



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
SILVIO MELI**

Seduta tat-22 ta' April, 2003

Avvi\$Z Numru. 375/2002/1

Marlene Degabriele

vs

Mariella Cassar, Margaret Eucaristica Sultana, Peter Sultana u Anthony Sultana bhala eredi tal-mejjet missierhom Joseph Sultana u Margaret Sultana, armla ta' Joseph Sultana ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat l-4 ta' Gunju tas-sena 2002 li permezz tieghu l-attrici sejhet lill-konvenuti quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m'ghandhomx ikunu ikkundannati:

1. **Sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli qorti, jizgombraw mill-fond ossia hanut bl-ittra J sottopost ghal Ta' Xbiex Palace f'Testaferata Street, Msida, u dan prevja d-dikjarazzjoni li l-kirja rigwardanti l-fond imsemmi, liema kirja hija regolata permezz ta' skrittura privata datata 29 ta' Awissu ta' l-1964, hija xolta u terminata stante illi l-imsemmi fond mhux qed juzawh ghall-iskop li ghalih inkera u cioe' bhala "Pet Shop", skond kif tistipula klawsola numru 3 tal-istess skrittura privata;**

2. **Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' mija u hamsa u ghoxrin Lira Maltin (LM125.00,0) fis-sena;**

3. **Bl-ispejjez tal-prezenti u tal-ittra interpellatorja tal-15 ta' Marzu tas-sena 2002 kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni;**

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata l-25 ta' Gunju tas-sena 2002 li permezz taghha l-konvenuti ecceppew is-segwenti:

1. **Preliminarjament, billi l-partijiet qeghdin f'perjodu ta' rilokazzjoni, huwa kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu kompetenza specifika biex jiddeciedi kwistjonijiet simili fir-rilokazzjoni;**

2. **Dejjem in linja preliminari, it-talba kif proposta hi rritwali stante li kellha tintalab dikjarazzjoni li l-kirja ghandha tigi dikjarata xjolta, u mhux li hija diga' xjolta;**

3. **Fil-mertu, l-allegazzjoni ta' uzu divers hi nfondata fil-fatt u fid-dritt, kif jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk it-talbiet tal-attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;**

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata d-29 ta' Awissu ta' l-1964 il-fond mertu ta' din il-procedura inkera bl-iskop li l-kerrejja tieghu hemm indikati *“jifthu xi PET SHOP u biex ibieghu pets, pets' food and accessories, fishing tackle and equipment, firearms, gardening tools, seeds, gradening accessories and equipment, u sporting accessories and equipment eskluzi dawk imsemmijin...”* f'lista ohra, (ara fol 11);

2. Illi l-kerrejja fuq riferiti kienu inoltre espressament marbuta biex ma juzawx il-fond in dizamina ghall-*“ebda skop jew business iehor”*, (ara fol 11);

3. Illi l-hanut indikat fl-imsemmija skrittura privata huwa indikata bl-ittra “J” u hu sottopost ghal fond maghruf bhala “Ta' Xbiex Palace”, Testaferrata Street, Msida liema fond illum sar propjeta' ta' l-attrici b'kuntratt ta' divizjoni datat l-20 ta' Dicembru tas-sena 2001, (ara fol 22); ghalkemm l-istess attrici tidher li rreferiet ghall-istess fond b'indikazzjoni differenti fid-deposizzjoni taghha, (ara fol 16), ghalkemm din giet sussegwentement korretta minnha stess, (ara fol 69);

4. Illi l-attrici ssostni li l-kerreja odjerni biddlu d-destinazzjoni ta' l-istess fond minn dak originarjament stipulat u dan ghas-segwenti ragunijiet:

a. Illi l-antriporta tal-fond de quo tinsab maghluqa bil-katnazz u tithalla hekk anke fil-hinijiet tax-xoghol;

b. Illi l-fond jinsab mimli bl-imbarazz ghalkemm fih ukoll xi merkanzija;

c. Illi l-fond de quo jinstab fi stat hazin ta' manutenzjoni, fih hafna umdita' u fi stat ta' gebel u saqaf - biz-zebgha li kien ghadha tezisti kienet wahda antika;

d. Illi l-“conduit” kien qed jinqala' minn mal-hajt;

e. Illi effettivament il-fond de quo kien jinfetah ftit li xejn;

f. Illi fl-ahjar ipotesi l-fond de quo kien qed jintuza bhala mahzen u meta gie spezzjonat jidher li kien fih oggetti li “...wiehed iwaddabhom biex jinsihom”, (ara fol 62);

g. Illi “cash register” gol-fond in dizamina ma kienx hemm;

h. Illi l-ahhar darba li l-fond de quo inqralu l-arlogg tad-dawl u l-ilma kien fl-10 ta' Dicembru ta' l-1994; (ara fol 73);

5. Illi x-xhieda prodotta mill-konvenuti jsostnu sintetikament is-segwent:

a. Illi huwa pacifiku li huma responsabbli, bhala eredi tal-kerreja originali, ghall-fond de quo;

b. Illi x-xhud principali minnhom prodott isostni li l-hanut de quo “...ma stajniex inkomplu nuzawh bhala toy shop ghaliex kien fih hafna umdita’

u qabel dejjem kien jintuza bhala pet shop. Wara ghalaqnieh", (ara fol 80);

c. Illi sussegwentement il-konvenuti fethu "pet shop" iehor fl-istess fond u damu joperawh ghal madwar sentejn, (ara fol 80);

d. Illi fl-istess perjodu dawn l-istess konvenuti fethu "pet shop" iehor faccata ta' dak meritu tal-procedura odjerna, li kien akbar, aktar komdu u jinkludi wkoll imhazen mieghu, (ara fol 80);

