



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH CASSAR**

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2004

Rikors Numru. 45/2001/1

Rikors: 45/2001B  
Alfred u Mary konjugi Cassar  
Vs  
Antoine u Rita konjugi Agius

Il-Bord

ra r-rikors ta Alfred u Mary, konjugi Agius,

Illi jesponu bil-qima illi r-rikorrenti ikru lill-intimat il-fond numru 1, Parish Priest Valletta Street, Hamrun, bil-kera ta Lm400(erba mitt lira) fis-sena, liema kera tithallas bis-sitt xhue bil-quddiem. Illi l-ewwel skadenza fil-20 ta Lulju 2001, bl-iskop li dan l-istore jintuza bhala cold store, tal-haxix u frott jew hanut tal-haxix u frott.

Illi l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond lilhom mikri billi ghamlu uzu divers tieghu.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-intimati bidlu d-destinazzjoni billi ukoll ma ghamlu l-ebda uzu ta dan il-fond u hallewh maghluq.

Ghaldaqstant r-rikorrenti jitolbu umilment lil dan il-Bord sabiex tawtorizzhom li ma jgeddux l-istess lokazzjoni a favur ta l-intimati u li jordna li l-intimati jizgombraw mill istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din il-Qorti.

Ra ir-risposta ta Antoine u Rita konjugi Cassar

Illi jesponu bil-qima illi mhux minnu illi l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond mikri billi ghamlu uzu divers.

Illi mhux minnu illi l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond billi ma ghamlu ebda uzu tal-fond u hallewh maghluq.

Illi ghaldaqstant t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tas-7 ta Lulju 2004 u tas-6 ta Ottubru 2004.

Ikkonsidra,

1. Bejn il-partijiet ilhom ghaddejjin kwistjonijiet. L-ahhar kwistjoni kienet dwar id-drenagg u ghat-tiswija talbu r-rikorrenti, l-intimati, u xhud Antonia Tabone li toqghod qrib.

2. Il-fond kien ghal bidu mikri mill-familja tar-rikorrenti lill-familja ta l-intimat. L-intimat sar il-kerrej madwar sitta u ghoxrin (26) sena. Sar ftehim bejn il-partijiet biex jinhallu kwistjonijiet fl-20 ta Jannar 1995. Sar rikors iehor quddiem il-Bord, li kien iddikjara ruhhu mhux kompetenti, billi gie mressaq waqt il- kiri originali ta hames snin.

3. Il-kera imsemmi fir-rikors hu dak originali meta skond il-ftehim bil-miktub suppost li ghola kif miftiehem. Ir-rikors gie mressaq fil-5 ta Gunju 2001 u jirreferi ghall-iskadenza ta l-20 ta Lulju 2001. Il-kitba donna qed tghid li l-kiri jibqa sejjer ghal dejjem. Haga li legalment hija skorretta. Mir-rikors il-Bord jifhem li r-rikorrenti qed jghidu li l-kera qed tiggdedded kull sena u l-Bord qed jigi mitlub li jaghti permess li ma jithalliex il-kiri jiggdedded wara l-20 ta Lulju 2001.

4. Il-fond bhala uzu gie “mikri ghal skop ta cold store tal-haxix u frott jew hanut tal-haxix u frott” (fol 8). Intalbet korrezzjoni fir-rikors biex il- kliem fih jigi l-istess bhal dak tal-ftehim tal-20 ta Jannar 1995.

5. Ir-rikorrent fix-xhieda tieghu (fol 11-12) jghid li l-intimat ghazel fl-1995 li juza l-post bhala ‘cold store tal-haxix u frott’. Fl-1998 tbiddel l-uzu u l-fond sar ‘kcina kummercjali’. Hu ntebah b’dan il-bdil, gharraf lill-intimat li hu sar jaf, u l-intimat zamm il-fond “maghluq kompletament, jigifieri dan mill-ahhar tal-1998 ‘l hawn” ‘Dan jirrifletti dak li jinghad fir-rikors.’ Il-bdil tad-destinazzjoni u wara sehh non uso. Ir-rikorrent meta intebah bil-bdil ma accettax izjed kera. L-intimat dwar il-bidla fl-uzu qallu “inqalghu cirkostanzi ohra”. B’mod generali din ix-xhieda hi konfermata min mart ir-rikorrent Mary Cassar (fol 14-15).

6. Ir-rikorrenti taw importanza kbira lix-xhieda moghtija min rapprezentanti tal-Korporazzjoni ghas-Servizz ta l-Ilma Antonella Axisa li kellha tixhed tlett darbiet. Tela jixhed ukoll il-meter reader Godfrey Camilleri li ilu fuq dawk l-inhawi ghal madwar sentejn. Lil dawn jirrizultalhom li l-post ma jinfetahx ghall-qari tal-konsum ta l-ilma u dawl:

“finalment il-konsumatur wara hafna zmien taghna reading hu, wara hafna snin” (fol 60).

