MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-25 ta' Frar, 2003

Rikors Numru. 113/1999/1

Rikors Nru: 113/99 B

Joseph Bezzin & Company Limited

vs

Steel Structures Company Limited

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi s-socjeta' kummercjali rikorrenti JOSEPH BEZZINA & COMPANY LIMITED ta' 42/47, Jetties Wharf, Marsa – HMR 17, baghtet ittra gudizzjarja datata il-Gimgha, sitta u ghoxrin ta' Marzu, tal-elf disa' mija disa' u disghin (26.03.1999), fejn talbet lis-socjeta' kummercjali intimata STEEL STRUCTURES COMPANY LIMITED fi Triq il-Bacir, Paola, sabiex tivvaka u thalli liberu u vojt, u b'hekk tizgombra l-mahzen li huma qeghdin jokkupaw u li huwa

proprjeta' tas-socjeta' kummercjali rikorrenti Joseph Bezzina & Company Limited.

Illi minkejja li l-Steel Structures Company Limited gew debitament notifikati, huma naqsu milli jivvakaw tali fond u jhalluh liberu u vojt u ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti qeghdha tkun kostretta li taghmel din it-talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex li Steel Structures Company Limited tigi zgumbrata mill-mahzen proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti.

Illi l-ittra gudizzjarja giet mibghutha nhar il-Gimgha, sitta u ghoxrin ta' Marzu, tal-elf disa' mija disa' u disghin (26.03.1999), lis-socjeta' kummercjali intimata ossia' STEEL STRUCTURES COMPANY LIMITED u li lilhom giet debitament notifikata fil-hamsa ta' April, tal-elf disa' mija u disa' u disghin (05.04.1999) u li issa s-socjeta' kummercjali rikorrenti ossia' JOSEPH BEZZINA & COMPANY LIMITED jidhrilha li stenniet bizzejjed biex is-socjeta' kummercjali intimata tivvaka l-mahzen mertu ta' dan ir-rikors odjern.

Illi minhabba esepanzjoni li s-socjeta' kummercjali rikorrenti JOSEPH BEZZINA & COMPANY LIMITED ta' 42/47, Jetties Wharf, fil-Marsa HMR 17 ghandha htiega imminenti li taghmel, is-socjeta' kummercjali rikorrenti trid li tiehu lura dan il-mahzen, liema mahzen li jinsab fi Triq San Gwann gewwa l-Fgura, is-socjeta' kummercjali intimata giet tollerata li tuzah bhala mahzen, imma li issa fid-dawl tal-htiega mmedjata ghal-tali fond mis-socjeta' kummercjali mittenti, hemm bzonn li ssir din il-kawza odjerna ghal dan l-iskop skond il-ligi.

Illi l-ftehim ta' tolleranza bejn il-kontendenti kien li s-socjeta' kummercjali intimata kellha thallas l-ammont ta' tlett mitt lira Maltin (Lm300) fis-sena, u dana kull sitt xhur bil-quddiem, fl-ewwel (1) ta' Jannar u fl-ewwel (1) ta' Gunju ta' kull sena, kull skadenza ammontanti ghal mija u hamsin lira Maltin (Lm150).

Illi l-ahhar pagamenti li saru u gew accettati mis-socjeta' kummercjali mittenti bil-ftehim li dan kien sempliciment

uzu b'tolleranza, kien proprju fl-erba' u ghoxrin ta' Frar tal-elf disa' mija seba' u disghin (24.02.1997), fejn is-socjeta' kummercjali intimata kienet baghtet l-ahhar cekk ammontanti ghall tlett mitt lira Maltin (Lm300) li kopra l-perjodu mit-tnax ta' Lulju, tal-elf disa' mija sitta u disghin (12.07.1996) sat-tnax ta' Lulju, tal-elf disa' mija seba' u disghin (12.07.1997).

Illi s-socjeta' kummercjali intimata giet formalment notifikata li b'effett immedjat ma kienet ser tigi milqugha l-ebda ammont ta' kera da parti tas-socjeta' kummercjali mittenti.

