MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2010

Rikors Numru. 25/2003/1

Mary Baldacchino bhala uzufruttarja tal-mejjet zewgha Joseph Baldacchino kif ukoll in rapprezentanza ta' bintha Tanya Minikes li tinsab assenti minn Malta.
Mary Josephine St. John mart Henry, it-tnejn ulied l-istess Joseph Baldacchino bhala eredi universali tal-istess

vs

Rose Galea

Il-Bord;

Ra r-rikors promotorju:

Illi l-fond Joe Shop and Store li jinsab 149, Carmel Street Luqa kien mikri mill-mejjet zewgha u missierhom rispettivament Joseph Baldacchino lil Joseph Galea, r-ragel tal-intimata bil-kera ta' disgha u ghoxrin lira (Lm29) pagabbli kull sena bil-quddiem.

Illi Joseph Baldacchino miet fil-11 ta’ Lulju 2002 u halla lil martu Mary uzufruttarja u liuz-zewg uliedu hawn fuq imsemmija Tanya u Mary bhala werrieta universali tieghu.

Illi r-ragel tal-intimata miet fis-sena 2002.

Illi huwa kien moruz fil-pagamenti tant li l-ahhar pagament ikopri sal-ahhar tax-xahar 2000.

Illi minn dakinhar sal-lum ghadu qatt ma thallas kera.

Illi dan il-fond ilu snin ma jintuza bhala hanut u store u dan huma setghu jarawh meta marru mal-perit tal-familja sabiex jaghmlu stima tal-fond minhabba s-successjoni ta’ zewgha.

Illi l-istess fond lanqas huwa kopert b’licenzja tal-pulizija u/jew licenzji relattivi ohra.

Illi l-intimata hija mara anzjana li ma tiflahx, lanqas jekk trid tiggestixxi ebda hanut u mhux qed tuza l-fond bhala store.

Illi l-fond gie licenzjat u/ew trasferit lil terzi minghajr kunsens tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom biex jirriprendu l-pussess battal tal-imsemmi fond 149, Carmel Street, Luqa fi tmiem il-lokazzjoni korrenti u ghaldaqstant jordna l-izguumbrament tal-intimata mill-imsemmi fond.

Ra r-risposta tal-intimata:

Illi qabel xejn ir-rikorrenti ghandhom jesebixxu prokura ta’ Tanya Minikes fejn awtorizzat lir-rikorrenti Mary Baldacchino tistitwixxi din il-kawza f’isimha.

Illi minghajr pregudizzju tal-premess mhux minnu illu l-intimata hiaj moruza fil-hlas tal-kera kif mhuwiex minnu illi dan il-fond mhux qieghed jigi wzat ghall-iskop li inkera.

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

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza, ir-rikorrenti jallegaw illi l-fond mertu tal-kawza li huwa maghruf bhala "Joe Shop and Store" huwa fl-ewwel lok hanut u wara l-mewt tar-ragel tal-intimata, dina qatt ma ghamlet uzu minnu u tezisti morozita' fil-hlas tal-kera minn meta kien ghadu haj zewgha. Fil-mori tal-kawza r-rikorrenti ziedu jitolbu ir-ripreza bazata fuq it-trasferiment tal-fond minghajr il-kunsens tas-sidien.

Mary Baldacchino tghid illi mal-mewt tar-ragel taghha kienet accediet ghand l-intimata biex tkun tista' thejji stima tal-fond ghal skopijiet tad-denunzja *causa mortis* izda l-fond kien maghluq. Wara li inghatat access ghalih innutat li l-fond kien abbandunat fis-sens illi ma kien qed isir ebda negozju minnu, kien mahmug u ma kien jikkontjeni ebda merkanzija hlief oggetti qodma hafna u ghalhekk la kien utilizzat bhala hanut u anqas bhala store. Hi tiftakar li fi zmien zewgha kienet marret tara l-fond u kienet ukoll xtrat minn hemm meta kien gestit bhala hanut. L-intimata tichad li dan il-fond qatt kien utilizzat bhala hanut ghaliex dejjem kien *store* fis-sens ta' mahzen ghall-merci li ma kienx ikollhom post fil-hanut taghhom li jinsab sitwat zewg bibien 'l fuq bin-numru 148. Dwar dan, il-Bord, wara li ezamina x-xhieda mressqa hu tal-fehma li r-rikorrenti huma ghall-ahhar zbaljati fis-sens illi dan il-fond mhux il-hanut li qed talludi ghalih Mary Baldacchino li skond bint l-intimata, Joan Galea, qatt ma kellu tabelli b'xi isem fuqu. Mir-records tal-Pulizija jirrizulta illi dan il-fond qatt ma kien licenzjat biex isir negozju minnu dan proprju ghaliex qatt ma kellu htiega ta' licenzja ghaliex ma kienx qed jintuza bhala store. Fil-mori tar-rikors ir-rikorrenti skopriet illi r-ragel tal-intimata minnha promort kien jiggestixxi hanut bin-numru 148 fi Triq Carmel, Luqa li huwa bieb jew tnejn

