MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tat-2 ta' Frar, 2005

Rikors Numru. 51/2002/2

Melita mart Paul Debono u l-istess Paul Debono ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Maria Dolores armla minn Francis Spiteri

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-espenonti fejn esponew:

Illi hija proprjetarja' tal-fond 45A, Barbara Street, Hamrun li hu mikri bhala showroom lill-intimata bil-kera ta' Lm100 li jithallas bil-quddiem kull 1 ta' Jannar ta' kull sena;

Illi dan il-fond qed jinzamm maghluq matul il-gimgha u qed jigrilu hsarat bin-non uso liema non uso jammonta ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-fond;

Illi l-fond imsemmi kien uzat bhala showroom ta’ l-irham, xoghol li kien jaghmel il-mejjet zewgha.

Illi l-intimata qed izzomm il-fond maghluq ghax hija ma tinnegozjax l-irham u/jew xi negozju iehor.

Illi inoltre dan, hija ghandha bzonn il-fond ghall-binha David Debono li huwa mastrudaxxa u ghandu bzonn juza l-istess bhala store.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil Dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna r-ripreza tal-fond imsemmi 45 A, Barbara Street, Hamrun, f’idejn ir-rikorrenti taht dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimata fejn esponiet illi:

1. Il-fond in kwistjoni jintuza bhala showroom ta’ xoghol tal-irham. Hija infondata l-allegazzjoni li l-fond qed jinzamm maghluq. Daqstant iehor mhux minnu li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba allegat ‘non uso’

2. Il-kawzali tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fond, indikata fil-hames paragrafu tar-rikors taghha, u cioe’ li hija ghandha bzonn il-fond ghall-binha David Debono li huwa mastudaxxa u ghandu bzonn juza l-istess bhala store ma tistax tkun proposta stante li l-kawzali sostanzjalment identika kienet giet intavolata mir-rikorrenti kontra r-ragel tal-esponenti Francis Spiteri (Rikors Nru 117B/96) liema talba bazata fuq dik il-kawzali kienet giet respinta permezz ta’ sentenza ta’ dan il-Bord tas-6 ta’ Lulju, 2000, liema sentenza ghaddiet in gudikat. Ghalhekk ghar-rigward ta’ din il-kawzali, l-esponenti teccepixxi ‘res judicata’.

3. Fi kwalunke kaz, u **<u>bla pregudizzju</u>** ghall-kontenut tat-tieni paragrafu, il-kawzali fil-meritu hija kontestata.

4. Ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tkun michuda bl-ispejjez kontra taghha.

Ikkunsidra:

1. Ir-rikorrenti kienet resqet rikors iehor 117B/96 kontra Francis Spiteri, illum mejjet, deciz mill-Bord kif presedut fis-6 ta’ Lulju, 2000, li minnu ma sarx appell. F’dak ir-rikors il-kawzali kienu tlieta: bzonn, bdil tad-destinazzjoni u trasferiment tal-kirja. It-talba tar-rikorrenti kienet giet michuda ghax il-fond kien beda jintuza bhala showroom fil-1980 u kien hemm akwiexxenza tas-sid ta’ dak iz-zmien Rosario Cassar. Giet deciza kwistjoni dwar licenzji kif gie deciz li ma kien hemm l-ebda traferiment tal-kirja. Is-sentenza stabbiliet li sa kemm inghatat il-post kien qed jintuza bhala showroom. F’dan ir-rikors hu ammess li l-fond ‘kien uzat bhala showroom ta’ l-irham’ sa kemm miet Francis Spiteri. Ir-rikors ta’ llum gie pprezentat fid-9 ta’ Mejju,2002. Ma jirrizultax bl-ezatt meta miet Francis Spiteri, imma gie nieqes bejn l-ewwel sentenza tas-6 ta’ Lulju, 2002 u l-prezentata ta’ dan ir-rikors. F’dan ir-rikors il-kawzali hi ‘non uso’ marbuta mal-fatt li l-intimata ‘ma tinnegozjax l-irham u/jew xi negozju iehor’.

2. Wara l-mewt ta’ Francis Spiteri l-kirja ghaddiet ghal fuq l-armla tieghu l-intimata. Il-fatt wahdu li bniedem ma jkunx jaghmel ix-xoghol hu, qabel gestit go fond, ma jfissirx li negozju ntemm. Dan l-element flimkien ma’ fatturi orha jista’ f’certi kazi jwasssal ghan-non uso li skond il-gurisprudenza jekwivali ghal bdil ta’ destinazzjoni. Gie stabbilit fl-ewwel sentenza li l-kerrej ta’ dak iz-zmien kellu jahdmu mieghu zewg uliedu. Meta hareg bil-pensjoni “ta x-xoghol lill-uliedu” imma “baqa’ jzomm il-kirja. Il-kera jhallasha hu, l-ircevuti jsiru fuqu”. Il-Bord deherlu li sid ma jistax jiehu vantagg mill-fatt li bniedem minhabba l-ghadd ta’ snin tonqoslu s-sahha u jara kif jaghmel biex in-negozju jibqa’ sejjer minghajr ma jcedi l-kirja. Ir-rikorrenti ma kienet bl-ebda mod u fl-ebda hin ma ippruvat ic-cessjoni jew sollukazzjoni tal-kirja.

