14 ta' Lulju, 1988

Imħallfin: –

S.T.O. Hugh W. Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Paul Zammit

versus

Salvatore Mizzi

Kera – Non-Użu ta' Fond Mikri – Maħżen – Bżonn tas-Sid – *"Hardship"*

Illi kif ġie kostantement ritenut in-nuqqas ta' użu ta' fond jammonta għal bdil fid-destinazzjoni ċjoè għal użu divers tal-fond. Però fil-każ ta' maħżen, il-fatt li l-fond jinsab magħluq ma jwassalx bil-fors għal nuqqas ta' użu imma huwa ċirkostanza li l-Bord jieħu in konsiderazzjoni biex jasal għall-konklużjoni tiegħu jekk fil-fatt il-kerrej huwiex qiegħed jaħżen merkanzija fil-fond.

Il-fatt li l-post "de quo" kien jidher żdingat u li fuq il-maħżen "de quo" ma kienx hemm liċenzji huwa rrilevanti una volta li l-istess maħżen qiegħed jintuża biex fih jinżammu oġġetti konnessi man-negozju ġestit mill-inkwilin u martu.

Illi meta fond jiġi mikri għal skopijiet kummerċjali, u ċjoè biex jintuża bħal maħżen, m'għandhom l-ebda rilevanza għall-każ argumenti u allegazzjonijiet dwar il-bżonn jew hardship rispettiv tal-kontendenti jew dwar fondi alternattivi ta' l-intimat.

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ipprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemuna fejn ir-rikorrent wara li ppremetta illi huwa proprjetarju tal-maħżen fin-numru 15 Square Street, ġà Strada Misraħ Għasri, Gozo, liema fond huwa mikri lill-intimat bil-kera ta' Lm5 fis-sena pagabbli kull sena b'lura l-ewwel skadenza fit-3 ta' Marzu, 1985;

Illi l-intimat m'hux qed jesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja u mhux qed juża l-fond għall-iskop li ġie mikri lilu u qed iżomm l-istess fond magħluq u mhux qed jużah għall-skopijiet kummerċjali;

Illi l-esponenti għandu bżonn dan il-fond għall-użu tiegħu u tal-familja u għalhekk jinsisti fuq il-kawżali kollha fil-paragrafu preċedenti;

Talab li dan il-Bord jogħġbu b'effett mill-ewwel skadenza fuq imsemmija jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond imsemmi wara li l-intimat jiġi kkundannat jiżgombra fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss;

Rat ir-risposta ta' l-intimat fejn eċċepixxa illi mhux minnu illi l-intimat ilu żmien twil ma jagħmel użu mill-fond in kwistjoni għall-iskop li għalih ġie mikri; illi meta saret il-lokazzjoni, l-intimat ma kellu ebda limitazzjoni dwar l-iskop li għalih kellu juża dan il-maħżen; illi għalhekk, it-talba tar-rikorrenti hija infondata u għalhekk għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrent;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera għall-

Gżira ta' Għawdex u Kemuna fit-8 ta' Ottubru, 1986, li biha kien iddeċida l-kawża billi laqa' t-talba tar-rikorrenti u awtorizzah li jirriprendi l-pussess tal-fond Nru. 15, Square Street, Għasri u għall-fini ta' l-iżgumbrament mill-intimati pprefiġġa t-terminu ta' xahar minn dak in-nhar u dan wara li ra u kkunsidra dan li ġej;

Illi għandu jiġi rrilevat mill-ewwel illi l-fond in kwistjoni kien mikri għal skopijiet kummerċjali u ċjoè biex jintuża mill-intimat bħala maħżen mingħajr limitazzjoni dwar in-natura ta' *oġġetti li setgħu jiġu maħżuna mill-intimat* u għalhekk m'għandhom ebda rilevanza għall-każ argumenti u allegazzjonijiet dwar *il-bżonn jew hardship* rispettiv tal-kontendenti jew dwar fondi alternattivi ta' l-intimat, u l-uniku kawżali ta' rilevanza hija dik esposta mir-rikorrenti u ċjoè li l-intimat m'hux qed juża l-fond għall-iskop li għalih ġie mikri u ċjoè li mhux qed juża l-fond għall-ħażna ta' merkanzija, hi x'inhi in konnessjoni man-negozju tiegħu;

Illi kif ġie konstantement ritenut in-nuqqas ta' użu tal-fond jammonta għal bdil fid-destinazzjoni ċjoè għal użu divers, *iżda* fil-każ ta' maħżen il-fatt li l-fond jinsab magħluq ma jwassalx bil-fors għal nuqqas ta' użu imma huwa ċirkostanza li l-Bord jieħu in konsiderazzjoni biex jasal għall-konklużjoni tiegħu jekk fil-fatt il-kerrej huwiex qiegħed jaħżen merkanzija fil-fond;

