MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.
## GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2007

Rikors Numru. 40/2003/1

**Yvonne Pullicino**

**vs**

**Commercial Enterprises Ltd.**

Il-Bord

Ra r-rikors promutur permezz ta' liema r-rikorrenti talbu lil dan il-Bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-hanut 87, Howard Street, Sliema u dan billi jipprefigi lis-socjeta' intimata terminu qasir u perentorju ghal-izgumbrament u dan fuq is-segwenti premessi:

"Illi dan il-hanut jinsab mikri lis-socjeta' intimata bil-kera ta' tnejn u sittin lira (Lm62) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-iskadenza prossima fl-1 ta' Lulju, 2003.

Illi s-socjeta’ intimata bidlet id-destinazzjoni tal-hanut de quo minhabba in-non uso ghal zmien twil kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ra ir-risposta tas-socjeta’ intimata li tghid hekk:

“Illi t-talba tar-rikorrenti biex tirriprendi l-pussess tal-fond 87, Howard Street, Sliema hi infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-fond ilu mikri ghand is-socjeta’ espponenti mit-3 ta’ Jannar, 1977 (kopja ta’ l-iskrittura ta’ lokazzjoni hawn annessa u mmarkata Dok ‘CEL’), gie koncess kwalunkwe uzu hlief abitazzjoni; u l-fond kien jintuza bhala ‘store’ b’effett mill-1989 u baqa’ jsir l-istess uzu sal-lum.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri”;

Ra wkoll il-verbal tas-seduta tad-29 ta’ Settembru 2003 li jghid hekk:

Dr. Ramon Rossignaud ghas-socjeta’ intimata jecepixxi ulterjorment illi t-talba odjera hi improponibbli billi din saret in kontravenzjoni tal-artikolu 907(2) tal-Kap 12 u dan billi l-kawza fil-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet “Yvonne Pullicino vs M Zammit” li marret Sine Die fis-16 ta’ Marzu 1998 ma thallsux l-ispejjez tal-istess.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi dwar l-eccezzjoni ulterjuri tas-socjeta’ intimata, din kienet irtirata skond il-verbal tas-seduta tal-20 ta’ Novembru, 2003.  Ghalhekk dan il-Bord jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha;

Illi dwar il-mertu, dan il-fond kien originarjament soggett ghal-enfitewsi temporanja favur John Zammit ghal perjodu ta’ 23 sena mis-6 ta’Gunju 1968 bhala “hanut numru seba u tmenin Howard Street, Sliema..  bis-subcens temporanju ta’ tnejn u tletin lira (Lm32) fis-sena ghal

imsemmi hanut ..” (ara Dok IZ atti Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit 6.06.68). Fl-1977 l-enfitewta John Zammit li kien azzjonista u direttur fis-socjeta’ Commercial Enterprises (Malta) Limited, dahal fi ftehim lokatizju ma’ din is-socjeta’ rapprezentata fuq dan il-ftehim miz-zewg ulied tal-lokatur Ivor u Kevin Zammit. John Zammit ghalhekk ikkonceda b’titolu ta’ lokazzjoni l-fond 87, Howard Street, Sliema lis-socjeta’ intimata versu l-kera ta’ Lm62 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u fl-iskrittura Dok CEL l-enfitewta ghamel is-segwenti koncezzjoni: “**The premises may be used for any purpose whatsoever, with the exception of a dwelling**”.

Illi kif tajjeb osserva d-difensur tas-socjeta’ intimata fin-nota ta’ osservazzjonijiet tieghu, r-rikorrenti pprocediet quddiem dan il-Bord fuq il-premessa ta’ lokazzjoni valida. Dan qed jinghad ghaliex minkejja li l-koncessjoni b’titolu ta’ lokazzjoni mill-utilista lis-socjeta’ intimata ghandha l-elementi kollha ta’ mala fede u stratagema kif ravvizati fil-gurisprudenza taghna, (ara sentenzi **Marlene Lungaro Mifsud et vs Alfred Fenech et 28.11.03 App. Civ** u **John u Mary konjugi Gauci vs David Mizzi et 17.10.02 App Civ Inf**), r-rikorrenti ddikjarat fir-rikors promutur taghha illi il-hanut jinsab mikri lis-socjeta’ intimata u talbet il-protezzjoni tal-Bord biex tirriprendi l-pussess tal-hanut ghaliex l-inkwilin biddel id-destinazzjoni tal-fond. Dan qed ikun konvenut ghaliex il-Bord, qabel xejn irid jiddipartixxi mill-fatt illi hemm kirja valida bejn il-partijiet altrimenti tiskatta l-kwistjoni ta’ gurisdizzjoni o meno ta’ dan it-Tribunal, u r-rikorrenti qed taccetta dan l-istat ta’ fatt, mhux kontestat, anzi accettat ukoll mill-intimat.

