MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Jannar, 2010

Rikors Numru. 104/2001/1

Joseph Cordina, Spiridione sive Ino Cordina, Anthony Cordina, Doris Azzopardi, Gaetano Cordina, Annie Catania u Myriam Cortis

vs

Marcel u Marianne Yvonne konjugi Zammit, tal-ahhar ghal kull interess li jista jkollha bhala mart l-istess Marcel Zammit, u kif ukoll Francis Marcel Zammit u martu Mary Rose Zammit ghal kull interess li jista jkollhom u b'digriet tal-Bord tat-28/6/06 wara l-mewt ta' Francis Marcel Zammit, l-atti kienu legittimati f'isem l-istess Mary Rose Zammit.

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur :

"Illi l-esponenti jikru lill-intimat Marcel Zammit il-fond bl-isem ta' 'Federal Store', Trejqet San Pietru, Hamrun versu

l-hlas ta’ kera ta’ mija erbgha u tmenin lira Maltija (Lm184) fis-sena, li tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, bl-ahhar skadenza ghalqet fl-29 t’Ottubru 2001 u dik li tmiss taghlaq fit-30 ta’ Jannar 2002.

Illi l-intimat Marcel Zammit bidel id-destinazzjoni tal-fond imsemmi stante in-non uso tieghu, u piu’ peress li qieghed jintuza ghal skopijiet ohra differenti minn dawk li gie mikri l-fond minghajr il-kunsens tal-esponenti;

Illi aktar minn hekk issulloka u/jew ghadda l-kirja lill-intimati l-ohra Francis Marcel u Mary Rose konjugi Zammit jew terzi ohrajn minghajr il-kunsens tal-esponenti, u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza;

Illi aktar minn hekk l-istess intimat Marcel Zammit ma qaghadx ghall-obbligazzjonijiet tal-kirja billi fost affarijiet ohra effettwea tibdiliet strutturali li kkomprometew u ppregudikaw serjament l-interessi tal-esponenti qua sidien, kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza;

Illi ghalhekk l-esponenti kienu kostretti li jipprocedu bl-istanti kontra l-intimati.

Ghaldaqstant l-esponenti ghar-ragunijiet fuq premessi qeghdin bil-qima jitolbu lil dan il-Bord sabiex joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond bl-isem ‘Federal Store’ Trejqet San Pietru, Hamrun u tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombraw mill-imsemmi fond u jirrilaxxawh vakanti favur l-istess esponenti.

Ra ir-risposta tal-intimati Francis Marcel u Mary Rose konjugi Zammit:

1. Illi preliminarjament, l-esponenti m’humiex il-legittimi kontraditturi fil-kawza odjerna stante illi m’ghandhom l-ebda interess jew relazzjoni guridika mar-rikorrenti;

2. Illi minghajr pregudizzju ghal premess, l-esponenti qatt ma hadu in lokazzjoni jew sullokazzjoni jew hallsu xi kera ghall-fond maghruf bhala ‘Federel Store’ Trejqet San Pietru, Hamrun;

3. Illi ghalhekk t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjes;

Ra r-risposta ta’ Marcel u Marianne Yvonne konjugi Zammit:

1. Illi preliminarjament l-irritwalita’ tar-rikors odjern sante illi huwa wiehed instrinsikament kontradittorju meta fit-tieni paragrafu jigi allegat f’nifs wiehed in-“non-uzu” u li qed “jintuza ghal-skopijiet ohra” differenti minn dawk li ghalih kien gie mikri;
2. Illi minghajr pregudizzju ghal premess ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom;
3. Illi f’kull kaz it-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-esponenti dejjem uzaw il-fond mertu tal-kawza odjerna bhla store;
4. Illi l-esponenti fl-ebda hin ma ssulokaw jew ghaddew il-kirja lil terzi, kif wkoll qatt ma ghamlu xi tibdilijet strutturali fil-fond de quo, u da kif jigi ppruvat ahjar waqt l-andament tal-kawza;
5. Ghaldaqstant it-attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din il-kawza kienet diretta lejn l-intimat Marcel Zammit u martu minn naha wahda u lejn ibnu Franceis Marcel Zammit u martu wara li r-rikorrent allega li l-lokazzjoni ghaddiet mill-missier ghall-ibnu minghajr il-kunsens tas-sidien;

Illi z-zewg intimati intavolaw eccezzjonijiet separatament. Marcel Zammit u martu eccepew b’mod preliminari illi ir-

rikors huwa irritwali ghaliex huwa kontradittorju meta jinghad li mhux qed isir uzu mill-fond u fl-istess waqt jinghad illi dan qed jintuza ghal-skopijiet ohra. Dwar dan irid jinghad illi l-Bord ma jara ebda irritwalita' fil-procedura ghaliex dak li qed jallegaw ir-rikorrenti huwa soggett ghall-ezami fil-mertu. Huwa pacifiku li f'kawzi ta' din ix-xorta r-rikorrent jista' jipprova n-*non uzo* tal-fond fejn dak in-nuqqas ta' uzu jirreferi ghad-destinazzjoni originali. Il-fatt illi l-fond jista' jkun qed jintuza ghal-skopijiet 'l hinn minn dawk orginarjament destinat, jista' ukoll jaghti lok ghall-ilment sindakabbli minn dan il-Bord.

