

Kopja Informali ta' Sentenza



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2003

Rikors Numru. 54/2000/1

Rikors Nru: 54/00

**Nazzareno Zammit, Joseph Zammit, Giovanna
Borg u Maria Vella**

vs

Josephine Falzon

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti jikru lill-intimata il-fond li huwa garage bl-
isem ta' St. Joseph, Ponsonby Street, Mosta bil-kera ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

mija u hamsin lira Maltin (Lm150) fis-sena pagabbli kull sena.

Illi dan il-post kien mikri sabiex jahdmu bhala fabbrika fih l-intimata u dan illum jinsab mgħluq b'konsegwenza li d-destinazzjoni tieghu inbidlet.

Għaldaqstant l-esponenti pro et noe in vista tan-"non uso" jitlob lill-dina l-Bord jawtorizzahom jirriprendu l-fond il-kwistjoni cioe' id-dar St. Joseph, Ponsonby Street, Mosta u għal dan l-iskop l-esponenti pro et noe jitlob li jigi prefiss minn dana l-Bord terminu qasir u perentorju sabiex l-intimata Josephine Falzon tizgombra mill-fond de qio.

Bl-ispejjes.

Ra r-risposta

Illi ir-rikors hu irritwali u null għax ma jispecificax id-data meta tagħalaq l-iskadenza korrenti, kif suppost jagħmel skond l-iskeda (Formula B) kif dispot fl-art.25 (2) tal-Kap.69.

Illi subordinatament u bla pregudizzju għall-eccezzjoni preliminari fuq mogħtija, it-talba għar-rispreza tal-pussess tal-fond hija infondata fil-fatt u fid-dritt għax mhux veru li inbidlet id-destinazzjoni tal-fond.

Di fatti, kif jirrizulta mir-ricevuti rilaxxjati mir-rikorrenti il-fond kien mikri "biex jintuza għal negozju tal-hwejjeg" u fil-fatt għadu hekk jintuza għax iservi bhala mahzen fejn jinhaznu l-istocks ta' hwejjeg li tbiegħ l-esponenti. Il-fatt li qabel il-hwejjeg kienu ukoll jigu fabbrikati fil-fond u issa jinhaznu biss fil-fond ma jimpurtax bidla ta' destinazzjoni, għax l-uzu xorta baqa' konness intimament man-"negozzju tal-hwejjeg" tal-esponenti.

Għalhekk it-talba kontenuta fir-rikors għandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tal-25 ta' Frar 2003.

Ra s-sentenza tieghu tat-12 ta' Frar 2001.

Ikkunsidra,

1. Dan ir-rikors mexxa kontestwalment mar-rikors numru 55/00 fl-ismijiet "Nazzareno Zammit et vs Dennis Falzon" u x-xhieda li nghatat tghodd ghat-tnejn.

2. Fir-rikors jinghad li l-fond kien mikri

"sabiex jahdmu bhala fabbrika fih l-intimata u dan illum jinsab maghluq b'konsegwenza li d-destinazzjoni tieghu inbidlet".

3. Fir-risposta jinghad li mhux tassew li inbidlet id-destinazzjoni imma

"kif jirrizulta mir-ricevuti rilaxxjata mir-rikorrenti il-fond kien mikri 'biex jintuza ghal negozzju tal-hwejjeg' u fil-fatt ghadu hekk jintuza ghax iservi bhala mahzen fejn jinhaznu l-istocks ta' hwejjeg li tbiegh l-esponenti. Il-fatt li qabel il-hwejjeg kienu ukoll jigu fabbrikati fil-fond u issa jinhaznu biss fil-fond ma jimpurtax bidla ta' destinazzjoni, ghax l-uzu xorta baqa' konness intimament man-'negozzju tal-hwejjeg ta' l-esponenti'.

4. L-ewwel haga li trid tigi deciza hija l-ghan tal-kirja.

5. Fir-rikors l-iehor, ir-rikorrenti qed jitolbu t-tkeccija ta' bin l-intimata minn fond immiffed ma' dak li dwaru hu dan ir-rikors, mikri ghalih. F'dawk il-proceduri, ir-risposta ta' l-intimat li 'ghandu f'idejh' iz-zewg fondi hija li l-fond 'de quo' (f'dan ir-rikors) "inkera.....ghall-istabiliment tal-manifettura tal-hwejjeg". F'rikors qed jinghad haga, fl-iehor qed jinghad haga ohra biex forsi jissalva xi haga "in extremis".

6. Ghalkemm hu minnu li fir-ricevuti (fol45-47) jitnizzel il-kliem “ghan-negozzju tal-hwejjeg”, dan ma jistax ikun fattur assolut. Ghandu l-importanza tieghu imma hi ferm aktar importanti l-intenzjoni tal-partijiet (ara ‘Zarb vs Bezzina et’, App. Civ. 9/5/84; ‘Cortis vs Gauci’, App. Civ. 11/12/72; ‘Busuttil et vs Azzopardi’, App. Civ. 19/2/68).

