

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta ta' l-1 ta' April, 2003

Rikors Numru. 47/2000/1

Rikors Nru: 47/00

***Joseph Anthony Gasan, Paola mart Tonio Ganado,
Barunessa Silvia mart il-Baruni Ignio Trapani Galea
Feriol, Veronica mart Michael Soler u Helena mart
Marcell Ellul***

versus

HIX Limited

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma jikru l-garaxx 28, Triq Tonna, Sliema, bil-kera ta' Lm40 fis-sena li jithallsu bis-sena bil-quddiem u li jaghlaq fl-1 ta' Jannar ta' kull sena.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi dan il-garaxx in kera biex jintuza ghall-iggaraxxjar ta' karrozzi.

Illi dan il-garaxx mhux qed jintuza u minflok qed jintuza bhala store tant li qed isir bdil fid-destinazzjoni tieghu u jikkawza hsarat lir-rikorrenti.

Illi kif jirrizulta mill-atti processwali tar-rikors numru 63/98B fl-ismijiet "Joseph Anthony Gasan et vs Henry Xuereb" Deciza fid-9 ta' Marzu 2000, mill-Bord li Jirregola l-Kera, jirrizulta li l-fond mhux qed jintuza ghad-destinazzjoni ta' garaxx li ghalih kien mikri anzi qieghed fi stat ta' abbandun u dan kif irrizulta minn Perizja maghmulha f'dawk l-atti hawn annessa u mmarkata Dokument A.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabli Bord joghgbu jordna ir-ripreza tal-fond 28, Tonna Street, Sliema taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabli Bord joghgbu xieraq u opportun.

Ra r-risposta

Illi, in linea preliminari, l-azzjoni rikorrenti hija insostenibbli billi hi bbazata fuq il-premessa zbaljata illi l-fond in ezami gie mikri bhala garaxx ghall-iggaraxxjar ta' karrozzi. Dan il-fond gie mikri bis-sahha ta' skrittura ffirmata fil-15 ta' Gunju 1971 (Dokument 'HX1'), fejn hu stipulat b'mod car u inekwivoku illi l-fond kien effettivament gie mikri bhala remissa ghal kull generu ta' kummerc;

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma daqstant infondati fil-fatt u fid-dritt, billi bbazati wkoll fuq il-premessa zbaljata illi qed isir bdil fid-destinazzjoni tal-fond u jikkawza hsarat lir-rikorrenti. Kif ser jigi ppruvat fil-kors tat-trattazzjoni ta' din il-kawza, l-uzu ta' dan il-fond bhala mahzen ma jikkostitwix bdil fid-destinazzjoni tal-fond, la fl-ambitu tal-istipulazzjonijiet kuntrattwali kontenuti fl-iskrittura tal-15 ta' Gunju 1971 u lanqas fid-definizzjoni tal-ligi;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi, minghajr pregudizzju ghal dak suespost, it-talbiet tar-rikorreni lanqas ma jimmeritaw illi jigu akkolti fuq il-premessa, daqstant infondata sew fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, illi l-fond jinsab fi stat ta' abbandun, kemm ghaliex ir-rikorreni stess jammettu fir-rikors promutorju taghhom illi dan il-fond qieghed jintuza ghall-uzu kummercjali bhala mahzen u kemm ghaliex ma huwiex minnhu illi l-istess fond qieghed jigi abbandunat mis-socjeta' esponenti.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra d-digriet tieghu tas-7 ta' Dicembru 2000 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Joseph Briffa u l-AIC Anthony Fenech Briffa. Billi l-periti ghamlu r-rapport taghhom minghajr ma kellhom l-iskrittura tal-15 ta' Gunju 1971 il-Bord hatar zewg periti ohra, l-AIC Joseph Jaccarini u l-AIC Godfrey Vella.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tal-15 ta' Jannar 2003.

Ikkunsidra,

1. Din il-kirja hi regolata bi skrittura li ggib id-data tal-15 ta' Gunju 1971. Din saret minn Henry Tabone lil Henry Xuereb. Ir-rikorreni wirtu l-fond in kwistjoni minghand ommhom Lilian Gasan li l-proprjeta' kienet giet f'idejha b'wirt minghand l-imsemmi Henry Tabone. F'xi zmien il-fond minn ghand Xuereb ghadha f'idejn Hix Ltd li giet rikonoxxuta mir-rikorreni bhala l-kerrej.

