FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 20 ta' Novembru 2001

Rikors Nru: 54B/98

Grace u Joseph konjugi Grech, Margaret armla minn Luigi Fenech u l-PL Joseph Busuttil ghan-nom u in rappresentanza ta' May xebba Chetcuti u George Chetcuti.

Vs

Raymond Ghigo

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalu li:

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond Garage numru 22, Mill street, Mosta, liema fond jinsab mikri lill-intimati bil-kera ta' hmistax (15) il-Lira Maltija, liema kera hi pagabbli bis-sena bil-quddiem, u l-iskadenza li jmiss taqa fit-3 ta' April 1998.

Illi l-intimati m'humiex qed juzaw il-fond lilhom mikri u ghaldaqstant biddlu id-destinazzjoni tal-fond.

Illi fi kwalunkwe kaz ir-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond ghall-uzu personali taghhom.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti jirriprendu il-pussess tal-fond hawn premess u jordna li l-intimati jigu zgumbrati mill-imsemmi fond.

Ra r-risposta ta' l-intimat:

1. Illi l-garage/store numru 22, Mill Street, Mosta ilu mikri lill-esponent 'il fuq minn ghoxrin sena, tul liema perjodu l-esponent dejjem hallas puntwalment il-kera miftiehma;

2. Illi l-fond gie mikri bhala garage/store – u fil-fatt dejjem intuza mill-esponent bhala tali, kif jirrizulta mir-ricevuta mahruga mir-rikorrent kif ukoll minn ittra mibghuta mill-istess rikorrent PL Joseph Busuttil lill-esponent fl-20 ta' Frar 1991, kopji tar-ricevuta u ta' ittra annessi u markati "RG1" u "RG2";

3. Illi riferibbilment ghall-ewwel kawzali tar-rikorrenti ghall-izgumbrament , l-esponent jichad li mhux qed juza l-fond, u fil-fatt l-uzu jirrizulta filli l-mahzen ilu ghal numru ta' snin jintuza biex jintrefghu l-affarijiet fih; illi min-natura tieghu stess, mahzen ma jirrikjedix prezenza fizika kostanti, izda l-uzu jirrizulta mill-affarijiet proprjeta' ta' l-esponent li hu dejjem refa' fil-mahzen;

4. Illi riferibbilment ghat-tieni kawzali tar-rikorrenti tar-rikorrenti ghall-izgumbrament, l-esponent jirrileva li l-fond sucitat gie mikri lilu bhala mahzen, u bhala tali ma hux permess lir-rikorrenti li jitolbu lura l-fond minhabba bzonn ghall-uzu personali taghhom;

5. Illi minghjar pregudizzju ghall-premess, jigi rilevat li l-esponent ghamel diversi benefikati fil-fond, liema benefikati gew rezi necessarji minhabba hsarat fil-fond rizultanti minn tank fuq il-bejt imqiegħed mill-istess Grace u Joseph konjugi Grech;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponent jikkontesta illi ir-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond ghall-uzu personali taghhom;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob lil dan il-Bord jichad it-talbiet rikorrenti ghar-ragunijiet suesposti.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ra l-verbal tas-16 ta' Ottubru 2001;

Ikkunsidra,

1. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hi msejsa fuq in-non uzo ta' fond li fir-rikors hu imsejjah 'garage'. Fix-xhieda mressqa mir-rikorrenti ma jinghad xejn dwar l-ghan tal-kirja. Fir-risposta l-intimat jghid li l-fond hu mahzen kummercjali. L-ewwel haga li trid tigi tigi stabibbilita hi ghalfejn inkera dan il-fond.

2. L-intimat esebixxa ricevuta tat-13 ta' Mejju 1992 fejn il-fond hu msejjah 'garage/store' (fol 5) kif ukoll ittra tal-20 ta' Frar 1991 fejn mill-gdid jidher l-kliem 'garage store' (fol 6). Xehed li meta kera l-garage hu u bin ir-rikorenti Grace Grech ftehmu li ga dan il-fond jitqieghed apparat li jintuza ghad-discos. (fol 23) Fl-istess xhieda, mistoqsi ghaliex inkrilu l-fond stqarr.

> "Kriehuli minhabba l-apparat specjalment tad-disco, bhala store kriehuli mhux garage. Huwa bhala store, ghandi l-ircevuti."