3. Il-gurisprudenza tghallem li 'l-inkwilin jista' in effetti jew juza l-fond fdat f'idejh ghal skop divers minn dak li ghalih gie lokat jew ma juzahx ghal dak l-istess skop u ghall-ebda iehor. F'kull kaz il-kerrej ikun qieghed jaghmel mill-haga mikrija uzu xort'ohra minn dak li ghalih inkera lilu. F'dan il-kuntest il-insenjament sistematiku tal-kurrent, li certament ma kienx qed jikkumenta l-Kap 69 …….. hu ezatt u japplika anke ghal din il-ligi specjali. ("Lupi et vs La Rosa de Cristoforo, App. Mill-Bord 12/12/96.) Ir-rikors hu dwar nuqqas ta' uzu u mhux bdil ta' uzu.

4. 'Showroom' li tintuza biex turi l-prodotti tal-bejjiegh fi triq ewlinija b'taghrif esplicitu fejn ix-xerrej prospettiv ghandu jirrikorri u bil-facilita' ta' l-istess showroom tigi miftuha xi darbtejn f'gimgha tinkwadra ruhha f'attivita' kummercjali. Naturalment, il-generu ta' l-oggetti esposti ghal bejgh huma fattur li jrid jittiehed in konsiderazzjoni ("Gatt vs Mallia" App Civili 29/04/1966)

5. Dwar non uzo issir referenza ghas-sentenza in se "Galea et vs Vella" (App mill-Bord 24/03/00) fejn intqal li f'kazi bhal dawn 'is-sidien iridu "jissodisfaw lill-Qorti illi l-inkwilin kien effettivament abbanduna l-fond lilu mikri billi ma baqghax juzah ghall-iskop li ghalih inkera. Prova din li tigi newtralizzata jekk l-inkwilin da parti tieghu jissodisfa l-Qorti li hu baqa' juza l-fond skond il-htiega tan-negozju tieghu. Dan naturalment salv dejjem, li l-Qorti tkun accerttata ….. illi l-uzu li jikkontendi li jkun qed jaghmel – l-inkwilin tal-fond ma jkunx wiehed fittizzju biex iservi semplicement ta' paraventu biex jiggustifika l-oppozizzjoni tieghu ghat-talba tas-sid biex jirriprendi l-pussess tal-fond"

6. Il-post ilu jintuza bhala "showroom" mill-1980/1981 bl-akkonoxxenza tas-sid. Hemm shutter u warajh hemm hgiega li min ikun ghaddej jista' jara x'hemm gewwa, oggetti ta' l-irham, l-aktar oggetti li ghandhom x'jaqsmu ma' oqbra. Ix-showroom tintuza biex jitqieghdu fiha oggetti li jinhadmu gewwa fabbrika f'Hal Qormi li ghadha attiva. Kif jirrizulta mill-kawza l-ohra l-post sar sekondarju ghal dak li fetah f'Hal Qormi. Il-mejtin Rosario Cassar u Francis

Spiteri kienu hbieb sewwa u kienu jiftehmu fuq kollox. Drabi kienet tizdied il-kera u kollox kien jibqa' miexi. Il-fond ghandu sinjal fuqu li juri lil minn irid jixtri fejn ghandu jmur. Mix-showroom qatt ma nbiegh xejn. Hemm tabella 'Spiteri Marble and Artistic Works". Kienet ta' l-injam u issa saret ta' materjal modern li jixghel. Li in-numru tat-telephone baqa' minghajr '21' fuq it-tabella m'hix xi prova li l-fond mhux qed jintuza kif issottomettiet ir-rikorrenti. Showroom jaqa' taht it-tifsira ta' 'hanut' fil-ligi specjali. In-negozjant m'hemmx ghalfejn ikun gewwa jew qrib. Taghmel ix-xoghol ghalih ix-showroom li mhux bil-fors turi l-affarijiet kull hin u kuljum. Lil-Bord ma jirrizultalux li sar xi tibdil fl-uzu tal-fond minn mindu inqatghet il-kawza l-ohra sa llum. Hemm xhieda konfliggenti imma anke mix-xhieda prodotta mir-rikorrenti jirrizulta li l-fond jintuza kif ma jirrizultax li hemm abbandun. Ir-rikorrenti kif tghid fix-xhieda taghha trid il-fond ghall-binha imma dan hu fond kummercjali u ghalhekk giet imressqa lura il-kawzali tal-bzonn.

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord jichad t-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontriha.

Il-Bord jordna l-isfilz tad-dokument tat-18 ta' Novembru, 2004 kif ordna fl-ahhar seduta.

Jordna l-isfilz tad-dokumenti a fol 58 u 59 li jridu jidhlu fl-atti tar-rikors l-iehor.

< Sentenza Finali >

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