MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tad-19 ta' Mejju, 2003

Rikors Numru. 65/2000/1

Rikors Nru: 65/00B

Salvi Holdings Limited

versus

Joseph Micallef

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi s-socjeta’ rikorrenti hi il-proprjetarja tal-garage numru 35 f’Imriehel Road, B’Kara liema garage hi mikrija lill-intimat Anthony Schembri versu l-kirja ta’ erbghin lira Maltin (Lm40) pagabbli kull sena bil-quddiem.

Illi s-socjeta’ rikorrenti ghandha bzonn il-fond ghall-uzu taghha;

Illi inoltre l-intimat biddel l-uzu tal-fond kif ser jintwera tul is-smiegh tar-rikors;

Illi b'ittra tas-7 ta' Mejju 1999 s-socjeta' rikorrenti informat lill-intimat li kellha bzonn il-fond ghaliha u li ma kienitx sejra iggedded il-kirja in kwistjoni.

Ghaldaqstant titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza r-ripreza tal-pussess tal-fond de quo u dan billi l-istess socjeta' rikorrenti ghandha bzonn tal-fond de quo ghaliha u peress li l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond.

Ra r-risposta

Illi r-rikors odjern huwa null stante li l-intimat Joseph Micallef huwa mizzewweg u l-mara kellha titharrek ukoll.

Illi r-rikors huwa null ukoll peress li ma jindikax l-iskadenzi tal-kera kif titlob il-ligi.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimat jissotometti li hu ma bidilx l-uzu tal-fond in kwistjoni ghaliex minn dejjem kien juzah bhaal store tal-hwejjeg tan-negozju u biex jiggaraxxja l-van li wkoll juzah ghan-negozzju tieghu li jghix minnu.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal.

Ikkunsidra,

1. B'sentenza tas-7 ta' Frar 2001 il-Bord cahad l-ewwel zewg eccezzjonijiet ta' l-intimat (fol 16-18). Il-kirja taghlaq fil-31 ta' Jannar 2001 (fol 23).

2. F'dan ir-rikors is-socjeta' rikorrenti qed isejjes it-talba taghha fuq 'bzonn' u 'bdil ta' uzu'. L-intimat fir-risposta iwiegeb li hu ma biddilx l-uzu ghax il-fond dejjem uzah bhala mahzen ghal hwejjeg tan-negozzju u biex iraqqad fih ma li juza ghall-istess negozzju li hu ghixien tieghu. Dan ifisser li qed tinghata eccezzjoni fis-sena li l-fond hu wiehed kummercjali. Ir-risposta setghet tfasslet ahjar. L-ewwel haga li l-Bord irid jiddeciedi ghalxiex inkera l-fond ghax jekk inkera b'rabta ma' negozzju s-sid ma jistax jithalla lura ghax ghadnu bzonn. Dan tghidu l-ligi specjali u Kap 69.

3. Dan ir-rikors mexa mar-rikors numru 66/00B fl-isemijiet 'Salvi Holdings Limited vs Anthony Schembri' li qed jigi deciz illum.

4. Il-fond in kwistjoni inkera flimkien ma' proprjeta' ohra permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tal-25 ta' Ottubru 1996 fejn 'inter alie' jinghad.

"Il-kompratur (Vincent Camilleri f'isem is-socjeta' rikorrenti) jiddikjara illihuma konsapevoli lil-fondi numri hamsa u tletin u tmienja u tletin (35 u 38), Mriehel Street li qeghdin jigu trasferiti huma okkupati fil-prezent minn terzi persuni b'titolu ta' lokazzjoni ghall-uzu minnhom bhala garage u ghalhekk il-venditrici (Marie Carmela Tonna nee' Mallia) tezenta ruhha minn kwalunkwe responsabilita' rigwardanti dawn l-istess kirjiet liema reponsabilita' sejra tinkombi eskluzivament fuq il-kompratur odjern. Il-proprjeta' l-ohra qeda tigi trasferita lill-vacant possession. (fol 20).

5. Il-proprjeta' kienet originarjament ta' Thomas Mallia li miet guvni fl-1942 u l-wirt tieghu ghadda fuq l-imsemmija Tonna u hutha. Hu Tonna Carmelo Mallia miet fl-1963 u wirtet ommu Rosina Mallia nee' Borg u hutu. Rosina Mallia mietet fl-24 ta' Lulju 1978 u wirtu uliedha. Fl-4 ta' Marzu 1996 il-fond in kwistjoni flimkien ma gid iehor mess lil Tonna, b'kuntratt ta' divizjoni.

6. Ix-xhud Lino Zammit office manager ta' Salvi Holdings Limited ma jaf xejn dwar il-fond hlief dak li hemm fil-

kuntratt fuq imsemmi u dak li qalet Tonna. Issostni li l-garage inkera biex iddahhal karozza. Ifisser ukoll li l-fond hu mehtieg ghall-izvilupp u spekulazzjoni flimkien ma' proprjeta' ta' madwaru (fol 25 – 27).