3. Jirrizulta li fil-fond jinhazen apparat li ghandu x' jaqsam ma' disco. Fil-fehma tal-Bord dan l-uzu ma jfissirx li l-fond hu wiehed kummercjali. Il-gurisprudenza in materja hija li taht il-kelma 'hanut' jinsabu komprizi l-postijiet kollha fejn jigi ezercitata il-kummerc, izda mhux ukoll dawk li huma biss attinenti ghall-kummerc u meta l-ligi specjali tal-kera issemmi il-mahzen bhala fond protett minn din il-ligi, ma riditx tinkludi f' dik il-klassifika ta' fondi kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa xi affarijiet, ikunu xi jkunu imma riedet tikkontempla fondi konnessi man-negozju, jew ahjar fondi li huwa "mahzen" fejn wiehed izomm il-merkanzija tan-negozju tieghu (ara app. Civ. Gatt et vs spiteri, Vol XXXIX – 1 – 181; App. Civ. Polacco vs Zammit 7/10/96)

4. Il-gurisprudenza taghmel "distinzjoni fundamentali bejn fond li jkun mikri biex fih jigu mahzuna oggetti u merkanzija in konnessjoni ma' negozju 'attiv jew attivat u fond mikri biex fih issir hazna ta' oggetti mhux konnessi ma tali

attivita' kummercjali. Fl-ewwel kaz il-fond li fih l-inkwilin fin-negozju, ikun qed jiggestixxi u konsegwentement igawdi l-protezzjoni shiha tal-ligi (Kap 69) daqs li kieku kien hanut. Infatti l-istess ligi tikkwalifika fost il-fondi li jaqghu that id-definizzjoni ta' hanut ghall-fini ta' dik il-ligi. Mhux l-istess jista' jinghad fit-tieni kaz fejn il-"kirja tal-mahzen" fis-sena lat tal-kelma ma' tkunx saret in konessjoni ma' negozju. F' dik l-eventwalita' l-fond ma jgawdiex hlief il-protezzjoni minima………(Formosa et vs Mifsud et, App. Mill-Bord 9/7/99)

5. L-intimat seba' snin ilu rtira mix-xoghol ghax taghtu 'stroke'. L-apparat "m' ghadniex nuzah, ghax irtirajt, qieghed sempliciment go fih biex ma narmiehx (fol 25). Hafna mill-affarijiet armihom ghax tank ta' l-ilma tar-rikorrenti li joqghodu fuq il-fond "ghamilli kollox dizastru". Fuq dan, jekk tassew gara, l-intimat seta fittex lis-sidien. Jghid ukoll

> " Ma tantx immur spiss. Nammetti li ma mmurx spiss. Gieli mort bil-lejl, gieli mort bit-torc perezempju, ghax dawl ma hemmx, ghax ridt oggett u gibtu, gieli mort x' hin ma jkun hemm hadd fit-triq." (fol 28)

Hawn qed tahdem biss il-fantasija.

6. Hemm ukoll ix-xhieda tal-Perit Wilfred Debattista u ta' Mario Fenech li jirrizulta li thalliet sigra tikher b' mod li l-bieb ma setax jinfetah sewwa u dejjem inzamm maghluq (fol 21-23)

7. Ghalkemm fil-kliem ta' kuljum 'mahzen' mhux 'hanut' u ma hemmx ghalfejn jinfetah ta' kuljum biex jintuza, l-aktar f' dan il-kaz fejn il-mahzen mhux wiehed kummercjali, hawn jirrizulta li l-fond hu abbandunat u mitluq (ara ritratti fol 8) u fih biss affarijiet tajbin ghar-rimi. Ma jistax jinghad li l-mahzen qed jintuza ghall-ghan li ghalih inkera, ghax ma hu qed jintuza xejn.

Billi l-Bord ser jilqa' t-talba fuq l-ewwel kawzali m' ghandux ghalfejn jikkonsidra l-kawzali l-ohra.

Ghalhekk il-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond 22, Mill Street, Mosta; ghall-ghan ta’ l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta’ xahar m’ illum; billi din il-kawza ittawlet bla htiega mir-rikorrenti xieraq li dawn ibatu parti mill-ispejjez – wiehed minn tlieta (1/3) jithallsu mir-rikorrenti u tnejn minn tlieta (2/3) jithallsu mill-intimat.

Dep.Reg Magistrat