

**FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.**

**Illum, 11 ta' Lulju 2001**

**Rikors Nru: 89/99B**

**Paul u Concetta konjugi Farrugia**

**Vs**

**Carmela armla ta' Salvatore Ciscaldi,  
Monica mart Giacchino Azzopardi,  
Charles Maria Assunta mart John  
Caruana u Anna ahwa Ciscaldi u Joseph  
Ciscaldi**

Il-Bord,

Ra r-rikors li jghid;

Illi huma jikru lill intimati il-garaxx St. Paul' s Garage Bakery Lane Hamrun bil-kera ta' mitt lira fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, prossima skadenza il-23 ta' Lulju 1999;

Illi l-intimati hallew il-fond maghluq ghal diversi snin u dan jikkostitwixxi bdil ta' destinazzjoni u oltre dan l-esponenti ghandhom bzonn il-fond imsemmi ghal bzonn taghhom u ta' uliedhom;

Ghaldaqstant bir-rispett jitolbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi.

Ra r-risposta fejn l-intimati qalu;

1. Illi, l-esponenti qed jaghmlu l-istess uzu mill-istess fond meritu ta' dan ir-rikors, li ilhom jaghmlu ghal diversi snin u f' liema snin ir-rikorrenti accettaw il-kirja, u ghalhekk ma jistghux jibbazaw rwiehhom fuq il-kawzali ta' kambjament tad-destinazzjoni tal-fond minghajr kunsens.
2. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, il-fond *de quo* gie mikri bhala fond kummercjali adibit ghall-*catering* u l-element ta' bzonn fil-kaz ta' "hanut" ma hux relevanti fir-ripreza a bazi ta' bzonn ma hiex moghtija.
3. Illi, ir-rikorrenti in forza ta' kuntratt tal-1 ta' Settembru 1972 in atti Nutar Dottor Charles Micallef, kienu obligaw irwiehhom illi jirrikonoxxu lill-akkwired tal-azjenda gestita fil-garage maghruf bhala St. Paul' Garage, liema azjenda ghadha qed tigi negozjata sal-llum u ghalhekk ir-rikorrenti ghadhom obligati jirrikonoxxu kwalsiasi akkwired bhala il-kerrej tal-fond.
4. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, mhux minnu li r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond fuq imsemmi.

Ghaldaqstant it-talba ghar-ripreza tal-fond ghandha tigi respinta, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ra d-digriet tieghu tat-13 ta' Ottubru 1999 li bih laqa' t-talba li Joseph Castaldi jigi msejjah fil-kawza (ir-risposta giet pprezentata f' ismu ukoll)

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha;

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tal-partijiet;

Ra l-verbal tal-24 ta' Mejju 2001;

Ra kopja shiha tas-sentenza moghtija fis-7 ta' April 1998 u l-atti kollha f' dik il-procedura;

Ikkunsidra,

1. Permezz ta' skrittura privata tat-22 ta' Marzu 1971 r-rikorrent Paolo Farrugia kera lil Salvatore Ciscaldi (illum mejjet) r-ragel tal-intimata Carmela Cisacladi u missier l-intimati l-ohra "il-garage maghruf bhala "St. Paul's Garage f' Fountain Lane Hamrun." F' din l-iskrittura gie stipulat ukoll li

".....Ciscaldi jobbliga ruhu illi jittrasferixxi gratwitament cioe minghajr l-ebda prezz il-parti tal-istess garage illi qieghda sottoposta taht l-istore (?) tal-istess Ciscaldi numru 404, Bakery Lane, Hamrun u dan fi zmien sentejn m'illum." (fol 25-27)

(fil-kopja prezentata hemm in-nieqes, aktarx ukoll fl-original - numerazzjoni tal-folji. Imma l-parti importanti apparti l-kuntratt diga nnumerat.)

