MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2002

Rikors Numru. 41/1999/1

Saviour, Suor Maria Felicita fis-seklu Rose Mary, Connie Caruana u Emma Attard u b'digriet tal-24 ta' Gunju 1999 giet awtorizzata z-zieda ta' l-isem Carmen Desira

Vs

Francis u Margaret mizzewgin Bezzina

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalu;

Illi huma jikru lill-intimati l-fond 158A , Triq San Bastjan, Qormi bhala hanut.

Illi dan il-fond ilu zmien maghluq u ghalhekk hemm kambjament tad-destinazzjoni tal-fond.

Ghalhekk l-esponenti jitolbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond

msemmi u ghal dan il-fini jigi prefiss lill-intimati terminu qasir u perentorju.

Ra r-risposta ta' l-intimati;

1. Illi qabel xejn ir-rikorenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom.
2. Illi l-fond in kwistjoni jintuza bhala store.

3. Illi l-kera dejjem giet accettata mis-sid (li kienet toqghod bieb ma' bieb mal-fond de quo) u dan sal-perjodu li ttermina fil-31 ta' Jannar 1999.Illi wara li mietet is-sid ulieda wrew ix-xewqa li jiehdu lura l-fond de quo halli jbieghuh flimkien mal-fond adjaenti fejn kienet toqghod ommhom.

4. Illi huma bdew it-trattativi ma' l-esponenti sabiex jiehdu l-post lura u tlabu lill-esponenti sabiex ghalissa ma jhallsux kera.

5. Illi meta l-esponenti kkonsultaw ruhhom ma' avukat inghataw parir sabiex nonostante d-diskussjonijiet li kienu ghaddejjin jiddepositaw il-kera l-Qorti u fil-fatt hekk ghamlu.

6. Illi sussegwentament l-espontnti gew notifikati bir-rikors de quo.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti

Ra l-atti.

Ra l-atti.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tal-14 ta' Frar 2002.

Ikkonsidra;

1. Bi ftehim tat-23 ta' April 1984 Felice Cutajar missier ir-rikorrenti, (ir-ragel ta' Dolores Cutajar li tissemma fix-xhieda u li miet qabilha) ta' b'titolu ta' kera lil Thomas Darmanin il-fond 158A, Triq San Bastjan, Hal Qormi ghal zmien sentejn li bdew mill-1 ta' Mejju 1984 u li setgha jiggeddu minn sena ghal sena mill-kerrej. Il-kera kienet ta' Lm200 fis-sena u kellha tizdied b'Lm10 kull ghaxar snin. Il-kerrej ma setax jissulloka "izda huwa ghandu dritt jassenja l-lokazzjoni bl-istess kondizzjonijiet hawn kontenuti lil terza persuna, pero kull meta dina l-lokazzjoni tghaddi minn persuna ghal ohra l-lokatur Felice Cutajar ghandu dritt jircevi konsiderazzjoni ta' sena kera" (fol 100 – 102; prezentat darbtejn)

2. Il-partijiet stipulaw li l-fond
'qieghed jinkera ghall-skopijiet kummercjali in generali; pero fl-istess fond ma jistax ikun hemm negozju li jiggenera l-istorbju, u lanqas ma jista' jservi bhala post fejn isir loghob ta' l-azzard jew li fih in-nies joqghodu jixorbu."

3. Qabel il-fond, fit-18 ta' Frar 1982 kieni nkera minn Cutajar lil certu George Cassar li deher fuq il-ftehim tat-23 ta' April 1984.

4. Thomas Darmanin ceda l-fond lill-intimati bi ftehim tat-28 ta' Awissu 1996 dejjem taht il-kundizzjonijiet tal-ftehim tal-1984. Darmanin kien hallas il-kera sal-31 ta' Lulju 1996 (fol 96 – 98; ftheim prezentat darbtejn). Gew prezentati zewg ricevuti li juru dan il-hlas (fol 90)

5. Skond il-ftehim bejn Cutajar u Darmanin;
"l-inkwilin ma jkunx jista' jaghmel ebda bdil strutturali fil-fond 'de quo' jekk mhux bil-permess bil-miktub tal-lokatur; pero' l-inkwilin jista jwessa minghajr dan il-permess il-bieb ta' barra; u l-istess inkwilin ghandu dritt ukoll jekk irid jaghmel toilet pero' bi spejjez tieghu."
Dan kien japplika ukoll ghall-intimat.

6. Ir-rikorrenti esebew "ftehim" fejn iddikjaraw li
"m'ahniex ser naghmlu lterazzjonijiet strutturali stturali u lanqas inwesghu l-bieb ta' barra tal-fond ………. Ahna

qed nitolbu il-permess lis-sid Dolores Cutajar biss biex inwahhlu “Fascina Sign” mal-faccata tal-fond fuq imsemmi.”
Fuq, tad-dokument hemm id-data tal-31 ta’ Dicmebru 1996, isfel 27 ta’ Jannar 1997.

7. Fir-risposta r-rikorenti gew mitluba jippruvaw it-titolu taghhom. Din l-eccezzjoni giet imfissra fit-tul fin-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-intimati (l-ewwel eccezzjoni para 3 – 9). Izda fir-rispsota jinghad li Dolores Cutajar dejjem accettat il-kera u wara l-mewt taghha;
“uliedha wrew ix-xewqa li jiehdu lura l-fond ‘de quo’ halli jbieghuh flimkien mal-fond adjacenti fejn kienet toqghod ommhom.”