Illi l-intimati eccepew ukoll illi r-rikorrenti iridu jippruvaw it-titolu. F'dan ir-rigward r-rikorrenti esebew prova dokumentarja li turi a sodisfazzjon tal-Bord, li huma s-sidien ereditarji tal-fond mertu tal-kawza (ara fol 129 sa 135);

Ghalhekk l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konjugi Marcel u Marianne Yvonne konjugi Zammit qed ikunu michuda;

Illi bin l-intimati l-ahhar imsemmija eccepew ukoll b'mod preliminari m'humiex il-legittimi kontraditturi fil-kawza odjerna stante illi m'ghandhom l-ebda interess jew relazzjoni guridika mar-rikorrenti. Irid jinghad f'dan ir-rigward illi fir-rikors promutur taghhom, r-rikorrenti jallegaw illi l-kirja kienet ghaddiet f'idejn l-intimati jew terzi persuni ohra minghajr il-kunsens taghhom. Illi ghalhekk, l-eccezzjoni vantata ma tistax tkun ezaminata b'mod preliminari ghaliex tolqot direttament il-mertu;

Ikkonsidra:

Illi huwa inkontestat illi dan il-fond li jgib l-istes "Federal Store", inkera lill-intimat Marcel Zammit biex jintuza bhala store. L-intimat ghamel xi zmien jahdem bhala bejjieh tal-hwejjeg fuq il-monti tal-Belt, Valletta, u f'dan il-fond kien jahzen il-merkanzija tieghu kif ukoll karru li kellu in konnessjoni ma' dan ix-xoghol.

Wiehed mir-rikorrrenti Joseph Cordina, xehed illi wara li mietet ommu mar javza lill-intimat Marcel Zammit dwar

fejn kellu jhallas il-kera minn hemm ‘l quddiem izda sar jaf li l-istess intimat ma baqax joqghod zewg bibien ‘l fuq mill-istore u rrizultalu li issa hemm joqghod minfloku ibnu. Meta ghamel kuntatt mal-intimat Marcel Zammit u talbu jtih access biex jara l-fond dan beda jevitah u meta kien ghaddej minn hdejn il-fond u rah miftuh, ittawwal u fih ra vettura u dghajsa, l-art mahmuga biz-zejt u diversi ghodod mdendlin mal-hajt. Mart l-intimat l-iehor Francis Marcel Zammit ppruvat tghalaq il-bieb u ghajtet lill-zewgha fejn r-rikorrent ikkonkluda li l-fond kien qed jintuza minn bin l-intimat Marcel Zammit minghajr ma kellu permess li jaghmel hekk.

Wara li r-rikorrent inghata access ghall-fond innota li internament kien qed jara xi haga ben diversa minn dak li ra precedentement u cioe’ ma kienx fih vettura jew dghajsa, l-art kienet tnaddfet u fih kien hemm xkaffar b’diversi pari ta’ qliezet “jeans” bil-prezz esebit kif ukoll li fuq ir-raff kien hemm ghodda tas-sajd (ara ritratti esebiti flimkien a fol 10). Fuq il-bieb tal-fond hemm diversi tabelli u kitba sabiex ma jipparkjawx vetturi.

L-intimati ggustifikaw l-agir taghhom billi qalu li l-fond dejjem kien mikri bhala store u li dan qatt ma ghadda ghand Francis Marcel Zammit tant li fih ghad hemm hwejjeg godda intizi ghall-bejgh fin-negozju tal-intimat Marcel Zammit meta kien jahdem fuq il-monti. L-intimat, izda, ilu wieqaf minn dan ix-xoghol minn meta irtira u kien trasferixxa il-licenzja tieghu tal-monti lill-terzi b’appllikazzjoni datata Novembru 1996.

