MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2014

Rikors Numru. 159/2010

Theresa sive Tessie Grima (841439M), Massimilian sive Max Zerafa, Alfred Zerafa, Salvina sive Silvia Zammi, Charles Zerafa f'ismu u ghan-nom ta' ohtu Vivienne Borg, Isabelle O Toole, Josephine Galea u Donatienne Spiteri

vs

Joseph Pace (127335M)

Il-Bord

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit 22 ta' Dicembru 2010 fejn ir-rikorrenti stqarrew illi l-intimat Joseph Pace jikri minghandhom l-garage numru wiehed u tmenin (81), f'Barrack Street, Qormi ghal kera ta tmienja u hamsin Euro u tlieta u ghoxrin centezmu pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema garage kellu jintuza biss bhala mahzen ghall-magazzinagg ta' oggetti tan-negozju likien jiggestixxi l-intimat, ossija ghal-kummerc.

Huwa stqarrew illi sar access ghall-garage in kwistjoni fejn irrizulta li, bi ksur tal-kundizzjonijet tal-ftehom ta' lokazzjoni, l-intimat kien biddel id-destinazzjoni tal-mahzen billi juzah ghal-skopijijiet mhux kummercjali, liema uzu mhux kummercjali ghadu jissusisti sa' llum. Di fatti, r-rikrorenti stqarrew, jirrizulta illi kien hemm kaxxi u xkejjer qodma, ghodda, spare parts ta' karozzi, soddod antiki, toyhouse u sufan u oggetti ohra mhux utilizzabli ghall-kummerc kif ukoll jipparkja il-vettura privata tieghu hemm.

Stqarrew ukoll illi l-intimat ghadda l-pusizzjoni tieghu ta’ dirigent tal-kumpannija Joe Pace K3 lit-tifel tieghu George Pace u ghalhekk l-uzu tal-garage ghall-skopijiet kummercjali mikri lill-intimat personalment ma ghadhux jissussisti.

Ghalhekk r-rikorrenti tlabu lill-Bord sabiex jiddikjara illi l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kera billi beda u ghadu jaghmel uzu mill-fond ossija mahzen kontra il-kundizzjonjiet originali u ghalhekk jigi ordnat jizgombra minn gewwa il-garage wiehed u tmenin (81), f’Barrack Street, Qormi.

Bl-ispejjez u l-imghaxijiet legali.

Ra ir-risposta ta’ l-intimat ippresentat fid 29 ta’ Marzu 2011fejn, apparti eccezzjoniet ta’ natura preliminari, inkluz htiega tal-prova ta’ titolu, li gew sorvolati waqt il-mori tal-kawza, eccepixxa, fil-meritu, illi l-intimat ghadu juza l-fond bl-istess mod u ghall-istess skop ghal ghexieren ta’ snin.

Ra id-dokumentazzjoni ippresentata fit 30 ta’ Novembru 2011 bhala prova tat-titolu tar-rikorrenti.

Sema ix-xhieda ta’ **Alfred Zerafa** u ta’ **Maximilian Zerafa** moghtija fid 29 ta’ Frar 2012.

Sema ix-xhieda ta’ **Joseph Pace** moghtija fil 25 ta’ April 2012.

Sema ix-xhieda ta’ **Audrey Ellul**, rappresentanta tal-Automated Revenue Management Services Limited (ARMS) moghtija fit 8 ta’ Ottubru 2012.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat in rigward l-Annual Report and Financial Statements tas-socjeta Joe Pace K3 Limited ghas-snin 2005 sa 2010.

Ra illi fid 29 ta’ Novembru 2012 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippresentaw.

Ra ix-xhieda ta’ **Joseph Pace** moghtija fis 27 ta’ Gunju 2013.

Ra illi fl-10 ta’ Ottubru 2013 l-intimat iddikjara illi ma kellhux aktar provi x’jippresenta u ghalhekk il-kawza giet differita ghall-ppresentata tas-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentati fil 31 ta’ Ottubru 2013.

Ra is-sottomissjonjiet ippresentati fit 28 ta’ Novembru 2013.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirrizulta illi missier ir-rikorrenti, Anthony Zerafa, kien wella il-garage gewwa 81, gia 45, Barrack Street, Qormi lill-missier l-intimat u l-intimat stess, liema garage kellu jintuza “bhala store ghall-affarjiet tan-negozju taghna”, kif stqarr l-istess intimat fix-xhieda tieghu.

