MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2002

Rikors Numru. 88/2001/1

George Cardona, Tereza sive Tessie mart Peter Flood, Josephine mart Joseph Mangani, Lorenza sive Florence mart Anthony Borg u l-istess Josephine li qed tidher bhala mandatarja ta' ohtha assenti Rita Cardona.

vs

Carmelo Demanuele u Josephine sive Josianne Demanuele

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma jikru lill-intimati l-post 2, St Patrick's Street, Valletta liema post inkera ghal skopijiet ta' *store* billi l-intimat kellu l-hanut fil-vicinanza u dan versu l-kera ta'

Lm18 fis-sena li tithallas bil-quddiem u l-iskadenza li tmiss taghlaq fis-17 ta' April, 2002.

Illi fil-fatt l-intimati ghad m'ghandhomx il-hanut fil-biswit u ma juzawx il-post mikri lilhom ghal skopijiet li ghalih gie mikri u in oltre dan il-fond jinsab fi stat ta' abbandun u r-rikorrenti ghandhom bzonn dan il-post ghalihom ghal uzu personali taghhom.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzhom jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi fond u konsegwentement tordna l-izgumbrament ta' l-istess intimati fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta

Illi l-esponenti krew il-post numru 2 St Patrick Street, Valletta bhala store minghand l-awtrici tal-intimati cioe' Carmela Cardona u dejjem gie uzat bhala store.

Illi recentement fis-7 ta' Dicembru, 2000 dan l-Onorabbli Qorti fuq rikors iehor quddiemu fis-sentenza tieghu ddecieda il-post numru 2 St Patrick's Street, Valletta huwa store u ghalhekk l-esponenti qed jaghmlu umli riferenza ghall-atti ta' dan ir-rikors numru 85B/98.

Illi l-esponenti qeghdin jaghmlu uzu tal-post bhala store u huwa rrilevanti jekk ghandhom jew le il-hanut biswit l-istore.

Illi l-istore in kwistjoni ghadu fl-istess stat kif kien meta haduh l-esponenti u m'huwiex fi stat ta' abbandun.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta’ l-avukat.

Ra l-verbal tat-18 ta’ Gunju, 2002.

Ikkunsidra,

1. B’sentenza tas-7 ta’ Dicembru, 2000 l-Bord ta sentenza f’rikors numru 85B/98 fl-istess ismijiet. Ir-rikors kien imsejjes fuq bdil ta’ destinazzjoni tal-fond (l-istess f’dan ir-rikors) minn dar ghal store. Gie deciz li l-fond inkera lill-intimat “bhala store u hekk baqa’ jintuza”. Dik is-sentenza taghmel stat bejn il-partijiet. Fir-rikors ta’ llum il-partijiet qablu li ssir referenza shiha ghar-rikors 85B/98, mehmuz ma’ dan ir-rikors.

2. F’dan ir-rikors l-ewwel kawzali hi li

“l-intimati ghad m’ghandhomx il-hanut fil (sic) biswit u ma juzawx il-post mikri lilhom ghal skopijiet li ghalih gie mikri……”

3. Mill-atti tar-rikors 85B/98 jirrizulta li l-fond in kwistjoni inxtara minn Joseph Cardona, missier ir-rikorrenti minghand certu John Debono fl-1 ta’ Gunju, 1978 permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin. Il-fond inxtara bin-nies go fih. Cardona miet fit-2 ta’ Marzu, 1980. F’xi zmien wara d-Dipartiment tad-Djar ghadda l-fond lil Emily Muscat, xhud fl-ewwel rikors, li ghal xi sena/sentejn kienet toqghod fih ma’ uliedha. Sar arrangament bejn Carmela Cardona omm ir-rikorrenti, Emily Muscat u l-intimat. Muscat (fol 76-rikors 85B/98) xehdet li l-intimat qal lil Cardona:

“jiena ghandi grocer u fil-kaz qallha, biex naghmlu store u hi kienet accettat……Accettat bhala store”.

