



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2007

Rikors Numru. 17/2002/1

Rikors Nru: 17/2002

Emanuel Said Ltd

vs

Carmelo Falzon armel

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta' rikorrenti pprezentat fit-22 ta' Jannar 2002 fejn esponiet:

Illi l-intimat jikri minghand is-socjeta' attrici l-fond li jinsab f'Main Street Haz-Zabbar numru 39 bil-kera ta' tnax-il lira Maltin (Lm12) fis-sena bil-quddiem.

Illi l-intimat mhux qed juza l-fond ghas-skop ghal xhiex kien mikri l-fond biex b'hekk biddel id-destinazzjoni tal-fond.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi di piu' l-fond mhux qed jinzamm fi stat tajjeb u kif suppost.

Illi l-istess socjeta' rikorrenti ghandha bzonn il-post ghall-uzu taghha.

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti qed titlob bil-qima l-Bord jordna li l-kirja ma tigix imgedda minnufih u li r-rikorrenta socjeta' tirriprendi l-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit mill-Bord.

Ra r-risposta ta' l-intimat ipprezentata fil-11 ta' Frar, 2002 fejn espona:

Illi preliminarjament ir-rikors tas-socjeta' Emanuel Said Ltd, huwa null ai termini ta' l-artikolu 27(2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan peress illi s-socjeta' rikorrenti ma tatx deskrezzjoni tal-fond de quo skond ma tirrikjedi l-ligi.

Illi di piu, s-socjeta' rikorrenti l-anqas ma indikat f'liema belt jew rahal jinsab dan il-fond inkwistjoni u lanqas indikat meta l-kirja de quo taghlaq.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti li ilu jikri l-fond in kwistjoni ghal dawn l-ahhar erbghin (40) sena ma biddilx id-destinazzjoni tal-fond.

Illi l-fond in kwistjoni qieghed jinzamm fi stat tajjeb.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord jichad it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra d-digriet tieghu li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederik Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra li l-partijiet qablu li l-Bord ighaddi ghas-sentenza minkejja li r-rapport peritali fih firma wahda u dan wara li l-Bord assikurawhom li l-Periti kienu qablu fuq dak li hemm kontenut.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali tas-socjeta' rikorrenti hi: Bdil ta' destinazzjoni.

2. *"Il-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin, trid issir mis-sidien..... ghax kienu huma li kienu qeghdin jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi (1)il-kontestazzjoni 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 hekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwinixxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien". ('Boffa et vs Borg', Appell mill-Bord, 10 ta' Jannar 2000).*

3. Ghas-socjeta' rikorrenti xehed Emanuel Said li jghid li l-fond huwa 'kamra qisha kantina' go ambjent akbar. Ma jafx ghal x'hiex il-kamra nkriet.

(1) *"ma nafx ghal x'hiex hi mikrija".*

(2) *"mhux ahna konna krejniha, (kienet mikrija) qabel xtrajna l-complex kollu"*

(3) Mistoqsi mill-Bord ghal x'hiex inkriet u kif tintuza *"ma nafx, ma jaghmlu xejn minnha".*

(4) il-fond qed jintuza minn certu Mizzi li ghandu fond iehor biswitu. Mizzi jissemma b'aktar dettall minn Alfred Fenech rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti.

4. L-intimat Carmelo Falzon fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2004 ighid li l-fond inkera madwar 47 sena minghand certu Carmelo Briffa bhala store. Meta miet dan ta' l-ahhar il-proprjetarju kien ibnu Paul Briffa. Dan biegh lis-socjeta' rikorrenti. Dwar l-uzu li jaghmel mill-istore ighid:

"Meta jkolli bzonn nitfa xi patata nitfa, u l-bqija affarijiet tal-karozzi u hekk, u mmur niltaqa' man-nies" (fol 43-44).

In kontro ezami jghid dwar l-uzu tal-fond:

“Bhala ufficju u nistorja bhala patata ghax jien l-ewwel ma kont negozjant tal-patata u gwies u mbaghad qlibt ghal karozzi tal-kiri, u hwienet u kollox, kiri ta' charabancs.....” Illum juzah biex *“immur niltaqa' man-nies hemm u affarijiet tal-karozzi”* (fol 52).

5. Skond l-intimat il-fond kien inkera fil-bidunett bhala mahzen b'rabta man-negozju ta' patata u gwies. Il-Bord jidhirlu li ghandu jieqaf hawn. Li ssottometta l-avukat tar-rikorrent dwar bdil ta' destinazzjoni:

“Fond li suppost qed jigi okkupat mill-inkwilin u wzat minnu, qed jigi wzat minn terza persuna li huma Michael Mizzi u ma giex michud” (fol 84).

Bir-rispett kollu l-Bord ma jifhimx kif din is-sottomissjoni twasal ghal bdil ta' destinazzjoni – fond mikri ghal certu ghan jibda jintuza ghal ghan iehor. Barra dan prova irid igibha s-sid jew almenu johloq sies fuqhiex jista' jibni l-allegazzjoni tieghu, wkoll bix-xhieda minn naha intimata. Il-Bord hu marbut bil-kawzali msemija fir-rikors.

6. Ghar-ragunijiet fuq imsemija ma jistax jinghad bl-ebda mod li sar bdil ta' destinazzjoni.

7. It-tieni kawzali tas-socjeta' rikorrenti hi li l-fond mhux qed jinzamm *“fi stat tajjeb u kif suppost”*.

8. L-intimat gie mistoqsi:

“Dan l-store li qed tikri, dan qed jaqa' bicciet”
wiegeb:

“.....(jinsab) f'kundizzjoni tajba. Kieku ghandu bzonn xi haga naghmilhielu ghax meta ghamiltu l-art tal-kamra ta' gewwa, jien ghamiltha u ma qghadt nghid li hadd xejn. Qtajt anke blat kont mill-kamra ta' gewwa, ghax nahbat rasi maghha, mal-hnejja taghha”.

9. Dwar din il-kawzali s-socjeta' rikorrenti ma ressqet l-ebda prova. Hemm ir-rapport tal-periti li jghid li l-fond hu fi stat tajjeb (fol 80-81).Gie sottomess biss *“ma neskludix il-fatt li saru certi tiswijiet jew certi arrangamenti fil-fond biex sar accettabbli.....”*

Kopja Informali ta' Sentenza

10. Imhabba nuqqas ta' provi t-talba fuq din il-kawzali qed tigi michuda.

11. L-ahhar kawzali hija l-bzonn. Mahzen kummercjali ma jistax jintalab lura mhabba bzonn skond il-ligi specjali. Barra dan is-socjeta' rikorrenti ma ssemmi l-ebda bzonn. It-talba fuq din il-kawzali qed tigi michuda.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tas-socjeta' rikorrenti fuq il-kawzali kollha bl-ispejjez kontriha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----