Illi f’din il-kwistjoni jidher li ma hemm l-ebda ekwivoku dwar il-fatt illi dan il-fond kien utilizzat bhala hanut bejn l-1986 u 1990 meta l-Police Trading License kienet kancellata. L-ahhar licenzja thallset fl-1989 (ara Dok DM1). Huwa pacifiku ukoll illi minn dakinhar dan il-fond kien jintuza bhala “store”. Issa, mir-ritratti esebiti u mix-xhieda prodotti jirrizulta illi dan il-fond ftit li xejn qed ikun frekwentat tant li qed jiggenera hafna hmieg u jidher abbandunat. Id-direttarji tas-socjeta’ intimata ma

jinnegaw l-ebda tali fatt u jirrizulta mix-xhieda taghhom illi huma juzaw il-fond limitatament bhala “store” u jqieghdu fih affarijiet li jkunu qalghu minn proprjeta’ ohra tas-socjeta’ intimata, surplus stock tal-businesses taghha, u affarijiet personali. Insomma mill-impressjoni li inghatat lill-Bord mill-intimati stess dawn jqieghdu fih l-imbarazz kollu li soltu ma jintuzax u ahjar li jkunmwarrab fejn ma jarah hadd.  Ix-xhieda tas-socjeta’ ntimata stess qalu li rari imorru fil-fond.

L-intimati qed jistriehu fuq il-premessa illi huma jistghu jaghmlu li jridu bil-fond ghaliex huwa mikri “for any purpose whatsoever” u ilu mikri mill-1989 meta beda jintuza bhala “store” u ghadu hekk jintuza sal-lum;

Dan konvenut, jehtieg li jkun ezaminat id-dritt tal-intimati li jutilizzaw il-fond b’din il-manjiera.  Jidher illi l-intimati qed jifhmu illi la darba huma jistghu jaghmlu kwalunkwe uzu mill-fond, jistghu per konsegwenza ibiddlu d-destinazzjoni tieghu meta jridu, fis-sens illi llum jistghu jeggistixxuh bhala hanut, ghada bhala store u l-ghada bhala garage *et sequitur*. Minkejja il-mod kif din il-klawsola hija percepita mill-intimati, r-rikorrenti isostni li l-istat ta’ abbandun ta’ dan l-“store” jammonta ghan-non uzo da parti tas-socjeta’ intimata.  Il-Bord, hu tal-fehma, illi una volta stabilit u accettat mill-intimati illi l-fond huwa utilizzat bhala “store”, dawn huma tenuti jaghmlu uzu minnu kif stipulat sia  fil-Kap 69  kif ukoll skond l- insenjament tal-Qrati taghna dwar id-doveri tal-inkwilin.

Illi f’kaz li jixxiebah hafna ma dak in dizamina, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet Wallace u Doris konjugi Micallef et vs Carmelo u Grace Degiorgio deciza 28.04.04, ikkonfermat sentenza tal-Bord f’kaz fejn l-intimati kienu krew fond li kien qed jinbena bhala “garage” u “store” izda l-inkwilin ikun jista’ juzah ghal skopijiet ohra.  F’dak il-kaz, l-ahhar uzu tieghu mill-intimat kien ta’ store izda l-uzu effettiv tieghu kien wiehed limitat billi ma kienx qed ikun iffrekwentat mill-istess inkwilin.  Il-Qorti tal-Appell irritieniet illi:

Premessi dawn l-aspetti singolari tal-provi, l-Qorti tasal biex tikkoncedi lill-appellanti illi “store” ghandu karatteristici distinti minn dawk ta’ hanut veru u proprju, u li allura fil-kaz ta’ store jista’ jigi kondott negozju minnu anke jekk ma jkunx miftuh ghal klijentela. Tfakkar pero` illi kif jinsab enuncjat fis-sentenza a **Vol XLII pI p312**, “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”. Huwa desumibbli minn dan illi in kwantu “hanut” store jimporta allura attivita` kummercjali fih anke jekk perjodika jew fuq skala ridotta. Dak li jidher invece li hu projbit hu li l-uzu tal-fond u l-ezercizzju tan-negozju u tal-bejgh minnu jsir bhala haga sporadika jew, fi kliem l-appellanti, skond l-aptit. Hu proprju dan li jiddenota l-abbandun tal-fond.

Fil-kaz in dizamina, huwa pacifiku li hemm nuqqas ta’ attivita’ fil-fond. Jekk l-intimat, bil-koncessjoni lokatizzja specjali u unika li tista’ taghmel li trid bih, tifhem li tista’ ukoll thalli l-fond fi stat ta’ abbandun minghajr attivita fih allura qed tikkoncedi li hija mhix qed taghmel uzu minnu. Dan hu konfortat ukoll mill fatt illi wara inadempjenza da parti taas-socjeta’ intimata biex thallas il-kontijiet tad-dawl u ilma, r-rikorrenti li kienet qed tircievi dawn il-kontijiet, tat struzzjonijiet biex jinqatghu dawn is-servizzi. Wara li dawn kienu hekk maqtugha, s-socjeta’ intimata ma ghamlet xejn biex tirriprestina dawn is-servizzi proprju ghaliex ma kienu qed jaghmlu ebda uzu mill-fond u ma kellhom ebda htiega ta’ dawn is-servizzi

Ghal dawn il-mottivi, il-Bord jiddeciedi billi jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond 87 Howard Street, Sliema Tordna ukoll lis-socjeta’ intimata sabiex tizgombra minn dan il-fond fi zmien xahar mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

**< Sentenza Finali >**

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