MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Frar, 2010

Rikors Numru. 81/2004/1

Rose Tanti, Sprirdione Tanti, Kathleen sive Katie Sultana, Maria Cutajar, Guza Mallia, Anthony sive Tony Tanti, Gaetano sive Gejtu Tanti, Tereza Sammut, Anna Borg, Emanuel sive Leli Tanti, Alfred Tanti, Francesca Abela u Doris Grech.

vs

John Pace

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponenti tikri lill-intimat il-fond numru disgha (9) precedentement innumerat numru sitta (6) Brewery Lane Hamrun versu l-kera ta’ mija u hamsin liri Maltin (Lm150) fis-sena pagabbli fl-ewwel ta’ Settembru ta’ kull sena bil-quddiem;

Illi l-fond inkera lill-intimat biex jintuza bhala remissa ghall-bhejjem;

Illi l-intimat ma ghadux juza r-remissa ghall-bzonnijiet tieghu w jirrizulta illi r-remissa qeghda tintuza minn terza persuna;

Illi ghalhekk l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond ;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti jridu lura l-fond ghall-bzonnijiet taghhom;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu ghar-ragunjiet hawn fuq moghtija jordna lill-intimat jizgombra barra mill-fond imsemmi ossia l-fond numru disgha (9) precedentement ennumerat numru sitta (6) Brewery Lane, Hamrun u jawtorizza r-ripreza ta’ l-istess a favur tal-esponenti f’qasir zmien u perentorju fissat minn dan il-Bord;

Bl-ispejjes kontra l-intimat li minn issa qed jigi ngunt biex jidher ghas-subizzjoni;

Ra r-risposta tal-intimat:

Illi preliminarjament jigi eccepit li r-rikors odjern kif intavolat ma huw proponibbli legalment in vizta tal-fatt li ma jinkludiex is-sidien kollha tal-istess;

Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess jinghad li l-fond in kwistjoni kien gie mikri lill-intimat odjern mhux sempliciment bhala remissa ghall-bhejjem izda wkoll ghall-skopijiet ta’ negozju kif ser jirrizulta ahjar waqt l-ismiegh ta’ dan il-kaz u liema intrapriza kummercjali ghadha qed tigi ezercitata sal-gurnata tallum mill-istess intimat u minn impjegati u nies imqabbda minnu;

Illi mhux minnu illi l-intimat dawwar din il-kirja u /jew ghadda l-gestjoni ta’ dan il-fond favur ta’ terzi persuni;

Illi r-rikorrent ghandu jiccara l-premessa tieghu dwar l-allegat tibdil ta' destinazzjoni stante li hi ferm nebuluza u ma tinkwadra mkien;

Illi l-kwistjoni dwar bzonn ma tinkwadra mkien u ma hix legalment relevanti ghal kaz odjern stante illi si tratta ta' kirja kummercjali oltre ghall-fatt li tali bzonn ser jirrizulta mhux fattwalment gustifikat;

B'riserva li jitressqu risposti ulterjuri jekk jinqala l-kaz;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari, r-rikorrenti kienu talbu u ottjenew awtorizzazzjoni ghaz-zieda fl-okkju (ara digriet 21/02/2005) li permezz tieghu kienu indikati u akkluzi s-sidien kollha bhala rikorrenti fil-kawza. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni kienet sorvolata b'din iz-zieda.

Illi din hija kawza inizzjata mis-sidien ta' fond sabiex jiehdu lura l- pussess tieghu konsisteni f'remissa fejn l-intimat iqieghed iz-zwiemel tieghu. Ir-raguni postulata mir-rikorrenti hija ta' htiega tal-istess remissa minn uliedha. Oltre dan, ir-rikorrenti jallegaw li din ir-remissa m'ghadhiex tintuza mill-inkwilin kif ukoll li qed tintuza minn terza persuna. L-intimat izda jghid li dan il-fond kien mikri mhux semplicement bhala remissa izda ukoll ghall-skopijiet ta' negozju tant illi din hija is-sit ta' negozju kummercjali gestit mill-intimat.