2a. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef (fol 21-25) bejn l-istess partijiet gie stipulat

"illi f' kaz li huma jew l-aventi kawza tieghu (i.e. Ciscaldi) jittrasferixxu l-azjenda minnu gestita fil-garage maghruf bhala "Saint Paul's Garage f' Fountain Lane, Hamrun, uzat bhala store, ikun jista' jissulloka l-istess garage lill-akkwiredent tal-istess azjenda bl-obbligu da parti ta' Farrugia li jirrikonoxxih."

b. Fl-istess atti Ciscaldi assenja u ttrasferixxa b' xiri lil Farrugia

"parti diviza mill-fond numru 404 fi Sqaq maghruf Bakery Lane, gie Vicoli Mascleroni il-Hamrun, konsistenti din il-parti diviza fil-porzjoni warranija tal-istess fond fir-rokna tax-xellug inti u diehel fl-istess fond...."

3. Dwar il-kuntratt l-intimat Joseph Ciscaldi xehed (fol 30)

"Parti minn dan il-garage kienet taghna u ghada taghna. Meta kien qed jirringa, Joseph Farrugia, kien talabna biex nirrangaw, biex din il-bicca nehduhielu u l-garage ninnegozzjaw fuqu, u nnegozzajna fuq il-garage. Ahna tajnieh bicca minn taghna u l-garage hadnieh speci ta' cens perpetwu, kera perpetwu ta' mitt lira fis-sena u l-garage nistghu nceduh lil haddiehor bl-istess kundizzjoni li jkun konness mal-fond li hu kien taghna u ghadu taghna sallum."

4. L-intimati huma proprjetarji ta' 404, Bakery Lane, Hamrun kif ukoll kerrejja ta' estensjoni ta' l-istess fond li tisbokka gewwa Fountain Lane, Hamrun. Din l-estensjoni inniffda mal-bqija hija l-fond li dwaru hu dan ir-rikors.

5. B' sentenza tas-7 ta' April 1998 moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell is-socjeta' 'Jamms Ltd.' giet zgumbrata mill-fond, wara talba ghalhekk mill-intimati ta' illum, fil-kawza l-oħra atturi. Lis-socjeta' imsemmija l-atturi kienu ssullokawha l-fond kollu 404 Bakery Lane Hamrun billi setghu jissullokaw skond il-kuntratt fuq imsemmi. Setghu ukoll iniffdu l-fond tagħhom ma' l-estensjoni. L-izgumbrament gie mitlub "billi l-konvenut waqa' lura fil-hlas" (att tac-citazzjoni)

6. Kemm mis-sentenza msemmija u kemm mix-xhieda moghtija f' dawn il-proceduri 'l-estensjoni' giet mikrija bhala fond kummercjali li daqqa jissejjah 'garage' u daqqa 'store'. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu lura l-fond ghax ghandhom bzonnu u t-talba tagħhom fuq din il-kawzali qed tigi michuda. Il-fond inkera bhala 'mahzen' fis-sens tal-ligi.

7. Il-partijiet fis-sottommissjonijiet tagħhom bil-miktub jaqblu li dan il-fond inzamm magħluq u ma intuzax. Izda fir-risposta tagħhom l-intimati jghidu li huma

"qed jagħmlu l-istess uzu mill-istess fond meritu ta' dan ir-rikors, li ilhom jagħmlu għal diversi snin u f' liema snin ir-rikorrenti accettaw il-kirja, u għalhekk ma jistghux jibbazaw rwiehhom fuq il-kawzali ta' kambjament tad-destinazzjoni tal-fond mingħajr il-kunsens." (fol 10)

8. Mis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell jirrizulta li bejn l-intimati u s-socjeta' 'Jamms Ltd' inqala inkwiet dwar il-permessi

"Il-partijiet jakkuzaw lil xulxin reciprokament b' inadempjenza u traskuragni. Din il-prova finalment ma saritx. Prova li kienet tispetta lill-konvenut (Jamms Ltd) appellant li jagħmilha."

