MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 5/2004/1

Galea

vs

Maria Vassallo

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur:

Illi l-esponenti jikru lill-intimata il-kamra nurmu wiehed u sittin (61), Triq il-Kbira, Mgarr, Malta verso l-kera ta' seba' Liri (Lm7) fis-sena pagabli.

Illi xi darba din id-darba kienet tintuza minn zewgha Piju Vassallo (illum mejjet) bhala hanut ghall-bejgh tal-gwiez;

Illi din il-kamra ossia hanut ilha maghluqa ghal snin kbar sia fi zmien zewgha w anki fiz-zmien l-odjerna intimata;

Illi zewgha ma kienx jaghmel uzu mill-istess kamra, kif ukoll l-odjerna intimata;

Ili inoltre, giet u qed tigi kkagunata hsara lill-istess kamra bl-gheluq u non-uso taghha;

Illi r-rikorrenti huma intitolati li jirriprendu l-pussess tal-istess kamra;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-istess kamra, u jipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament taghha da parti tal-intimata;

Bl-ispejjes;

Ra r-risposta tal-intimata Maria Vassallo li tghid:

Preliminarjament tigi eccepita r-res gudikata stante li r-rikorrenti diga' ressqu dawn il-pretenzjonijiet taghhom ghall-aggudikazzjoni, u l-kaz gie deciz;

Illi preliminarjament ukoll tigi eccepita n-nullita' tar-rikors a bazi ta' difett ta' forma stante li bi ksur tal-artikolu 25(2) u Formula B tal-Iskeda tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma indikawx id-data ta' meta jaghlaq il-kera li hu miexiprezentament;

Illi l-fond in kwistjoni kien gie mikri ghall-uzu mhux limitat, u l-imsemmi Piju Vassallo kien anke awtorizzat juza dan il-fond fost affarijiet ohra bhala remissa, u sa madwar tlett snin ilu kienet ghadha qed tigi accettata l-kera;

Illi l-pretenzjonijet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-fond in kwistjoni mhux veru qed jithalla abbandunat jew tigi kkawzata hsata kif inghad mir-rikorrenti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi trattandosi tal-ewwel zewg eccezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrizulta skond il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Dicembru 2004, illi l-intimata irtirat l-eccezzjoni tar-*res judicata* u ghalhekk fir-rigward ta' din l-ewwel eccezzjoni, l-Bord qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha;

Illi dwar it-tieni eccezzjoni ta' nullita' bazata fuq il-fatt illi "ir-rikorrenti ma indikawx id-data ta' meta jaghlaq il-kera li hu miexi prezentement" skond l-artikolu 25(2) u l-Formula B tal-Iskeda tal-Kap 69, huwa pacifiku li dan l-element huwa nieqes mll-korp tar-rikors promutur u r-rikorrenti ittentaw jissanaw dan in-nuqqas skond il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Dicembru 2004 b'talba ghall-korrezzjoni izda din it-talba qatt ma kienet finalizzata u kwindi qatt ma kienet milqugha. Ma hemmx dubju illi dan id-dettall huwa rikjest sia mill-artikolu 25(2) kif ukoll mill-Iskeda Formula B tal-Kap 69, izda dan in-nuqqas illum huwa meqjus bhala inokwu u dan il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza **Victor Licari vs Anthony Portelli App 104/97 deciz 28 ta' Dicembru 2001** kif ukoll ghal dik fl-ismijiet **Joseph Darmanin et vs Giljan Cutajar App33/2002 deciz 23 ta' Novembru 2005**. Fl-ewwel kaz citat, il-Qorti kienet irriteniet hekk:

Issa huwa veru li skond din il-Formula r-rikors ghandu jkun fih id-data ta' l-ewwel skadenza tal-kera wara l-prezentata tar-rikors imma daqstant iehor dik l-istess formula ma tirrikjedix *ad validitatem* illi ghandu jigi specifikat il-modalita` ta' kif jithallas il-kera, jigifieri jekk huwiex bi tliet xhur jew bis-sena jew xi terminu iehor. In-nuqqas ta' din l-informazzjoni jew l-inkorrettezza taghha ma jgibx ghal daqshekk illi r-rikors promotur huwa null. Dak li hu vitali ghall-validita` tar-rikors huma biss dawk l-informazzjonijiet preskritti mil-ligi. Il-fatt li allura ma saretx il-korrezzjoni opportuna ta' l-allegat zball ta' kif jithallas il-

kera (bit-tliet xhur minflok bis-sena) ma jgibx in-nullita` vantata mill-appellant.