Jirrizulta illi l-intimat kellu negozju tal-'wholesale', partikolarment in konnessjoni mal-kuntratti li johrog il-Gvern ta' Malta minn zmien ghal zmien.

Jirrizulta illi l-intimat ghandu negozju bl-isem Joe Pace K3 Limited, liema negozju, madanakollu, qieghed issa jitmexxa mit-tifel tieghu, George Pace, illi fil-'financial statements' jindikawh bhala Sole Director taghha, ghalkemm l-istess 'financial statements' jindikaw lill-istess intimat bala "ultimate controlling party of Joe Pace K3 Limited. Tali negozju, kif indikat fl-istess 'financial statements' ghandha bhala attivita principali "manufacttures and sells paints and provides plastering services".

Jirrizulta, ghalhekk, illi tali negozju bl-isem ta' Joe Pace K3 Limited jipprovdi ghal servizzi diversi minn dak indikat mill-intimat illi huwa jaghmel, peress illi fix-xhieda tieghu, l-intimat stqarr illi huwa kellu kaxex b'wellington boots u xugamani bojod relatati ma' kuntratti tal-Gvern.

Ikkunsidra

Waqt ix-xhieda ta' l-intimat, huwa insista li ghadu qed jaghmel negozju f'ismu personali, ghalkemm kien ippresenta il-'financial statements' tas-socjeta Joe Pace K3 Limited meta huwa obbliga ruhhu sabiex jesebixxi il-commercial books u income tax returns tieghu ta' l-ahhar hames snin fis-seduta tal 25 ta' April 2012.

Madanakollu, fis-seduta tas-27 ta' Gunju 2013, huwa sahaq illi l-garage meritu tal-kawza odjerna ma kellha x'taqsam xejn mal-kumpannija Joe Pace K3 Limited u kien obbliga ruhu illi jesebixxi il-commercial books tieghu personali ghall-ahhar hames snin - tali kotba, madanakollu, qatt ma mmaterializzaw ruhhom u baqghu qatt ma gew ippresentati mill-intimat.

Ikkunsidra

Fix-xhieda tal-partijiet, gie ikkonstat illi l-garage meritu tal-kawza odjerna huwa vicin tar-residenza ta' l-intimat. Apparti minn hekk, jidher illi ma kien hemm ebda kontestazzjoni dwar il-fatt illi l-intimat kien qieghed juza il-garage biex, fost affarjiet ohra, izomm il-vettura privata tieghu. Apparti minn hekk, jirrizulta wkoll illi fil-garage kien hemm oggetti antiki li ma jurux illi kienu necessarjament qed jintuzaw ghal negozju recenti, kif ukoll kien hemm oggetti personali li ma humiex intizi ghal bejgh bhalma kienu sodod antiki, u bank tax-xoghol indikattiv illi tali garage jintuza ghalbzonnijiet personali ta' l-intimat u mhux sabiex jinzamm merkanzija ghal-bejgh.

Kif stqarret il-Qorti tal-Appell fil-kawza W**allace u Doris mizzewgin Micallef et vs Carmelo u Grace mizzewgin Degiorgio** Rik Nru 88/99, deciz fit-28 ta' April 2004:

> *..."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 lill-"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".*

Jirrizulta ben ippruvat mill-provi prodotti illi l-intimat ma huwiex qieghed juza il-garage ossija mahzen ghall magazzinagg ta' oggetti tan-negozju li huwa jiggestixxi, kemm peress illi l-intimat naqas milli juri li huwa attwalment kien ghadu qieghed jinnegozja personalment kif ukoll, u aktar importanti, in vista tal-fatt illi dak li gie kkonstatat gewwa il-mahzen juri li qieghed jintuza ghal skopjijet privati, sabiex izomm il-vettura u juzah bhala garage personali tieghu, fejn jahdem fuq xi oggetti fuq il-bank tax-xoghol u jahzen affarjiet tad-dar, fost affarjiet ohra.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti u d-dokumentazzjoni esebita kif ukoll semghet ix-xhieda

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi billi jichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimat u

Jilqa t-talba attrici u, filwaqt illi jiddikjara illi l-intimat kiser il-kundizzjonijet tal-kera li kienu jissussitu bejnu u bejn ir-rikorrenti meta kien gie lilu mikri originalment il-mahzen ossija store go 81, gia 45, Barrack Street, Qormi,

Jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond ossija garage nurmu 81, gia 45, Barrack Street, Qormi fi zmien tlett xhur millum.

< Sentenza Finali >

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