MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 47/2006/1

Avukat Dr. Michelle Tabone Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof, Amministratur tal-Beni Ekklesjastici u dan in rapprezentanza tal-parocca ta' Hal-Balzan

vs

Carmela Mifsud (ID 401923M)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-intimata tikri l-fond 21 gia numru 9 Triq il-Providenza Balzan versu kera ta' sittax-il lira Maltija (Lm16) fis-sena l-iskadenza li jmiss hija dik tas-27 t'Awissu 2006;

Illi dan il-fond mikri biex jintuza bhala hanut ghal xoghol ta' mastrudaxxa in forza ta' skrittura datata 7 ta' Lulju 1971 (Dok A);

Illi l-intimata m'hijiex taghmel uzu mill-proprjeta' ghall-iskop li giet mikrija u ghalhekk gie li biddlet id-destinazzjoni;

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob lil dan il-Bord sabiex jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-proprjeta; fuq imsemmija u tordna lill-intimata tizgombra minn gewwa l-istess f'terminu qasir u perentorju li jistabilixxi dan il-Bord;

Bl-ispejjes kontra s-socjeta' intimata;

Ra r-risposta tal-intimata li tghid;

Illi l-esponenti Carmela Mifsud tikri l-fond numru 21 gia numru 9 Triq il-Provedenza Balzan, liema fond hija tuza kif dejjem uzatu ghal dawn l-ahhar hamsa u tletin (35) sena u cioe' ghax-xoghol tal-injam ta' mastrudaxxa u hazna ta' merkanzija kif kopert u provdut fl-istess kuntratt ta' kiri u kif ukoll accettat u permess mis-sidien originali, aventi kawza tar-rikorrenti odjern;

Illi ghalhekk it-talba kontenuta fir-rikors promutur fl-ismijiet fuq premessi hija assolutament infondata fil-fatt u fid-dritt, kif ghandu jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' l-istess, u ghandha tigi respinta bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccezzzjonijiet ulterjuri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri lill-intimat fuq il-kawzali li l-uzu tieghu illum huwa divers minn dak patwit, jigifieri bhala "hanut tax-xoghol ta' mastrudaxxa". L-intimata tobjetta din it-talba u ssostni li l-uzu li qed isir mill-fond u dak fil-fatt miftiehem bejn il-partijiet;

Jemergi illi dan il-fond kien inizzjalment mikri minn zewgt ahwa fl-1971 favur zewgt l-intimata u dan kif tiddemostra

l-iskrittura akkluza a fol 2 tal-process. Maz-zmien, ir-rikorrenti saru it-titolari tal-fond u nnottaw illi ma kien qed isir ebda uzu minnu. Fil-fatt ir-rikorrenti ressqu bhala xhud il-Kappillan tal-parocca ta’ Hal Balzan u s-sagristan tal-knisja li ddikjaraw li kemm ilhom josservaw il-fond, qatt ma raw attivita fih hlief ghal xi vetturi mqieghda hemm. Garr tal-fond ikkonferma din it-testimonjanza b’ritratti minnu mehuda. Ir-rikorrenti ressqu ukoll bhala xhieda lir-rapprezentant tal-Water Services Corporation li xehed li l-fond huwa registrat fuq John Mifsud u li l-kontijiet kienu ikunu diretti ghal indirizz gewwa Birkirkara. Fatt interessanti li temergi mid-deposizzjoni ta’ dan ix-xhud huwa li fuq talba ta’ certu Joseph Mifsud, kien tnehha s-servizz tal-elettriku minn dan il-fond fil-5 ta’ Gunju 2001 filwaqt illi dak tal-ilma tnehha fis-27 ta’ Gunju 2006;

L-intimata, kif gia inghad, tirribadixxi illi l-fond ghadu qed jintuza kif miftiehem. Albert Mifsud, li huwa bin l-intimata, jghid illi wara l-mewt ta’ missieru, i-xoghol ta’ mastrudaxxa baqa’ jkun gestit mir-ragel ta’ ohtu sas-sena 2006, jigifieri qabel ma nfethet il-kawza odjerna. Sal gurnata tal-lum, huwa u hutu ghadhom jaghmlu uzu mill-makkinarju li hemm fil-fond sabiex jaghmlu xoghol ta’ mastrudaxxa. Dan il-makkinarju jikkonsisti fi pressa, cana, banzo (prezumibilment ried jghid “bandsaw”) u magni ohra. Maria Victoria Muscat, bint l-intimata, tghid illi zewgha kien ilu jahdem ma’ missierha bhala mastrudaxxa mill-1971. Missierha miet fl-1973 u zewgha baqa’ jahdem fil-fond bhala masturdaxxa sal-2006 part-time u kien jiftah kull meta jkollu cans. Joseph Mifsud, wild iehor tal-intimata, b’dak li xehed ikkonferma id-deposizzjoni ta’ hutnu u zied jghid illi llum ghadu jsir xoghol ta’ mastrudaxxa ghal dak li jkollhom bzonn tal-familja u ghall-hbieb. Kontra ghal dak li qalu hutu izda, jghid illi din ir-remissa tinfetah b’mod regolari u l-uzu taghha jvarja minn zmien ghal zmien skond il-htiega u jghid illi din ir-remissa ghad hemm htiega taghha sabiex tintuza kif dejjem intuzah u jkomplu bix-xoghol ta’ mastrudaxxa li huma tant dillettanti tieghu;

