



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2004

Rikors Numru. 125/2002/1

Rikors Nru: 125/02

Marketing & Consultancy Limited

vs

Joe Tanti

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta' rikorrenti pprezentat fit-18 ta' Dicembru, 2002 fejn espeniet:

1. Illi s-socjeta' esponenti tikri lill-intimat l-garage numru 54, Triq Bouverie, Gzira versu l-kera ta' Lm2 fix-xahar pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;
2. Illi l-istess socjeta' ghandha bzonn l-imsemmi garage ghall-uzu u ghan-negozju taghha kif jista' jigi ppruvat ahjar fl-andament ta' dan ir-rikors;

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Illi in oltre l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-garage b'tali mod illi qed jaghmel minnu uzu xorta ohra minn dak originali;

Ghaldaqstant, is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu tawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-garage fuq imsemmi skond il-ligi, u li ghal fini ta' l-izgumbrament, jigi prefiss lill-intimat zmien qasir u perentorju. Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali datata Settembru, 2002.

Ra r-risposta ta' l-intimat Joe Tanti fejn espona:

1. Illi d-domandi tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez stante li dak kollu allegat mhux minnu.

2. Illi l-esponenti minn dejjem kien u baqa' juza l-istess garage ghall-iskop li huwa kien krieh u cioe' ghan-negozju tieghu u ghalhekk jaqla' l-flus minnu u kwindi t-talba ghar-ripresa tal-fond mhix gustifikata u ghandha tigi respinta bl-ispejjez.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tal-25 ta' Novembru, 2004.

Ikkunsidra:

1. Ir-rikorrenti qeghdin jitolbu li jerghu jiehd u f'idejhom il-fond mhabba 'bzonn' u mhabba bdil ta' 'destinazzjoni'. L-intimat qed jopponi t-talba billi hu ghandu juza l-fond ghall-ghan li krieh i.e. ghan-negozju biex jaqla' l-ghixien tieghu. Il-Bord irid jiddetermina ghal xhiex inkera l-fond

bhala l-ewwel stadju billi fond jista' jittiehed lura, skond il-Kap 69 basta ma jkunx fond uzat ghan-negozju, fond li jaqa taht it-tifsira ta' 'haunt'.

2. Il-fond inxtara mis-socjeta' rikorrenti b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace flimkien ma' ohrain fit-2 ta' Lulju, 1999.

“(d) il-garage numru erbgħa u hamsin (54) qabel numru (6) f'Bouverie Street, Gzira, liberu u frank, kif jinsab mikri lil terzi”.

3. Is-socjeta' rikorrenti ressqet bhala xhud lid-direttur tagħha Paul Camilleri. Jidher li dan qed jibni kollox fuq il-fatt li fir-ricevuti titnizzel il-kelma garage – post fejn “ipoggu l-karozzi” (fol 10). Xehed b'mod sincier u jghid li l-fond illum jintuza ghan-negozju - “jirriwandja xi muturi”. Sa kemm mar jitlob il-fond lill-intimat ma kienx jaf li fuq il-post hemm licenzja, li esebiha huwa stess (fol 14). Il-kumpanija tehtieg il-fond biex tkabbar ufficju. (fol 12).

4. Is-socjeta' rikorrenti esebew sensiela ta' ricevuti (20 ta' Gunju, 1995, 29 ta' Lulju, 2002). L-ahhar ricevuta li ghaz-zmien 23 ta' Gunju, 2002, 22 ta' Dicembru, 2002. Ir-rikors gie prezentat fit-18 ta' Dicembru, 2002 u ma jindikax meta ser taghlaq il-kera.

5. Il-kelma 'garage/garaxx' dahlet fil-Malti mill-Ingiliz u tista' tfisser hafna affarijiet mhux biss post fejn tinzamm karozza privata. Tintuza bhala post fejn isir xogħol, post fejn jinzammu affarijiet in konnessjoni ma' negozju mhaddem xi mkien iehor, post fejn jinzammu affarijiet mhux għall-kummerc, drabi wkoll fejn jinzammu animal. Fiz-zminijiet ohra kienet aktarx tintuza l-kelma 'remissa' li illum jidher li tilfet postha fi kliem il-Malti. Zgur li mhux determinanti għall-uzu tal-post, l-isem li dan jingħata f'ricevuta (ara “Zarb vs Bezzina et” App. Civili 9 ta' Mejju 1984).

6. L-intimat xehed li l-fond krieh mingħand is-sidien ta' qabel bl-istess kera ta' illum fl-1964. Gab il-permess fl-

1971 u ghadu jhallsu sallum. Meta kellu impjieg principali ma kienx juza l-fond il-hin kollu.

“fuq bazi part time ghax kelli l-impjieg principali tieghi u mill-post kont nahdem bhala part timer. Jiena kont niftah il-post, qabel ma sirt pensjonant, b'mod regolari. Fis-Sibtijiet, meta kont inkun off, ghax kont nahdem bix-shift, kont niftah ukoll. Fi ftit kliem kont naghmel minn kollox biex naqla' bicca hobz zejda ghall-familja” (fol 31).

Illum l-intimat hu pensjonant:

“Nista' nghid li l-gurnata tas-Sibt ma niftahx izda niftah b'mod regolari matul il-gimgha u naturalment issa, li qed nixjeh xi ftit qed niehu aktar hin off milli qabel, pero' nassigura li niftah regolarment kuljum, b'xi eccezzjonijiet zghar hafna” (fol 32).

Ghandu kollox regolari ma' l-Awtorita' u 'ghandi l-provvista tad-dawl, three phase u inhallas rati kummercjali”. Esebixxa licenzja: “to carry out electrical repairs in the maintenance and winding of A/C and D/C motors at garage without number in Bouverie Street, Gzira”. taht certi kundizzjonijiet (Dok A foll 33 – ricevuta tal-1977). Isemmi okkazzjoni fl-1999 (8 ta' Lulju, 1997 – Dok B) fejn l-imsemmi Paul Camilleri, qabel ma s-socjeta' rikorrenti xtrat il-proprjeta', inqeda bis-servizzi tieghu u nghata ricevuta. (fol 35). In kontro ezami izid li fil-bidu nett ha l-hanut ghax tilef l-impjieg minn mas-servizzi u meta sab wiehed beda part time fil-fond. Dahhal karozza ghall-habta tal-1967 imma qatt ma dahhalha fil-fond ghax hu joqghod San Gwann.

7. Mart l-intimat prodotta mis-socjeta' rikorrenti tikkonferma ix-xhieda ta' zewgha (fol 44-45).

8. Jirrizulta li l-intimat kera l-fond biex jezercita' fih negozju. Fiz-zmien li inkera l-fond l-Awtorita' barra l-ktieb ta' l-ircevuti kienet titlob il-kunsens tas-sid. L-intimat li hu bniedem preciz hafna jghid li ghal bidu ried jaghmel 'workshop' mod iehor. Ma nghatax permess u wara xi zmien gietu l-ideja li jiftah bin-negozju li ghandu illum. Fuq

dan il-fond hemm licenzja. Fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Jannar, 1998 l-Onorabbli Qorti ta' l-Appel in re: 'Zerafa vs Xerxen'ghamlet distinzjoni, wara li rreferiet għas-sentenza "Bezzina et vs Rizzo" (17 ta' Gunju, 1994) bejn licenzja fuq fond u licenzja personali. F'dan il-kaz kien hemm u hemm licenzja fuq il-post li hu fattur determinanti dwar id-destinazzjoni ta' dan il-fond. Jirrizulta wkoll li l-fond inkera għan-negozju u mhux biex tinzamm xi karozza privata fih. Il-fond għadu jintuza aktarx aktar minn qabel. Dan qed jingħad billi fl-aħhar kontroezami tar-rikorrent, is-socjeta' rikorrenti donnha riedet tallega li l-fond mhux qed jintuza jew mhux qed jintuza daqs qabel. Fl-aħhar mill-aħhar, jekk kerrej imhabba l-għadd ta' snin li jgħorr, inaqas mill-attivitá tiegħu ma jfissirx li qed jikser il-kondizzjonijiet tal-kirja b'non uso (ara "Zammit vs Aveta" Appell Civili 7 ta' Ottubru, 1996).

9. Billi l-fond hu wiehed kummercjali s-sid ma jistax jitolbu lura għax għandu bzonnu. Dan tghidu l-ligi u tghallmu l-gurisprudenza ("Borg vs Micallef", Appell mill-Bord, 15 ta' Marzu, 2002, "Baldacchino et vs Caruana", 28 ta' Dicembru, 2001, Appell mill-Bord). Għalhekk it-talba fuq l-ewwel kawzali qed tigi michuda.

10. It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi msejsa fuq bdil ta' destinazzjoni: "Il-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament magħmula mill-inkwilin, trid issir mis-sidien appellati għax huma..... jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi (1) il-kontestazzjoni certa illi l-fond inkera għal certa determinata destinazzjoni; (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond għal skop divers minn dak li għalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tiegħu; u (3) hi jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien". ("Boffa et vs Borg", Appell mill-Bord, 10 ta' Jannar, 2000).

11. Din il-kawzali ma tantx tagħmel sens meta titqies ma' l-ewwel. Barra dan jirrizulta li l-fond inkera bhala 'hanut' kif il-kelma hi mfissra fil-ligi bil-kunsens tas-sid u għadu hekk jintuza sallum. Il-generu tan-negozju baqa' l-istess. L-intimati ressqu ricevuti bil-kelma 'garage'. Bl-

Kopja Informali ta' Sentenza

ewwel kawzali qed ighidu li l-fond inkera bhala garage u baqa' garage u issa qed ighidu li garage sar xi haga ohra. Din ix-xi haga ma jinghadx x'inh. Forsi b'xi mod iridu jghidu li garage sar 'hanut'. Ma gie pruvat xejn dwar din il-kawzali li qed tigi michuda.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tas-socjeta' rikkorrenti fuq il-kawzali kollha. Bl-ispejjez kontriha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----