



MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tad-19 ta' Frar, 2004

Rikors Numru. 83/2000/1

***Calcedonio Vella u Anna Vella u Carmelo Vella u
Miriam Vella***

versus

Michael Gauci u Rita Gauci

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma jikru lill-intimati l-fondi 'Alcyon' u 'Pele' li jmissu ma' xulxin, jinsabu fi Triq Santa Margerita kantuniera ma' Triq William Savona, San Gwann sabiex jintuzaw ghax-xoghol ta' mastrudaxxa u dan versu l-kera ta' Lm380 fis-sena, pagabbli fis-16 ta' Mejju u 16 ta' Novembru ta' kull sena.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-intimati kissru l-kundizzjonijiet tal-ftehim u dan stante illi l-fondi mhumieq qed jintuzaw għall-iskop lilhom mikri u għalhekk l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħgħbu jawtorizzazzjoni li jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni u konsegwentement tordna l-izgumbrament ta' l-intimati fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss.

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

Ra r-risposta

Illi, preliminarjament, ir-rikors odjern huwa nullu inammissibbli stante illi huwa magħmul f'isem l-istess intimati u minn issa l-intimati jistqarru li qatt ma nkarigaw lil hadd jagħmel id-dikjarazzjonijiet u t-talba msemmija fir-rikors da parti tagħhom. Għalhekk ir-rikors odjern għandu jigi michud.

Illi, subordinatament u mingħajr ebda pregudizzju, jekk dan il-Bord ser Jordna l-korrezzjoni opportuna l-intimati Gauci jiddikjaraw li assolutament mhux minnu li huma kisru xi kundizzjoni tal-ftehim u li mhux qed juzaw il-fond għall-iskop lilhom mikri u/jew li biddlu d-destinazzjoni tal-fond.

Għar-ragunijiet suesposti l-esponenti intimati umilment jissottomettu illi t-talba tar-rikorrenti għanda tigi michuda.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tal-11 ta' Dicembru, 2003.

Ikkunsidra,

1. F'dan ir-rikors il-kawzali hija wahda:

“L-intimati kisru l-kondizzjonijiet tal-ftehim u dan stante illi l-fondi m’humix qed jintuzaw għall-iskop lilhom mikri u għalhekk l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond”.

2. L-ewwel eccezzjoni giet imressqa lura wara talba tar-rikorrenti milqugħa mill-Bord.

3. Skond ir-rikorrent Calcidonio Vella hu kera l-fondi lill-intimati madwar ghoxrin sena ilu biex “jahdem go fihom bhala mastrudaxxa” (fol 39). Jissokta (ibid)

“Il-postijiet huma magħluqa imma kultant meta jmissna l-kawza jiehu mieghu xi lavrant go fihom u jagħmel xi xogħol. Wiehed minn dawn il-postijiet huwa garage u qatt ma rajtu miftuh kemm ilu mikri għandu u l-iehor għandu bieb ta’ l-aluminium”.

Meta rega’ xehed ir-rikorrent stqarr li bejn it-12 ta’ Frar u s-26 ta’ April (2003) mar fuq il-post kuljum fil-hinijiet tax-xogħol u l-fond kien miftuh darba, fit-8 ta’ Marzu.

4. Ir-rikorrent qiegħed jallega ‘non-uso’ u mhux bdil fl-‘uso’. Ghalkemm ‘bdil ta’ destinazzjoni’ u ‘non-uso’ għali jintuzaw f’sens wiehed għax non-uso huwa ekwiparat ma’ bdil ta’ destinazzjoni fid-dicitura legali, imma fattwalment m’humix l-istess. It-tibdil ta’ destinazzjoni ifisser kif il-kerrej ikun qed juza l-fond u mhux kif ma kienx qed juzah, jigifieri non-uso (App. Mill-Bord ‘Scicluna vs Sultana’ 29/1/99; ara ukoll App. Mill-Bord ‘Fabri et vs Mercieca’). Fit-trattazzjoni l-abili difensur tar-rikorrent għamel referenza għas-sentenza “Galea et vs Vella” li tirreferi għal non uso. Din il-kwistjoni tqajmet fit-trattazzjoni u għalhekk il-Bord qed jagħmel cari l-parametri tat-talba tar-rikorrenti. B’danakollu “hu ovvju li l-kwalita’ u l-frekwenza ta’ l-uzu li l-inkwilin kien mistenni li jagħmel mill-fond lokat kien ivarja u jiddependi mid-destinazzjoni tieghu” (‘Galea et vs Vella’ fuq imsemmija, App. Mill-Bord, 24/3/00). Kif ukoll li non-uso għal zmien twil igib bdil ta’ destinazzjoni kif il-Laurent gabar f’erba’ kelmiet – ‘non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone’(ara fost ohrajn Vol XXXIV-164 u XXXVI –1- 141).