Ezaminati dawn id-deposizzjonijiet u dokumenti, jemergi illi r-rikorrenti ghandhom ragun jghidu illi dan il-fond

m'ghadux jintuza bhala hanut tal-masturdaxxa. Il-fatt illi dan il-fond anqas ghadu munit bis-servizz ta' dawl u ilma jitfa' ombra serja fuq il-kredibilita' tax-xhieda tal-intimata li f'isimha huwa mikri l-fond. Mhix accettabbli d-dikjarazzjoni ta' iben l-intimata li jghid li dan il-fond jintuza "skond il-htiega minn zmien ghal zmien" ghaliex il-fond huwa, kif accettat mill-intimata, mikri bhala hanut ta' mastrudaxxa. Bint l-intimata, Maria Victoria Muscat, imbaghad tghid illi f'dan il-fond qed ikunu parkeggjati vetturi fosthom dik taz-ziju taghha li jarma fuq il-monti bl-abbiljamenti. Jidher li dan iqieghed il-vann u l-merkanzija tieghu fil-fond li suppost jintuza bhala hanut ghall-manifattura tal-ghamara – zewg attivitajiet dawn li hu pjuttost difficli tiggestihom mill-istess fond. Il-Bord ma jistghax jifhem kif l-intimata, ossia ulieda, ghaliex hi qatt ma xehdet, jghidu li sal-gurnata tal-lum ghadu jsir xoghol ta' masturdaxxa meta fil-fond ma hemmx servizz tal-elettriku. Jekk allura, qed isir xoghol tal-injam fuq bazi ta' dilettant u mhux fuq bazi professjonali, allura, anke hawn ir-rikorrenti ghandhom ragun.

Huwa palezi illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala *bonus paterfamilias* u li n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit u minghajr raguni valida fil-ligi jew qed jintuza b'mod sporadiku huwa parifikat ukoll ghal-bdil fid-destinazzjoni tieghu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn zmien twil (ara in rigward **Joseph Portelli vs Emanuel Sacco** App. 19.5.1998; **Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196**).

Opportunement ukoll ikun osservat illi meta si tratta ta' kirja ta' fond kummercjali jew fond mikri ghall-ezercizzju ta' mistier huwa l-obbigu principali tal-kerrej li jzomm dak il-fond miftuh ghan-negozju. Meta dik il-kirja si tratta ta' hanut, hu mistenni li dan jiftah fil-hinijiet komunement maghrufa u li jekk ikun hemm raguni valida ghaliex dan ma jinfetahx dan irid ikun ghall-perjodu limitat. F'kaz ta' mahzen kummercjali, stante li l-ghan principali tieghu hu li jservi ghall-magazinagg ta' oggetti mhux intenzjonat ghall-bejgh minn dak il-fond, l-ftuh tieghu naturalment mhux mistenni li jkun wiehed regolari izda regolat skond il-bzonn (ara **Maria Antonia Buhagiar vs Eric Mizzi** App

27.3.1972) u ghalhekk il-prova li dan qed jinzamm maghluq trid issir fi grad hafna aktar oghla min dak rikjest fil-kaz ta' hanut.(**Ludgarda Gatt et vs Paulina Cassar** App 28.6.2001). Izda, hawm si tratta ta' hanut u li issa qed jintuza ghad-delizzju ta' uhud minn ulied l-inkwilina. Wiehed mix-xhieda stess tal-intimata stess jghid illi fi zmien, dan il-hanut kien magh0ruf sew mhux biss f'Hal Balzan izda madwar Malta kollha. Issa, kif tghallem il-gurisprudenza, din hija wahda mir-ragunijiet ewlenin ghaliex sid huwa gustifikat fit-talba ghar-ripreza ta' fond, jigifieri meta l-fond intiz ghan-negozju qed jinzamm maghluq u jitlef il-klijentela tieghu. Wara kollox, anke f'kawzi fejn l-intimat inkwilin baqa' jhallas il-permessi ta' mastrudaxxa fuq il-fond minghajr ma jezercita l-professjoni tieghu, kien ritenut mil-Qorti tal-Appell fil-6.12.1968 fil-kawza fl-ismijiet **Caruana vs Cauchi** l-hlas tal-licenzja ma jfissirx neccesarjament li qed isir uzu mill-fond anzi f'dan il-kaz huwa ben evidenti li mhux qed isir l-uzu li ghalih inkera l-fond u minflok kien qed iservi biex huh iqieghed il-vann tieghu matul il-lejl. Haga dan li hija simili hafna tal-kaz odjern.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzhom jirriprendu l-fond wara tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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