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-uniku negozju li l-intimat għadu jeżerċita (negozju li fil-fatt huwa eżerċitat minn martu) huwa dak tal-manifattura ta' ħwejjeġ tas-suf u ta' twapet u bejgħ ta' l-istess prinċipalment mill-ħanut 26, Qormi Road, Ħamrun;

Illi għalhekk l-eżami li jrid jagħmel dan il-Bord jirrigwarda il-ħażna o meno ta' suf jew tajjar fil-maħżen in kwistjoni u f'dan ir-rigward huwa determinanti dak li ġie kkonstatat fl-aċċess miżmum mingħajr preavviż fil-5 ta' Diċembru, 1984 u fejn ġie vverbalizzat dan li ġej: "Il-fond numru 15, Square Street, Għasri, Għawdex għandu bieb li ma jissakkarx u l-lokk tiegħu huwa kompletament nieqes b'mod illi għal ġo dan il-fond hemm aċċess liberu minn dan il-lokk li hu pjuttost kbir;

L-intimat fetaħ dan il-bieb billi kull ma għamel ġibed il-bieba. F'dan il-maħżen hemm miżmum mutur tal-ħart u karru żgħir flimkien ma' diversi oġġetti oħra mkissrin u qodma. Hemm ukoll diversi kaxex għall-prodotti tar-raba' u apparat intiż għall-użin. Il-lokk nieqes minn mal-bieb instab ġewwa. Fil-maġġor parti tal-maħżen hemm kwantità kbira ta' xkejjer qodma bi kwantità kbira ta' kobob tat-tajjar li jintuża għan-newl biex isiru t-tapiti. Din il-kwantità ta' xkejjer bil-kobob huma mitfugħa ġol-maħżen b'mod diżordinat u fil-maġġor parti tagħhom jidhru li ilhom ma jintużaw anke peress li dawk fil-wiċċ huma mimlija trab u anke fuqhom hemm ukoll mitfugħin xi oġġetti li jidhru li m'għandhomx tajbin għall-użu;

Il-*meter* ta' l-elettriku jidher li hu maqlugħ, waqt li fl-art oltre l-oġġetti tal-biedja msemmija u xi laned taż-żejt hija mimlija bl-iskart. F'rokna hemm bettija antika ta' l-inbid li tidher li ma tintużax;

Fl-intrata ta' dan il-maħżen tirriżulta għadira ta' l-ilma dovuta għal fatt illi mill-kondizzjoni ta' l-istess bieb u nuqqas ta' lokk ma hemm ilqugħ tajjeb mill-ilma tax-xita, liema xita niżlet għal xi żmien kmieni dal-għodu;

Jirriżulta wkoll illi partijiet mill-bieb ta' barra huma mkissrin u illi l-katusa ta' l-ilma ġejja minn fuq il-bejt f'idejn terzi mkissra u nfatti ċ-ċarċir ta' l-ilma qalgħa t-tikħil tal-ġebel tal-koxxa ta' l-istess bieb u b'hekk jiffaċilità iżjed id-dħul ta' l-ilma fil-fond, fil-maħżen'';

Dawn il-fatturi kollha, u ċjoè n-nuqqas serju ta' manutenzjoni tal-fond, in-nuqqas ta' sigurtà adegwata stante n-nuqqas ta' serratura u aċċess liberu għal terzi, u l-istat li kien fih it-tajjar mitfugħ fl-art b'mod verament disordinat, mimli trab u b'oġġetti skartati mixħuta fuqu, wasslu lil dan il-Bord għall-unika loġika illi l-fond in kwistjoni mhux qed jintuża bħala maħżen in konnessjoni man-negozju ta' l-intimat imma qed jintuża biss biex jiġu mitfugħa fih oġġetti skartati u bla użu jew *oġġetti oħra li żgur ma għandhom* ebda konnessjoni man-negozju ta' l-intimat u għalhekk il-fond mhux qed jintuża għall-iskop li għalih ġie mikri;

Rat ir-Rikors ta' l-Appell ta' Salvatore Mizzi ppreżentat fis-16 ta' Ottubru, 1986, li bih talab lil din l-Onorabbli qorti li jogħġobha tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera għal Għawdex u Kemuna fit-8 ta' Ottubru, 1986 fil-kawża fl-ismijiet ''*Paul Zammit vs Salvatore Mizzi*'' (Rikors Nru. 20/1984) billi tiċħad it-talba tar-rikorrenti appellati għar-ripresa tal-pussess tal-fond numru 15, Square Street, Għasri, Għawdex, u li jingħata l-opportunità li jġib il-provi tiegħu anki f'dan l-istadju – bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appellat rikorrenti ppreżentata fit-22 ta' Ottubru, 1986;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-Bord li Jirregola l-Kera kien ikkonkluda li l-fond Nru. 15, Square Street, Għasri, Għawdex kien mikri lill-intimat bħala maħżen biex jinżammu fih oġġetti konnessi man-negozju tiegħu. L-intimat ma kellu ebda limitazzjoni dwar x'tip ta' oġġetti seta' jpoġġi fil-post in kwistjoni. L-appellant jissottometti li għad li hu jaqbel ma' dak li qal il-Bord dwar dan, huwa jilmenta mill-konklużjoni finali ta' l-istess Bord u ċjoè dik li l-fond *"de quo"* baqa' jintuża minnu għall-iskop li għalih kien ġie mikri. Huwa jsostni li l-istess Bord qagħad kompletament fuq dak li ġie konstatat waqt l-aċċess u kien skarta għall kollox il-provi l-oħra kollha prodotti mill-intimat li ċertament kellhom iwassluh għall-konklużjoni opposta;

