MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-23 ta' Mejju, 2011

Rikors Numru. 20/2008/1

Francesco u Letterina konjugi Zampa (ID 669330M u 220232M rispettivament)

vs

Nazzarena Meli

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi permezz ta’ kuntratt tat-12 ta’ Settembru 2002 (hawn anness bhala FZ 1, l-esponenti xtraw il-fond numru 19, Triq it-Tezorerija, Valletta kif soggett ghal-numru ta’ kirijiet fosthom kirja favur certu Francis Meli ta’ zewgt ikmamar internament numerati 19/2 u 19/5.

Illi fil-verita’ dawn il-kmamar kienu fi zmien mikrija lil Francis Meli, pero’ wara l-mewt tieghu nhar it-22 ta’ Lulju ,

1996 il-fond baqa' jinkera lill-armla tieghu l-intimata Nazzarena Meli;

Illi l-kmamar imsemmija jinkrew bhala 'store' lill-intimata bil-kera ta' €93.17 (Lm40) fis-sena, fir-rigward tal-fond 19/2 u bil-kera ta' €139.76 (Lm60) fis-sena fir-rigward tal-fond 19/5, liema kera tithallas bis-sena 'l quddiem fl-ahhar ta' kull sena, b'hekk li l-kirja li bhalissa miexja taghlaq nhar il-31 ta' Dicembru 2008;

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

Illi inoltre l-kmamar in kwistjoni prezentement huma ghal kollox abbandanati u fi stat zdingat u mahmug;

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

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom ghar-ragunjiet premessi li ma jgeddux il-kera in kwistjoni fl-eghluq tal-perjodu kurrenti u li konsegwentement jiehdu lura l-pussess tal-kmamar/'store' li jinsabu 19/2 u 19/5 Triq 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;

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 Melton 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 r-rikorrenti qeghdin jadixxu lil dan il-Bord b'talba ghall-ripreza ta' fond konsistenti f'zewgt ikmamar u mikrija bhala "store" bl-intimata illum meqjusa bhala l-kerreja wara l-mewt ta' zewgha li lilu kien mikri dan il-fond. Ir-rikorrenti qeghdin jaghmlu dan fuq zewg ragunijiet skond kif ravvizat 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, is-sidien jghidu illi l-intimata jew zewgha minnha promort kienu ssullokaw il-kirja lill-kumpanijia Meliton Group Limited minghajr il-permess tas-sidien u dan sa mill-1996. Ir-rikorrenti qeghdin jistriehu 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 msemmija 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 ix-xhieda li ir-rikorrenti qeghdin jistriehu fuqha kwantu ghall-ewwel aggravju taghhom 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'qaghda li jaghmel 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 ghandu kumpanijia li ma ghandha l-ebda konnessjoni ma' ommu, jiehu hsieb li jmexxi in-negozju taghha u kull introjtu li jemani mill-bini mholli lilha minn zewgha jmur favur taghha, haga din li minghajr provi ta' natura aktar konvincenti m'ghandhiex tikkonduci li dan il-Bord sabiex jiddeciedi favur l-allegazzjoni ta' sullokazzjoni vantata mir-rikorrenti bis-sanzjoni estrema ta' nuqqas ta' tigdid tal-kirja. 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 ghaliex 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 soffermat fill-gurisprudenza, is-sullokazzjoni tirrikjedi, *inter alia*, prova tar-rilaxx tal-pussess tal-fond f'idejn terzi. Fil-kawza **Josette mart Dr. Mario Stilon et vs Anthony Agius App 11 ta' Frar, 2004**, kien affermat illi l-principju li min jallega irid jipprova huwa ta' importanza partikolari ghal kawza bhal din in dizamina: "il-principju regolanti l-piz tal-prova illi x-xjenza tal-fatt allegat – f'dan il-kaz ic-cessjoni jew sullokazzjoni – ghandu jipprovah min jallega din ix-xjenza, u fil-kaz li din il-prova ma tkunx adegwata, jew anke f'kaz ta' dubju, l-allegata xjenza ghandha tigi rigettata. Dan il-principju jircievi maggorment gharfien f'kazijiet ta din l-ispece [cessjoni jew sullokazzjoni], kif hekk inhu pacifikament