Illi kif akkolt fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna, remissa ma tgawdix il-protezzjoni specjali tal-ligi kemm il-darba l-fond ikun mikri bhala remissa minghajr ebda kwalifiki ohra (ara **Joseph Bezzina et v Filippa Seguna App Civ 12/11/2003).** F'kaz li jirrizulta li l-fond kien mikri bhala remissa lli fiha tista' tkun ezercitata sengha jew professioni, isegwi imbaghad illi dik ir-remissa tkun

tinkwadra ruhha fid-definizzjoni aktar ampja ta' *hanut* li huwa kolpit bil-protezzjoni tal-ligi fejn is-sid ma jistax jitlob ir-ripresa tieghu bazat fuq il-bzonn. L-*iter procedurali* ghalhekk jitlob li l-provi mressqa ikunu ezaminati fid-dawl tal-kundizzjoni tal-kirja ghaliex filwaqt illi r-rikorrenti jghidu li l-fond *si tratta* ta' remissa, l-intimati jghidu li din ir-remissa hija parti minn intrapriza kummercjali.

Alfred Mallia, mizzewweg lil bint ir-rikorrenti Rose Tanti, qal li jiftakar din ir-remissa tinkera lill-intimat b'kondizzjonijiet maghmula minn Toni Tanti, iben ir-rikorrenti, biex izomm z-zwiemel fiha. L-istess intimat m'ghadux jghix Malta u r-remissa qed tinzamm mill-kugin tieghu, certu Wenzu Pace. Wild iehor tar-rikorrenti, Emanuel Tanti, ikkonferma dak li qal Alfred Mallia.

Rose Tanti xehdet illi ghaxar snin ilu [rikors prezentat fl-2004] binha Toni kien talabha tikri dan il-fond lill-intimat biex iqieghed iz-zwiemel tieghu fih u dan bil-kera ta' Lm100 fis-sena. Tlett snin ilu talbuh awment u beda jhallas Lm150. Sena ilu talbuh lura ir-remissa ghaliex riedu juzawha huma ghaz-zwiemel taghhom u hemm innotaw li din kienet qed tintuza minn terzi persuni u mhux mill-intimat.

L-intimat xehed illi minn dejjem kien dilettant taz-zwiemel tat-tigrija u hu mrobbi fin-negozju taz-zwiemel ghaliex missieru kien importatur taghhom. Minn xi ghoxrin sena 'l hawn huwa beda negozju ta' zwiemel flimkien ma' kuginuh Wenzu Pace. Dawn izommu zwiemel ghat-tigrija kif ukoll biex jghammruhom. Xi sbatax-il sena ilu kienu avvicinati minn Toni Tanti biex jikrilhom din ir-remissa li tesgha tlett izwiemel u ftehmu fuq il-kirja fejn f'dan il-fond hu u l-kugin tieghu "ghadna bi shab nzommu u nrabbu z-zwiemel taghna sabiex bihom ntelquhom il-Marsa u minnhom indahhlu l-flus (fol 36). Dwar ir-ricevuti tal-kera, l-intimat jghid li dawn kienu johorgu sia fuqu kif ukoll fuq kuginuh izda minn meta bdiet tithallas kera ta' Lm150, l-ircevuta bdiet tinhareg fuqu biss. Bl-istess mod xehed Lawrence Pace kif ukoll ibnu Geoffrey Pace.

Ikkunsidra:

