



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tas-27 ta' April, 2006

Rikors Numru. 77/2003/1

Rosdemar Company Limited

Vs

Alfred Vella

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mis-socjeta' rikorrenti fis-26 ta' Awissu, 2003 fejn esponiet:

Illi s-socjeta' rikorrenti tikri lill-intimat il-mahzen bl-isem ta' "Rosetta", f'Crini Street, Santa Venera, versu l-kera ta' tliet mitt lira (Lm300) fis-sena li jithallas bis-sena bil-quddiem fl-10 ta' Ottubru ta' kull sena, l-ewwel skadenza li jmiss hija fl-10 ta' Ottubru, 2003.

Illi l-lokazzjoni originali kienet inghatat minn Joseph Debattista skond skrittura tal-10 ta' Ottubru, 1978, kopja

Kopja Informali ta' Sentenza

annessa dokument "A". Il-fond gie sussegwentement trasferit lis-socjeta' rikorrenti.

Illi ricentement is-socjeta' rikorrenti ndunat illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond de quo billi ilu ma juzah ghal zmien twil kif jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza.

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett sabiex dan l-Onorabbli Bord sabiex ghar-ragunijiet premissi jawtorizzaha tirriprendi l-pussess ta' l-imhazen "Rosetta", Carini Street, Santa Venera u ma jirrinovax il-kirja fl-gheluq tal-perijodu korrenti, bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

Ra li l-intimat ipprezenta r-risposta tieghu fl-10 ta' Settembru, 2002 fejn espona:

Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huwa regolarment juza l-mahzen in kwistjoni ghall-imaganizzar tal-oggetti tieghu.

Illi huwa ghandu mahzun fl-imsemmi mahzen travi, travetti u oggetti ohra u regolarment huwa jiftah u jaghlaq l-istess mahzen biex idahhal u/jew johrog l-oggetti tieghu skond il-bzonn.

Illi mhux minnu illi huwa ilu ma juza l-istess mahzen in kwistjoni .

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra l-verbal tat-13 ta' Frar, 2006.

Ikkunsidra:

1. Il-kawzali hija wahda:

"l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond de quo billi ilu ma juzah ghal zmien twil....."

2. Il-kirja hija regolata b'kitba tal-10 ta' Ottubru, 1978 meta s-sidien tal-post kienu ohrajn u mhux dawk ta' illum. Gie miftiehem li l-kerrej 'agrees to use the said warehouse solely for warehousing the following items' (fol 2). L-affarijiet li kellhom jigu mahzuna ma jissemmewx.

3. Jirrizulta li fil-fond la hemm servizz ta' dawl u ilma u lanqas ta' telefonerija minkejja li fil-ftehim diga' msemmi inkiteb:

"Mr Vella agrees to pay for all water and electricity bills".

Ma kien hemm qatt.

4. Hawn hekk is-socjeta' rikorrenti qed tallega 'non uso'. Konkettwalment in 'non uso' u l-'usu divers' huma kontradistinti minn xulxin. Dan ghaliex mentri fil-kaz ta' 'non uso' ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew isir minnu uzu sporadiku, fil-kaz ta' 'uzu divers' il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jigi li abbuza mill-godiment tieghu. Ara sentenza fl-ismijiet "Charles Zammit Tabona etvs Alfrida Walker et" Appell 15 ta' Dicembru 2003.

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta decizzjonijiet illi n-'non uso' hu pacifikat ghal uzu divers u b'hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli . Ara Vol XXXIV-1-164, Vol XLV-1-196. Hekk insibu enuncjat illi 'jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi uzat bhala tali, dan il-fatt, jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, ghax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-'hanut' jehtieg li jkun u jibqa' uzat bhala tali. Vol XLII-1-312 ('Camilleri et vs Tonna et', Appell 12 ta' Jannar 2005).

5. Bint is-sid ta' qabel, Mariella Mac Leod ftit li xejn taf fuq il-fond. Lanqas taf ghal liema destinazzjoni inkera (fol 22-23).

