BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 131/2011

Perit Andre u Victoria mizzewgin Zammit u l-istess Victoria Zammit (ID 679743M) bhala mandatarja tal-assenti Margaret Zulauf mart Helmut residenti il-Germanja u ta' Susan mart Peter Rodda residenti l-Australia; Agnes Jones (ID 775548M) f'isimha propju kif ukoll bhala mandatarja ta' Sister Helen Jones (ID 770945M) residenti l-Egittu, Monica mart David Michael Brierley (ID 517047) Louis Jones (ID 950550M)

vs

Margaret Zammit

Illum, 27 ta' Frar 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi huma jikru lill-intimata il-fond kummercjali Numru 187 Merchants Street Valletta bil-kera ta' sitt mija u tmienja u disghin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81) fis-sena pagabbli trimestralment bil-quddiem - l-ewwel skadenza fid-29 ta' Jannar 2011
>
> Illi l-intimata bidlet id-destinazzjoni ta' dan il-fond kif ukoll assenjat l-lokazzjoni lill-terzi u qed tikkaguna pregudizzju lir-rikorrenti.
>
> Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dana il-Bord jawtorizzahom jirriprendu il-pussess ta' dana l-fond fi zmien qasir u perentorju skont il-ligi.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata li tghid hekk:

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-fond imsemmi ghadu qed jigi gestit minnha kif kien dejjem gestit mill-mejjet zewgha Joseph Zammit.

2. Illi kuntrarjament minn dak sostnut mir-rikorrenti, l-kera vigenti tal-fond imsemmi a tenur ta' l-Att X tal-2009 huwa prezentament ta' Ewro 1,062.84c fis-sena u mhux Ewro 698.81c

u jithallsu trimestralment kull 29 ta' Jannar, 29 ta' April, 29 ta' Lulju u 29 ta' Ottubru ta' kull sena.

3. Illi llum peress li hija mara anzjana, u skond it-testment 'unica charta' taghha u ta' l-mejjet zewgha fl-atti tan-nutar Joseph Sciriha, huma hallew bhala prelegat konsegwibbli wara l-mewt tas-superstiti lil binhom Martin Zammit li jiggestixxi n-negozju ta' importazzjoni ta' ghodda u affarijiet industrijali kif dejjem ghamlu tul is-snin.

4. Illi effettivament Martin Zammit ghadu jiggestixxi sal-gurnata tal-lum in-negozju fuq imsemmi ghan-nom tal-intimata kif jirrizulta anke mit-Taxxa fuq il-Valur Mizjud li huwa jhallas ghan-negozju gestit mill-fond imsemmi.

5. Illi mhux minnu illi hija bidlet id-destinazzjoni tal-fond u/jew assenjat il-lokazzjoni lil terzi imma dan ghadu gestit minnha u minn binha Martin Zammit kif dejjem kien tul iz-zmien mill-mejjet zewgha Joseph Zammit.

6. Illi konsegwentement, it-talbiet tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond fuq imsemmi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

7. Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu illi jirriprendu l-pussess tal-fond kummercjali numru 187, Triq il-Merkanti, Valletta minhabba illi l-intimata (1) bidlet id-destinazzjoni ta' dan il-fond kif ukoll (2) assenjat l-lokazzjoni lill-terzi u (3) qed tikkaguna pregudizzju lir-rikorrenti.

Illi l-intimata teccepixxi li (1) id-domandi attrici huma nfondati (2) illi l-kera hija ta' Ewro 1,062.84c fis-sena u mhux Ewro 698.81c (3) illi n-negozju huwa gestit minn binha (4) minhabba li l-kirja skond it-testment taghha u ta' zewgha hija konsegwibbli lilu (5) illi ma kien hemm ebda bdil fid-destinazzjoni tal-fond u (6) konsegwentament it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Jibda biex jinghad ghall-kjarezza tal-fatti li r-rikorrenti ghamlu talba wahda biss u mhux talbiet u domandi kif teccepixxi r-rikorrenti, liema talba hija ghar-ripreza tal-fond.

Illi l-kawzali mressqa mir-rikorrenti huma bazikament tnejn, jew ghal-lanqas dawk li l-ligi tikkontempla li ghab-bazi taghhom wiehed jista' jitlob ir-ripreza tal-fond huma l-ewwel tnejn u cioè l-bdil fid-destinazzjoni tal-fond u l-assenjazzjoni tal-lokazzjoni lil terzi. Li dan l-agir jista' qed jikkostitwixxi pregudizzju lir-rikorrenti jista' jkun izda din ir-raguni wahedha mhux bazi ghar-ripreza ta' fond kontemplat fil-ligi.

Illi r-rikorrenti jibbazaw il-kawzali tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond fuq il-hinijiet tal-ftuh tal-fond ghan-negozju. Jghidu li l-fond mhux qed ikun

miftuh fil-hinijiet normali tan-negozju u li qed ikun maghluq. Fil-fatt xehdu uhud minnhom stess u ressqu xhieda ohra li qalu li l-fond kien qed ikun maghluq. Jghidu ukoll li tant in-negozju mhux jithaddem li marru jixtru xi affarijiet diversi drabi u minn darba ghal ohra l-hanut ma kienx supplit b'dak l-oggett.

Jirrizulta u mhux kontestat mill-intimata u minn binha li l-hanut mhux qed jinfetah fis-sieghat kollha tal-gurnata. Anzi twahhlet tabella li tindika l-granet u l-hinijiet li l-hanut ikun miftuh. Ir-rikorrenti jghidu li gieli marru wkoll f'dawk il-hinijiet u sabu l-hanut maghluq.

Illi l-Qrati taghna gia kellhom diversi okkazjonijiet jiddikjaraw dwar kazijiet simili, minn liema jirrizulta li sabiex hanut ikun qed jiffunzjona u fin-negozju mhux necessarju li jiftah kuljum u fil-hinijiet kollha tal-gurnata. Huwa bizzejjed li l-hanut ikollu l-klijenti tieghu u jkun qed jilhaq il-klijenti tieghu.

L-intimata u binha ma jichdux li l-hanut mhux qed ikun miftuh kuljum u fil-hinijiet kollha tal-gurnata. Anzi, ghall-kuntratju, l-intimata tghid li l-gestjoni tan-negozju hija f'idejn it-tifel u ma tafx x'hin u meta jiftah. Ma taf prattikament xejn dwar it-tmexxija u l-andament tan-negozju u dan kif kien mill-bidu tal-kirja stante li originarjament in-negozju kien immexxi minn zewgha u wara l-mewt tieghu beda jiehu hsiebu binha. Però tippercepixxi l-profitti kull xahar mill-imsemmi negozju.

L-intimata esebiet diversi ricevuti tal-VAT kif ukoll diversi invoices, minn liema jirrizulta li xi tip ta' negozju minn dan il-hanut qed isir. Ghal-ligi lanqas ma hemm htiega ta' xi kwantità jew ohra ta' negozju. Huwa bizzejjed li jigi muri li n-negozju qed isir.

Illi ghalhekk mill-provi prodotti ma jistax jinghad li r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw il-kawzali tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

It-tieni kawzali hija dik tal-assenjazzjoni tal-lokazzjoni. Ir-rikorrenti jsostnu li l-intimata assenjat il-kirja u l-unika provi li gabu kienu fir-rigward ta' binha, ghalhekk l-allegazzjoni hi li l-kirja giet assenjata lil binha. Jibda biex jinghad li l-kirja kienet originarjament tal-missier biss kif jirrizulta mill-iskrittura tal-kera esebita mir-rikorrenti stess a folio 40 tal-process. U ghalhekk l-intimata ma setetx tassenja tali lokazzjoni ghax il-lokazzjoni ma hiex taghha.

L-intimata esebiet kopja tat-testment taghha u ta' zewgha minn liema jirrizulta li zewgha halla din il-lokazzjoni b'titolu ta' prelegat lil binhom Martin Zammit. Illi ghalhekk Martin Zammit kellu kull interess li jsegwi din il-kawza.

Jirrizulta li l-gestjoni tan-negozju ghaddiet f'idejn binha wara l-mewt tal-missier stante li l-intimata halliet in-negozju f'idejh ghal diversi ragunijiet: qatt ma hadet hsieb hi ta' dan in-negozju, l-età taghha u kienet qed tippercepixxi l-profitti minnu kif regolat fit-testment.

Illi in oltre l-principju fil-kaz ta' assenjazzjoni ta' lokazzjoni huwa li min jallega irid jipprova u fejn hemm xi dubju dan imur favur l-inkwilin.

In oltre l-principji li jirregolaw il-kera huma applikabbli ukoll ghall-assenjazzjoni ta' kirja u cioè irid ikun hemm korrispettiv ta' hlas tal-kera ghal tali lokazzjoni. Dan bl-ebda mod ma gie pruvat mir-rikorrenti.

L-elementi li jikkostitwixxu assenjazzjoni ta' kirja gew esplorati f'diversi sentenzi tal-Qrati taghna, u senjatament **Mallia Carmen Et**

Pro Et vs Spiteri Mario deciza 09/11/2005, mill-Qorti tal-Appell, **Cutajar Pauline vs Mangion Carmela**, deciza 12/05/2003 mill-Qorti tal-Appell u **Borg Richard Et vs Degiorgio Emanuel Et** deciza 08/02/2002 mill-Prim Awla

Illi fid-dawl tal-provi migjuba, fil-fattispecie tal-kaz odjern ma jistax jinghad li l-intimata assenjat il-lokazzjoni lil binha, u ghalhekk din il-kawzali ma tirrizultax.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur