BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 114/2015

Mario Chircop (KI 410661M), Lewis Vella (KI 513163M), Maria Bonello (KI 475064M) u Rita Vella (KI 512666M)

vs

Miriam Vella

Illum, 04 ta' Marzu 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-garaxx li jinsab 53, St Raphael Street, Qormi liema garaxx ġie għandhom b'wirt u dana kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza: (testmenti hawn annessi u mmarkati bħala Dokument MC 1 u Dokument MC 2);

Illi dan il-garaxx kien jinsab mikri originarjament lil Gianni Vella u sussegwentement għadda għand l-ulied tal-istess Gianni Vella, u cioè Twanny u Francis Vella;

Illi Twanny Vella jiġu hu r-raġel tal-intimata Francis Vella li llum huwa defunt.

Illi Twanny Vella irritorna lir-rikorrenti dan il-garage u dan kif jirriżulta mill-annessa skrittura mmarkata bħala Dokument MC 3 u dana wara li l-istess Twanny Vella u l-intimata kienu interpellati permezz ta' ittra uffiċjali stante li l-partijiet ma għadhomx jagħmlu użu ta' dan il-garaxxu peress li ma jgawdu ebda titolu bl-emmendi tal-liġi l-ġdida a fini ta' tiġdid ta' kirja;

Illi l-intimata mingħajr raġuni valida qiegħda tirrifjuta li tirritorna lura l-garaxx lill-esponenti;

Illi dan il-garaxx ma kienx jiffurma parti mid-dar ta' residenza ordinarja tal-kerrejja u lanqas ma jifforma parti mid-dar residenzjali tal-intimata, u għaldaqstant fit-termini tal-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk l-intimata ma baqgħet tgawdi l-ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja tal-istess garaxx wara l-1 ta' Ġunju 2010;

Illi għaldaqstant l-esponenti jixtiequ jiġu awtorizzat jitterminaw il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-imsemmi garaxx fi tmiem il-perjodu llum korrenti;

Għaldaqstant l-esponenti umilliment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jogħġbu:

1. Jawtorizzahom jitterminaw il-kirja tal-imsemmi garaxx bla isem bin-numru tlieta u ħamsin (53) fi Triq San Raffael, Ħal-Qormi;

2. Jirriprendu l-pussess tal-garage bin-numru tlieta u ħamsin (53) fi Triq San Raffael Qormi;

3. Jordna lill-intimata sabiex tiżgombra minn ġewwa l-garaxx bla isem bin-numru tlieta u ħamsin (53) Triq San Raffael, Ħal-Qormi fi żmien qasir u perentorju;

4. Tiffissa d-danni dovuti lill-esponenti mill-intimata talli żammet il-pussess tal-istess garaxx mingħajr titolu b'effett mill-1 ta' Ġunju 2010 sad-data tar-rilaxx effettiv;

5. Tikkundanna lill-intimata tħallas id-danni hekk likwidati;

U dan salv għall kull ordni u provvediment li jogħgobha tiprefiggi;

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li hi minn issa ingunta in subizzjoni.

Ra illi l-intimata preżentat risposta fejn qalet hekk:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez billi:

   a) Il-fond 53, St Raphael Street, Qormi kien mikri bħala fond kummerċjali/maħżen u hekk għandu jintuża sallum. Il-fond kien oriġinarjament mikri lil Gianni Vella, li kien jinnegozja fil-qasam ta' 'confectionery' (prinċipalment ta' qubbajt) bl-isem "Ganni l-Għawdxi".

Wara l-mewt tiegħu, dan in-negozju baqa' jitmexxa minn żewġ ulied subien tiegħu, cioè Twanny Vella u Francis Vella u dawn it-tnejn ħew rikonoxxuti bħala l-inkwilini. Francis Vella (ir-raġel tal-intimata Miriam Vella) miet xi snin ilu, u minn dakinhar tal-mewt Twanny Vella u Miriam Vella bdew jaħdmu ix-xogħol tagħhom separatament minn żewġ fondi separati iżda żammew il-fond in kwistjoni bħala maħżen.

b) Għalhekk l-Art 1531H ma japplikax għal dan il-fond billi japplikaw l-artikli tal-liġi dwar 'fond kummerċjali'.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' il-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjjonijiet tar-rikorrenti tas-27 ta' Mejju 2019 u ammessa in atti bid-digriet tal-25 ta' Gunju 2019.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata tat-12 ta' Lulju 2019.

Ra u qies id-dokumenti u l-provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Illi f'din il-kawza, fil-qosor, ir-rikorrenti jsejsu l-kawza fuq il-bazi ta' non-uso u peress illi l-intimata ma tgawdi l-ebda titolu bl-emendi tal-ligi l-gdida ghall-fini ta' tigdid tal-kirja **r-rikorrenti qed jitolbu** (1) li jitterminaw il-kirja, (2) li jirriprendu l-pussess tal-garage, (3) l-izgumbrament ta' l-intimata, (4) likwidazzjoni tad-danni talli l-intimata zammet il-fond mil-01 ta' Gunju 2010 'il quddiem u (5) kundanna ghall-hlas ta' l-istess.

Fil-qosor, **l-intimata teccepixxi** (1) illi l-fond kien mikri bhala fond kummercjali/mahzen u ghadu hekk jintuza sal-lum u (2) l-Artikolu 1531H ma japplikax għal dan il-fond izda japplikaw l-artikli tal-liġi dwar 'fond kummerċjali'.