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimat għandu f'idejh żewġ imħażen li kienu ġew mikrija lilu minn missier ir-rikorrent. Dawn l-imħażen huma, wieħed Numru 1, Church Street, Għasri, u l-ieħor 15, Square Street, Għasri. Dawn iż-żewġ fondi kienu f'idejh minn qabel iż-żwieġ tiegħu. Huwa kellu diversi negozji fosthom dawk ta' *Hawker, Grocer* u anki "tal-Ġwież". Ftit, ftit però maż-żmien, l-istess intimat beda jnaqqas minn dawn in-negozji li kellu u in fatti ma baqax iħallas aktar għall-permessi relattivi u saħansitra beda jirċievi pensjoni tan-*National Insurance* fl-ammont ta' Lm20.30, fil-ġimgħa. Huwa jgħid li "llum kull ma fadalli fuq ismi huwa permess fuq ħanut il-Ħamrun f'Malta." Dawn iż-żewġ imħażen kien krihom biex jużahom bħala *store* għal dak kollu li jkollu bżonn (fol. 48). Barra dawn iż-żewġ postijiet l-intimat għandu postijiet oħra li jużahom għall-istess skop;

Illi llum l-unika negozju li għad jiġi ġestit mill-intimat u martu huwa l-bejgħ ta' oġġetti tas-suf bħall-ġersijiet u ħwejjeġ oħra simili, u xi twapet. Martu tgħid "Jiena tapiti m'għadnix naħdem però nagħti lin-nies jaħdmuli t-tapiti d-dar". L-intimat personalment jidher li ma baqax jeżerċita ebda tip ta' kummerċ *ħlief* li għandu f'ismu l-permess fuq il-ħanut tal-Ħamrun. Martu però għandha dak *it-tip ta' negozju li* jissejjaħ *"a cottage industry"* ta' l-affarijiet tas-suf u xi twapet. Hi stess m'għadhiex taħdem is-suf però tagħti x-xogħol in-nies u *hija tieħu ħsieb* li tbiegħu kemm mill-ħwienet ta' uliedha f'Malta, kif ukoll minn ħwienet ta' nies oħra. L-istess Michael Mizzi bin l-intimat qal "ommi ma tbiegħx lili biss, tbiegħ lil ħafna ħwienet oħra (fo. 75/76);

Illi l-intimat xehed li fil-maħżen numru 15, Square Street, Għasri, jaħżen it-tajjar (fol. 49). Concetta Vella xhud prodotti mill-intimat qalet li "mart l-intimat lili tħaddimni, nagħmlilha x-xogħol ta' tapiti. Tapiti jien naħdmilha qiesu tnejn fil-ġimgħa. Ġieli t-tapiti jkunu tas-suf tan-ngħaġ u ġieli tat-tajjar. Jien *neħodomlha l-ħanut wara li hija tkun tagħtni l-materjal biex* naħdem. Nagħtihomlha u hi tħallasni" (fo. 85). Minn eżami tal-verbal ta' l-aċċess miżmum *mill-Bord fil-5 ta'* Diċembru, 1984, jirriżulta li fil-maħżen *"de quo"* kien hemm diversi kobob tat-tajjar. In fatti ġie rreġistrat li "fil-maġġor parti tal-maħżen kien hemm kwantità kbira ta' xkejjer qodma bi kwantità kbira ta' kobob tat-tajjar li jintuża għan-newl biex isiru tapiti" (fol. 22). *Il-fatt li l-post "de quo"* kien jidher żdingat u li fuq il-maħżen *"de quo"* ma kienx hemm liċenzji huwa rrilevanti *una volta* li l-istess maħżen qiegħed jintuża biex fih jinħażnu oġġetti konnessi man-negozju ġestit mill-intimat u martu. Għandu jingħad li x-xiehda ta' l-intimat u martu u tax-xhieda minnhom prodotti ma ġiet kontradetta minn ħadd;

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċidi billi tilqa' l-appell ta' l-intimat Salvatore Mizzi, tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera għal Għawdex u Kemuna, fit-8 ta' Ottubru, 1986, fil-kawża fl-ismijiet premessi u billi tiċħad it-talba tar-rikorrenti appellat.