e. Illi ghalhekk il-konvenuti ikkoncentraw l-attivitajiet taghhom fuq dan il-hanut il-gdid;

f. Illi ghalhekk il-konvenuti jirrizulta li bdew juzaw il-fond meritu ta' din il-kawza biex ipoggu fih affarijiet goffi bhal injam kbir, "double furniture" u "gravel" ta' l-akkwarju, (ara fol 80);

g. Illi ghalhekk min ikun irid minn zmien ghal zmien xi oggetti ta' dan it-tip, kien l-ewwel imur il-hanut gdid veru u proprju, jittiehed fil-fond meritu ta' din il-procedura biex jaghzel xi oggett ghall-akkwarju u wara li jehodha minn hemm imur ihallas fil-hanut veru u propju ta' faccata; (ara fol 80, 88 u 89);

h. Illi l-konvenuti kienu dejjem ihallsu l-kontijiet tal-fond in dizamina, (ara fol 80);

Ikkunsidrat:

Illi qabel ma ssir id-debita analizi legali tal-fatti kif fuq sintetikament esposti huwa doveruz li jigu indirizzati l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari, ghalkemm necessarjament sommarjament stante l-forum specifiku odjern, li hu kolpit bl-analizi ta' l-istess, ma jippermettix altrimenti;

Illi minn analizi ta' l-artikoli 47 u 48 tal-Kap 12 din il-qorti tikkonsidra li l-avviz odjern jissodisfa r-rekwiziti ta' l-istess u dan stante:

- 1. Illi l-ammont meritu tal-kaz jaqa' fil-kompetenza ta' din il-qorti;**
- 2. Illi t-talba kontenuta fl-avviz li ta' bidu ghal din il-procedura jirrizulta wkoll fit-terminu ta' l-istess artikoli;**

Illi konsegwentement din il-qorti qed tirrespingi l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjez;

Ikkunsidrat:

Illi fil-meritu ghandu preliminarjament jinghad kif irriteniet il-Qorti ta' l-Appelli Civili fil-kawza Zahra vs Zammit datata l-11 ta' Jannar ta' l-1957, Volum XLI.I.17, peress li kollox jiddependi mill-gravita' tal-fatt l-analizi rikjest ghandu dejjem jiehu in konsiderazzjoni l-isfond tac-cirkostanzi partikolari li jirrizultaw;

Illi ghalhekk jirrizulta s-segwenti:

- 1. Illi l-kirja originali sehhet f'perjodu determinanti li aktar minn tletin sena wara jirrizulta li ma baqax rilevanti ghall-eredi tal-kerrejja originali nonostante li dawn jirrizulta li baqghu fl-istess generu ta' negozju;**
- 2. Illi ghalhekk, bhal kull negozjant ghaqli li jinhtieglu necessarjament ikun jaf jaqra s-sinjali taz-zminijiet dawn abbandunaw litteralment il-fond in dizamina, fethu stabbiliment aktar idoneu ghall-iskop kummercjali modern taghhom, u rriducew il-fond meritu ta' din il-kawza bhala wiehed li fuqu jistghu jirrikorru jekk u meta jkun il-kaz;**

3. Illi b'rizultat ta' dan il-fond de quo thalla fi stat ta' abbandun b'detriment ghas-sidien u ghall-abitanti ta' l-inhawi;

4. Illi ghandu jkun pacifiku li dan mhux l-iskop li ghalih kien inkera originarjament;

5. Illi dan il-kambjament ghalhekk ma jirrizultax li hu wiehed "...parzjali u komplimentari ghad-destinazzjoni miftehma..." u lanqas jirrizulta li hu "...konsegwenzjali..." ghalha stante li nbidel f'fond dilapidat li incidentalment kien qed jospita oggetti talment ingombranti li l-kerreja odjerni lanqas riduhom fil-mahzen relattivament modern tagghom faccata ta' l-istess;

6. Illi ghalhekk ma jirrizultax li l-bdil fid-destinazzjoni originali kien wiehed fejn "...il-mutament ikun accessorju ghall-uzu principali...", (ara Qorti ta' l-Appelli Civili fl-ismijiet Magro et vs Mizzi, datata l-21 ta' Jannar ta' l-1957, Volum XLI.I.32 fejn gie abilment ikkwotat ukoll il-Fadda f'dan ir-rigward);

7. Illi fil-kaz odjern ir-rekwizit necessarju li jinholoq "...un complemento necessario della destinazione originaria. Un uso previsto come conseguenza della locazione non puo' essere considerato come un godimento abusivo" ma ntlahaqx; (vide op.cit. p. 32);

8. Illi in oltre, meta, bhal ma hu l-kaz odjern, il-hanut jithalla maghluq ghall-zmien twil dan hu ekwivalenti ghall-fatt li ma jkunx qed jigi wzat ghad-destinazzjoni tieghu, (ara Qorti ta' l-Appelli Civili fl-ismijiet Xuereb vs Rapa, datata il-15 ta' Dicembru ta' l-1958, Volum XLII.I.667-668, u sentenzi ohra hemm citati);

Ghaldaqstant, din il-qorti fuq l-iskorta tas-suespost, filwaqt li tirrespingi wkoll it-tielet eccezzjoni sollevata

Kopja Informali ta' Sentenza

**mill-konvenuti, takkolji t-talbiet attrici u
konsegwentement:**

- 1. Tiddikjara li l-kirja tal-fond 'J' sottopost ghal Ta' Xbiex Palace, Triq Testaferrata, Msida, hija xolta stante tibdil fid-destinazzjoni;**
- 2. Tordna lill-konvenuti fuq indikati biex jizgombraw il-fond fuq indikat fi zmien xahar (1) millum;**
- 3. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.**

-----TMIEM-----