Ghalhekk fuq l-iskorta ta' din il-gurisprudenza, il-Bord qed jichad l-eccezzjoni ta' nullita sollevata mill-intimata;

Illi fil-mertu r-rikorrenti jghidu li dan il-fond kien mikri lir-ragel tal-intimata minnha promort. Din hija deskritta mir-rikorrenti bhala "kamra" izda "xi darba" kienet tintuza mir-ragel tal-intimata bhala hanut bhal bejgh tal-gwiez izda dan il-hanut ilu maghluq ghal snin kbar sia fiz-zmien r-ragel tal-intimata kif ukoll llum u ma kien isir l-ebda uzu tal-fond. Kawza tal-gheluq qed issir hsara fil-fond u ghalhekk r-rikorrenti qed jadixxu lil dan il-Bord biex jawtorizzahom jirriprendu l-istess. L-intimata toggezjona ghal din it-talba fuq il-premssa li l-fond kien mikri ghall-uzu mhux limitat tant li kien ukoll jintuza bhala remissa oltre l-fatt li sa tlett snin qabel ma kienet intavolata l-kawza, kienet qed tkun accettata l-kera.

In sostenn tar-rikjesta taghhom, r-rikorrenti xehdu li dan il-fond, kulltant deskritt bhala post u kulltant bhala hanut, qatt ma rawh miftuh u qatt ma raw attivita' ta' negozju fih apparti li hu zdingat u malandat. Meta kien f'idejn Piju Vassallo, r-ragel tal-intimata, kellu permess ibigh il-gwiez izda dan kien jiftah b'mod sporadiku sakemm kwalifika ghall-pensjoni u qatt ma rega fetah. Fl-1994, l-intimata talbet lis-sidien permess biex tiggestixxi l-fond bhala *pet shop* izda r-rikorrenti irrifjutaw. Ir-rikorrenti pproducew seba xhieda li joqghodu fil-vicinanzi tal-fond li lkoll qalu li qatt ma raw din ir-remissa miftuha u mill-kontro ezami tar-rikorrenti jirrizulta li dawn ix-xhieda kollha jigu minnu billi uhud minnhom huma uliedu u uhud minnhom l-irgiel taghhom (fol 81). Oltre dan kienu esebiti sensiela ta' ritratti li juru l-estern tal-fond in mertu sia fi stat ta' manutenzjoni hazina kif ukoll fi stat aktar indokrat. Rapprezentant tat-Trade Licensing Unit xehed illi ma kien hemm l-ebda licenzja dwar il-fond.

L-intimata xehdet illi meta zzewget lil Piju Vassallo fl-1972 li kellu din ir-remissa u li kienet tintuza bhala hanut

ghal bejgh tal-gwiez, bdiet tintuza biss sabiex zewgha iqieghed fiha affarijiet tal-biedja peress li kien jahdem ir-raba’ u dejjem hekk baqghet tintuza. Id-diversi sidien li wirtu dan il-fond dejjem accettaw l-uzu tieghu bhala remissa u dejjem accettaw il-kera kompriz ir-rikorrenti li qatt ma ilmentaw maghha meta kienet tmur hi thallas l-istess kera. Meta Piju Vassallo talab li juza r-remissa bhal *pet shop* ir-rikorrenti oggezzjonaw u l-uzu baqa’ kif kien qabel. L-oggetti tar-raba’ jintuzaw ftit granet biss fis-sena. Wara li miet zewgha, r-rikorrenti stennew li jiehdu r-remissa lura u ma bdewx jaccettaw aktar kera minghand l-intimata. Ir-raba’ llum jinhadem minn binha u m’ghandhiex post iehor fejn izzomm l-ingenji. Il-perit arkittett tal-intimata pprokura certifikat li jghid li l-fond ma ghandu l-ebda hsara strutturali u mibni minghajr qatran fil-pedamenti.

Ikkonsidra inoltre illi mill-provi akkolti jirrziulta illi dan il-fond kien originarjament mikri lill-intimat bhala hanut izda maz-zmien waqfet l-attivita’ ta’ bejgh gestita minnu u b’hekk ma baqax ikun utilizzat bhala hanut kif komunement maghruf. Minkejja dan, il-fond xorta wahda jaqa’ fid-definizjoni ta’ “hanut” kif ravvizat fil-Kapitolu 69 u ghalhekk igawdi il-protezzjoni emanenti minn din il-ligi specjali u dan ghaliex il-fond kien estensjoni tal-ezercizzju tal-attivita’ gestita minn Paul Vassallo *qua* bidwi fejn fil-fond in kwistjoni kien izomm oggetti relatati mas-sengha tieghu u cioe’ l-biedja. L-intimata llum ukoll ghadha attiva fil-qasam tal-biedja u ghandha r-raba’ taghha izda dan jiehu hsiebu it-tifel taghha. Ir-rikorrenti stess in kontro ezami afferma li l-intimata u t-tfal taghha ghandhom xi raba’. F’dan ir-rigward ghalhekk dan il-fond qieghed iservi bhala estensjoni u huwa accesorju ghall-ezercizzju tas-sengha tal-istess intimata. Haga din kunsidrata fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Anthony Baldacchino et vs Carmelo Grima deciza fit-28 ta’ Dicembru 2001**. F’dik il-kawza, garage utilizzat ghaz-zamma ta’ xarabank kien deciz li huwa fond li jigbed fuqu l-istess protezzjoni li l-Kapitolu 69 joffri lill-hanut. Dan l-istess insejament kien ifforma ukoll ir-ragjonament tal-istess Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel sive Noel**

Baldacchino vs Emnuel Vella deciza fis-6 t'Ottubru 2010.

Interessanti l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Wallace u Doris mizzewgin Micallef et vs Carmelo u Grace mizzewgin Degiorgio 88/99, deciz fit-28 ta' April 2004** fejn f'materja simili ghal dik in dizamina qalet hekk:

..."store" ghandu karatteristici distinti minn dawk ta' hanut veru u proprju, u li allura fil-kaz ta' store jista' jigi kondott negozju minnu anke jekk ma jkunx miftuh ghal klijentela. Tfakkar pero' illi kif jinsab enuncjat fis-sentenza a **Vol LXII p I p 321, "**jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi uzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali li l-ligi taghti lil-"hanut" jehtieg li jkun u jibqa' uzat bhala tali. Huwa desumibbli minn dan illi in kwantu "hanut" store jimporta allura attivita' kummercjali fih anke jekk perjodika jew fuq skala ridotta. Dak li jidher invece li hu projbit hu li l-uzu tal-fond u l-ezercizzju tan-negozju u tal-bejgh minnu jsir bhala haga sporadika jew, fi kliem l-appellant, skond l-aptit. Hu proprju dan li jiddenota l-abbandun tal-fond". Dan il-Bord jazzarda jikkonkludi li 'l fuq citati sentenzi jistghu facilment ikunu temprati bis-sentenza l-ahhar citata biex jiriflettu dak li fil-fatt qed jigri fil-hanut quo remissa in kwistjoni billi l-protezzjoni tal-Kap 69 ma tkun estiza fuq fond li jintuza ftit li xejn matul is-sena kif ammess mill-intimata. Jibqa' l-fatt izda, illi r-rikorrenti u l-*ante causa* taghhom dejjem accettaw il-kera bil-konsapevolezza illi dan il-fond huwa prattikament dejjem maghluq naturalment ghaliex qed jintuza biex jahzen makkinarju tal-biedja li jintuza b'mod sporadiku. Ir-rikorrenti evitaw jghidu meta l-ahhar li accettaw kera izda l-intimata tghid li dan kien xi tlett snin qabel ma infethet il-kawza u hemm l-alleggazzjoni li l-ktieb tal-kera jinsab ghand r-rikorrenti, haga din li ma tistghax tkun injorata ghaliex konferma ta' dan il-fatt jista' juri biss akweixenza da parti tar-rikorrenti u accettazzjoni tal-istat attwali li bih qed jinkera dan il-fond.

Ghal dawn il-motivi jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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