il- fond ghandi store in konnessjoni mal- hanut li jinsab il- Belt. Qatt ma ra l- fond miftuh bhala bazaar. (fol 65- 72). Bejn il- partijiet (Borg / Pace Axiaq) kien hemm diversi kawzi quddiem il- bord (diversament presedut) giet prezentata sentenza wahad: Rikors 94/75B fl- ismijiet Guseppi Borg vs Francis Meli tat- 3 ta’ Gunju 1976 fejn gie deciz “illi fil- fatt il- fond in ezami ghadu jintuza mill- intimat (Francis Meli) u r- rikorrent (Joseph Borg) ma wasalx biex jipprova dak li jallega fir- rikors, cioe’ li l- fond mhux qed igi uzat.

Jidher ukoll li fil- waqt li sa xi zmien ilu l- fond kien qieghed jintuza bhala store u bhala bazaar, illum qieghed jintuza unimament bhala store u l- intimat ipoggi fih ukoll kil- karozza tieghu meta jkun hemm spazju bizzejed, li x’ aktarx hija regola. M’ hemmxi ghalfejn jinghad illi r- rikorrent qed jibbaza it- talba tieghu fuq il- kawzali tal- kambjament ta' destinazzjoni mhallta f' "non uso" u kif gie rilevat dan in- 'non - uso' ma rrizultax. Fil- fehema tal- Bord pero' anke bil- fatt li minn bazaar u store il- fond beda jintuża biss bhala store lanqas ma hemm dak l- uzu divers li jista' jintitola li s- sid jirriprendi il- pusses tal- fond...'

12. Din is- sentenza taghmel stat bejn il- postijiet. Wara li inghatat Joseph Borg f' isem ir- rikorrent

beda jaccetta l- kera u l- fond hu imsemmi bhala 'hanut tal- bazaar'(fol35- 36) minkejja li fis- sentenza intqal li l- fond kien diga qed jintuza bhala store. Il- bord jaghmilha cara wkoll li l- kawzali fir- rikors 94/75B kienet:

"li l- hanut ilu hafna maghluq u dan id- disuzu jammonta ghal uzu divers"

Fis- sentenza l- Bord iddecieda wkoll li ma kienx hemm bdil ta' destinazzjoni fil- veru sens tal- kliem u rrifera ghal sentenza moghotija mill- Onorabbli Qorti ta' l- Appel.

13. In re 'Boffa et vs Borg' l- onorabbli Qorti ta' l- Appell (App. mill- Bord 10/01/2000) fissret li:
"....il- prova tal- bdil ta' destinazzjoni, allegatament maghmul mill- inkwilin, rid issir mis- sidein... ghax kienu huma li kienu qeghdin jallegawha. Din il- prova necessarjament tinponi (1) il- konstatazjjoni certa illi l- fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni (2) illi l- inkwilin, fil- kors tal- kirja biddel dik id- destinazzjoni billi beda juza il- fond ghal skop divers minn dak li ghalieh kien miftihem li kellu jintuza, dawn dawna fil- periti principali teighu, u (3) li jekk dan isehh, dan ma kienx gara bl- akwiexxenza u l- kunsens espress jew lecitu tas- sidien..."

"Meta l- ligi tesigi li biex tawtorzza ir- ripreza tal- fond kellu jkun hemm provi certi. Kredibbli u attendibbli. Altrimenti ittendi biex tipprotegi l- inkwilin u ssalva il- ftehim tal- kirja .... L- iskop tal- ligi mhux dak li tivvantaggja lis- sid b' mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkew cirkostanza, anke l- izjed zghira jew genwina biex jipriva lil inkwilin mit- tgawdija tal- haga lilu mikrija.(Vol XLVIII -1- 256, Vol XLVII -1- 506)
.... U f' materja ta' apperzzament tal- provi 'jekk jezisti dubju fl- interpretazzjoni, dak id- dubbju ghandu jmur favur il- kerrej li minhabba l- interpretazzjoni l- ohra, jista' jitlef il- pusses tal- post....
Id- destinazzjoni attwali sic et sempliciter ma kienx l- element li ghandu jitqies ghaliex appuntu id- destinazzjoni attwali tista' tkun abbuz tal- kerrj, imma meta d- destinazzjoni tirrivela ruha bhala li tirrimonta ghal zmien antik, meta tkun '________' u meta tkun ___ ____ lminn

cirkostanzi li juru car dik id- destinazzjoni, allura dik id- destinazzjoni ghanda tghodd u l- lokatur ama jistax jghid li l- uzu tal- post kien minghir kunsens u ad insaputa tieghu, jekk ic- cirkostanzi juru li kien jaf liema uzu kien qed isir mill-post u f' dan il- kaz tipprevali l- presunzjoni li hu kien jaf b' dak l- uzu u ta' l- kunsens tieghu ghall- istess uzu....'