Principji legali u Gurisprudenza Applikabbli

Il-principju tan-non uso

Dan il-Bord digà kellu l-opportunità jgharbel sew il-principju ta' non uso u jirrileva li hu principju notorju, pacifiku fil-gurisprudenza taghna, illi n-"non-uzu" u l-"uzu divers" huma kontraddistinti minn xulxin, ghaliex filwaqt li fil-kaz ta' "non-uzu" ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku; fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jigi li abbuza mill-godiment tieghu. Ara sentenza flismijiet "**Charles Zammit Tabona et -vs- Alfrida Walker et**", deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Dicembru 2003.

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta decizjonijiet illi n-"non-uzu" hu parifikat ukoll ghall-"uzu divers" u b'hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli. Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196.**

Hekk jinsab enuncjat illi "jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala 'store' naqas ghal zmien indefinit li jigi wzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; ghax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-'hanut' jehtieg li jkun u jibqa' uzat bhala tali" (**Kollez. Vol. XLII P I p 312**).

Il-Bord jinnota illi l-prova ta' l-allegat non-uso trid issir mis-sidien u f'dan il-kaz mis-socjetà rikorrenti. Il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Giraldu Camilleri et vs Carmelo sive Charles Tonna et** deciza fit-12 ta' Jannar 2005 rriproduciet dak li pronunzjat diversi drabi u cioè illi "*Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta' dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f'kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak iddubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lillkerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (**Kollez. Vol. XXXI P I p 110; Vol. XXXVI P I p 168**)*". Ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-11 ta' Frar 2004 fil-kawza fl-ismijiet **"Salvina Falzon et -vs- Edward Agius et**".

Minkejja li dan il-Bord kien iddiskuta fil-fond il-kriterji sabiex jissussisti il-principju ta' non uso fis-sentenza Angelica mart Andre Cauchi et vs John Mallia tas-27 ta' Jannar, 2005, jinghad li biex tara liema tibdil sehh fid-destinazzjoni tal-fond minhabba li dan jinzamm maghluq ma jezistix kriterju fiss u dan allura jigi determinat f'kull kaz in ispecie, mehud in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz. ("**Busuttil –vs- Zammit", Appell Civili, 7 ta' Mejju 1956**). "*Dan ghaliex kollox jiddependi mic-cirkostanzi partikolari, skond in-natura*

ta' l-attività kummercjali gestita mill-fond, ir-raguni ghaliex fond ma jkunx baqa' jigi utilizzat b'mod frekwenti u fatturi ohra essenzjali. Ic-cirkostanzi jvarjaw minn kaz ghal kaz, u ma hemm xejn determinanti jew assolut. Cirkostanzi li kienu certament materja ta' fatt li kellhom jigu pruvati u li kien jispetta lit-tribunal li jgharbel, jevalwa u jiggudika. Fuq il-binarju ta' dan it-tfassil u hsieb huma d-decizjonijiet fl-ismijiet "Carmen Galea et –vs- Edwin Vella", Appell, 24 ta' Marzu 2000, u "Doris Grech –vs- Joseph Debono", Appell, 28 ta' Dicembru *2001*".

Illi huwa pacifiku ukoll 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 pacifikat 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**).

Il-kriterju tal-Bzonn tas-Sid

Fil-kawza fl-ismijiet **Censinu u Marianna konjugi Micallef vs Katald u Mary konjugi Muscat, Appell Civili** Numru 125/2000/1 deciz fid-19 ta' Mejju, 2004, ir-rikorrenti talbu li jiehdu lura*"fond ossija remissa' imhabba bzonn. L-intimati qed jghidu li l-fond hu wiehed kummercjali (isejhulhu store) u ghalhekk ma jistax jintalab lura mhabba bzonn. F'dan il-kuntest irid jigi determinat x'inhu l-ghan tal-kirja billi skond il-ligi fond kummercjali ma jistax jintalab lura mhabba bzonn."*. Il-fatti f'din il-kawza ghalhekk huma simili hafna ghal dawk fil-kaz odjern. Inghad mill-Bord illi: "*Is-sentenza hija kollha impenjata fuq in-natura tal-fond in kwistjoni peress li jekk dan huwa kummercjali fis-sens tal-ligi spejcali tal-kera, skond dik l-istess ligi sid il-kera ma jistax jitlob ir-ripreza tal-pussess tal-fond fuq il-kawzali li ghandu bzonnu ghalih,*

filwaqt li f'kaz ta' remissa tali talba tista' legalment tigi milqugha mill-Bord li Jirregola l-Kera.". Il-Bord dahal ukoll fil-kuncett ta' l-ircevuti: "*Il-Gurisprudenza dejjem ghallmet li r-ricevuta ma hiex hlief kwittanza u s-sura ta' fond msemmija f'ricevuta mhux fattur konkluziv dwar l-ghan tal-kirja (ara* ***'Busuttil vs Azzopardi, 19/2/68, App. Civ. 'Schembri vs Gauci', App. Civ. 11/12/72; 'Zahra vs Bezzina et', 9/5/84 App. Civ****). Dan jinghad billi kif imxiet il-kawza l-partijiet taw importanza lill-ricevuti li ssemmew ukoll fit-trattazzjoni.*".

F'din l-istess kawza l-Qorti tal-Appell irriteniet illi:

> "*Jibda biex jigi osservat illi skond l-Artikolu 2 tal-Kap 69 il-kelma "hanut" tfisser "fond mikri principalment ghall-bejgh ta' oggetti jew merkanzija, bl-ingrossa jew bl-imnut, posta s-suq, <u>mahzen</u> u fond b'licenza ghall-bejgh ta' mbejjed u spirti jew hwejjeg ta' ikel jew ta' xorb, sala tac-cine jew fond iehor principalment uzat ghal xi arti jew sengha jew bhala kazin".*
>
> *Li jfisser allura illi biex il-fond in ezami "jigi kompriz fid-definizzjoni ta' "hanut" u cjoe jigi meqjus bhala fond kummercjali regolat mill-provvedimenti tal-Kap 69 irid ikun fond li ghalkemm jissejjah garage (jew remissa) ma jkunx hekk, jigifieri remissa fejn titpogga vettura (jew karettun), izda mahzen ghall-merkanzija, li ghall-iskop tal-ligi (Kap 69) jitqies fond kummercjali. Garage/remissa m'huwiex fond kummercjali tant illi s-sid jista' jinghata l-permess biex jirriprendi l-pussess tieghu jekk ikollu bzonn juzah huwa stess jew il-membri tal-familja tieghu. Tip ta' ripreza li mhiex possibbli fil-*

*kaz ta' fondi kummercjali" – "**Paolo Tanti et -vs- Lawrence Cassar"**, Appell, 7 ta' Jannar 1994.*

*Tajjeb li jigi precizat ukoll, bhala konsiderazzjoni pacifika tad-dritt f'materja konsimili, illi meta l-ligi tal-kera semmiet mahzen bhala fond protett minnha ma riedetx tinkludi f'din il-klassifika ta' fondi kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa' xi affarijiet, ikunu x'ikunu, imma riedet tikkontempla fondi konnessi man-negozju, jew ahjar fondi li huma "mahzen" fejn wiehed izomm il-merkanzija tan-negozju tieghu - "**Alessandro Cortis -vs- Michele Bugeja**", Appell, 10 ta' Marzu 1952. Ghalhekk persuna li ghandha hanut u zzomm band'ohra l-merkanzija taghha tkun qeghda tezercita f'dan il-post l-arti jew il-mestjier taghha (**Kollez Vol XXX pI p5**). Biex allura r-remissa tircievi l-protezzjoni tal-ligi irid ikun hemm dik l-accessorjeta` necessarja bejn in-negozju tal-hanut u l-istess remissa b'mod li tirrendi l-uzu taghha parti minn dak in-negozju u talment inseparabbli minnu li jifforma haga wahda mieghu. Ara **Francesca Desira -vs- Antonio Seychell**", Appell, 11 ta' Dicembru 1972.".*

Il-Qorti kompliet taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

"*(1) F'dan il-kaz ma kienet tezisti l-ebda kitba li turi b'mod esplicitu ghal liema destinazzjoni r-remissa giet mikrija. Ir-ricevuti esebiti a fol 8 lanqas ma jghinu ghad-determinazzjoni ta' din l-istess destinazzjoni billi fihom ma jissemma xejn. Ghalhekk minn din l-ottika r-remissa setghet inkriet ghall-iskop l-wiehed kif dikjarat*

*mill-appellanti jew ghall-iskop intiz mill-appellati. Anke kieku pero` r-ricevuti kienu jispecifikaw il-kera ta' remissa l-istess ma kienx jghin biex tirrizolva l-kwestjoni ta' l-uzu taghha u kollox allura jrid jithalla ghad-determinazzjoni ta' dan l-uzu fuq l-apprezzament tar-rizultanzi processwali. Del resto, kif maghruf, "r-ricevuta ma hijiex hlief kwittanza tal-hlas tal-kera u d-destinazzjoni tal-fond fiha mhiex konklussiva biex tistabilixxi b'mod definittiv x'kien l-intendiment tal-kirja" – "***Prof. Salvino Busuttil et -vs- Joseph Azzopardi***", Appell, 19 ta' Frar 1968;*

(2) Jigi osservat illi jekk jigi accettat li l-fond gie mill-ewwel mikri bhala fond protett taht il-ligi specjali, kif hekk jikkontendu l-appellati, l-kwestjoni mbaghad tal-konoxxenza da parte tas-sid jew sidien ta' xi suppost uzu iehor mhiex rilevanti. Tkun rilevanti jekk il-fond ma kienx hanut fis-sens tal-ligi fil-bidu tal-kirja u sar biss hanut fis-sens tekniku tal-ligi ghall-hazna fih tal-merce tan-negozju zmien wara.

(3) Konsiderat il-mod tax-xhieda tal-appellanti, fin-nuqqas ukoll ta' provi konvincenti da parte taghhom, din il-Qorti ma tistax teskludi x-xhieda tal-intimat appellat dwar l-uzu konkordat tar-remissa bejnu, qua kerrej, u l-lokatur antecedenti.

(4) Anke kieku kellha però din il-Qorti toqghod eskluzivament fuq ix-xhieda tal-appellanti l-kontenut ta' din l-istess xhieda timmanifesta, jekk xejn, dizinteressament qawwi. Dan jista' jigi nterpretat illi

*kwazi, kwazi ghalihom ma kienx jaghmel differenza jekk l-intimat juzax ir-remissa ghal skop pjuttost milli ghall-iehor. Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "***Emmanuele Agius -vs- Nicola Cassar***", Appell, 17 ta' Mejju 1963.*

*(5) Jekk, imbaghad, kif mistqarr mill-istess appellanti huma saru jafu li l-appellat kien qed juza r-remissa ghall-finijiet tan-negozju tieghu u thalla ghal zmien ikompli hekk juzaha jigi li allura huma kienu konsapevoli tal-kambjament. F'kaz bhal dan japplika certament il-principju sancit fis-sentenza "***Emmanuele Camilleri –vs- Joseph Carabott***", Appell, 29 ta' Ottubru 1962 (Vol XLVI Appell, 29 ta' Ottubru 1962 (Vol XLVI pI p339). Dan fis-sens illi "jekk is-sid kien jaf li l-inkwilin qieghed juza l-fond bhala hanut u ma pprotestax, jew ma sabx oggezzjoni ghal dan l-uzu, jigi li ta l-kunsens tieghu tacitament ghal dak l-uzu, u ma jistax allura jallega kontra l-inkwilin uzu divers minn dak li ghalih il-fond kien originarjament mikri".*

(6) Valutati l-provi fl-assjem taghhom din il-Qorti, kemm jekk taccetta li r-remissa mill-bidunett giet adebita ad uzu ta' magazzinar fiha ta' merce konnessa man-negozju, kemm jekk taccetta wkoll li l-appellanti lokaturi kienu jafu bl-uzu li kien qed isir mill-fond, xorta wahda t-talba ghar-ripreza tal-pussess fuq il-kawzali tal-bzonn tibqa' nsostenibbli.".

Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Bezzina u b'digriet tal-11 ta' Settembru 2000, stante l-mewt ta' Joseph Bezzina fil-mori tal-kawza, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Michael, Paul, Nicholas u Joyce mart Charles Parnis, ahwa Bezzina u b'digriet tal-24 ta' April, 2003 Dr. Martin Fenech u P.L. Hilda Ellul Mercer gew nominati bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lil, u jharsu l-interessi ta' Paul, Nicholas u Joyce mart Charles Parnis ilkoll ahwa Bezzina vs Filippa Seguna, Appell Civili** Numru. 84/1997/1, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Novembru, 2003, il-Qorti qalet hekk dwar it-talba ghar-ripreza ta' fond illi ma jkunx mikri bhala fond kummercjali:

> "*Hu pacifikament akkolt f'gurisprudenza konkordi illi biex wiehed jirriprendi l-pussess ta' garage jew ta' remissa ad uzu privat* ***jehtieg li jipprova l-element tal-bzonn*** *("****Salvu Scicluna –vs- Rosario Maria Savona****", Appell Civili, 29 ta' Mejju 1995). "Bzonn li ghandu iva bhala fatt jirrizulta, li ma jkunx ivvintat jew kapriccuz imma li ma hux mehtieg li jkun relatat ma' xi kriterju partikolari. Infatti ma japplikawx ghal kiri ta' garaxx ghall-uzu domestiku konsiderazzjonijiet ta' hardship u l-paragun bejn it-tbatija tas-sid jekk ma jirriprendix il-pussess tal-fond u dak tal-inkwilin jekk jigi minnu zgumbrat ma jregix f'dawn il-kazijiet" – ("****Joseph Borg –vs- Josephine Breckon pro et noe****", Appell, 24 ta' Jannar 1997).*

Fil-kawza fl-ismijiet **John Abela vs Joseph Micallef personalment u ghas-socjetà L. Attard & Co., Appell Civili** Numru 140/1999/1 deciza fil-11 ta' Frar, 2004, il-Qorti regghet ezaminat l-elementi tal-iskop tal-kirja u l-bzonn tas-sid u iddikjarat hekk:

"Din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju illi l-fond inkera ghal skop kummercjali. Dan anke jekk fir-ricevuti ssoktat tiffigura l-kelma "garage" minflok "store". Ghal din il-Qorti ma tinsorgix kwestjoni ta' qerq u mhux qerq izda l-konkluzjoni taghha hi biss animata minn konsiderazzjonijiet tal-provi.

*Huwa pacifiku illi l-kelma adoperata fil-librett tar-ricevuti mhiex dejjem hi konferma ta' dak li fil-fatt hu jew tar-realtà tal-ftehim tal-kirja. Ara a propozitu decizjoni flismijiet "***Angelo Fenech et –vs- Peter Muscat Scerri",** *Appell, 21 ta' Marzu 1997. Hu accettat ukoll illi fiha nfisha l-kelma 'garage' ma ghandiex necessarjament kontenut legali (***Kollez Vol XLIV pI p174***). Xejn ma jeskludi allura illi garage jigi uzat bhala store. Kollox jiddependi mill-ftehim bejn il-partijiet.*

Kif rilevat fid-decizjoni a **Vol XLV pI p313,** *"is-semplici deskrizzjoni tal-fond mhiex konkluziva tal-uzu li ghalih il-fond ikun gie mikri, imma kollox jiddependi mic-cirkostanzi u mill-intenzjonijiet tal-partijiet. B'mod illi jekk il-fond jissemma bhala garage, mhux necessarjament ghandu jitqies li gie mikri bhala garage sempliciment ghax il-kirja tissejjah hekk, imma ghandu jitqies garage ghax ic-cirkostanzi juru, u l-hsieb tal-partijiet kien, li l-fond jinkera bhala tali".*

Jekk, imbaghad, dan il-ftehim ma jistax jigi ugwalment stabbilit x'kien, jghoddu allura l-fatti li jirrizultaw mill-provi. Minn dawn il-provi, senjatament dawk prodotti

mir-rikorrenti stess, irrizulta li dak li fl-ewwel ricevuta issejjah garage kien fil-fatt inkera ghall-uzu bhala mahzen, u allura ma kienx hemm ghalfejn tibdil tal-kelma fir-ricevuta.