5. Biex dan in-non uso jista' jammonta għall-uzu diversi hemm bzonn li jgħaddi certu zmien valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi raguni rrestistibbli (*App. Civ. 'Bonello et vs Cassar', 24/11/96; ara ukoll fost ohrajn 'Mizzi vs Ferrito' App. Mill-Borrd, 26/6/01*).

6. "Biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni speċjali li l-ligi tagħti lill-hanut, jehtieg li jkun u jibqa' wzat bhala tali (*App. Civ. "Portelli vs Sacco", 9/5/58*). Il-kwistjoni meta jista' jingħad li hanut inzamm magħluq hija kwistjoni eminentement ta' *fatt* (*App. Civ. 'Muscat vs Tonna', 6/1/1961 u 'Dalli vs Spiteri', 27/5/1963*).....Meta hanut idum hafna magħluq u ma jibqax jigi gestit regolarment u jinfetħ kultant biss għal xi bejgh sporadiku, ikun hemm uzu divers tal-fond (*App Civ. 'Magro vs Agius', 13/1/64 u App. Civ 'Farrugia noe et vs Licari noe et', 17/2/95*).

7. Jirrizulta li l-fond inkera għall-habta tal-1978 meta l-partijiet kienu ta' gewwa sew. FI-1981 l-intimat wara li wera l-ktieb tal-kera lill-pulizija kien gie mogħti licenzja

"to keep a showroom and to sell picture frame mouldings from garages styled Alcyon in St. Margarite Street and in New Street off Tonna Lane, San Gwann".

(fol 43 u 44 ipprezentati mill-intimat:

Id-dokument a fol 12 pprezentat mill-pulizija jsemmi wkoll il-fond Pele.

L-ahhar kera li thallset u giet accettata kienet dik tal-15 ta' Settembru 1998 (fol 94). Għall-habta li kera l-fond l-intimat kellu ukoll, flimkien ma' hutu, hanut iehor (fol 54).

8. FI-1981 l-intimat "kera" fond iehor li jgib l-istess isem fl-istess triq għal xogħol ta' mastrudaxxa. FI-1998 (9/11/98) l-intimat talab lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar 'to sanction use of workshop for restoration of furniture and cabinet meter'. Dan ifisser skond ir-rapprezentant tal-Awtorita' li l-fond kien qed jintuza diga' u t-talba saret għall-konferma.

Skond l-istess xhud l-uzu ufficjali tal-fond kien 'garages for private cars' (fol 17). Dam jahdem f'dan il-fond (li mhux proprjeta' tar-rikorrenti) sal-1999 meta kellu jmur fiz-zona industrijali fil-Mosta imma l-fond zamm. L-Awtorita' cahdet it-talba fil-21 ta' Lulju 1999.

9. Fis-sena 2002 il-pulizija fuq rapporti li qed isir xoghol ta' lastru bla permess fil-fond de quo (8 ta' Meju 2002) ressqet lill-intimat quddiem il-Qorti tal-Magistrati li lliberatu (fol 148 – 149). Il-persuna msemmija f'dik il-procedura – Paul Spiteri – mhiex l-istess li xehedet quddiem il-Bord.

10. L-ghan ta' kirja skond ir-rikors kien "ghax xoghol ta' mastrudaxxa". Skond ir-rikorrent il-fondi nkrew "biex l-intimat jahdem go fihom bhala mastrudaxxa" (fol 39). L-intimat jghid bejn wiehed u iehor l-istess – "Ghal xoghol konness mal-injam" (fol 47).

11. Meta l-intimat gie misoqsi mill-Avukat tieghu dwar kif juza l-fond stqarr li

"Dawn dejjem intuzaw biex inpoggu l-injam, inpoggu xi ghamara li tkun lesta ghad-delivery go fiha, jew inkella naghmlu xi hgieg mal-bibien tal-vevtrini, pero' qatt ma ntuzaw bil-bibien miftuha dawn, dejjem, bil-bibien maghluqin kienu, dejjem bil-bibien maghluqin hu (ir-rikorrent) jaf sewwa, kemm hu u kemm huh, ghaliex gew jordnaw l-ghamara minghandi in-nisa taghhom. Hdimitilhom jien(fol 48).

