MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 102/2004/1

Monica Caruana u Randolph Frendo Azzopardi

vs

Anthony Schembri, Mary mart Joseph Farrugia, Joseph, Paul Carmen mart Enzo Guzman Alex u Mario ahwa Schembri. U wara l-mewt ta' Anthony Schembri, b'digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-06 ta' Dicembru 2006, kienu mahtura l-Avukat Dr Martin Fenech u l-PL Liliana Buhagiar bhala kuraturi sabiex jirrapprezentaw l-eredita' gjacenti tieghu u b'digriet ta' dan il-Bord tas-27 t'April 2007 dawn il-kuraturi kienu

sostitwiti bin-nomina ta' Alessio Schembri fuq talba tieghu.

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond ossia hanut u store bin-numru 184 illum numru 149 Carmel Street Luqa, liema fond huwa mikri lill-intimati bil-kera ta' tnejn u erbghin Lira (Lm42.00) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi l-intimati biddlu d-destinazzjoni fil-fond inkwistjoni

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

1. Jittermina l-lokazzjoni tal-fond ossia hanut/store bin-numru 184 illum 149 Carmel Street Luqa; u
2. Jordna li fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan il-Bord l-intimati jizgombraw u jivvakaw l-fond imsemmi favur l-esponenti.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk;

1. Illi huwa minnu li l-esponenti jikru fond li jintuza minnhom bhala hanut/*store* gewwa Carmel Street Luqa;

2. Illi d-destinazzjoni tal-fond inkwistjoni qatt ma bidlet minn dak li ghalih gie mikri u dan peress li l-fond baqa’ dejjem jintuza bhala hanut/store skond kif kien gie mikri lilhom;

3. B’riserva ghar-ragunijiet ohra jekk jkun il-kaz.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti, *qua* sidien ta’ fond mikri lill-intimati, qieghdin jitolbu r-ripreza tieghu fuq il-kawzali ta’ bdil fid-destinazzjoni tal-kirja. Dan il-bdil, skond ix-xhieda tar-rikorrenti, jikkonsisti fin-nuqqas ta’ uzu tal-fond filwaqt illi l-intimati jobjettaw b’dikjarazzjoni li l-fond dejjem baqa’ jintuza skond l-ftehim lokatizju;

Qabel kull konsiderazzjoni dwar l-provi mressaq jehtieg li jkun konsiderat incident li zvolga fil-mori u li jista’ jkollu effett fuq it-talba tar-rikorrenti. L-intimati, ossia iben l-intimat Anthony Schembri li accetta l-kurazija tal-eredita’ gjacenti ta’ missieru, xehed illi l-fond li r-rikorrenti jghidu li hu mikri “lilu” mhux dak minnhom indikat fir-rikors promutur izda iehor fl-istess triq li huwa hanut. Alessio Schembri esebixxa ritratti tal-faccata ta’ diversi fondi gewwa Carmel Street, Luqa u b’certu insistenza jghid illi l-fond numru 149 gia 184 ma jappartjenix lir-rikorrenti. Missieru kien jikri erba postijiet ilkoll fl-istess triq li jservu ghan-negozju llum gestit minnu izda n-numru 149 jappartjeni lil certu Galea u mhux lir-rikorrenti filwaqt illi l-hanut ghadu attiv u ghalhekk ir-rikorrenti m’ghandhomx raguni valida fil-ligi sabiex jitolbu ir-ripreza