Illi s-socjeta' kummercjali mittenti kienet talba lis-socjeta' kummercjali intimata f'April ta' din is-sena, permezz ta' ittra gudizzjarja datata l-Gimgha, sitta u ghoxrin ta' Marzu, tal-elf disa' mija disa' u disghin (26.03/1999), biex tizgombra mill-mahzen fi triq San Gwann gewwa l-Fgura proprjeta' tas-socjeta' kummercjali mittenti fi zmien gimgha minn notifika lilhom, liema notifika saret fil-hamsa ta' April, tal-elf disa' mija disa' u disghin (05.04.1999), u biex huma jhallu l-post vakanti, liberu u jghaddu c-cwievet tal-istess fond lis-socjeta' kummercjali mittenti.

TALBA

Illi, ghaldaqstant, is-socjeta' kummercjali mittenti, ossia' JOSEPH BEZZINA & COMPANY LIMITED ta' numru 42/47, Jetties Wharf, Marsa – HMR 17, qeghdha umilment titlob lil dan il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jordna a bazi tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, partikolarment a bazi ta' artikolu 8 sub-artikolu 1, tal-istess Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll a bazi ta' artikolu 9 paragrafu (a) u paragrafu (b), dejjem tal-istess artikolu 9, kif ukoll a bazi ta' artikolu 12 tal-istess Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tordna lis-socjeta' kummercjali intimata ossia' STEEL STRUCTURES COMPANY LIMITED ta' Triq il-Bacir, Paola, sabiex tivvaka mill-mahzen proprjeta' tas-socjeta' kummercjali mittenti li jinsab fi Triq San Gwann gewwa l-Fgura ghar-ragunijiet hawn imsemmija, legalment fondati, liema fond mahzen huwa mikri lis-socjeta' kummercjali mittenti bil-kera ta' tlett mitt lira Maltin

(Lm300) fis-sena li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem, fl-ewwel (1) ta' Jannar u fl-ewwel (1) ta' Gunju, ta' kull sena rispettiva, fl-ewwel skadenza li jmiss hija proprju fl-ewwel ta' Jannar, tas-sena elfejn (lm01.01.2000), izda fejn effettivament l-ahhar kera thallset u giet accettata kienet ghal perjodu mit-tnax ta' Lulju, tal-elf disa' mija sitta u disghin (12.07.1996) sat-tnax ta' Lulju, tal-elf disa' mija seba' u disghin (12.07.1997), u dana minhabba l-fatt li s-socjeta' kummercjali mittenti ghandha htiega immedjata ghal dan il-mahzen minhabba li hija qed tespandi u fl-istess waqt is-socjeta' kummercjali intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja skond kif imfisser f'dan ir-rikors odjern partikolarment a bazi ta' artikolu 9 paragrafu (a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u dana taht dawk il-provedimenti kollha li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jaghti u jordna fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz partikolari.

Ra <u>r-risposta</u>

Illi t-talba tas-socjeta' rikorrenti hija nsostenibbli skond il-ligi billi ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta m'hijiex koncepibbli r-ripresa ta' fond bhal ma huwa dak mikri lis-socjeta' esponenti, cioe' fond kummercjali, minhabba l-htiega li jallega li ghandu s-sid kif imfisser fir-rikors odjern.

Illi m'huwiex minnu li s-socjeta' esponenti kisret il-kondizzjonijiet tal-kiri kif allegat ukoll fir-rikors odjern.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tas-6 ta' Frar, 2003.

Ikkunsidra,

1. Il-fond in kwistjoni inkera ghall-habta tal-1974 (fol 94) bhala mahzen lis-socjeta' intimata biex tqieghed fih hwejjeg li ghandhom x'jaqsmu man-negozzju taghha. Fuq l-ghad tal-kirja hemm qbil bejn il-partijiet.