*Anke kieku dan ma kienx hekk il-kaz huwa wkoll daqstant iehor pacifiku illi ma hemm xejn x'jimpedixxi illi patt originarju dwar l-uzu jigi varjat jew rinunzjat bil-kunsens, anki tacitu, tal-partijiet (**Kollez Vol XLIV pI p298; Vol XLVI pI p339**).*

Gjaladarba l-fond hu mikri ghal skopijiet kummercjali kien korrett hafna l-Bord meta sostna illi in kwantu tali dan hu protett bil-ligi specjali (Art. 12 tal-Kap. 69) u ghalhekk is-sid ma jistax jirriprendi pussess lura tieghu fuq il-kawzali tal-bzonn, ghalih jew ghal xi membri tal-familja tieghu. B'daqshekk però r-rikors ma kellux awtomatikament jigi michud fuq dan il-fatt, kif hekk pretiz mill-appellanti. Dan ghaliex is-sid ressaq ukoll kawzali ohra tan-non uso, u din, ma tiddependiex unikament fuq il-konsiderazzjoni tan-natura tal-kirja tal-fond; anzi l-ezitu taghha ma jiddependix necessarjament minnha.".

Provi

Ir-rikorrenti ressqu affidavit ta' **Twanny Vella,** Dok MC1 a folio 20 tal-process. Twanny Vella huwa wiehed mill-ko-inkwilini li beda jokkupa l-garaxx wara li missieru, li kien kummercjant tal-qubbajd, gie nieqes u dahlu fil-kirja uliedu Twanny Vella u Francis Vella. L-intimata hija mart Francis Vella u meta miet zewgha hija kompliet fil-kirja. Dan ix-xhud

jghid illi "Fih (fil-garage) konna ndahhlu l-vannijiet tal-qubbajd li kellna u hlief garage qatt ma uzajnieh.......Negozju mill-garage qatt ma ghamilna....Jiena kont ghidtilhom li kont ha natihom ic-cwievet....".

Ir-rikorrenti prezentaw ukoll **vera kopja tal-ktieb tal-kera[1].** Minn dawn l-ircevuti jirrizulta li fl-ircevuta **l-fond gie deskritt bhala garaxx.**

Illi mill-istess **ricevuti tal-kera** tohrog prova ohra. Sa mis-sena 2005, wara li giet nieqsa M'Theresa Zammit, l-ircevuti bdew isiru miz-zewg aventi kawza tar-rikorrenti u fis-sena 2009 ir-rikorrenti stess accettaw il-kera u ffirmaw ghall-istess.

Ir-rikorrenti ressqu wkoll **ir-ricerki** sabiex juru t-titolu taghhom, u dan a folio 64 sa 266 tal-process. Ma hemmx kontestazzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti Mario Chircop xehed permezz ta' affidavit[2], f'liema huwa wkoll jikkonferma li l-garaxx mill-bidu nett meta nkera lil John Vella u martu Rita Vella fl-1974 kien jintuza sabiex fih jiddahhlu l-vannijiet tal-qubbajd. Meta miet John Vella, martu Rita Vella "baqghet tuzah sabiex fih idahhlu l-vannijiet tal-qubbajd; Wara li mietet Rita, il-fond waqa' fuq iz-zewg uliedhom u cioè Twanny u fuq Frans u Twanny u Frans baqghu idahhlu l-vannijiet go fih; Wara miet Frans u dahlet martu Miriam; Baqa' jintuza sabiex idahhlu l-vannijiet sal-2013....". Huwa jghid ukoll li kien hemm zmien li fil-fond kien jinzamm ziemel u nannuh ma kienx ha gost b'dan u kien kellmu dwaru. Jghid li dwar iz-ziemel kien intlahaq ftehim li jibqa' hemm sakemm imut imma ma jingabx iehor.

---

[1] A folio 24 sa 60 tal-process.
[2] A folio 269 tal-process.

Ir-rikorrenti Lewis Vella ghamel ukoll affidavit[3] fejn ikkonferma x-xhieda moghtija mir-rikorrenti Mario Chircop.

Ir-rikorrenti prezentaw **l-ittra ufficjali[4]** li semmew fir-rikors promotur taghhom. Ir-riferta tal-intimata fuq in-naha ta' wara tal-imsemmija ittra tghid illi l-intimata ma gietx notifikata bl-imsemmija ittra ufficcjali.

L-intimata ressqet bhala provi lix-xhud **Victoria Caruana.** Din tghid illi hija toqghod madwar ghoxrin pass 'il-boghod mill-mahzen li jintuza bhala store u ilha tghix hemm kemm ghandha zmien u cioe sebgha u sebghin sena. Tghid li fil-bidu l-fond kien juzah il-papà taghha, llum mejjet. Imbaghad hadu John Vella li huwa negozjant ukoll u wara meta miet John Vella dan il-mahzen ghadda ghand uliedu li huma Frans u Twanny Vella. Tghid li John Vella kien ibiegh qubbajd u helwa tat-Tork. Tghid li fih kienu jaghmlu c-cirasa, is-cellophane, it-tankijiet tal-helwa tat-Tork. Kienu jzommu wkoll l-imwiezen u l-imwejjed li kienu juzaw ghall-festi. Kienu jahznu wkoll l-ostji kif ukoll kaxxi kbar tal-injam. Tghid li Twanny telaq il-business tal-qubbajd u l-mahzen baqa' ghand it-tfal ta' Frans Vella cioè Miriam Vella u ulied l-istess Frans u Miriam u li dan il-fond ghadu jintuza minnhom bhala store u mahzen ghall-affarijiet tal-qubbajd. In kontro-ezami tghid illi hija taf b'dawn l-affarijiet ghax rathom b'ghajnejha. Tghid li qabel hija kienet ghalliema u kemm ilha li spiccat tmur tghinhom f'dan in-negozju. Tghid illi hija taf ukoll lil Twanny Vella ghax joqghod fl-istess triq. Tghid illi ilha tmur hemm minn meta miet Frans Vella ghalkemm f'dak iz-zmien kienet ghada l-iskola u kienet tmur wara li tispicca l-iskola. Tghid li Frans miet fis-sena 2000. Taqbel illi l-intimati ma kinux ibieghu minn dan il-fond u tghid li l-bejgh kien isir mill-fond minn fejn kien johrog ix-xoghol fuq in-naha l-ohra tat-triq u mhux mill-istore. Ix-xoghol tal-

