

Kopja Informali ta' Sentenza



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2011

Rikors Numru. 21/2008/1

**Francesco u Letterina konjugi Zampa (ID 669330M u
220232M rispettivamente)**

vs

Nazzarena Meli

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi permezz ta' kuntratt ta' l-4 ta' Lulju 2003 (kopja annessa bhala FZ 1), l-esponenti xtraw minn ghand James Richard Micallef il-fond osia hanut 18A, Triq it-Tezorerija, Valletta.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi dan il-fond kien fiz-zmien mikri lil certu Francis Meli u wara l-mewt tieghu nhar it-22 ta' Lulju, 1996 il-fond baqa' jinkera lill-armla tieghu l-intimata Nazzarena Meli;

Illi l-fond jinkera lill-intimata bil-kera ta' mitejn u tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin centezmu (€ 232.94) ekwivalenti ghal Lm100 fis-sena, liema kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, b'hekk il-kirja li bhalissa miexja taghlaq nhar l-14 ta' Mejju 2008;

Illi l-intimata Nazzarena Meli minghajr il-permess tal-esponenti jew tal-predecessuri taghhom fit-titolu ttrasferiet jew issullokot il-kirja msemmija lill-kumpanija Meliton Group Limited, li fil-fatt ilha tokkupa il-fond minghajr titolu validu sa mill-1996, kif ser jigi ppruvat f'dawn il-proceduri;

Illi l-intimata fi proceduri ohra pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati stqarret bil-gurament li hija ma tiggstixxi l-ebda negozju mill-fond, mhix registrata mal-Awtoritajiet tal-VAT u lanqas qatt ma mliet returns tat-taxxa dwar in-negozju li suppost hu gestit mill-fond (Dok FZ 2);

Illi inoltre l-fond in kwistjoni huwa prezentament abbandunat, zdngat, mimli bi stokk antik u jinfetah biss sporadikament;

Illi dan jikkostitwixxi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja ai termini ta' l-artikolu 8 u 9 ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom ghar-ragunijiet premessi li ma jgeddux il-kera in kwistjoni fl-eghluq tal-perjodu kurrenti u li konsegwentement jiehdura lura l-pussess il-hanut li jinsab 18ATriq it-Tezorerija Valletta fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lill-intimat ghall-fini tal-izgumbrament;

Bl-ispejjes u minghajr pregudizzju ghad-dritt tal-esponenti li titlob hlas ta' kirjiet arretrati u/jew kumpens u/jew danni permezz ta' proceduri separati;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-risposta tal-intimata li tghid;

Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jichad it-talba tar-rikorrenti bhala infondata fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti illi minn issa huma ingunti subizzjoni ghas-segwenti ragunijiet;

1. Illi m'huwiex minnu illi l-fond huwa prezentament abbandunat, zdingat u illi m'huwiex uzat, mimli bi stokk antik u jinfetah biss sporadikament;
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost lanqas m'huwa minnu illi l-esponenti issulokat jew ittrasferiet il-kirja msemmija lill-kumpanija Meliton Group Limited;

U dan kif ser jigi ppruvat ahjar matul il-kera tal-kawza;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi t-talba tar-rikorrenti hija bazata fuq zewg premissi li t-tnejn huma ragunijiet li ghalihom l-Bord jista' jawtorizza ripreza ta' fond skond kif ravnizat fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' l-ewwel wahda ghar-rigward ta' sullokazzjoni minghajr il-permess tas-sid u l-ohra dwar in-non uzo tal-fond li jammonta ghal-bdil fid-destinazzjoni tal-istess.

Ghar-rigward tal-ewwel raguni vantata mir-rikorrenti, s-sidien jghidu illi l-intimata jew zewgha minnha promort kienu ssullokaw il-kirja lill-kumpanija Meliton Group Limited minghajr il-permess tas-sidien u dan sa mill-1996. Ir-rikorrenti qeghdin jistrieu fuq deposizzjoni moghtija mill-intimata u binha fil-kawza fl-ismijiet Francesco Zampa