akkolt f'gurisprudenza stabbilita. Ara a propozitu "**Concetta Theuma vs Rev. Dun Giuzeppi Mercieca**", Appell 20 ta' Frar 1996 u "**Joseph Fenech Clarke et vs Alfred Borg**", Appell, 30 ta' Mejju 1997. Issa, fil-kaz odjern, ma jistghax is-sid jghid li l-intimata sullokat il-fond lil terzi u fl-istess waqt jghid li dan il-fond ghadu ghandha izda mhix tuzah u konsegwentement abbandunatu. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bazata fuq is-sullokazzjoni tal-fond minghajr 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 ddikjarat bil-gurament li tul hajjitha qatt ma hadmet fil-hwienet, ghalkemm dan wahdu ma jfisser xejn ghaliex kif fuq spjegat, setghet dejjem qabbdet 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, ghalkemm skjetti. David Meli, azzjonist tas-socjeta' Meliton Group, jghid (fol 14) li "kull ma qed naghmlu minn dawn il-postijiet, hu li qeghdin biss innaqqru mill-merkanzija li halla l-papa'". Il-periti membri tal-Bord assenjati biex jirrelataw dwar il-qaghda 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 deheritx u hadd ma kellu c-cwievet tal-fond. Fit-tieni access, kien prezenti bin l-intimata izda dan ma kellux ic-cwievet u ghalhekk kellu jkun sgassat il-bieb. Bejn l-ewwel u t-tieni access tnaddfu il-partijiet tal-komun fejn hemm access ghall-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 ghal 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 wara li kien ottjena awtorizzazzjoni mid-Dipartiment tal-VAT, kien jintuza VAT number wiehed tal-kumpanijia Meliton Group li seta ukoll jintuza ghal bejgh ta’ oggetti mill-hanut numru 18 Triq it-Tezorerija, mikri lill-ommu, u dan peress illi l-bejgh minn hemm kien minimu. Proceduri bejn iz-zewg ulied tal-intimata waslu ghall-istralc tal-kumpanija Meliton Group u l-hanut tal-intimata kif ukoll iz-zewg stores in kwistjoni kienu indikati bhala li qieghed fil-pussess tal-Meliton Group izda wiehed mid-diretturi ma jaqbilx dwar dan. Issa in-*non uzo* jekwivali ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-kirja u dan kif kostantement akkolt fil-gurisprudenza in rigward. Dwar dan, ulied l-intimata jghidu illi l-istocks li hemm fl-stores huma ta’ zmien missierhom u cioe’ tat-tmeninijiet u tad-disghinijiet, “xi kulltant nohdulha l-istock biex inbieghulha. Jiena tal-istock li nohdilha ma nhallashiex u nissostitwiulha b’affarijiet ohra. Dan naghmlu biex hi thallas l-impenji li ghad ghandha mal-banek” (fol 47). Dan ifisser illi dawn l-imhazen huma estensjoni tal-hanut bin-numru 18 izda negozju minn dan il-hanut mhux qieghed isir ghar-ragunijiet kif spjegaw ulied l-istess intimata. Dan ghandu l-konsegwenzi tieghu ghaliex skond 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** intqal 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”. Jekk dawn il-fondi qeghdin iservu biex jinhazen stock verament qadim u li kultant jitnaqqar ftit minn dak l-istock

biex jinbiegh meta l-attivita' tal-intimat hija ghal kollox inezistenti stante li l-hanut taghha huwa ukoll maghluq, jirrizultaw l-elementi ta' non uzu minghajr gustifikazzjoni fil-ligi.

Ghal dawn il-motivi, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzhom ma jgeddux il-kirja tal-fondi deskritti fir-rikors promutur u jordna lill-intimata tizgombra mill-istess fondi fi zmien gimgha (1) mill-eghluq tal-kera u cioe 31 ta' Dicembru 2011.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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