Il-fond hu meqjus bhala wiehed kummercjali, hu fuq isem l-intimat, u l-kont suppost imur fuq ‘Red Rose, Triq il-

Kbira, Zebbug'. Kont prezentat mill-intimat (fol 35) jaqbel ma item wiehed a fol 47 (immarkat bil-lapes mill-Bord).

7. L-ewwel kawzali hi dwar bdil ta destinazzjoni, "il-prova tal-bdil ta destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin, trid issir mis-sidien.....ghax kienu huma li kienu qeghdin jallegaw. Din il-prova necessarjament timponi (1) il-kostatazzjoni certa li l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni, (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel din id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers min dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dan fil-parti principali tieghu, u (3) li jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien. (Appell mill-Bord, Boffa et vs Borg, 10 ta Jannar 2000).

8. Il-fond gie mikri "ghal skop ta cold store tal-haxix u frott jew hanut tal-haxix u frott". Jista jkun li ghal bidu kien jintuza bhala hanut fil-veru sens tal-kelma; post miftuh biex in-nies jixtru haxix (xhieda Antonia Tabone prodotta mir-rikorrenti). Ir-rikorrent jghid li l-intimat fil-bidu "ghazel li juzah bhala cold store tal-haxix u l-frott". Wara skond ir-rikorrenti l-fond beda jintuza bhala kcina. Il-Bord li sema' x-xhieda u flieha ma jhossux moralment konvint li gara billi. Ir-rikorrenti setghu ressuq provi ahjar flok rabtu kollox mal-fatt li l-Korporazzjoni ghas-Servizz ta l-Ilma kienet issib il-fond maghluq. Haga li ma tistax titfa dawl fuq din il-kawzali li tfigher li l-fond inkera ghal haga u wara beda jintuza ghal haga ohra. Il-kwistjoni bejn il-partijiet kienet dwar sadd li r-rikorrenti jghidu li kien dovut ghal uzu ta xaham. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-talba msejjsa fuq l-ewwel kawzali.

9. It-tieni kawzali hi dwar non uso. Il-post fi kliem ir-rikorrenti qieghed jinzam maghluq. Issa jekk il-post li qed jigi uzat bhala cold store hi haga naturali li jinzamm maghluq. L-intimat meta xehed ta l-impressjoni li l-hidma tieghu f'dan il-qasam naqset. Ghandu negozji ohra f-postijiet ohra. Imma jinghad l-istess li ntqal dwar l-ewwel kawzali. Il-Bord uza l-kelma 'impressjoni'. Kienu r-rikorrenti li jridu jippruvaw li l-fond mhux qed jintuza . Kif intqal fis-sentenza in re "Galea vs Vella" (Appell mill-Bord,

24 ta Marzu 2000), “il-fatt kien li l-intimat seta ghal xi raguni jew ohra naqqas xi ftit l-attivitá kummercjali tieghu u allura l-fatt kien illi l-fond ma baqax jigi uzat bl-istess frekwenza kif kien jintuza precedentement, ma jammontax ghan-non uso fis-sens tal-ligi. Is-sidien rikorrenti kellhom jissodisfaw lill-Qorti illi l-inkwilin kien effettivament abbanduna l-fond lilu mikri billi ma baqax juzah ghall-iskop li ghalih inkera. Provi din li tigi newtralizzata jekk l-inkwilin da parti tieghu jissodisfa l-Qorti li hu baqa juza l-fond skond il-htiega tan-negozju tieghu.”

10. Ir-rikorrenti ghamlu referenza ghar-rikors deciz mill-Bord fuq kompetenza, fl-istess ismijiet, fit-3 ta April 2001 (minnhom esibit). Hemmhekk il-kawzali kienet ‘uzu divers’. F’dan ir-rikors zdiedet kawzali ohra ‘non uso’. Kif intqal fuq f’dan ir-rikors, ir-rikorrenti qed isemmu zewg stadi bil-kuntrarju ta l-ewwel rikors (11/99B). Il-Bord ihoss li dan hu fattur li jrid jiehu in konsiderazzjoni, ghalkemm mhux xi wiehed deciziv, fl-evoluzzjoni tal-provi impressqa quddiemu. Ghar-ragunijiet fuq impressqa it-talba imsejsa fuq it-tieni kawzali qed tigi michuda.

Il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti ghat-tkeccija ta l-intimati fuq il-kawzali kollha; l-ispejjez jithallsu mirr-rikorrenti.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----