MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Marzu, 2013

Rikors Numru. 149/2010

Victor u Lina mizzewgin Borg (ID 86232 u ID 541235); Marianne armla ta' Francis Grima (ID 474925); Ethel armla ta' William Bonello (ID 611819); Alfred u Eileen mizzewgin Antignolo (ID 704125 u ID 538229); Anton u Mariuccia mizzewgin Debono (ID 34726 u ID 365031); Tyron Spiteri (ID 395194); Kevin Spiteri (ID 411994); Paul Gauci Borda (ID 294664); Edward Gauci Borda (ID 160070); Louis Gauci Borda (ID 210164); John u Elizabeth mizzewgin Camilleri (ID 300160 u ID 400361), Gizelle mart Ian Galea minnu legalment separata (ID 74178), Neville u Myra mizzewgin Gauci Borda (ID 640363 u ID 294664); u Henry Gauci Borda (ID 11051)
vs
Disma u Rose ahwa xebbiet Pisani

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi huma kienu jikru l-fond numru 8 Guze Howard Street Sliema lill-mejjet Charles Pisani bil-kera ta' tlieta u disghin

Euro u sbatax il-centezmu (€93.17) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem – l-ewwel skadenza li tmiss fil-wiehed u tletin (31) ta' Ottubru, 2011

Illi dan il-fond ilhu zmien maghluq u hemm tibdil tad-destinazzjoni tieghu.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu illi dan il-Bord jawtorizzhom jirriprendu pussess tal-imsemmi fond prevja li jigi iffissat lilhom terminu fiss u perentorju ghal izgumbrament tal-istess intimati ghar-ragunijiet fuq imsemmija.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, m'hux biss dak li hu pretiz fir-rikors promotorju m'hu minnu xejn, imma jidher car li r-rikors hu wiehed spekulattiv iktar u iktar meta l-fond de quo ghadu qed jintuza ghas-skopijiet ghal xix kien mikri, liema haga ser tigi ippruvata fil-mori tal-kaz.

Salv risposta ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi mill-provi mismugha mill-Bord, jidher li hu terren komuni illi l-fond in kwistjoni kien originarjament inkera lil hu l-intimati li hu Charles Pisani li ghamel zmien jutilizza l-istess biex jahzen fih oggetti relatati mat-tmexxija ta' *guest house*. B'hekk il-fond jista' jitqies li kien estensjoni ta' din il-*guest house.* L-intimat kienu fil-fatt jahdmu ma' huhom f'din il-*guest house* li kienet mniffda mal-fond in mertu mill-istess Charles Pisani izda mal-mewt ta' dan l-ahhar jew

anke qabel, c-cwievet tal-*guest house* kienu ritornati lis-sidien taghha, li mhumiex is-sidien odjerni, u nghalqet l-apertura li kienet tniffed iz-zewg fondi. L-intimati baqghu juzaw il-fond *de quo* biex fih iqieghdu l-ghamara li kien hemm fil-*guest house* izda huma ma ghandhom l-ebda negozju u huwhom Alfred Pisani ikkonferma li dan qed jintuza bhala store privat;

Illi rikapitolati dan l-aspetti tal-provi, jemergi illi r-risposta tal-intimati li "l-fond de quo ghandu jintuza ghas-skopijiet ghal xix [xhiex] kien mikri.." hija kontradetta mix-xhieda taghhom stess senjatament minn huhom Alfred Pisani meta jghid li ma ghandx hemm negozju u li l-fond qed jintuza bhala store privat;

Illi ghalhekk il-kwisjtoni hija wahda purament akkademika u ghandha tkun rizolta favorevolment ghar-rikorrenti sidien. Dan ghaliex kif tinsenja l-gurisprudenza in rigward, meta fond huwa utilizzat biex fih jitqieghdu oggetti relatati man-negozju tal-kerrej, dak il-fond ghandu jitqies bhala estensjoni tal-istess negozju u ghalhekk jigbed fuqu l-protezzjoni moghtija lill-"hanut" skond l-artikolu 2 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Meta, izda, dik l-attivita kommercjali tigi fi tmiemha, tieqaf ukoll b'mod ugwali l-protezzjoni versata mil-ligi fuq il-fond li talvolta kien jitqies bhala estensjoni tan-negozju. Fatti konsimili hafna kienu jiffurmaw id-decizzjoni ta' dan il-Bord fir-**Rikors 72/2004** u ghalhekk qed ssir pjena referenza ghall-gurisprudenza hemm mistharga. Tajjeb ukoll li ssir referenza ghall-kawza **Anna Galea pro et noe vs Agricultaral Co-Operative Limited** App 24.5.2006, fejn il-Qorti irriteniet illi: "*Opportunement pero` tajjeb li jigi hawn ribadit dak drabi ohra mtenni, u cjoe, li "hawn si tratta ta' kirja ta' mahzen fejn kull ma jehtieg li jigi pruvat hu l-fatt illi l-inkwlin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriccjozament jew taparsi, l-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqeghda -merkanzija tan-negozju. In-non uso f' dan il-kaz kellu allura jigi provat fi grad wisq oghla minn dak mehtieg fil-kaz ta' hanut" ("Ludgarda Gatt et -vs- Pauline Cassar", Appell, 28 ta' Gunju 2001). Trattandosi ta' mahzen hu ferm logiku li l-attivita` kondotta fih tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi. Ara "Maria Antonia Buhagiar -*

vs- Eric Mizzi", Appell, 27 ta' Marzu 1972"; Issa, bil-konferma tax-xhud mressaq mill-intimati illi l-fond qed jintuza bhala store privat gialadarba l-*guest house* m'ghadhiex gestita, isegwi illi tali uzu gdid ghandu jekwivali ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Dan il-bdil ma kienx konsentit mis-sidien li qieghed jippromwovu dan ir-rikors u huwa ghalhekk illi l-Bord qed jilqa' t-talba taghhom.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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