9. "Fil-kaz ta' sullokkazzjoni ma jkunx hemm inkwilin għdid imma subinkwilin li r-relazzjonijiet tiegħu jkun ma' l-inkwilin u mhux mas-sid..... F' kaz ta' sullokkazzjoni irid ikun hemm is-sid, l-inkwilin originali li jibqa' jkollu relazzjoni diretta mas-sid u subinkwilin li jkollu relazzjoni ma' l-inkwilin (App. Minn Bord "Grech vs Farrugia et" 4/4/97 u sentenzi hemm imsemmija).

10. Il-Nuovo Digesto Italiano (ara voce locazione para 158) jghid ".....la sublocazione implica una seconda locazione, che puo' essere totale o parziale..... E' una nuova locazione intervenuta fra conduttore e

subconduttore, e i suoi effetti sono regolati, salve convenzione contraria, dalle regole dettate in tema di locazione.”

11. Mis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (fuq imsemmija) jirrizulta li n-negozju safa bla licenzja ghal zmien twil. L-intimat Joseph Ciscaldi jghid dwar il-fond (fol 33)

“Daka kien ilu ma jintuzax ghax kellna l-Qorti ma' min kien ghax ma hallasniex. Dana l-garage kien mimli affarijiet, ma kienux taghna u kellna l-Qorti ma' min konna bejna l-forn bil-garage b' kollox u rrangajna mieghu bil-Qorti, jigifieri rbahnihulu u meta tana c-cwieviet stajna nbattluh.”  
(sottolinear tal-Bord)

Jghid ukoll li l-fond dam ma jintuza tmien snin

12. Ghal dan in- non-uzo zgur li ma jahtux ir-rikorrenti. Ir-rabta legali taghhom kienet mal-intimati u mhux mas-subinkwilin li ghazlu l-intimati u ghamlu n-negozju taghhom mieghu. Bejn ir-rikorrenti u Jamms Limited / Michael Vella ma hemm l-ebda rabta legali.

13. In-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-intimati jaghmlu referenza ghal-kuntratt tal-1 ta' Settembru 1972 fl-atti tan-Nuttar Dottor Francis Micallef biex jenfasizzaw li r-rikorrenti kellhom jirrikonoxxu lil Jamms Ltd. Fil-kuntratt ma jinghadx x' passi kellhom jittiehdu mill-intimati biex ir-rikorrenti jaghrfu lis-subinkwilin. L-intimati ma ghamlu xejn dwar dan u ma jistghu jiehdu l-ebda vantagg mill-inattivita' taghhom stess.

14. Huwa minnu li hemm differenza bejn kif jintuza mahzen u kif jintuza hanut fil-kelma ta' kuljum. Hanut irid jinfetah biex jintuza. Mahzen jista' ma jinfetahx ta' kuljum basta fih tinzamm merkanzija jew ghodda tax-xoghol. Ghal snin waqaf in-negozju u l-mahzen ma intuzax hlief forsi biex jinzammu affarijiet ta' ebda utilita'

15. Lanqas jista' jinghad li r-rikorrenti b' xi mod akkwiexxew ghal dan in-non-uzo ghax kienu jafu u/jew baqghu jiehdu l-kera minghand l-intimati. Huwa inkoncepibbli li sid jakkonsentixxi ghan-non-uzo ta' fond la darba innegozja b' mod tajjeb u li illum waqghu il-licenzji minn fuqu mhabba ragunijiet li ghalihom hu ma jahtix.

Billi jirrizulta li ghal hafna snin il-garaxx St. Paul's Garage, Bakery Lane, Hamrun ma intuzax u dan in- non-uzo jekwivali ghal bdil ta' destinazzjoni, il-

Bord jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jerghu jiehu f' idejhom il-fond.  
Ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar m'illum; l-ispejjez  
jithallsu mill-intimati.

Dep.Reg

Magistrat