vs Meliton Group Limited (Avviz Nru 573/2004SM). A fol 12 tal-process hemm riportata ix-xhieda ta' Nazzarena Meli fil-kawza appena citata fejn hi tichad kull konnessjoni mas-socjeta' Meliton Group Limited, li kif ser jirrizulta aktar 'l quddiem, din il-kumpanija tappartjeni lill-ulied l-istess Nazzarena Meli. Fl-istess deposizzjoni, l-intimata tghid li hi pensjonanta, ma tahdimx u binha jiehu hsieb ta' kollox. David Meli, bin l-intimata, jikkonferma li ommu qatt ma kienet registrata bhala negozjanta u jikkonferma li ma hemm l-ebda konnessjoni bejn il-Meliton Group Limited u l-intimata u anqas mal-fond in kwistjoni. Din hija x-xhieda li r-rikorrenti qeghdin jistrieħu fuqha kwantu għall-ewwel aggravju tagħhom u minnufih jinghad li talba bazata fuq din il-premessa b'dan il-minimu ta' provi hija destinata li tfalli. Hu pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi ma hemm xejn insolitu li l-familjari tal-inkwilin jidhlu sabiex imexxu in-negozju tieghu f'kazijiet fejn l-kerrej ma jkunx f'qagħda li jagħmel dan. Ara ad ezemplari il-kawza fl-ismijiet **Josette mart Dr. Mario Stilon et vs Anthony Agius (App 59/2000/1 dec 11 ta' Frar, 2004)**. Kif jemergi mill-provi akkwiziti, bin l-intimata, li għandu kumpanija li ma għandha l-ebda konnessjoni ma' ommu, tieħu hsieb li tmexxi in-negozju tagħha u kull introjtu li jemani mill-bini mholli lilha minn zewgha jmur favur tagħha, haga din li mingħajr provi ta' natura aktar konvincenti m'għandux jikkonduci li dan il-Bord sabiex jiddeciedi favur l-allegazzjoni ta' sullokazzjoni vantata mir-rikorrenti. Imkien ma jirrizulta, kif jghidu r-rikorrenti, illi s-socjeta' Meliton Group Limited ilha tokkupa l-fond *de quo* sa mill-1996 u frankament ir-rikorrenti adew lil dan il-Bord b'zewg ragunijiet djametrikament opposti għaliex filwaqt illi jghidu li dan il-fond kien sullokat lil terzi, fl-istess waqt jallegew illi l-intimata bidlet id-destinazzjoni tal-fond bin-nuqqas ta' uzu tieghu. Kif jemergi mill-gurisprudenza, is-sullokazzjoni tirrikjedi, *inter alia*, prova tar-rilaxx tal-pussess tal-fond f'idejn terzi. Issa, fil-kaz in dizamina, ma jstax is-sid jghid li l-intimata sullokat il-fond lil terzi u fl-istess waqt jghid li dan il-fond għadu għandha izda mhix tuzah u konsegwentement abbandunatu. Għalhekk il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bazata fuq is-sullokazzjoni tal-fond mingħajr il-permess tas-sidien.

Ir-rikorrenti sidien qeghdin ukoll jilmentaw mill-bdil fid-destinazzjoni tal-fond stante illi dan mhux qed jintuza u jinsab fi stat ta' abbandun. Ghar-rigward ta' din it-tieni raguni mressqa mir-rikorrenti, il-provi juru li r-rikorrenti ghandhom ragun. L-intimata hija registrata li ddikjara bil-gurament li tul hajjitha qatt ma hadmet fil-hwienet. Dan wahdw ma jfisser xejn ghaliex kif fuq spjegat, setghet dejjem qabddet lil terzi jiehdu hsieb dan il-fond, kif del resto huwa allegat. Izda, din id-dikjarazzjoni jehtieg li tkun ukoll konsiderata mall-assjem tal-provi l-ohra, ghalhekk skjetti. David Meli, azzjonist tas-socjeta' Meliton Group, jghid (fol 14) li "kull ma qed naghmlu minn dawn il-postijiet, m'hu li qeghdin biss innaqqru mill-merkanzija li halla l-papa". Il-periti membri tal-Bord asenjati biex jirrelataw dwar il-qagħda li jinsab fih dan il-fond, ikkonstataw illi dan il-fond kien jkkontjeni merkanzija qadima li kienet mimlija trab u li kien evidenti li ma kienet qed issir ebda attivita'. Il-periti membri kellhom izommu zewg accessi ghaliex fl-ewwel wiehed l-intimata ma dehritx u hadd ma kellu c-cwieviet tal-fond. Fit-tieni access, kien prezenti bin l-intimata izda dan ma kellux ic-cwieviet u ghalhekk kellu jkun zgassat il-bieb. Bejn l-ewwel u t-tieni access tnaddfu il-partijiet tal-komun fejn hemm access għall-fond in kwistjoni ghaliex qabel kien mimli kaxxi u anke hmieg. L-istess periti membri ikkonkludew, illi "mill-ezami tal-istocks u oggetti ohra fl-isemmija kmamar, ma jidhirx li huma iffrekwentati, u jinsabu fi stat ta' telqa u abbandun". Kontra għal dak li intqal *supra* fir-rigward tal-ewwel premessa vantata mir-rikorrenti jirrizulta illi dan il-fond konsistenti f'hanut, huwa abbandunat u m'hu qed isir l-ebda uzu tieghu. L-istess bin l-intimata jistqarr illi huwa kien qieghed *cash register* tas-socjeta' Meliton Group "biex inkunu mal-ligi" u b'dan il-Bord jifhem illi kien hemm messa in xena sabiex jidher li kien hemm xi attivita' kummercjali gestita minn dak il-fond. In-*non uzo* jekwivali għal bdil fid-destinazzjoni tal-kirja u dan kif ripetutament akkolt fil-gurisprudenza in rigward.

Għal dawn il-motivi, il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizza ir-ripreza tal-fond hantu 18A, Triq it-Tezorerija Valletta, fi zmien tletin (30) jum mil-lum.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----