2. Il-kawzali li fuqhom ir-rikorreni qed isejsu t-talba taghhom biex jergghu jiehd u f'idejhom il-fond huma kif gej:

Kopja Informali ta' Sentenza

- (i) Bdil ta' destinazzjoni – il-fond inkera għall-iggaraxxjar ta' karozzi u qed jintuza bhala store (tissemma darbtejn fir-rikors)
- (ii) Hsara
- (iii) Stat ta' abbandun – non uzo.

3. Skond il-kitba tal-15 ta' Gunju 1971 l-fond inkera

“għall kull generu ta' kummerc u bhaal garage tal-car bingler”. Kliem li jfisser li l-fond kellu jintuza għal kull sura ta' kummerc kif ukoll għal kiri ta' karozzi. M'humieq għalhekk korretti r-rikorrenti meta jghidu fir-rikors li l-fond “inkera biex jintuza għal iggaraxxjar ta' karozzi”. Il-fond seta jintuza għall kull hidma ta' negozzju hi x'inh. Ifisser ukoll li l-fond kellu jintuza għal negozzju u mhux għal xi attivita' li ma hiex kummercjali.

4. Fis-sentenza tagħha in re'Boffa et vs Borg' tal-10 ta' Jannar 2000 l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fissret

“illi l-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament magħmula mill-inkwilin, trid issir mis-sidien.....għa xkienu huma li kienu qeghdin jellegha. Din il-prova necessarjament timponi (1) il-kontestazzjoni certa determinata destinazzjoni, (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza għal skop divers minn dak li għalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tiegħu u (3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwixxenza u l-kunsens espress jew toritu tas-sid”.

5. Jekk fl-iskrittura gie stipulat l-uzu tal-fond “għal kull generu ta' kummerc u bhala garage tal-'car hire' r-rikorrenti ma jistghux jghidu li l-fond inkera biex jintuza għal “iggaraxxjar ta' karozzi” biss u issa qed jintuza bhala store. Ir-rikorrenti qed jizbaljaw f'dak li jghidu dwar id-destinazzjoni tal-fond.

6. Għalhekk il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti imsejsa fuq bdil ta' destinazzjoni.

7. It-tieni kawzalli tar-rikorrenti hi msejsa fuq hsara. Il-Bord jifhem li r-rikorrenti qed jirreferi ghal tibdil li sar fil-bini. Fil-ftehim gie stipulat li “l-inkwilin ghandu dritt li jopportuna tibdiliet strutturali basta taht direzzjoni ta’ perit”

8. Mid-dokument L1 (a fol 47) Henry Xuereb meta kien ghadu l-kerrej, applika ghal permess lill-Awtorita’ dwar 28 Triq Tonna kantuniera ma Triq Beresford Tas-Sliema. Hareg permess li awtorizza

“to effect additions and alternations subject to conditions on form T2 and as per plan submitted until better dated the 9th December, 1971”.

Skond is-socjeta’ intimata ix-xoghol ser taht id-direzzjoni tal-Perit Cutugno (fol 31 tar-rikors 63B/98)

9. Ir-rikorrent ressu bhala xhud lill-Perit Dione Galea li fuq inkarigu tar-rikorrenti mar il-P.A.P.B. u sab applikazzjoni fl-1998 “ghal twessih ta’ bieb, pero’ biex isir bieb iehor, it-twessieh ta’ bieb huwa dak l-antik li qieghead fuq Tonna Street ghax barra minn dak sibna waqt l-ispezzjoni li kine hemm access iehor fuq Beresford Street (ibid fol 51). Skond id-dokument a fol 19 (ibid) prezentat mix-xhud hareg permess fit-28 ta’ Settembru 1978 fuq talba ta’ certu Anthony Caligari u l-perit kien Cutugno.

10. Jirrizultaw zewg applikazzjonijiet li gew milqugha. L-intimat f’dan ir-rikors ipprezenta zewg dokumenti L2 bid-data tad-29 ta’ Jannar 1973 u L3 bid-data 18 ta’ Mejju 1973.