12. Mill-gabra ta' provi jirrizulta li l-intimat kien jahdem ma' missieru. Kera l-fond 'de quo' fl-1978. Ghal bidu f'dan il-fond kien idahhal karozza u xi njam. Sar il-workshop f'dan il-post. Fl-1981 il-workshop gie trasferit gewwa fond iehor bl-istess ismijiet f'istess triq, proprjeta' ta' certu Bonnici. L-intimat saba bi tqila biex jghid dan il-fond ta' min hu. Jghid li hu kriegh "ghal dejjem". Fl-1999 telaq mill-ahhar imsemmi fond u mar fiz-zona ndustrijali l-Mosta wara li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar cahditlu talba li jkompji juza 'workshop for restoration of furniture and cabinet meter'. Il-fondi msemmija ghadhom kollha f'idejn l-intimat. Ir-rikorrent Calcedonio Vella qed isejjes it-talba

tieghu fuq il-fatt li mill-fond tieghu l-intimat mar il-Mosta. Ir-rikorrent sa madwar sittax-il sena (16) ilu (seduta 2 ta' Mejju 2001) kien joqghod 'fejn il-fondi' (fol 40) umbghad mar joqghod band'ohra ghalkemm gieli jghaddi f'dawk l-inhawi. Mil-1981 sal- 1999 ix-xoghol principali ta' l-intimat kien gestit fil-fond ta' Bonnic u mhux ta' l-intimat. Kienet giet trasferita l-magna ewlenija.

13. Il-fond illum jintuza ghal hazna ta' njam u lastru ta' ghamara imma mhux il-hin kollu. Il-Bord jistrieħ hafna fuq ix-xhieda ta' Mary Rose Frendo li xehdet b'mod car u sincier barra li tiftakar hafna. Il-kawza kriminali li saret kontra l-intimat tista' l-aktar tkun biss indizzju.

14. Il-hidma ta' l-intimat giet trasferita go fond iehor fl-1981. Il-kera baqghet tigi accettata sal-1998 u sa 1987 – ir-rikorrenti kienu joqghodu qrib il-fond (ara 'Gatt vs Zammit et App. Mill-Bord 28 ta' Dicembru 2001). Il-fond ghal bidu ma kienx jintuza bhala workshop (ara xhieda tar-rikorrent u ta' Frendo) imma ghal hazna ta' l-injam u biex titqieghed karozza. Ir-rikorrenti qed isejsu kollox fuq 'workshop', i.e. li l-fond kellu jintuza ghalhekk. L-uzu tal-fond kien wiehed generali – xoghol ta' injam, ta' mastrudaxxa li mhux bil-fors ikun miftuh.

15. Xorta jibqghu affarijiet li jidhru strambi imma l-Bord ma jistax jagħmel kongetturi. L-intimat fl-istess triq ghandu zewg fondi bl-ismijiet 'Alcyon u Pele' u zewg fondi ohra bl-istess isem fl-istess triq. L-intimat wara tleqliq jghid li l-ismijiet tahom hu.

Il-permess li ghandu l-intimat hu biex "keep a showroom and to sell picture frame mouldings from garages styled Alcyon in St. Margaret Street....."

Ghalkemm permess/licenzja turi r-rabta bejn il-kerrej u l-Awtorita' u l-ftehim bejn sid u kerrej jista' jkun iehor, ma inghatat l-ebda tifsira ghaliex tnizzel fil-licenzja l-kliem fuq imsemmi. L-intimat jghamel enfasi fuq il-licenzja biex juri li qed juza l-fond. Inzerta li hu l-intimat ghandu hanut fl-istess triq biex ibiegh l-oggetti fuq imsemmija u haddiema ta' l-ahwa jghinu lil xulxin fix-xoghol.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ix-xhud Paul Spiteri ghalkemm jghid li ma telax il-Qorti fuq xi kwistjoni dwar il-fond hu l-istess bniedem li xehed quddiem il-Qorti tal-Magistrati u l-istess bniedem li jissemma fis-sentenza.

“Semghet lil Paul Spiteri jilmenta fuq ir-riha ta' lastu....”

Wara li l-Bord qabbel l-indirizz moghti minn Paul Spiteri (li rega' itella jixhed fuq talba tal-Bord) fis-seduta tal-11 ta' Dicembru 2003 u d-dok MG1 a fol 145 fit-tahrika tal-kawza tal-Pulizija jirrizulta li dan hu l-istess persuna minkejja l-verbal tal-11 ta' Dicembru 2003 fejn l-avukati tal-partijiet qablu li hu bniedem iehor. Fis-seduta ta' wara l-Bord gibed l-attenzjoni ta' l-avukati. L-Avukat ta' l-intimat qal li fil-kawza kriminali Paul Spiteri kien imtella 'in difesa'. Xorta l-avukati tal-partijiet talbu li l-Bord jghaddi ghas-sentenza. Koxjenzzament il-Bord hass li kellu jqajjem dan il-fatt.

16. Min kif kien inkera l-fond fil-bidunett, mill-fatti, li strettament kollox gara fl-1981 u mhux ghall-habta ta' l-1999, li s-sid baqa' jiehu l-kera ghal zmien twil wara l-1981 meta kien joqghod qrib il-fond, il-Bord ma jistax jilqa' t-talba tar-rikorrenti. Jidher li kollox inqala' mhabba xi inkwiet personali bejn il-partijiet.

Il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti, spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----