Bord li Jirregola l-Kera
Ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna

Chairman:Magistrat dottor Paul Coppini LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 17 ta' Ottubru 2001

Rikors Numru 7/1995

Dr. Michael Grech bhala mandatarju ta' l-imsiefer Joseph Cachia u b'nota tal-5 ta' Gunju 2000 is-Socjeta' Scicluna Enterprises (Gozo) Limited assumiet l-atti ta' dan ir-rikors minflok ir-rikorrenti Joseph Cachia in kwantu l-proprejta' mertu ta' dan ir-rikors giet akkwistata mill-istess socjeta' permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tas-sbatax (17) ta' Dicembru ta' l-elf dia' mija u sebgha u disghin (1997)

vs

Joseph Bajada bhala mandatarju ta' l-imsiefer Joseph Bajada u b'digriet tad-19 ta' April 2001 Dr Chris Said gie nominat kuratur deputat sabiex jirrappreenta lill-imsiefer Joseph Bajada u b'nota pprezentata fit-13 ta' Gunju 2001 Carmel Gatt assuma l-atti ta' minflok Dr Chris Said

Ic-Chairman;

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrent, wara li ppremetta illi huwa jikri lill-intimat garage bin-numru sebgha u tletin (37) ta' Triq Marsalforn, Xaghra,

Ghawdex, bil-kera ta’ mitt dollaru Awstraljan (AUD 100) fis-sena ekwivalenti ghall-hamsa u ghoxrin lira Maltija u erbgha u ghoxrin centemzu (Lm25.24) li jithallsu bis-sena bil-quddiem fil-hmistax (15) ta’ Ottubru ta’ kull sena.

Illi l-intimat ma hux qieghed juza dan il-fond ghall-iskop mikri u fil-fatt qieghed ihallih maghluq u qed issir hsara fih kif jigi dettaljatament ippruvat.

Illi inoltre r-rikorrenti jinhtieg dan il-fond ghalih.

Talab li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah sabiex fl-iskdenza li jmiss huwa ma jgedditx din il-kirja u minflok jirriprendi l-pussess ta’ l-istess fond.

Ra r-Risposta ta’ l-intimat nomine fis-sens illi d-domanda tar-rikorrenti hi nfondata peress illi l-garage gie mikri biex l-esponenti jzomm vettura ossia vetturi fih kif fil-fatt qed jaghmel u mhux tassew li qed jinzamm maghluq. Fi kwalunkwe kaz dan mhuwiex xi fond kummercjali u l-fatt li jinzamm maghluq ma huwa ta’ ebda pregudizzju ghas-sid.

Illi lanqas hija fonda l-pretiza tar-rikorrenti li jrid il-garage ghalih innifsu billi dan jinsab imsiefer u ma ghandu ebda htiega li jaghmel uzu minn dan il-garage.

Ra l-verbali tax-xhieda mismugha.

Ra ukoll l-atti ta’ l-Avviz numru 30/1992 fl-istess ismijiet anness ma’ dan ir-Rikors.

Ra l-atti l-ohra kollha tal-kaz, inkluzi d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra :

Illi permezz ta’ dan ir-Rikors ir-rikorrent qieghed jitlob ir-ripresa tal-fond mikri bhala ‘garage’ lill-intimat ghal zewg ragunijiet:

(i) ghax allegatament l-intimat mhux qieghed juza l-fond ghall-iskop li ghalieh kien gie mikri, qieghed izommu maghluq u qed issirlu hafna hsara; u

(ii) ghax jehtieg dan il-fond ghalih.