7. Wara li sema' x-xhieda u flieha l-Bord jasal ghall-konkluzjoni li kif jghidu r-rikorrenti l-fond inkera bhala fabrika. Fl-affidavit taghha l-intimata ma tghidx li hi personalment qed tbiegh hwejjeg (fol 76) kif jinghad fir-risposta. Hu indikattiv li l-fond hu licenzjat ghal manufacture of garments' (dwar licenzji ara ‘Caruana vs Cauchi’, App. Civ 6/12/68; ‘Deguara vs Falzon’, App. Civ. 22/11/68; ‘Formosa vs Mifsud’, App. Civ. 9/7/99).

8. It-talba tar-rikorrenti hija msejsa fuq in-‘non uso’, jigifieri li fil-fond ma qed issir l-ebda hidma. Ghalkemm ‘non uso’ jekwivali ghal ‘bdil ta’ destinazzjoni’ u jwassal ghall-istess konsegwenzi trid issir differenza. ‘Tibdil ta’ destinazzjoni’ ifisser kif il-kerrej ikun qed juza l-fond. ‘Non uso’ jfisser kif il-kerrej mhux qed juza l-fond (ara ‘Schembri vs Sultana; App mill-Bord 29/1/99 – sa fejn applikabbli.)

9. Il-gurisprudenza stabbilit “il-principju illi min ma jaghmilx uzu minn post mikri ghandu, ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Kif jghid il-LAURENT (Vol 25 Nru 26) “non si usa della casa secondo la sua destinazione non usandone”l-imsemmi nuqqas ta’ uzu ghandu jkun ghal certu zmien li, ghalkemm ghal ragunijiet evidenti ma jistghux u ma hux prattikabbli li jigi precizat, pero’ ghandu jkun tali li inter alia jista’ vesosimilment jaghti lok ghal dak id-deprezzament li huma bazi tal-principju (BAUDRY – LACANTINERIE, LOCAZIONE 0 Vol 1 p. 459). Kemm ghandu jkun twil dak iz-zmien ma jistax evidentement jigi ffissat b’mod generali “a priori” billi kollox jiddependi mic-cirkostanzi ta’ kull kaz (‘Azzopardi vs Tanti’, App. Civ 6/2/94; ara ukoll ‘Galea vs Falzon’, App. Civ. 30/5/52; ‘Portelli vs Sacco’, App. Civ. 19/5/58; ‘Caruana vs Aquilina’, App. Civ. 22/5/89; ‘Tonna

Kopja Informali ta' Sentenza

vs Cortis', App. Civ. 19/2/90; 'Bonello vs Cassar', App. Civ. 24/11/86).

10. Dawn il-principji u ohrajn gew imfissra ukoll f'sentenzi ohra ('Ciappara vs Grech', App. Civ. 6/12/94; 'Bezzina vs Rizzo', App. Civ. 17/6/95; 'Xuereb vs Borg', App. Civ. 9/12/96; 'Zammit Lupi vs La Rosa de Cristoforo', App. Civ. 12/12/98; 'Schembri vs Sultana', 29/1/99; 'Mizzi vs Ferrito', App. Mill-Bord, 22/6/01; 'Fenech et vs Borg et', App. Mill-Bord, 10/1/03).

11. Mix-xhieda jirrizulta 'non uso' ghal madwar hmistax-il sena. Barra x-xhieda tar-rikorrenti li jghidu li kull hidma fil-fond intemmet, u li l-post hu dejjem maghluq, l-intimata fil-affidavit taghha tghid (fol 76):

"Fil-fatt f'dawn iz-zewg postijiet ma hemm xejn izjed hlief magni tal-hjata u varjeta' ta' hwejjeg u pezez tad-drapp".

12. Ir-referenza tal-partijiet ghall-twahhil ta' 'tabella' u 'reklam' tfisser biss li fil-fond baqa' xi haga tal-materjal li darba kien jintuza ghall-manifattura tal-hwejjeg u qed isir sforz biex dan jitnehha. Huwa minnu li bin l-intimata, li xehed quddiem il-Bord hu marid. Izda 'in non uso' tal-fond ilu sejjer ghal madwar hmistax-il sena, ghal ferm qabel.

Billi l-fond ma qed jintuza ghal xejn u ilu ma jintuza ghal zmien il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jergħu jiehdu f'idejhom il-fond/garage bl-isem ta' St. Joseph Ponsonby Street, Mosta; għall-ghan ta' tkeccija jagħti tlett (3) xhur zmien m'illum; l-ispejjez barra dawk diga' decizi jithallsu mill-intimata.

Dep

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----