[3] A folio 270 tal-process.
[4] A folio 273 tal-process.

qubbajd però jitghabba minn dan l-istore. Mistoqsija dwar iz-ziemel tghid li hi ma tafx u ma tiftakarx li qatt kien jinzamm xi ziemel f'dan il-fond.

In kontro-ezami[5] tghid li fl-istore ma kinux jinzammu affarijiet ta' l-ikel izda kienu jinzammu kaxxi tal-qubbajd, karti tal-ostji kbar ippakkjati pakketti, l-ghodda, imwejjed, twavel li jintramaw fil-festi, rollijiet tal-karti tal-kulur. Taqbel ma' dak suggerit lilha li Twanny telqu l-business tal-qubbajd u l-garaxx baqa' ghand l-intimata u t-tfal taghha. Suggerit lilha li Twanny ghadu fil-business tal-qubbajd tghid li qed jixtrih lest minn ghand haddiehor. Ma tafx li Twanny rritorna c-cwievet.

Xehed ukoll **John Borg**[6]. Huwa jghid li "Ganni Vella kien armat jaghmel il-qubbajd u f'dan il-garaxx kien jahzen materjal biex jahdem il-qubbajd kif ukoll l-armar biex ibiegh l-qubbajd fil-festi; il-qubbajd kien isir f'post iehor ftit bibien 'l isfel. Jghid li bl-istess mod baqa' jintuza minn uliedu li baqghu fl-istess mistier ta' missierhom. Jghid li minkejja li huwa mar joqghod l-Mqabba huwa ghadu jmur regolarment peress li jmur inaddaf id-drive-in tal-garaxxijiet u jigbor il-kirjiet tal-garaxxijiet li jinsabu biswit il-mahzen. Jghid li meta jkun hemm spiss jara lill-intimata u lil uliedha jghabbu kaxex bil-qubbajd u l-armar ghall-bejgh fil-festi minn gewwa dan il-mahzen ghal gol-vann taghhom u mhux l-ewwel darba li tahom daqqa t'id. Dwar iz-ziemel huwa jghid li missieru kien jikri zewgt ikmamar mill-fond tieghu lil John Vella fejn huwa kien izomm iz-ziemel, u cioè z-ziemel kien jinzamm f'parti mill-fond li huwa waqqa' u minfloku bena drive-in u numru ta' garaxxijiet.

[5] A folio 301 tal-process.
[6] A folio 283 tal-process.

In kontro-ezami[7] jghid li lill-intimata ilu jafha dawn l-ahhar ghoxrin sena ghax kienu joqoghdu fl-istess triq. Jghid li l-intimata u uliedha l-aktar li kien jarahom jghabbu kaxxex, imwejjed u armar kien ikun fiz-zmien tas-sajf. Jghid li fil-garaxx kien jara ukoll Transit li kien aktar antik minn dak li jidher fir-ritratt. Jispjega li t-tank li rrefera ghalih fix-xhieda tieghu kien tank tal-'glucose'. Jikkonferma li Ganni kellu ziemel wiehed u kien izommu il-garaxx ta' missieru mhux fil-garaxx mertu tal-kawza. Jghid li l-vann Transit li jiftakar hu kien jintuza sabiex jghabbu x-xoghol tal-qubbajd fih. Dwar iz-ziemel jghid li dan ilu xi hamsa u tletin sena.

L-**intimata** xehdet[8] illi l-fond l-ewwel kien ghand missier ir-ragel John Vella, imbaghad ghadda ghand uliedu Twanny Vella u zewgha Frans Vella u meta miet zewgha ghadda ghandha u uliedha. Tghid li l-fond minn dejjem kien uzat bhala store u fih ghandhom l-imwejjed, vetrini u armar tal-festa, l-kaxxi li juzaw ghall-qubbajd, konfettura u x-xoghol taghhom li juzaw ta' kuljum tal-qubbajd. Ix-xoghol jinhadem minn post iehor faccata. Rigward iz-ziemel li ssemma' minn xhieda ohra l-intimata tghid li dan iz-ziemel kien ta' zewgha u huh Twanny izda dan ma kienx jinzamm f'dan il-garage, kien jinzamm f'garage iehor fl-istess triq u kien mikri minn ghand John Borg.