14. Fl- ewwel paragrafu tar- rikors il- fond hu indikat bhala hanut (bazaar). L- ewwel kawzali hio li dan il- hanut inzamm maghluq u konsegwentament il- post... zdingat u iddeterjora. Fis- sentenza fuq imsemmija il- fond kien diga qed jintuza bhala store u l- Bord kien ikonstata li ma kienx hemm bdil ta' destinazzjoni. Hanut irid jinzamm miftuh ghax l- ghand tieghu huwa l- bejgh post fejn affarjiet jghaddu minn id ghal ohra, isir il- hlas jew wegheda ta' hlas. Hidma li biex titwettaq iridu jiltaqghu bejjiegh u xerrej. Iz- zminijiet jinbidlu u anki showroom hija hanut: esebizzjoni ta' prodotti li jinbiegh minn hemm jew minn x' imkien iehor. ('Gatt vs Mallia', App. Civ. 29/4/96).

15. Wara dik is- sentenza baqghet tithallas il- kera u jsir ricevuti "ta' hanut ta' bazaar'. Izda billi f' ricevuta tintuza kelma u mhux ohra ma jistax jinghad li din hi xi prova definittiva ara "Zarb vs Bezzina et App. Civ. 9/5/86). Il- fond kien qed jintuza bhala store, li wara jmorru f' post iehor ghal bejgh. Mahzen __________ tieghu mhux bilfors jinzamm miftuh il- hin kollu. Jinfetah skond l- esigenzi ta' negozzju gestit principalment minn x' imkien iehor jewghal post iehor (ara "Miceli et vs Vella et App. Civ. 30/11/93).

16. Il- fond meta inghatat is- sentenza kien diga mahzen u s- sid baqa' jiehu l- kera (ara 'Cilia la Carte vs Degabriele' App. Civ. 11/11/87; 'Camilleri vs Cremona'; App. Civ. 1/6/1988). Ma setghax jaghmel iehor ghax sentenza tibqa sentenza. Ma jistax illum, kif jinghad fir- rikors, li "il- hanut inzamm maghluq" meta l- fond ma kienx 'hanut' imma 'mahzen'. Mir- rapport tal- periti jirrizulta li l- fond "ma kienx fi stat malandat izda.... kien mizmum f' kundizzjoni pjuttost tajba" (fol 26 u fol 37 fl- atti hemm zewg kopji tar- relazzjoni tal- periti).

17. Ghalekk it- talba msejsa fuq din il- kawzali qed tigi michuda.

18. It- tieni kawzali ghal kuntrarju ta' l- ewwel hi dwar bdil ta' destinazzjoni. Hu car mir- rikors u mix- xhieda li hawn qed jinghad li 'hanut tbiddel fi store'. l- ewwel kawzali tirreferi ghan- 'non uzo'.It- tieni ghal bdil ta' destinazzjoni. Fond li allegatament kien maghluq, rega "infetah" imma minflok infetah bhala 'hanut' infetah bhala 'store'. M' hux qed jinghad li l- fond ma hu qed jintuza xejn. Kellu ghan li issa inbidel – hekk tfisser idn il- kawzali. Kif diga inghad, il- Bord iddecieda li ma kienx hemm bdil ta' destinazzjoni. il- kera baqghet tigi accettata ghal snin u din il- kawzali ma tistax tregi.

19. Kif inhu imfassal ir- rikors u kif imxiet il- kawza r- rikorrent qed isejjes kollox fuql il- fatt li hanut l- ewwel inzamm maghluq u imbghad rega beda jintuza bhala mahzen. Il- kawzali huma li huma u ma jistghux jinbidlu. (ara dwar kawzali 'Bonnici vs Bonnici', Kumm per Gauci Mestre 26/6/64; 'Frendo noe vs Attard noe' Kumm. Per C. Scicluna 19/6/89)

Ghalekk il- Bord jichad it- talba tar- rikorrent fuq il- kawzali kollha bl- ispejjez kontrih.

< Sentenza Finali >

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