Jirrizulta illi l-intimat Francis Marcel Zammit ghandu zewg vetturi FRA-238 u BBA-805, b’dik tal-ewwel kienet identifikata mir-rikorrent meta acceda fil-fond inaspettament. Dan l-intimat ghandu ukoll dghajsa u stqarr li jqeghda fil-fond minhabba martu ghax ma tistax ghar-riha tal-ghodda tas-sajd izda fid-data tal-ispezzjoni kien kemm ukoll zewg nases fuq ir-raff. Il-familja ta’ Francis Marcel Zammit, kif irrizulta, ghandha zewg vetturi u dawn krew garage adjacenti ghal dak in dizamina minghand certu wiehed Magri. Din il-kirja inizzjat f’Gunju 2001 ghal korrispettiv ta’ Lm650 fis-sena biex jitqieghdu

zewg vetturi. L-intimat Francis Marcel Zammit jghid li meta kera dan il-garage, il-bieb kellu problema u l-qiegh tal-vettura tieghu bdiet thokk mal-art u ghalhekk talab lis-sid jirranga l-bieb u nel frattemp uza l-istore ta' missieru ghal jumejn biex iqieghed il-vettura hemm – martu tghid gimghatejn jew tlieta. Mid-djarju tar-rikorrent esebit a fol 10 jirrizulta li fl-1 ta' April kien innota l-vettura FRA-238 u d-dghajsa fl-istore.

Illi minn dan kollu tirrizulta stratagema bi skop li tghatti l-azzjoni tal-inkwilin Marcel Zammit li permezz taghha ghadda jew ippermetta l-uzu tal-fond minn ibnu minghjar il-kunsens tas-sidien. L-intimat irid jispjega ghaliex libbes il-fond ghall-okkazzjoni meta ta access lir-rikorrenti meta ftit qabel kellu fih vettura ta' ibnu u dghajsa u kien mahmug biz-zejt. L-intimat irid li l-Bord jemmen li dan fadallu qliezet ghal bejgh minn meta irtira mix-xoghol, liema qliezet jidhru fir-ritratti esposti bil-prezzijiet fuqhom minghajr ma huma mghottijin biex jipproteggihom mit-trab u ciononostante huma nodfa bhal godda. Huwa evidenti li din il-merkanzija mhix verament tal-intimat izda issellfet ghall-okkazzjoni. L-istess irid jinghad ghall-fatt illi ibnu kera garage adjacenti ghall-istore ta' missieru ghall-Lm650 fis-sena proprju xahrejn wara li r-rikorrenti innota li l-vettura ta' Francis Marcel Zammit kienet ipparkjata fl-istess store. Di piu', l-ixkaffar fl-istore ma jhallix spazju biex tkun ipparkjata vettura gewwa fih u dan juru li dan l-ixkaffar twahhal ukoll ghall-okkazzzjoni

Dawn l-fatti juru b'mod lampanti illi l-fond m'ghadux jintuza mill-intimat Marcel Zammit izda qed jintuza minn ibnu li ghandu ukoll hwejjeg bhar- rota tat-tifla u nases tas-sajd li jappartjenu lilu.

Interessanti l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Walace u Doris mizzewgin Micallef et vs Carmelo u Grace mizzewgin Degiorgio 88/99, deciz fit-28 ta' April 2004** fejn f'materja simili ghal dik in dizamina qalet hekk:

..."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 LXII p I p 321, "**jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi uzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali li l-ligi taghti lil-"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-appellant, skond l-aptit. Hu proprju dan li jiddenota l-abbandun tal-fond".

Issa, l-kaz in dizamina iqarreb lejn dak appena citat kwantu in-nuuqas ta' uzu jew ahjar l-abbandun totali tal-fond tant li l-intimat ghamel proprju *mise en scene* biex juri li ghadu juza ghal l-fond biex jahzen l-hwejjeg li kien ghad ghandu min-negozju precedenti tieghu sakemm isib il-hin opportun li jbigh l-istess merci u meta dan si tratta ta hwejjeg li huma soggetti ghal diversi elementi ta' deterjorazzjoni naturali u dik "socjali" kwantu l-moda taghhom, dan ihalli impressjoni negattiva f'ghajnejn il-Bord;

Illi ghalhekk il-Bord hu konvint li l-intimat Francis Zammit naqas milli juza l-fond; ghaddieh lill-ibnu minghajr il-kunsens tas-sidien u inoltre t-tnejn flimkien biddlu d-destinazzjoni tieghu sia bin-nuqqas ta' uzu kif ukoll billi uzawh biex jipparkeggjaw vetturi fih. Il-Bord invece ma jara ebda prova li tista' twassal ghal dikjarazzjoni ta' alterazzjoni strutturali;

Ghal dawn il-mottivi l-Bord, filwaqt illi jichad l-eccezzjonijiet preliminari tal-intimati, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-fond fi zmien xahar (1) mil-lum sa liema zmien l-intimati ghandhom jizgombaw u jhalluh liberu ghar-ripresa mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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