4. Ix-xhieda ta’ l-intimat fis-seduta tat-13 ta’ April, 2000 turi li l-fond inkera bhala store in konnessjoni ma’ hanut numru 20 fi Triq San Mark il-Belt faccata ta’ l-istore:

"Jiena ftehmna bhala store……Kelli hanut faccata tieghi u hadtu minghandha u kienet tigbor il-kera hi ghandi, jigifieri kienet tarah hi……Ftehmna li ghandi bzonn store……ghax fil-kantina fejn ghandi l-hanut……jidhol daqxejn ilma u l-istore daqxejn ahjar" (ibid fol 59-60).

5. Fis-17 ta' Mejju tas-sena 2000 l-intimat "nehha" l-hanut lil certu Richard minn Haz-Zebbug (ibid fol 81-82). Fix-xhieda moghtija f'dan ir-rikors, l-intimat jistqarr b'hafna tlaqliq li l-hanut li kien tal-merca ghaddiet lil haddiehor u ha madwar elf lira Maltija. L-intimat qed jahli hafna affarijiet u x-xhieda tieghu mhux ta' min joqghod fuqha.

6. Il-fond illum qed jintuza mill-intimat biex fih izomm "damigjani ta' l-inbid, tankijiet fejn jaghmel l-inbid u affarijiet ohra hux" (fol 102). Dan il-fond illum qed jintuza ghal ghan li m'ghandu x'jaqsam xejn ma' ta' qabel (fol 103), mhux qed jintuza ghall-ghanijiet kummercjali. Qabel kien jintuza bhala 'store tal-ikel' (fol 102) marbut ma' hidma kummercjali f'hanut li jigi quddiem.

7. Sabiex fond jigi kkunsidrat li qed jintuza bhala mahzen in konnessjoni ma' xi negozzju ghandu jirrizulta li hemm negozzju attiv u attivat jew almenu ghandu jirrizulta illi l-oggetti li hemm mahzumin fil-fond huma ta' certu uzu ghan-negozzju u ghandhom valur kummercjali u jekk ikunu ghall-bejgh jistghu jinbieghu fi zmien relattivament qasir. L-ghan originali tal-fond kien hekk imma issa ma ghadux. Kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re "Formosta et vs Mifsud et" (09/07/99 App. Mill-Bord) hemm

"distinzjoni fondamentali bejn fond li jkun mikri biex fih jigu mahzuma 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 ghandu jigi meqjus bhala estensjoni tal-fond li fih l-inkwilin fin-negozzju, ikun qed jiggestixxi u konsegwentement igawdi l-protezzzjoni shiha tal-ligi specjali tal-kera (Kap 69), daqs li kieku kien hanut. Infatti l-istess ligi tikkwalifikah fost il-fondi li jaqghu taht id-definizzjoni ta' hanut ghall-fini ta' dik il-ligi. Mhux l-istess

jista' jinghad fit-tieni kaz fejn il-"kirja ta' mahzen" fis-sens lat tal-kelma ma jgawdix hlief il-protezzjoni minima daqs li kieku l-fond kien mikri ghall-garage tal-vettura privata ta' l-inkwilin".

F'dan il-kaz il-fond 'de quo' kien estensjoni tal-hanut. L-intimat nehha l-hanut u zamm il-fond ghall-ghanijiet ohra li ma humiex marbuta ta' negozzju.

Ghalhekk il-fond illum mhux qed jintuza ghall-ghanijiet li ghalih inkera u ilu ma jintuza hekk mis-17 ta' Mejju, 2000.

Billi l-Bord ser jilqa' t-talba fuq l-ewwel kawzali m'ghandux ghalfejn jidhol fuq il-kawzali l-ohrajn.

Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti, billi l-fond mhux qed jintuza ghall-ghanijiet li ghalih inkera u jawtorizzahom jergghu jiehdu f'idejhom il-fond 2, Triq San Patrizio, l-Belt Valletta; ghall-ghanijiet ta' tkeccija jaghti zmien xahar m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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