“illi huma bdew it-trattativi ma’ l-esponenti sabiex jiehdu l-post lura u talbu lill-esponenti sabiex ghalissa ma jhallsux kera.” (fol 4)

8. Ir-rikorrent Saviour Cutajar jghid li hu wiehed mill-werrieta u “nirraprezenta lil huti ukoll (fol 10). Dawn isemmihom ftit wara, (fol 13) jigifieri r-rikorrenti. Wara tqajmet il-kwistjoni li wahda mill-propjetarji Carmen Desira thalliet barra mill-okkju.

9. Fl-affidavit taghha Margaret Bezzina stqarret
“…………hekk kif mietet ommhom bdew iberrqu l-problemi ma’ uliedha r-rikorrenti li wrew ix-xeqa li jiehdu l-fond lura………… Ghall-ewwel jien u zewgi dhalna f’diskussjoni mar-rikorrenti Carmela Desira b’dan l-iskop, pero’ meta rajna li r-rikorrenti ma bdewx jaccettaw il-kera ……….” (Fol 49)

10. In kontroezami l-intimata Margaret Bezzina qalet:
“………..Imbaghad kif din (Dolores Cutajar) mietet l-ewwel kienet taccettaha l-kera (Carmen Desira, rikorrenti), imbaghad qaltli, huti ordnawli biex ma naccettahiex il-kera.”

11. Ghalhekk jirrizulta li s-sidien huma r-rikorrenti u hadd izjed. L-importanti huwa li hemm rabta ta’ kiri bejn

ir-rikorrenti u l-intimati. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati qed tigi michuda.

12. Fir-rikors jinghad li r-rikorrent jikru lill-intimati l-fond bhala hanut. Il-kawzali hi li l-hanut ilu zmien maghluq u ghalhekk hemm bdil ta' destinazzjoni. It-talba hi li r-rikorrenti jergghu jiehdu f'idejhom il-fond minhabba non uso.

13. Qabel mal-fond ghadda f'idejn l-intimati kien jintuza bhala hanut bl-isem ta' "Needles and Pins". Ir-rikorrent Savoiur Cutajar jghid li

"Il-permess dejjem ta' hanut kien u hi (l-intmata dahlet biex tmexxi bhala hanut ukoll." (fol 10).

14. Jirrizulta li l-intimati hadu l-fond biex juzawh bhala hanut fil-bidunett tac-cessjoni. Imma l-fond gie mikri ghall-'skopijiet kummercjali' kliem aktar wiesgha mill-kelma 'hanut'. Il-kirja qed tiggeded taht l-istess kundizzjonijiet maghmula fil-ftehim ewlieni.' Il-fond seta jintuza ghall-skopijiet kummercjali in generali, u ma setax jintuza ghan-negozju li jista' johloq storbju, ghal-loghob ta' l-azzard jew bhala post fejn jixorbu n-nies. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrent jfissru x'inhu hanut u meta hanut jista' jitqies li tassew hekk qed jintuza. Jaghmlu referenzi ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appelll in re 'Borg vs Falzon', 11/1/1950, Kol. Vol. XXXIV – I 303) fejn intqal li :
"Meta hanut jinzamm maghluq ghal zmien twil, ma jkunx qieghed jigi uzat skond id-destinazzjoni tieghu; u f'dak il-kaz sid il-kera huma legalment gustifikat li jiehu lura dan il-hanut."
Referenza ohra hi ghal "Cassar vs Meilak" (23/3/1955, Koll. Vol XXXIX –I-200) dwar fond li kien ghar fejn kienu jinzammu ingenji tas-sajd u li l-Qorti qatghet li ma kienx fond kummercjali.
Fl-ahharnett tissemma s-sentenza in re "Cilia vs Losco et" (14/4/1947, Koll. Vol XXXIII – I –51) fejn fond mikri bhala "ufficju kummercjali" ma giex meqjus bhala hanut jew store jew mahzen.

15. Dan il-kaz hu ghal kollox differenti. Il-ftehim jirreferi ghall-skopijiet ta' kummerc in generali. Billi qabel ma gie f'idejn l-intimati u anke meta gie f'idejhom kien jintuza/kien ser jigi intuzat bhala 'hanut' ma jfissirx li l-kerrej ma setax ibiddel dan l-uzu kif kellu kull jedd skond il-ftehim. L-intimati qed jghidu li l-fond kellu jintuza bhala hanut u li
"ma hux minnu li qatt kien hemm xi kunsens tacitu jew espress ghall-kambjament tal-uzu tal-istess fond."

16. Id-destinazzjoni tal-fond giet stipulata kontrattwalment u hekk baqghet. Meta riedu jbiddlu l-kawzali sebgha (7) tal-ftehim tal-1984 – dwar tibdil struttwali sar 'ftehim' (fol 93) 'ad hoc'. L-intimati osservaw il-kundizzjonijiet tal-ftehim li qatt ma tbiddel.

17. Ir-rikors kollu hu marbut mar-rabta ta' kiri tal-fond bejn ir-rikorrenti u l-intimati. Fir-rikors jinghad li l-fond hu mikri bhalal 'hanut' fit-tifsira ta' kuljum tal-kelma, post minn fejn tinbiegh merkanzija. Jinghad li dan hu 'hanut' u qed jinzamm maghluq. Il-kawzali hi dwar bdil ta' destinazzjoni, jew ahjar 'non uso' ta' hanut. Il-fond ma nkeriex biss bhala hanut imma ghall-skopijiet kummercjali in generali. Ghalhekk ir-rikors kif imfassal ma jistax iregi. Il-Bord qed jiddeciedi dan biss.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti biex jergghu f'idejhom il-fond 158A, Triq San Bastjan, Qormi; l-ispejjez jithallsu in kwantu ghall-wiehed minn tlieta (1/3) mill-intimati bili giet michuda l-ewwel eccezzjoni taghhom u ghall-bqija, jigifieri tnejn minn tlieta (2/3) mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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