6. L-impjegat tal-Maltapost li ilu mal-hames (5) snin iqassam il-post f'dawk l-inhawi jistqarr li qatt ma ha ittri fil-post.

7. Skond l-ufficju tal-licenzji l-intimat ma ghadu l-ebda licenzja personali. Ix-xhud li deher hadem biss fuq il-persuna u mhux wkoll fuq il-fond. Ma ghandhom ebda taghrif fuq fondi ghax huma jahdmu biss fuq l-isem u l-karta ta' l-gharfien.

8. Edward Barbara li ghandu hanut faccata tal-fond 'de quo' jghid li kemm ilu hemm il-fond rah miftuh darbtejn. Il-bqija x-xhud ma jaf xejn.

9. Ix-xhud Rita Attard ingabet bhala xhud ta' l-okkazzjoni u ma taf xejn (fol 53-58).

10. Mix-xhieda ta' Doris Debattista, mart il-mejjet Joseph li kien proprjetarju tal-fond qabel ma waqqaf is-socjeta' rikorrenti, jirrizulta li l-fond inkera ghall-injam mas-sitta u ghoxrin (26)sena ilu. Qatt ma rat il-fond minn gewwa kemm ilu juzah l-intimat. Kull meta ghaddiet minn hemm il-bieb tal-fond kien maghluq. Il-bieb huwa 'mkabar'. Izzid li ma bdietx tigi accettata l-kera ghax il-fond ma kienx jintuza. Is-socjeta' rikorrenti kienet tixtri d-djar. Tghid li l-fond huwa mahzen u huwa kbir u jistghu joqghodu fih erba' karozzi. Ma tafx jekk fil-fond jidhlux karozzi. Gabret in- nies bhala xhieda.

11. Il-fond in kwistjoni huwa mahzen li jintuza b'rabta man-negozju. Fir-rikors jissejjah mahzen, fir-ricevuta a fol 85 tissemma l-kelma warehouse. Huwa fond li l-ligi taghtih harsien specjali. Mahzen li jaqa' taht it-tifsira ta' 'hanut'. Mahzen mhux mistenni li jinfetah ta' kuljum (Vol XXXVI-1-40) bhal hanut li qed ibiegh jew juri prodotti ghall-bejgh (e.g. showroom).

12. Fil-fehma tal-Bord is-socjeta' rikorrenti ma ppruvat xejn. Min jallega jrid jipprova. L-intimat hu 'general contractor u jaghmel xogholijiet diversi ta' appalt'. Fl-affidavit tieghu ifisser fid-dettal ghal x'hiex kien jintuza l-mahzen. Il-kera tal-fond zdiedet bi ftehim fil-1991. Fis-

Kopja Informali ta' Sentenza

sena 2000 intalbet zieda li l-intimat ma accettax. L-intimat hallas ghall-licenzja ta' bennej. Xi ricevuti juru li jhallas b'lura (dwar licenzji ara 'Bezzina vs Rizzo' 17 ta' Gunju, 1994; 'Zerafa vs Xerxen' 13 ta' Jannar 1998 it-tnejn Appell).

13. L-intimat ghandu sitta u sebghin sena. Ghandu zgur mahzen iehor u qieghed direttur u sieheb f'xi whud minnhom. Aktarx huma kumpaniji tal-familja. Jammetti li fl-ahhar hmistax-il sena (15) naqqas il-hidma tieghu in generali drastikament. Imma ma jistax jinghad li l-mahzen mhux qed jigi wzat. Is-socjeta' rikorrenti ma ppruvat xejn u ghamlet kawza biex tkun ghamlitha u forsi tolqot xi haga. Qaghdet tfittex ix-xhieda li ma swewlha ghal xejn.

Billi l-kawzali tas-socjeta' rikorrenti ma gietx pruvata l-Bord qed jichad t-talba taghha bl-ispejjez kontriha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----