11. Skond ir-relazzjoni tal-periti (fol 33) il-fond jikkonsisti “f’remissa li originarjament kellha zewgt ikmamar warajha u bitha zghira fejn hemm toilet mikxuf. Din ir-remissa u l-kmamar ta’ warajha gew trasformati fi spazzju wiehed billi tnehha l-hajt li kien jeqranhom u sahansitra infetah bieb fuq il-parti ta’ wara ghal Triq Beresford li minnha seta jinghata access ghal hanza ta’ nefikoli.

U billi l-madam fir-remissa u l-madam fil-kmamar l-ohra kien hemm dislivell, l-art ghall-acces komdu bil-karozza

mill-bieb li nfetah, inghata l-konkos li gie mqieghed f'nonfa biex b'hekk seta jsir jintlehaq kull dislivell li kien hemm”.

12. Huwa minnu li x-xhud Henry Xuereb jirreferi ghall-permess wiehed fix-xhieda tieghu. Ghalkemm jidher li l-Perit Borg qed jirreferi ghall-istess fond ma jirrizultax kif dahal fin-nofs certu Caligari. Il-Bord ma jistax joqghod jikkongettura. Is-socjeta' intimata kellha l-jedd li taghmel tibdil strutturali skond il-htigijiet taghha. Mir-rapport tal-periti ma tirrizulta l-ebda hsara. Fl-ahhar mill-ahhar din il-kawzali tar-rikorrenti hija marbuta ma' bdil ta' destinazzjoni, msemmi fuq f'din is-sentenza. Applikazzjonijiet dejjem ikunu ffirmati minn perit. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti imsejsa fuq 'hsara' billi ma gietx pruvata l-ebda hsara.

13. L-ahhar kawzali tar-rikorrenti hija li l-fond “qieghed fi stat ta' abbandun”.

14. L-intimat xehed li fil-fond hemm “min kollox, affarijiet ta' ufficcju, affarijiet tad-dar, hemm il-kontenut ta' flat, li kine flat 2 go Tower Road u affarijiet ta' l-ufficcju li kienu ground floor u first floor minbarra z-zieda ta' affarijiet ohra” (fol 57)

izied li

“...pero' dawn huma affarijiet li kienu tal-kumpanija u li kienu go flat li qedrihom hemm u li ghadhom hemm u ma nergawx inpogguhom lura wara li jsir refurbishment fil-post” (58).

Dawn l-affarijiet huma mahzuma ghal aktar minn sitt snin (6)

“ghax il-permess ma hargitx mill-ewwel, sussegwentement meta hareg il-permess ta' stajniex nahdmu ghax kien hemm problemi strutturali ta' ma genbna u spiccajna inqalghu problemi ohra, issa kif naghmlu l-ahhar dettalji zghar, bibien, aluminium u affarijiet hekk ser nergaw lura”.

Esebixxa Dok L4 dwar assigurazzjoni ta' 'stocks of wines, spirits and tobacco' (fol 48) bid-data tal-4 ta' Gunju 1986 u Dok L5 dwar 'furniture and effect including computer equipment' bid-data tat-2 ta' Ottubru 2001. Waqt l-access ghadda lil periti teknici lista' ta' affarijiet li hemm fil-fond (ara fol 37 et seq).

15. Ir-rikorrenti ressu bhala xhud lil Joseph Portelli li xehed li waqt l-access tal-periti sa l-post mimli mejda b'affarijiet ta' bal ebda valur.

16. Jirrizulta li l-intimat ilu ma jersaq lejn il-fond kif xehed hu stess (fol 33). Mal-fond twahhlet tabella fl-1996 minn estate agents Dhalia Real Estate. Twahhlet jew ma twahhliex fuq talba tax-xhud Xuereb il-Bord ma jifhimx kif Xuereb li hada tant bi kbira li twahhlet tabella jixhed

“Ma niftakarx li mort jien u rajt tabella, dak niftakar zgur. Fuq dak nahlef li jien ma rajtx tabelli hemm hekk” (fol 33).

17. Fl-ewwel rikors li sar kontrih personalment, Xuereb fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu biex jipprova li qed juza l-fond bhala mahzen jghid:

“Illi fir-rapport peritali (periti La Ferla u Pace) l-esperti teknici jikkonfermaw illi 'l-fond huwa mimli sa ruhu b'oggetti invenduti jew invendibbli u xi mohlija li m'ghadhiex tintuza'.....dan ikompli jikkorabora x-xhieda tal-esponenti illi l-kumpanija Hix Ltd kienet qed tuza l-fond bhala mahzen u kif ukoll sabiex tbiegh l-oggetti hemm mahzuma”.

18. Mir-rapport tal-periti teknici jirrizulta li l-fond “jinsab fi stat ta' manutensjoni medjata u qed jintuza fil-prezent bhala 'store' (fol 37).

19. Jirrizulta ukoll ex admissis li l-fond hu xi ffit nieqes mill-manutensjoni u tnehew is-servizzi tad-dawl u l-ilma. Fit-trattazzjoni bil-fomm, f'daqqa wahda l-abili difensur jirreferi ghal dak li qalu l-periti teknici fl-ewwel rikors, meta qabel talab rapport gdid u hekk ghamel il-Bord.

“Il-kwistjoni dwar il-fatt illi l-Periti qed jghidu li qieghed fi stat medjokri” dan mhux “pregudizzju rremedjabbli, ghaliex hija xi haga illi tista’ titranga, l-importanti huwa illi f’gheluq il-kirja huwa jigi ritornat lis-sid fi stat u kundizzjoni tajba, pero’ m’ghandna l-ebda prova hawn hekk li hija oneru tal-parti l-oħra u mhux ta’ din il-parti illi l-istat illi huwa fih illum huwa aghar mill-istat illi ingahta lilu originarjament” (fol 66).

20. L-art 1561 tal-Kodici Civili jghid li

“Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta’ l-istat tal-haga mogħtija b’kiri jinghad, fin-nuqqas ta’ prova kuntrarja, li l-kerrej ircieva l-haga fi stat tajjeb...”

Dak li jinghad minn naha intimata, riprodott fil-para 19 ta’ din is-sena mhux legalment korrett.

21. Il-Bord li sema x-xhieda u flieha ma jistax jistrieħ fuq ix-xhieda mressqa mis-socjeta’ intimata dwar il-fatt li qed tinzamm ‘ghamara’ ta’ fond iehor (ghan-negozzju). Fil-fond qed jinzammu ‘oggetti’ li ma ghandhom x’jaqsmu xejn ma’ negozzju, oggetti ta’ bla htiega, li jistghu jitqiesu bhala imbarazz. Huwa minnu li x-xhud Xuereb m’ghandux immur ta’ sikwiet fil-fond imma mix-xhieda tieghu stess jirrizulta li l-fond intelaq ghax is-socjeta’ intimata m’ghanda l-ebda htiega tieghu u l-fond qed jinzamm b’kapricc. Fl-istat li jinsab fih gewwa tal-fond il-Bord ma jifhimx kif

“Kull min juri nteress li jixtri dawn l-oggetti, jittieħed biex jarahom u jezaminhom heww gew. Fil-fatt, gja nbieghu xi oggetti minnhom” (nota ta’ sottomissjonijiet fir-rikors 63/98). Fl-istess hin jinghad li dawn l-oggetti ser jittieħdu lura meta jitlesta l-fond li suppost qed jinbena jew li qed jigi refurbished.

22. Il-Bord jasal għal konkluzjoni li l-fond ma hu qed jintuza għal ebda sura ta’ negozzju. Il-post la qed jintuza għall-ebda somma ta’ negozzju u lanqas in konnessjoni ma’ xi negozzju. Intelaq u qed jintuza biex jinzammu affarijiet ta’ bla valur li m’ghandhom l-ebda rabta ta’

Kopja Informali ta' Sentenza

negozzju. Il-fond inkera għall-hidma kummercjali imma issa ilu s-snin ma jintuza għalhekk. Hawn hekk si tratta ta' 'non uzo'. Kaz li jixhet hafna lil dan ta' Illum kien 'Fava vs Computime Limited' (App Mill-Bord, 25/2/00).

23. Billi jirrizulta abbandun tal-fond il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f'idejhom il-garaxx 28, Triq Tonna, Tas-Sliema; għall-ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien m'illum. Billi l-ewwel zewg kawzali għat-talba gew michuda, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dep./Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----