Dwar l-ewwel raguni rrizulta illi dan il-fond inkera bhala ‘garage’ lil Joseph Bajada li jinsab imsiefer l-Awstralja. Originarjament kien izomm gewwa fih il-karozza tieghu. Imbaghad wara xi zmien beda jzomm dghajsa li kien akkwista. Irrizulta ampjament illi l-garage ilu tassew ma jinfetah zmien, imma qatt ma gie michud illi d-dghajsa ghadha tinzamm f’dan il-garage. Ghalhekk mhux minnu illi qed isir uzu differenti minn dak li ghalih kien inkera. In-‘non

uso' lanqas ma huwa applikabbli ghall-kaz in ezami, billi hawnhekk m'ghandniex hanut li wiehed jippretendi illi ghandu jinfetah regolarment ghan-negozju, biex ma jitlifx mill-valur intrinsiku tieghu jew mill-avvjament kummercjali. Rigward imbaghad il-hsara illi r-rikorrent nomine allega li qed issir fil-fond mikri ma ngiebu ebda provi u ghalhekk din l-allegazzjoni ma gietx issostanzjata. Sa fejn ghalhekk din it-talba kienet ibbazata fuq dawn ir-ragunijiet, zgur li ma tistghax tirnexxi.

Kif gia ssemma hawn fuq, ir-rikorrent qieghed jibbaza wkoll it-talba prezenti tieghu fuq ir-raguni tal-htiega. Mhux kontestat illi hawnhekk ghandha kirja ta' garage. "Garage, per se, ma jaqax taht id-definizzjoni ta' hanut, ghax la huwa mahzen fis-sens ta' warehouse u lanqas fond uzat principalment ghal xi arti jew sengha" (Kollez.XXXIV.I.89, 15; XXXII.I.429). Ghalhekk, kuntrarjament ghall-kaz ta' hanut jew mahzen, il-bzonn huwa raguni tajba li jintitola s-sid li jitlob ir-rispresa ta' garage. Imma huwa maghruf illi f'kazijiet simili, il-kriterju tal-bzonn illi jrid jiggwida l-gudikant sabiex jasal ghad-decizjoni tieghu jilqax jew le t-talba tas-sid, huwa inqas sever minn dak li jintuza f'kaz ta' bzonn ta' fond residenzjali. Infatti skond il-gurisprudenza kostanti in materja jinghad illi dan il-bzonn irid ikun aktar minn semplici xewqa, imma mhux xi bzonn assolut. Lanqas ma huwa mehtieg illi jsir ukoll ezami komparattiv tal-'hardship' rispettiv tal-partijiet involuti.

Fil-kaz in ezami insibu illi s-sid originali kien imsiefer meta gie ntavolat dan ir-rikors u lanqas ma jidher illi qatt irritorna f'dawn il-gzejjer matul il-kors tas-smiegh ta' dan il-kaz. Zgur ghalhekk illi ma gie ppruvat ebda bzonn da parti tieghu. Gara pero' illi pendenti s-smiegh ta' dan ir-Rikors, il-fond li dan il-garage jifforma parti ntegrali minnu, gie trasferit lis-socjeta' "Scicluna Enterprises (Gozo) Limited" permezz ta' kuntratt ta' bejgh in atti Nutar Michael Refalo tas-17 ta' Dicembru 1997 (esebit a fol. 54 – 55 tal-process). Paul Scicluna 'sole director' ta' din is-socjeta' fisser fid-deposizzjoni tieghu il-htiega ta' dan il-garage ghall-zvilupp li din is-socjeta' intenzjonata taghmel fuq is-sit okkupat mill-bini li dan il-garage jifforma parti minnu, u kif ma jistghax jibda x-xoghol propost qabel ma l-garage in kwistjoni jigi vakat. Il-bzonn tas-sid odjern, kif imfisser mill-gurisprudenza in materja, gie ghalhekk ampjament ippruvat, u m'hemm xejn aktar xi jzomm il-gudikant milli jiggustifika t-talba prezenti bbazata fuq din ir-raguni.

Jiddeciedi ghalhekk ir-Rikors billi jilqa' t-talba tar-rikorrent u jawtorizzah ma jgeddidx il-kirja tal-garage imsemmi fir-Rikors lill-intimat nomine u minflok jirriprendi l-pussess tieghu fl-iskadenza li jmiss.

L-ispejjez ghandhom jigu ssoportati mill-intimat.