In kontro-ezami[9] tghid li l-vann li jidher fir-ritratt huwa l-vann li juzaw ghax-xoghol li jirritornaw bih f'xi s-saghtejn jew it-tlieta ta' fil-ghodu wara li jkun ilhom gurnata barra u fil-hamsa ta' fil-ghodu x'hin jibdew il-gurnata jergghu johorguh. Tghid li fil-vann ikollhom kollox fih u jdahhluh bil-qubbajd u l-armar b'kollox. Tghid li jjekk ihallu l-vann barra mghobbi gieli gew misruqin. Tghid li l-materjal tal-qubbajd jinzamm fil-forn fejn jahdmuh. Tghid li fil-garaxx jinzammu "tabelli,

---

[7] A folio 317 tal-process.
[8] A folio 284 tal-process.
[9] A folio 324 tal-process.

imwejjed, strippi tal-hadid u ta' l-injam, twavel ta' l-injam u tankijiet tal-glucose, l-ghodda tal-materjal li jahdmu bih u gieli kellhom kaxxi tal-kartun fejn jippakkjaw.

Xehed ukoll **George Vella**[10]**,** iben l-intimata. Jghid li d-dar taghhom qeghda faccata ta' l-istore u li hu minn dejjem jafu bhala store. Fih hemm l-armar li juzawh fil-festi bhal twavel, strippi, vettrini. Jghid li f'xi zmien kienu wkoll jistorjaw it-tankijiet tal-glucose ghax ma kellhomx wisa' bizzejjed fil-fabbrika li tinsab tlett bibien il-fuq. Jghid li x-xoghol taghhom "huwa confectionary based u jaghmlu qubbajd, helwa tat-Tork, kejkijiet, anything which inolves confectionary". Jghid li fil-garaxx izommu l-armar tal-festi. Jghid li l-fond qabel kien f'idejn in-nannu u meta miet gie f'idejn iz-ziju Toni u missieru Frans u meta miet missieru baqa' f'idejn zijuh u f'idejhom u f'idejn zijuh Toni. Illum il-gurnata jghid li zijuh iddecieda li jaghti lura c-cwievet ghax huwa ixxiftja u mar il-Handaq u ghalhekk il-fond baqa' f'idejhom. Jispjega li tul iz-zmien dejjem l-istess affarijiet inzammu fil-fond.

In kontro-ezami Mario Chircop[11] jghid li jaf li fl-1974 l-fond inkera minn nannuh Carmelo Zammit lil John Vella peress li ghandhom l-ircevuti tal-kera u mhux ghax kien prezenti ghal xi ftehim. Dakinhar huwa kien ghad kellu madwar tnax il-sena. Jghid li jaf li John Vella kellu l-fabbrika fl-istess triq xi bibien lil hemm mill-garaxx. Mistoqsi jekk qatt dahal fil-garaxx jghid li "ili hafna, kwazi qatt ha nghidu hekk". Suggerit lilu li fih jinzamm l-armar li jintuza fil-festi jghid li ma jafx. Jghid li jaf li Twanny ha fabbrika gdida l-Handaq u li ma jiftakarx li dan kien fl-istess zmien li Twanny kien qallu li ma kienx ghadu jinteressah il-garaxx. Jghid li ma jafx li Twanny u Miriam, l-intimata kienu miggieldin u anke kienu l-Qorti u dan ma jinteressahx. Mistoqsi dwar iz-

[10] A folio 289 tal-process.
[11] A folio 296 tal-process.

ziemel u li dan kien jinzamm f'post magenb il-garaxx jghid li z-ziemel kien jinzamm f'dan il-garaxx: "nahseb li kien ta' l-ahwa ta' Twanny...". Jghid li ma kienx prezenti meta ntqal id-diskors li nannuh ma kienx ha pjacir b'dan iz-ziemel izda kien hemm ftehim izda sema' lil nannuh jitkellem dwar dan ma' l-ahwa Vella izda ma jafx fejn sar dan id-diskors.

F'dan l-istadju tal-proceduri, fejn kienu jonqos biss li jsir il-kontro-ezami ta' John Borg, ir-rikorrenti prezentaw rikors u mieghu prezentaw **ritratt** a folio 312 tal-process li juri l-bieb tal-garaxx miftuh u vann go fih. In risposta ghal tali rikors l-intimata tghid li ma topponix ghal tali prezentata u li dan il-vann tax-xoghol jintuza sabiex twassal u tqassam il-prodotti manufatturati minnha u ta' spiss ikun fil-garaxx.

Kunsiderazzjonijiet

Illi r-rikorrenti ma ddikjarawx fuq liema kawzali qeghdin jibbazaw ir-rikors taghhom ghajr illi qed jippretendu illi ghandhom jedd jiehdu lura l-mahzen ghaliex skond huma l-intimata m'ghandhiex jedd tibqa' fil-fond ghaliex il-kirja mhix protetta taht l-emendi li dahlu fis-sehh fl-10 ta' Gunju 2010.

Ir-rikorrenti ma jaqblux li l-fond huwa mahzen ghall-uzu kummercjali izda jghidu li nkera bhala garaxx u stante li ma jifformax parti minn residenza privata, allura din il-kirja ma hiex protetta.

Illi l-Bord ghalhekk qieghed jifhem li r-rikorrenti qed jibbazaw it-talba taghhom fuq il-bzonn illi huma ghandhom ghall-imsemmi fond, ghaliex din hija l-unika istanza li l-ligi tipprovdi sabiex sid jirriprendi l-pussess ta' fond fejn ma hemm l-ebda ksur iehor tal-ftehim tal-kera.

Illi fir-raba' paragrafu r-rikorrenti jghidu illi huma kienu baghtu ittra ufficjali lil Twanny Vella u lill-intimata u fiha talbu l-fond lura ghaliex "il-partijiet ma ghadhomx jaghmlu uzu minn dan il-garage u peress illi ma jgawdu ebda titolu bl-emendi tal-ligi l-gdida ai fini ta' tigdid tal-kirja". Kif inhi miktuba din id-dikjarazzjoni però ma hiex premessa ta' kawzali. Minnkejja dan ghal kull buon fini u a skans ta' kull malintiz, il-Bord ser jikkunsidra wkoll il-kawzali tan-non uzo.

Illi mix-xhieda ta' Twanny Vella jirrizulta kjarament li l-garage kien jintuza sabiex "indahhlu l-vannijiet tal-qubbajd li kellna...". Din l-asserzjoni turi kjarament li l-garage kien minn dejjem mikri ghal skop kummercjali u baqa' hekk jintuza tant li fih kienu jinzammu l-vannijiet tax-xoghol tal-qubbajt.

Fir-rigward tal-ktieb tal-kera huwa ben risaput u rassodat fil-gurisprudenza taghna li l-fatt li fond huwa deskritt bhala garaxx dan mhux necessarjament ikun qed jindika fond li fih jigu pparkjati karozzi privati. Tant hu hekk li diversi sentenzi jhaddnu l-principju li ghandu jigi nvestigat l-uzu fattwali li jsir mill-fond. Fil-kaz in ezami huwa car li l-fond mill-bidu tal-kirja kien jintuza ghal skop kummercjali. Il-fond kien inkera minn haten l-intimata, Ganni Vella maghruf bhala Ganni l-Ghawdxi. Dan l-isem biss ukoll huwa indikattiv tan-negozju li kien jiggestixxi l-inkwilin. Ir-rikorrenti imkien ma qalu li ma kinux jafu Ganni Vella x'kien jaghmel, u li meta gie nieqes hu ma kinux jafu li uliedu komplew b'dan l-istess kummerc.

In oltre mill-istess ktieb tal-kera jirrizulta li l-kera kienet pagabbli kull sitt xhur, il-kawza infethet fit-02 ta' Dicembru 2015 u sa dakinhar ir-rikorrenti baqghu jaccettaw il-kera u johorgu l-ircevuti relattivi. Matul dan it-trapass taz-zmien ta' sitt snin, fejn l-intimati hallsu il-kera tnax-il darba u r-rikorrenti ghamlulhom l-ircevuti relattivi zgur

illi r-rikorrenti ma jistghux jghidu li ma kinux jafu li l-garaxx kien qed jintuza ghall-skop kummercjali.

Mix-xhieda ta' Mario Chircop u Lewis Vella jirrizulta wkoll illi mill-bidunett il-kirja kienet ta' garaxx fejn jiddahhlu l-vannijiet tan-negozju u cioe l-vannijiet tal-qubbajd u baqghet hekk jigi uzat sal-2013, f'liema sena ir-rikorrenti talbu l-fond lura.

Fir-rigward tal-ittra ufficjali fejn ir-rikorrenti ivvantaw in-non uso, ir-riferta tan-notifika tal-intimata hija wahda negattiva u ghalhekk din l-ittra ufficcjali qatt ma waslet ghand l-intimata. Konsegwentament la l-intimata qatt ma giet notifikata bl-imsemmija ittra ufficjali, l-kontenut taghha ma jaghmel l-ebda stat la legali u lanqas fattwali fil-konfront ta' l-intimata.

Fir-rigward tal-allegazzjoni tan-non uzo fl-istess ittra, mill-provi prodotti jirrizulta ampjament li dan il-fond mill-bidu tal-kirja kien jintuza ghall-iskop tan-negozju tal-qubbajd li kellu Ganni Vella u ghadu sal-lum jintuza u jintuza bi skop kummercjali u ghall-istess skop kummercjali tan-negozju tal-qubbajd. Il-Qrati taghna diga kellhom diversi okkazjonijiet fejn iddikjaraw li meta garaxx jintuza sabiex fih jinzammu l-ghodda u l-vetturi li jintuzaw ghan-negozju allura tali garax ikun mikri ghall-skop kummercjali u ma jkunx garaxx ghall-ipparkjar ta' vetturi privati. Imkien ma ngabet xi prova li l-vann li tinzamm fil-garaxx hija vann li tintuza ghal skop privat.

Rigward iz-zamma taz-ziemel anke jekk dan kien jinzamm fl-istess fond, ir-rikorrenti stess jiddikjaraw li kien intlahaq ftehim dwaru ma' nannuhom u li din kienet sitwazzjoni ta' snin ilu. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux illum iressqu dan il-fatt ta' snin ilu u li dwaru kien sar ftehim sabiex jinqdew bih ghall-izgumbrament ta' l-intimata.

In oltre bil-fatt illi r-rikorrenti baqghu jaccettaw il-kirja ghal numru ta' snin wara li l-fond waqa' f'idejhom jaghti wkoll konferma li huma kienu qed jaccettaw u kienu jafu li tali kirja kienet bi skop kummercjali.

Illi mill-provi kollha prodotti jirrizulta li l-garaxx huwa uzat ghan-negozju, u in kwantu tali l-kawzali tal-bzonn tas-sid ma tistax tigi accettata u ma hiex permessa mil-ligi ghar-ripreza tal-fond u dan in lineja mal-principji legali u l-gurisprudenza tal-Qrati taghna anke dik fuq citata.

Decide:

Ghaldaqstant, l-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur