MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 33/2001/1

Giuseppa u Carmen ahwa Ciappara

vs

Carmel Borg

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur:

Illi huma jikru lill-intimat Carmel Borg il-fond maghruf bl-isem “Victor” St. Publius Street, Naxxar, versu l-kera ta’ Lm80 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u cioe’ fl-10 ta’ Gunju u fl-10 ta’ Dicembru ta’ kull sena;

Illi l-iskadenza prossima ta’ kera taghlaq u ssir dovuta fl-10 ta’ Gunju 2001;

Illi l-intimat ma ghadux qed jaghmel uzu mill-imsemmi fond ghall-iskop li ghalih kien mikri u ghalhekk ikkawza kambjament fid-destinazzjoni tal-istess fons;

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu bir-rispett li dan il- Bord jawtorizzahom sabiex fl-iskadenza prossima tal-imsemmija lokazzjoni tal-fond “Victor” St. Publius Street, Naxxar, lill-intimat Carmel Borg, li tiskadi fl-10 ta’ Gunju 2001, ma jgeddux l-istess lokazzjoni fil-konfront tal-intimat Carmel Borg u prevja tali awtorizazzjoni ulterjorment jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-istess fond u ghal dan l-iskop jigi prefiss terminu qasir u perentorju entro liema l-intimat Carmel Borg jigi ordnat jizgombra mill-istess imsemmi fond;

Bl-ispejjes;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid;

Illi l-esponent ilu juza l-fond lilu mikri, ghall-iskop li ghalih kien mikri dan il-fond, zgur ghal dawn l-ahhar tmienja u ghoxrin (28) sena u mhux minnu dak allegat fir-rikors tas-sidien li huwa bidel id-destinazzjoni tal-fond in kwistjoni;

Illi ghaldaqstant, ghar-agunijiet hawn moghtija u kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda u ma jintlaqghux minn dan il-Bord;

Bl-ispejjes;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta’ fond mikri lill-intimat bl-iskop uniku li jkun uzat ghal xoghol ta’ mastrudaxxa u dan wara li l-fond kien qed jinzamm maghluq, liema *non uzo* biddel id-destinazzjoni tal-fond. Huwa pacifiku illi fond

mikri ghal tali skop igawdi mill-protezzjoni konsentita lill-"hanut" skond il-ligi specjali Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta dment li jibqa ikun utilizzat bhala hanut (**Kollez Vol XLII P I p. 132**);

Illi huwa pacifiku illum illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala *bonus paterfamilias* u li n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit u minghajr raguni valida fil-ligi jew qed jintuza b'mod sporadiku huwa parifikat ukoll ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn zmien twil (ara in rigward **Joseph Portelli vs Emanuel Sacco** App. 19.5.1998; **Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196**). Ghalhekk il-Bord ser jghaddi minnufuh sabiex jezamina l-provi mressqa fl-isfond tal-allegat *non uzo*, z-zmien ta' l-allegata nuqqas ta' attivita' u dan fil-qafas tal-iskop li ghalih kien mikri l-istess fond;

Mill-provi akwiziti jirrizulta bla ebda dubju illi dan il-fond kien inkera minn missier ir-rikorrenti lill-intimat madwar 35 sena ilu sabiex minnu jezercita' s-sengha tieghu ta' mastrudaxxa. Minn xi zmien 'l hawn l-intimat naqqas l-attivita' tieghu f'dan il-fond ghaliex huwa rrialoka l-mestier tieghu f'post iehor l-Gharghur. Dan huwa stat ta' fatt li certament ma hemm l-ebda divergenza dwaru. Ir-rikorrenti jghidu li mill-1996 innotaw li l-intimat ma kienx ghadu qed jaghmel uzu minn dan il-fond li kien qed jinzamm maghluq b'katnazz u dan ghaliex qed jizvolgi l-hidma tieghu minn post iehor. Huma jghaddu minn hemm diversi hinijiet tal-gurnata u ma jaraw ebda attivita fih. Meta talbuh ic-cwievet tal-fond, l-intimat talabhom sitt elef liri maltin dakinhar. L-intimat rreagixxa ghal dan billli qal mhux minnu li l-fond qed jinzamm maghluq ghaliex minkejja li jahdem fil-post tal-Gharghur, dak in dizamina xorta ghadu attiv ghaliex fih "hemm xoghol tal-plastic, xoghol tat-torn u hemm magna wiesgha fiha ghoxrin pulzier, jincana l-injam wiesgha hemmhekk". Aktar 'l quddiem jiccara x'inhu dan ix-xoghol tal-plastic billi jghid li huwa jaghmel filing cabinets tal-plastic bil-winder u dan kif xehed in subizzjoni fl-4 ta' Dicembru 2001. Hu l-intimat, Mario Borg, xehed illi l-magna l-kbira ma setghax inehhieha ghaliex hija marbuta mal-art u kienet ilha hemm

madwar ghaxar snin u qeghda fin-nofs. Ftit wara jghid illi din il-magna qeghda fil-genb. Dan qal ukoll illi fil-fond in kwistjoni jqieghed il-van tieghu matul il-lejl u ma jafx kemm huh jiftah il-garage matul il-gurnata ghaliex ma jkunx hemm. L-intimat rega xehed f’Ottubru 2003 u kif tajjeb rrimarkaw ir-rikorrenti fin-nota ta’ sottomisjonijiet taghhom, dan donnu nesa x’kien xehed f’Dicembru 2001 ghaliex issa xehed li oltre xoghol ta’ mastrudaxxa f’dan il-fond hu kien jaghmel xoghol ta’ spray ukoll ghaliex fil-garage tal-Gharghur ma tantx ihallu jaghmel xoghol ta’ spray li ghalhekk ikollu jaghmlu fil-fond mertu tal-kawza. Spettur tal-Pulizija xehed illi l-intimat kellu diversi ilmenti mill-girien fil-Gharghur;

Ikun opportun f’dan l-istadju ikun ribadit illi meta si tratta ta’ kirja ta’ fond kummercjali huwa l-obbigu principali tal-kerrej li jzomm dak il-fond miftuh ghan-negozju. Meta dik il-kirja si tratta ta’ hanut, hu mistenni li dan jiftah fil-hinijiet komunement maghrufa u li jekk ikun hemm raguni valida ghaliex dan ma jinfetahx dan irid ikun ghall-perjodu limitat. F’kaz ta’ mahzen kummercjali, stante li l-ghan principali tieghu hu li jservi ghall-magazinagg ta’ oggetti mhux intenzjonali ghall-bejgh minn dak il-fond, l-ftuh tieghu naturalment mhux mistenni li jkun wiehed regolari izda regolat skond il-bzonn (ara **Maria Antonia Buhagiar vs Eric Mizzi** App 27.3.1972) u ghalhekk il-prova li dan qed jinzamm maghluq trid issir fi grad hafna aktar oghla min dak rikjest fil-kaz ta’ hanut.(**Ludgarda Gatt et vs Paulina Cassar** App 28.6.2001); Trattandosi ta’ fond mikri biex jintuza ghal ezercizzju ta’ sengha ta’ mastrudaxxa ghalhekk il-prova li jehtiegu igibu ir-rikorrenti f’dan il-kaz certament mhix tal-istess grad oneruza kif mistennija fil-kaz ta’ mahzen. Ir-rikorrenti huma kategorici f’dak li jghidu li dan il-fond rari jarawh miftuh. Dan mhux ezattament dak li hu mistenni minn fond ta’ mastrudaxxa. Il-verzjoni tal-intimat tmur kontra dawk il-provi cirkostanzjali mressqa ghaliex jekk verament f’dan il-fond isir xoghol b’xi magni biex ikunu prodotti filing cabinets tal-plastic, xoghol ta’ incanar bil-magna l-kbira u xoghol ta’ spray kif jispjega l-intimat illi l-konsum tad-dawl huwa daqshekk baxx, kwazi irruzorju, li r-rapprezentant tal-Water Services Corporation stess tghid li jekwivali ghal konsum generat b’bozza. Il-

kontijiet tad-dawl u ilma, li huma bazati fuq qari attwali, juru li prattikament ma hemmx konsum ta’ dawl u ilma fil-fond tant li l-kont jirifletti biss hlas tal-meters. Interessanti l-fatt illi fejn l-imputat jghid li hu jahdem ukoll xi prodotti tal-plastic, huh jghid li hemm xi plastic izda dan qieghed fuq ir-raff u li l-magna l-kbira mhux qed tintuza minn huh ghaliex illum hawn magni aktar moderni. L-intimat baqa’ jhallas il-permessi ta’ mastrudaxxa fuq dan il-fond, izda kif ritenut mil-Qorti tal-Appell fil-6.12.1968 fil-kawza fl-ismijiet **Caruana vs Cauchi** l-hlas tal-licenzja ma jfissirx neccesarjament li qed isir uzu mill-fond anzi f’dan il-kaz huwa ben evidenti li mhux qed isir l-uzu li ghalih inkera l-fond u minflok qed iservi biex huh iqieghed il-vann tieghu matul il-lejl.

Il-Bord ghalhekk huwa konvint mill-provi mressqa illi l-intimat mhux qed jaghmel uzu minn dan il-fond ghal liema *non uzo* ma hemm l-ebda raguni legittima jew skuzanti. Ghalhekk jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-fond minnhom deskritt fi zmien tletin (30) jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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