7. Il-fond flimkien ma' ohrajn, matul iz-zmien kien amministrat minn diversi avukati, l-ahhar wiehed, Dottor Raphael Fenech Adami. Hu kien inizzel il-kelma 'garage' fuq ir-registru tieghu ghax hekk kien jaghmel l-amministratur ta' qablu, Dottor Tonio Farrugia. Dottor Fenech Adami jghid li jista' jkun li l-kera thallset sal-1998, u dejjem thallset b'mod regolari.

8. Tonna fl-affidavit taghha tghid li l-fond 35 u 38 gew trasferiti bil-kuntratt imsemmi u "kienu okkupati minn terzi persuni b'titolu ta' lokazzjoni ghall-uzu minnhom bhala garage biss u jiena qatt ma gejt mitluba jew avzata li l-uzu ta' dawn iz-zewg garaxxijiet inbidel" (fol 34).

9. Dawn huma l-provi li tressqu mis-socjeta' rikorrenti.

10. L-intimat u martu ressqu x-xhieda taghhom b'affidavit (fol 41 –44) u jafu bil-preciz x'gara ghal snin twal l-intimat kien 'armat bil-hwejjeg'. Il-fond inkera biex jinzamm fih hwejjeg u van tan-negozzju minghand Rosina Mallia nee' Borg omm Maria Carmela Tonna. Kull tant zmien il-kera kienet taghha (ara xhieda tal-mizzewgin Micallef u fol 48-fol 62). Jissemmew l-avukati li kienu jamministraw il-fond. Bl-uzu tal-fond kienu jafu Rossina Mallia u l-werrieta taghha. L-intimat izied li kera l-fond fis-17 ta' Gunju 1969

"Dak iz-zmien kelli bzonn post fejn indahhal il-hwejjeg tan-negozzju u anke il-van. Hafna drabi l-van kien ikun mghobbi bil-hwejjeg u kont inehhi xi ftit biex nibdilhom imma l-van kont indahhli bil-hwejjeg b'kollox. ……Jiena kont u ghadi nuza dan il-fond biex indahhal u nzomm kemm il-hwejjeg ghan-negozzju kif ukoll il-van li nuzah ghan-negozzju. Jiena narma bil-bejgh tal-hwejjeg fis-swieq tal-Birgu, Birkirkara, Mosta, Rabat, Birzebbugia, Qormi, Haz-Zebbug.

11. Ix-xhieda Tony Abela (fol 66-69), Saviour Ciangura (fol 70-71) jafu l-uzu tal-fond u x-xoghol tar-rikorrent.

12. L-intimat esebixxa 'hawkers and pedlars permit' ta' l-1977:

"the hawk draperies"
unnold commodities are to be stored at a garage in Mriehel Street, B'Kara'.

13. Jirrizulta minghajr l-icken dubju li l-fond inkera bhala 'mahzen fejn jitqieghdu hwejjeg u jinzamm van uzat ghal bejgh ta' hwejjeg, liema van jiddahhal bil-hwejjeg. L-intimat ukoll ghandu licenzja biex ibiegh u biex jahzen hwejjeg fil-fond in kwistjoni. Jghodd dak li ntqal mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Bezzina vs Rizzo' (17/6/94) u 'Zerafa vs Terxen' (13/1/98). Il-Bord izied li hemm taht ir-regolamenti mahruga taht l-Att XXXIV tal-1949 kif ukoll taht il-Kapitolu 441 tal-Ligijiet ta' Malta l-kunsens tas-sid hu mehtieg biex tohrog licenzja fuq fond kummercjali u biex fjon jinqaleb minghand kerrej ghal iehor. Il-fond jew ahjar mahzen qed jintuza b'rabta mas-sengha ta' l-intimat, xoghol fil-kummerc. Ghalhekk skond it-tifsira tal-ligi hu 'hanut' u s-sid ma jistax jitolbu kera ghax ghandu bzonnu. <u>Bhala zieda</u> jinghad li spekulazzjoni ma tikkostitwiex bzonn.

14. Is-socjeta' rikorrenti qed tallega bdil ta' destinazzjoni. "Il-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin, trid issir mis-sidien ghax huma ……qeghdin jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi (1) il-kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni, (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi qed juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-principali tieghu, u (3) li jekk dak dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwixxenza u l-kunsens espressi jew taciti tas-sid (*App. Mill-Bord, 'Boffa et vs Borg' (10/1/00*).

15. Is-socjeta' rikorrenti mhux talli ma ppruvat xejn imma l-anqas taf 'de proprio' ghax x'hiex inkera l-fond kif

lanqas taf ghal x'hiex qed jintuza. Is-socjeta' rikorrenti xtrat proprjeta' imobiljari ghall-izvilupp, xtrat bis-saqru kif juri certu kliem fil-kuntratt. Uzat sensal biex l-intimat johrog u jinghata x'imkien iehor bi hlas. Il-Bord jemmen lil mart ir-rikorrent.

"Karmena (Tonna) il-werrieta ta' Rozi Mallia assiguratni li biha ma setghux ikeccuna mill-post u qaltilha li meta bieghuh, kellhom jirrangaw maghna ghaliex li kienet taf li l-garage konna nuzawh ghan-negozzju taghha" (fol 42).

Il-bdil ta' destinazzjoni ma giet pruvat.

Il-Bord jichad it-talba tas-socjeta' rikorrenti fuq il-kawzali kollha bl-ispejjez kontriha.

Dep/Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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