‘l fuq minn dak mertu tal-kawza u huwa dak il-hanut li kien gestit bhala bazaar li minnu kienu jinbieghu hwejjeg ta’ borom, platti u hwejjeg simili. Dan l-aspett konfuzjonali ser ikun trattat aktar ‘l quddiem ghaliex huwa ukoll is-sors ta’ malintiz fuq wahda mill-premessi, izda sa dan l-istadju jazzarda jghid dan il-Bord illi minn imkien ma jirrizulta li dan il-fond kien gestit bhala hanut. Ir-rikorrenti mhix korretta ukoll meta tghid li l-intimata jew zewgha kienu kkoncedew li dan huwa hanut kif jemergi mill-kawza Joseph Baldacchino vs Joseph Galea Rikors 129/91A deciz fit-13 ta’ Frar 1992 ghaliex f’dik il-kawza kien ir-rikorrenti li ddeskriva l-fond bhala hanut meta talab awment fil-kera u Joseph Galea ma jidhirx, kif intqal, li kien hu stess li ammetta d-destinazzjoni tal-fond bil-procedura istitwita. Minn ezami tal-kopja tal-atti esebiti jirrizulta illi meta l-periti teknici kienu pprezentaw ir-rapport taghhom uzaw formola stereotipata li tghid li l-fond hu adibit bhala fond kummercjali izda meta si tratta tal-mili tal-ispazju “taht l-insinja” din thalliet vojta u is-suspett tal-Bord naturalment jaqa’ fuq il-fatt illi dan il-fond ma kellu l-ebda insenja proprju ghaliex ma kienx hanut minn fejn isir bejgh ta’ oggetti kif komunement mgharuf. (ara fol 138 u 144); Illi una volta dan kaptat, fil-verita’ din ma taghmel ebda differenza ghall-kaz in dizamina ghaliex anke bhala “store”, il-fond igawdi l-protezzjoni tal-ligi specjali emanenti mill-Kapitolu 69. Dan il-fond, li l-intimata taqbel li kien utilizzat bhala estensjoni tan-negozju ta’ zewgha fis-sens illi kien uzat bhala mahzen biex fih titqieghed merkanzija mehtiega fl-attivita’ gestita mill-fond 148. Din l-estenzjoni fl-attivita tifforma r-rekwizit li huwa akkolt fil-gurisprudenza dwar dan il-mertu. Ara fir-rigward is-sentenza Anthony Baldacchino et vs Carmelo Caruana App 28.12.01 u aktar recenti is-sentenza fl-ismijiet ismijiet **Emanuel sive Noel Baldacchino vs Emanuel Vella deciza fis-6 t’Ottubru 2010.** Ghalhekk dan il-fond, minkejja li ma kienx gestit bhala hanut minn fejn isir bejgh ta’ oggetti, xorta wahda jaqa’ fid-definizzjoni tal-kelma “hanut” kif provdut fil-Kapitolu 69 u jgawdi l-istess protezzjoni.

Dan jesponi lill-intimata ghal possibbli zewg nuqqasijiet serji konsistenti fin-*non uzo* tal-fond kif ukoll fis-

sullokazzjoni tieghu minghajr il-kunsens tas-sidien. Dan huwa l-istess fond li r-rikorrenti Mary Baldacchino kkonstatat fil-vizita taghha meta rat dak it-taqlib u abbandun, haga din li kienet ukoll riskontrata mill-Perit David Pace li acceda fil-fond fuq inkarigu tar-rikorrenti biex jaghmel stima tieghu ghal skopijiet ta' denunzja *causa mortis*. Dan ma kienx innegat mill-intimat u, dejjem kif akkolt mill-gurisprudenza, l-uzu tal-fond bhala store jehtieg li jkun fuq modalita' ta' certu frekwenza biex juri li qed ikun uzat u ghalhekk mhux lecitu, semplicement ghaliex huwa store, li jithalla hemm minghajr ma jkun uzat, *mundo magis,* fl-istat deskritt mir-rikorrenti u x-xhieda taghha li jammonta ghall-*uzu irregolari* skond l-insenjament tal-Qrati taghna. Ara fir-rigward **Wallace Micallef et vs Carmelo sive Lino Degiorgio et App 28 t'April 2004**.

