MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.
## JOSEPH CASSAR

Seduta tad-19 ta' Mejju, 2003

Rikors Numru. 66/2000/1

***Salvi Holdings Limited***

***versus***

***Anthony Schembri***

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi s-socjeta’ rikorrenti hi l-proprjetarja tal-garage numru 38 f’Imriehel Road, B’Kara liema garage hi mikrija lill-intimat Anthony Schembri bil-kirja ta’ erbghin lira fis-sena pagabbli 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 ggedded 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 bzonbn tal-fond de quo ghaliha u peress li l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond.

Ra r-risposta

Illi l-intimat ghadu ma giex notifikat bir-rikors peress illi kif jidher mir-riferta relattiva "ma fetah hadd".

Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizza li n-notifika ssir wara l-hinijiet legali.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal.

Ikkunsidra,

1. L-ewwelnett irid jigi deciz l-ghan ta' din il-kirja. Is-socjeta' rikorrenti qed titlob li terga' tiehu f'idejha l-fond ghax ghanda bzonnu. L-intimat qed jeccepixxi li originarjament il-fond inkera biex jintuza bhala 'store' u ghal igaraxxjar tal-'van tal-gelat'. F'kaz ta' fond mikri ghall-kummerc is-sid skond il-ligi specjali (Kap 69) ma jistax jitolbu lura ghax ghandu bzonnu.

2. Dan ir-rikors mexa mar-rikors numru 65/00B fl-ismijiet 'Salvi Holdings Ltd vs Micallef Joseph' li qed jigi deciz illum.

3. Il-fond in kwistjoni inxtara flimkien ma 'proprjeta' ohra permezz ta' kuntratt fl-att tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tal-25 ta' Ottubru 1996 fejn 'inter alia' jinghad

"Il-kompratur (Vincent Camilleri f'isem is-socjeta' rikorrenti) jiddikjara illi huwa konsapevoli li l-fondi numru 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 armal Tonna nee' Mallia) tezenta ruhha minn kwalunkwe responsabilita' rigwardanti dawn l-istess kirjiet liema responsabilita' sejra tinkombi esklussivament fuq il-kompratur odjern. Il-proprjeta' l-ohra qeghda tigi trasferita bil-vacant possession (fol 20 tar-rikors 65/00B).

4. Emanuel Zammit, office manager tas-socjeta' attrici jghid li l-kirja kienet ta' garage u

"Meta xtrajna l-proprjeta' in kwistjoni s-sid precedenti qaltilna li l-garage numru 38 kienet mikrija lill-intimat bhala garage biss u dan ukoll kif hemm spjegat u dikjarat fil-kuntratt ta' akkwist.

Il-garage in kwistjoni kien jinkera biex jintuza bhala garage u sa fejn nafu ahna l-intimat qatt ma kien gie awtorizzat jiggestixxi xi negozzju mill-garage jew juzah ghal skopijiet ta'negozzju".

Isemma xi dokumenti li qatt ma gew esebiti.

Jissokta

"Ghandi nghid ukoll illi jekk hu vera li l-intimat qed juza l-fond ghal skopijiet kummercjali allura dan ifisser illi huwa biddel id-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens tas-sid" (fol 17).

5. Fl-affidavit taghha l-venditrici halfet li:

"Nikkonferma ukoll li l-fondi hamsa u tletin u tmienja u

tletin (35 u 38) Mriehel Street, Birkirkara……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 23).

6. L-intimat jghid li l-fond krieh aktar minn 27 sena u li

"Jiena nahdem bil-gelat, kelli, ghad fih ukoll l-ghamara ta' xi hwienet, merkanzija li ghanda x'taqsam mal-gelat, vannijiet tal-gelat u prodotti nsomma, bhal ilma tal-flixken u affarijiet hekk".

Izied li kienet saret kitba ghand l-Avukat Joseph Vella li l-fond kellu jintuza "ghall-affarijiet tal-gelat, bhal van, merkanzija, affarijiet hekk: kien u ghadu juza l-fond ghall-istess ghan" (fol 35-38).

7. Oht l-intimat Maria Schembri li f'xi zmien kienet tahdem part-time ma' huha tghid li l-fond ghal xi tletin sena intuza "ghal gelat u bhala store" (fol 50).

8. Alfred Saliba habib ta' l-intimat jghid li jaf dejjem li l-fond intuza ghall-vannijiet u ghal affarijeit ta' gelati (fol 58-62).

9. Anthony Vella xehed li l-intimat fil-fond

"ghandu freezer, non freezer tal-gelat, u jipplagjah kemm hekk matul il-lejl, naturalment biex ma jghamilx hsara lill-gelat li jkollu fih….."
Gieli ghamel xi xoghol ta' elettriku fil-fond (fol 63-65).

10. Carmelo Saliba hu Alfred Saliba matul it-tletin sena (30) li l-fond inkera lill-intimat gieli ghenu fix-xoghol u l-intimat

"daqqa kien jidhol bit-trakk jipparkja t-trakk fil-garaxx, store, jistorja l-kaxxi tal-frott fuq l-ixkafef, kellu hafna freezers kemm hekk u affarijiet ohra li ghandhom x'jaqsmu mal-gelat".

11. Jirrizulta li l-fond dejjem intuza ghan-negozzju tal-gelati u biex fih jinzamm xi van marbut ma' l-istess negozzju. Ir-rikorrenti ma jafux ghal x'hiex inkera l-garage. Jistriehu biss fuq il-kuntratt li sar bejnhom u Tonna u fuq dak li qaltilhom Tonna. Din hija wahda mill-werrieta ta' Thomas Mallia li miet fl-1942 u l-fond gie ghadha b'divizjoni tal-4 ta' Marzu 1996. Il-fond inkera lill-intimat minn Giuseppe Mallia (fol 29) hu l-venditrici Maria Carmela (ara kuntratt fuq imsemmi). Ftit xhur wara li saret id-divizjoni Tonna bieghet il-fond. Fl-affidavit issemmi biss li l-uzu kien ta' garage u li hi qatt ma giet 'mitluba jew avzata' li nbidel l-uzu.

12. Billi l-fond hu wiehed kummercjali s-socjeta' rikorrenti ma tistax titolbu lura ghax ghandha bzonnu.

13. Is-socjeta' rikorrenti qed titlob ukoll li terga' tiehu f'idejha l-pussess tal-fond imhabba bdil ta' destinazzjoni. Ir-rikorrenti riedu jippruvaw din l-allegazzjoni. Ir-rikorrenti qed jghidu li l-fond inkera bhala 'garage', post fejn tinzamm vettura privata u issa l-fond hu wiehed kummercjali u qatt ma intalab il-kunsens tas-sid. Is-socjeta' tar-rikorrenti ma ppruvat xejn. Il-fond inkera ghall-ghanijiet kummercjali u hekk ghadu jintuza. Ma jirrizulta l-ebda bdil ta' destinazzjoni.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti fuq il-kawzali kollha bl-ispejjez kontriha.

**< Sentenza Finali >**

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