Illi ezaminati dawn il-provi, isegwi illi d-diversi dikjarazzjonijiet li ghamel l-intimat u s-socju tieghu jehtieg li jkunu korroborati almenu fil-grad tal-probabilita'. John Pace ddikjara bil-gurament tieghu illi r-ricevuta tal-kera gieli harget f'ismu u gieli f'isem is-socju tieghu izda baqa' ma pprezenta anqas ricevuta wahda biex isostni dan. Fin-natura taghha l-ircevuta invariabilment tkun fil-pussess tal-inkwilin u ghalhekk ir-rikorrenti ma setghux jaghmlu dan. Hekk ukoll jinghad dwar in-negozju gestit f'din ir-remissa li tesa biss tlett izwiemel. Fin-nota risponsiva tieghu l-intimat uza il-kliem "intrapriza kummercjali" biex jiddiskrivi dan in-negozju ta' xiri u bejgh ta' zwiemel kif ukoll li dan huwa negozju li fih jghammar iz-zwiemel. Dan ma ressaq ebda sembjanza ta' xhieda f'dan ir-rigward: nies li xtraw zwiemel min ghandhom, nies li ghammru z-zwiemel ghandu, dokumenti dwar introjtu, returns ta' taxxi jew xhieda tal-"impjegati" msemmija fir-risposta tieghu biex jipprova din l-intrapriza kummercjali. L-istess Lawrence Pace ma talabx li jkun kjamat fil-kawza biex jiddefendi lilu nniffsu bhal ko-inkwilin kif jghid li hu. Forsi l-ahjar deskrizzjoni tal-attivita' tal-intimat hi dik meta fi kliemu stess a fol 36 para 10 jghid: " Illi f'dan il-fond kemm jiena kif ukoll Wenzu Pace konna u ghadna bi shab nzommu u nrabbu z-zwiemel taghna sabiex bihom ntelquhom il-Marsa u minnhom indahlu l-flus" – attivita' din li anqas remotament ma tista' qatt tkun tassomilja dik l-attivita kontemplata fi-sentenza li fil-gurisprudenza tat l-aktar definizzjoni ampja tal-kelma "hanut" u cioe **Baldacchino vs Caruana App Civ 28/12/2001**. Dak li jirrizulta huwa li l-intimat ghandu delizju taz-zwiemel li minnhom jaqla' l-flus meta jirbah xi tigrija u dan ma jinkwadrax bhala negozju u talvolta ma jirrendix din ir-remissa hanut protett mil-ligi u ghalhekk ir-rikorrenti tista' gustament taghmel talba ghar-ripresa tieghu bazata fuq il-bzonn.

Illi, dejjem skond l-insenjament emergenti mill-gurisprudenza, jehtieg li s-sid jipprova l-bzonn attwali tal-fond sabiex il-Bord jawtorizza r-ripreza (**Salvu Scicluna vs Rosario Maria Savona App Civ 29/05/1995**) liema bzonn ghandu jirrizulta li jkun rejali u mhux ivvintat jew

kapriccuz. Ir-rikorrenti iridu din ir-remissa lura biex juzawha ghall-bhejjem taghhom stess. Rose Tanti tghid illi s-sidien tal-post fejn qabel kienu qed izommu iz-zwiemel taghhom bdew joggezzjonaw li jibqghu irabbu z-zwiemel hemm stante li l-fond kien destinat ghaz-zamma tal-karozzi, kif ukoll kien hemm ilmenti mill-girien. Dan kien konfermat ukoll minn Josephine Mallia, wahda mir-rikorrenti li ser tghaddi l-fond biex jintuza minn Anne Borg. L-istess ikkonfermat Dolores Grech. Anne Borg xehdet illi t-tfal taghha ghandhom ziemel u m'ghandhomx fejn iqieghduh. "Fil-fatt kellna nikru garage privat li jinsab fi Triq il-Kanuni, Santa Venera, b'hamsin lira maltin kull erba xhur. Dan pero' hu garage privat ghal karozzi fl-abitat u minhabba f'hekk, il-girien qed jilmentaw maghna minhabba l-irwejjah u l-hsejjes taz-zwiemel. Ghandi problema ukoll mas-sid, certu Michael, li qed jinsisti mieghi li nnehhi z-zwiemel". L-intimati kollha qabblu li jaghtu l-fond lill-Anne Borg.

Minn dawn id-dikjarazzjonijiet jemergi l-bzonn fattwali u mhux kapriccuz tar-rikorrenti konsistenti fi htiega ta' remissa fejn izommu iz-zwiemel taghhom u l-Bord huwa sodisfatt minn dan;

Ghal dawn il-mottivi, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-fond konsisteni f'remissa bin-numru 9 gia 6, Brewery Lane, Hamrun fi zmien tletin (30) mil-lum wara liema zmien l-fond ghandu jithalla vakant ghal-libera ripresa tieghu mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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