tieghu. Ezaminati l-atti izda, jemergi illi l-kuratur huwa zbaljat u dan mhux bla ragun la darba kien ghadu tifel meta missieru, ossia ommu Carmela Schembri, kriet l-fond in kwistjoni fis-sena 1961 (vide skrittura a fol 9). Jibda biex jinghad illi lanqas missieru jew l-intimati l-ohra ma ressqu din l-objezzjoni u dan ghal ebda raguni ohra hlief li ma raw xejn irregolari bil-premessa ewlenija tar-rikorrenti li biha ddikjaraw li huma l-propretarji tal-fond. Jizdied jinghad ukoll illi jemergi li l-istess kuratur qajjem l-istess opposizzjoni dwar fond iehor mikri lill-missieru minn terzi fl-istess triq f'kawza quddiem it-Tribunal ghat-Talbiet Zghar. Pero' missier il-Kuratur u l-intimati l-ohra gia kellhom okkazzjoni jissollevaw dan il-punt li kieku riedu meta l-istess rikorrenti adew lil dan il-Bord diversament presedut sabiex jawtorizza awment fil-kera. Issir referenza ghar-Rikors 173/98 allegat ma' dawn l-atti fuq t-talba tar-rikorrenti. Anke hawn, il-kuratur kien oppona li jkun allegat dan il-process meta dan jikkontjeni deskrizzjoni tal-fond maghmulha mill-periti membri tal-Bord li kienu kkonstataw is-segwenti: "*.. dana l-fond jikkonsisti minn zewgt ambjenti, wiehed minnhom fil-faccata bin-numru 184 Carmel Street, Luqa, adebit bhala fond kummercjali ossia hanut u ambjent iehor retropost, u inter-komunikabbli, b'faccata fuq Saint Innocent Street, Luqa, adebit bhala store jew imkien li jintuza primarjament bhala magazinagg, bejn il-fond numru 21 w il-fond bl-isem "Lucku" fl-istess triq. L-ambjent ta' quddiem jinsab bejn "Galea Store" u Hanut ta' Ironmongery fi Triq il-Karmnu, Hal-Luqa."* Il-Kuratur oppona li jkun allegat dan il-process ghaliex fih id-deskrizzjoni ezatta tal-fond kif maghmula mir-rikorrenti odjerni. Huwa qed jistrieh ukoll fuq il-kontenut ta' ittra mibghuta mir-rikorrenti fit-28 ta' Novembru 1984 lil ommu sabiex tmur tkellimha dwar r-ricevuta tal-kera "tal-hanut 148 Carmel Str. Luqa" (fol 98). Huwa evidenti illi l-awtrici tal-ittra kienet qed titkellem dwar il-fond 184 u bi zball nizzlet 148 ghaliex f'dak iz-zmien fl-1984 il-fond kien ghadu bin-numru originali tieghu 184 tant li anke r-Rikors 173/98 intavolat fid-19 t'Ottubru 1998 jindika l-fond bhala numru 184. Izda l-kuratur qieghed issa jghid illi anke dik l-ittra tirreferi ghan-numru 148 bhala appartenenti lir-rikorrenti u fl-istess waqt, fid-deposizzjoni tieghu jghid li l-fond in mertu ghandu n-numru 149A. Huwa evidenti li dan kollu sar bl-intiza biex iddewwem dawn il-proceduri u ghalhekk il-Bord ser jghaddi biex jikkonsidra l-mertu dwar il-fond kif indikat fir-rikors promutur;

Issa kwantu il-mertu proprju tal-kawza, r-rikorrenti jallegaw illi marru diversi drabi jittawwlu minn barra l-fond u dejjem sabuh maghluq minghajr ebda hjiel ta' attivita' sew minn naha ta' quddiem li huwa intiz bhala hanut kif ukoll minn naha ta' wara li huwa intiz bhala *store*. Nies tal-post ukoll ikkonfermaw mar-rikorrenti li dan dejjem maghluq. Meta ttawwlu minn wara l-hgieg, raw li l-affarijiet dejjem baqghu l-istess. Mressqa dawn il-provi, l-oneru imbaghad dar fuq il-kuratur li izda, wara l-insistenza tieghu li l-fond tar-rikorrenti huwa l-hanut li jinsab fil-kantuniera ta' Carmel Street, Luqa b'tabella IRONMONGERY, xehed illi l-hanut huwa wiehed attiv. Huwa ddikjara li wara xi intervent kirurgiku ma setghax jerfa pizijiet u ghalhekk qaleb il-generu ghall-bejgh ta' ktieli u toasters [minn dak tal-banjijiet]. Meta ma jkunx jista' jiftah hu tiftah il-mara tieghu u ddikjara li ghandu ukoll dokumentazzjoni tal-VAT izda dawn qatt ma esebihom. Il-fatti kif esposti f'dan ir-rikors jimmilitaw kontra l-intimati u dan ghaliex l-intern tal-fond in kwistjoni huwa vizzibbli minn barra peress illi l-bibien huma tal-hgieg. Minn hemm seta jkun nnottat illi ma kien hemm l-ebda caqlieq tul medda ta' zmien. Peress illi l-kuratur orjenta l-provi tieghu dwar il-hanut li jinsisti li huwa l-mertu tal-kawza u b'hekk ma qal xejn dwar il-fond in mertu, dan il-Bord ma inghatax ragunijiet ghaliex dan il-fond mhux qed jintuza;

Issa la darba t-talba tar-rikorrenti hija msejsa fuq il-bdil ta' destinazzjoni tal-fond u kif spjegat fil-mori, tali tibdil huwa dovut ghan-nuqqas ta' uzu tieghu, tajjeb li jkun senjalat dak ripetutament ritenut mill-Qrati taghna. Dwar dan kien kostantement ritenut illi 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 ghal-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**).

Issa kif opportunement rribadiet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Rosina Micallef et vs Alfred Bilocca (App 10 ta' Mejju 2006)** meta ccitat is-sentenza **Emmanuel Busuttil vs**

Paolo Zammit noe (App 7 ta' Mejju 1956), "sabiex wiehed jasal ghall-konkluzzjoni jekk kienx hemm tibdil jew le fid-destinazzjoni tal-fond minhabba li dan ikun inzamm maghluq ma hemm l-ebda kriterju fiss." Izda tajjeb li jinzamm fil-mira illi dan il-fond jitratta dwar hanut *cum* mahzen u ghalhekk il-gurisprudenza certament li toffri ghajnuna ghall-determinazzjoni gusta ta' din il-vertenza. Fil-kawza **Anna Galea pro et noe vs Agricultaral Co-Operative Limited** App 24.5.2006, l-Qorti irriteniet illi: "*Opportunement pero` tajjeb li jigi hawn ribadit dak drabi ohra mtenni, u cjoe, li "hawn si tratta ta' kirja ta' mahzen fejn kull ma jehtieg li jigi pruvat hu l-fatt illi l-inkwilin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriccjozament jew taparsi, il-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqeghda -merkanzija tan-negozju. In-non uso f' dan il-kaz kellu allura jigi provat fi grad wisq oghla minn dak mehtieg filkaz ta' hanut" ("Ludgarda Gatt et -vs- Pauline Cassar", Appell, 28 ta' Gunju 2001). Trattandosi ta' mahzen hu ferm logiku li l-attivita` kondotta fih tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi. Ara "Maria Antonia Buhagiar -vs- Eric Mizzi", Appell, 27 ta' Marzu 1972";* Mehuda in konsiderazzjoni din is-sentenza bhala ezemplari u mqabbla mal-fatti in speci, jemergi illi l-kuratur ma kienx qed juza l-fond ghar-raguni moghti lil ommu u lil missieru. *Qua* hanut/mahzen, l-kuratur kien principalment tenut li jzomm dik il-parti tal-fond destinata bhala hanut miftuh u li jiggestixxi l-fond bhala hanut. Dan ma ghamlux u ma offra l-ebda raguni biex tkun konsiderata mill-Bord. Issa kwantu ghal dik il-parti destinata bhala mahzen, ghalkemm kif tinsenja l-gurisprudenza dan m'ghandux ghalfejn jithalla miftuh u ghandu jitqies bhala funzjonanti meta jinfetah biex l-kerrej jiehu jew iqieghed dawk l-oggetti fih skond skond l-htiega, anqas dan ma jidher li kien qed isir mill-intimati. Ghalhekk il-fond mhux qed jintuza skond id-destinazzjoni tieghu;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgobru qed jipprefigi zmien sittin (60) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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