Illi r-rikorrenti qed tibbaza ukoll it-talbiet taghha fuq il-fatt illi dan il-fond kien sullokat minghajr il-permess tas-sid. Dwar dan irid jinghad illi din il-premessa kienet mizjuda fil-15 ta' Jannar 2004 wara li ufficjal tal-Pulizija kienet xehdet illi l-fond kien licenzjat fuq certu Etienne Schembri biex ikun gestit bhala *ironmongery* u dan wara li kien hemm sostituzzjoni tal-licenzja minn fuq missier dan tal-ahhar. Naturalment ir-rikorrenti, inkonsapevoli ta' dan il-fatt, ghamlet u ottjeniet talba f'dan ir-rigward izda minn xhieda ulterjuri ta' ufficjal iehor ghalkemm dan jirrizulta li hu minnu jirrizulta illi l-fond hekk adebit bhala *ironmongery* minn Etienne Schembri, ghandu n-numru tal-bieb 149 u maghruf bhala 149B. Fil-file tal-Pulizija hemm konferma tal-hlas tal-kera li turi li Beatrice Palmier Ceci irceviet il-kera ta' hamsin lira maltin ghas-sena li taghlaq 8 ta' Jannar 2002. Huwa evidenti li dan l-incident ma jirriferix ghal-fond in dizamina izda minkejja dan, r-rikorrenti xorta tinsisti li dan jammonta ghal sullokazzjoni tal-fond taghha, haga din li l-Bord mhux dispost jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha ghaliex hija estraneja ghal kaz. Jirrizulta izda, illi din il-premessa hija valida ghal fatt illi bint l-intimata, Joan Galea, ilha tiggestixxi il-fond 148 bhala hanut sa minn qabel miet missierha u ghadha taghmel hekk sal-lum. Dan ma hu ta' ebda indolli ghal kaz in dizamina ghaliex il-fond 148 ma jappartjenix lir-rikorrenti, izda, mill-provi

akkolti, anke jekk b'ammissjoni tal-istess intimata u bintha, il-fond 149 mertu tal-kawza qieghed kompletament f'idejn Joan Galea u mhux biss jintuza minnha bhala store ghan-negozju taghha gestit mill-148 izda kien ukoll jintuza bhala store ghal magazzinar ta' merci mill-hanut taz-zija taghha li jinsab ukoll imiss mal-istess store. A fol 131 Joan Galea tghid li meta xtaqet tiehu pussess tal-fond 149 kienet talbet dan lir-rikorrenti Mary Baldacchino izda din irrifjutata u xorta haditu fil-pussess taghha ghal dawn l-ahhar 15-il sena. Hija tikkonferma ukoll li ommha m'ghandhiex bzonn ta' dan il-fond. Dan ifisser li kienet saret cessjoni tal-kera fi zmien meta kien ghadu haj ir-ragel tal-intimata dejjem minghajr ix-xjenza u wisq anqas il-permess tas-sidien. Joan Galea mhix l-inkwilina fit-termini tal-Kapitolu 69 ghaliex wara l-mewt ta' Joseph Galea (ir-ragel tal-intimata), l-kerrej kellha tkun martu Rose Galea, (ara **Debono vs Zahra 20 t'April 1963** dwar id-definizjoni ta' membru tal-familja);

Illi ezaminati l-provi wkoll dwar il-morozita' fil-hlas tal-kera, jirrizulta illi ir-rikorrenti Mary Baldacchino kienet talbet il-kera dovuta izda Joan Galea, li kienet talbet direzzjonijiet biex isib ir-residenza taghha, baqghet qatt ma' giet thallas sal punt fejn kienet interpellata permezz ta' zewg ittri kif jirriuzlta mil-kopji esebiti a fol 171 u 172 tal-process. B'rejazzjoni ghal dan, Rose Galea qalet li kienet iddepozitat il-kera fil-Qorti izda skond kif jirrizulta mil-kopja tac-cedola esebita a fol 33 tal-process, ic-cedola tad-depozitu saret minn Joan Galea bhala inkwilina, haga din li imbaghad tkompli tassoda l-posizzjoni tar-rikorrenti ghaliex ic-cedola kienet depozitata minnha bhala l-allegata inkwilina tal-fond.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-fond minnhom deskritt fi zmien tletin (30) jum mil-lum wara liema zmien l-intimata ghandha thalli l-istess vakanti ghal-libera ripresa tieghu mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

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