2. Skond il-gurisprudenza trid isir

“distinzjoni fundamentali bejn fond li jkun mikri biex fih jigu mahzuna oggetti u merkanzija in konnessjoni ma negozzju attiv jew attivat u fond mikri biex fih issir hazna ta’ oggetti mhux konnessi ma’ tali attivita’ kummercjali. Fl-ewwel kaz il-fond seta’ u ghadu jigi meqjus bhala estensjoni tal-fond li fih inkwilin fin-negozzju, ikun qed jiggestixxi u konsegwentement igawdi l-protezzjoni shiha tal-ligi specjali tal-kera (Kap 69) daqs li kieku kien hanut. Infatti l-istess ligi tikkwalifika fost il-fondi li jaqghu taht id-definizzjoni ta’ hanut ghall-fini ta’ dak il-ligi. Mhux l-istess jista’ jinghad fit-tieni kaz fejn il-‘kirja ta’ mahzen’ fis-sens shih tal-kelma ma tkunx saret in konnessjoni ma’ negozzju. F’din l-eventwalita’ l-fond ma jgawdix hlief il-protezzjoni minima daqs li kieku l-fond kien mikri ghall-garage tal-vettura privata ta’ inkwilin. (‘Formosa vs Mifsud et’, App. Mill-Bord 9/7/99; ara ukoll ‘Pollacco et vs Zammit’, App. 7/10/96; ‘Cortis vs Bugeja’, App. 19/3/52; ‘Portelli vs Sacco’, 19/5/58).

3. F’dan il-kaz il-fond huwa estensjoni tal-post fejn is-socjeta’ intimata taghmel il-hidma kummercjali taghha. Jaqa’ taht it-tifsira ta’ ‘hanut’ moghtija mill-ligi u ghalhekk is-sid ma jistax jitolbu lura ghax ghandu bzonn skond l-istess ligi. L-artikolu 91 (b) tal-Kap 69 hu car

“jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn hanut) ghalih innifsu……”

u dan jissemma fir-rikors! (ara xhieda ta’ Alfred Ellul a fol 94).

4. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-talba tas-socjeta’ rikorrenti imsejsa fuq il-bzonn.

5. Fit-talba ghat-tkeccija hemm il-kliem

“fl-istess waqt is-socjeta’ kummercjali intimata kissret il-kundizzjonijiet tal-kirja skond kif imfisser f’dan ir-rikors odjern partikolarment a bazi ta’ l-artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta”.

6. Fir-rikors elaborat tas-socjeta' rikorrenti ma hemm imfisser xejn dwar dak li qed tirreferi ghalih it-talba. Jissemma biss il-bzonn.

7a. Mario Bezzina fix-xhieda tieghu jghid li l-fond hu
"mitluq hafna….speci m'hemmx htiega ghaliha" (fol 19). Izid li mhux qed jigi uzat (fol 20) u gieli l-kera thallset tard (fol 21). Dan jghidu ghax meta mar fuq il-post dejjem sabu maghluq (fol 22).

b. Mario Bezzina stqarr li l-fond "jidher zgombrat" (fol 26).

c. Il-Perit Christian Spiteri mressaq bhala xhud mis-socjeta' rikorrenti jghid li mar xi tlett darbiet fuq il-post u sabu 'maghluq' u min barra "huwa zgombrat u ghadnu nuqqas ta' manutensjoni u jiena ridt nispezzjona dan is-saqaf ghax ahna ghamilna applikazzjoni biex nizviluppaw l-arja ta' fuq dan is-saqaf. (fol 58). Hemm xi haga 'illegali fil-bini li jezisti' imma ta' dan ma tahtiex is-socjeta' intimata.

d. Is-socjeta' intimata tghid li tuza l-fond bhala mahzen in konnessjoni man-negozzju taghha u l-fond hu fi stat tajjeb.

8. Dan il-fond huwa 'mahzen', sura ta' fond li biex jintuza m'ghandux ghalfejn jinfetah kull hin jew kuljum. Hanut fis-sens ta' kuljum tal-kelma irid jinfetah sewwa biex isir uzu minnu. Billi min-naha tas-socjeta' rikorrenti jinghad li xi hadd mar tlett darbiet fuq il-fond ma jfissirx li dan m'hux jintuza (ara 'Zammit vs Mizzi, App. 14/7/88).

9. Ir-rikors sar biex is-socjeta' rikorrenti tiehu f'idejha l-fond ghax ghanda bzonn. Trid twaqqa l-fond u tibni iehor b'zewg sulari ghax il-hidma taghha qed tinfirex. Ragunijiet ohra, apparti dak li ntqal diga' f'din is-sentenza, dwar il-korp tar-rikors ma jirrizultax.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tas-socjeta' rikorrenti bl-ispejjez kontriha.

Dep./Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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