MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-27 ta' April, 2006

Rikors Numru. 126/1999/1

Rikors Nru 126/1999

Carlo Cauchi, Carmelo Cauchi u Antonia Buttigieg, ulied Giuseppi Maria Cauchi u Francesca nee' Cachia u b'digriet tas-16 ta' Gunju, 2004 stante l-mewt ta' Carlo Cauchi fil-mori tar-rikors assumew l-atti Mary Grace Cauchi u Francis Cauchi

Vs

Gianni Spiteri

Il-Bord,

Ra r-rikorsipprezentat mir-rikorrenti fid-19 ta' Ottubru, 1999 fejn esponew:

Illi huma jikru lill-intimat il-garage li jismu St Andrew u li jinsab fit-Triq Hal Saflieni, Hal Luqa, versu l-kera ta' hamsa u erbghin lira Maltin kull sitt xhur li jithallsu bil-quddiem u li l-iskadenza li jmiss taghlaq fl-1 ta' April, 2000.

Illi nonostante lill-garage gie mikri lill-intimat biex jaghmel uzu minnu ghall-ipparkjar tal-karozza tieghu dan il-garaxx qed jintuza minn iben l-intimat, Lawrence Spiteri sabiex isorr ghodda u injam konnessi mas-sengha tal-kostruzzjoni, minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

Illi ghar-ragunijiet fuq premessi huwa car illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens rikjest.

Illi inoltre, l-intimat waqa' moruz fil-hlas tal-kera ghall-inqas f'zewg skadenzi.

Illi r-rikorrenti ghandhom bzonn l-imsemmi garaxx.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzahhom jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi fond u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-istess intimati fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss ghar-ragunijiet premessi.
Bl-ispejjez kontra l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra li l-intimat ipprezenta r-risposta tieghu fil-5 ta' Novembru, 1999, fejn espona:

1. Illi ma huwiex minnu li huwa kera l-garage in kwistjoni sabiex jipparkja l-vettura privata tieghu. Il-garage kien inkera lill-esponenti flimkien ma' ibnu Wenzu Spitei sabiex jintuza ghal skopijiet kummercjali, senjatament sabiex jigu stivati fih l-ghodda u l-materjal tax-xoghol taghhom, kif ukoll ghall-ipparkeggjar tal-vettura li tintuza ghal xogholhom.

2. Illi rigward il-hlas tal-kera jinghad illi kienu proprju r-rikorrenti li ma accettawx il-kera meta dina giet debitament u puntwalment offerta lilhom diversi darbi. Fil-fatt ir-

rikorrenti fl-ebda mument ma intimaw lill-esponenti jew lill-ibnu Wenzu Spiteri sabiex tigi mhallsa l-kera.

3. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti ghandhom bzonn il-garage in lokazzjoni ghall-uzu personali taghhom, tant illi l-vera raguni wara dana r-rikors huwa li kemm l-esponenti kif ukoll ibnu Wenzu Spiteri rrifjutaw it-talbiet ripetuti tar-rikorrenti sabiex il-kera tizdied f'mod mhux kontemplat mill-ligi. Fi kwalunkwe kaz, u dana minghajr pregudizzju ghas-suespost, dina l-kirja hija wahda kummercjali u ghalhek il-bzonn tar-rikorrenti huwa rrilevanti ghall-finijiet ta' dawna l-proceduri.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-garage ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra taghhom.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra l-verbal tad-29 ta' Marzu, 2006.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel haga li trid tigi stabbilita' hija l-ghan tal-kirja tal-fond. Ir-rikorrenti jghidu li l-kiri sar biex jorqdu l-karozzi fil-fond waqt li llum qed jintuza minn iben l-intimat biex iqieghed fih ghodda u injam b'rabta mas-sengha tal-bini. L-intimat jirribatti billi jellaga li hu u ibnu krew il-fond ghal skopijiet kummercjali, l-aktar biex fihom jigu stivati l-ghodda u l-materjal tax-xoghol taghhom, kif ukoll li tinzamm vettura b'rabta max-xoghol tieghu.

2. <u>Ir-rikorrent</u> Carlo Cauchi jghid li l-garage kien mikri biex toqghod karozza go fih. Illum l-intimat telaq mix-xoghol ghax ghandu sittin sena u qed juzah ibnu "Nahseb li jdahhal il-karozza u jdahhal l-injam tax-shutters u affarijiet tal-bini" (fol 17-18). In kontro ezami jghid li n-negozju kien sar ma' ohtu Antonia Buttigieg. Meta saret il-kawza ma kienx jaf ghal x'hiex qed jintuza l-fond

ghalkemm joqghod qrib il-fond jghid li qatt ma rah miftuh (fol 36).

3. Ir-rikorrenti Antonia Buttigieg tghid li taf lill-intimat li bhala sengha kien jibni bhala kuntrattur. Kellha binha, Andrew, illum mejjet li 'jista' jkun' dahal biex issir il-kirja bejnha u l-intimat. Izzid:

"Huti kienu qaluli sabiex nghollilu (lil Gianni Spiteri, l-intimat) l-kera ghax illum il-gurnata kulhadd jiehu bil-ghali. Jiena kont tlabtu Lm180 fis-sena u Gianni Spiteri kien irrifjuta. Wara li rrifjuta, Gianni Spiteri kien tefa' l-kera l-Qorti. Imbaghad hija l-mejjet Carlo (miet waqt il-proceduri) kien ha hsieb li jqabbad avukat u jiftah kawza. Il-kawza ftahniha biex nghollulu l-kera.

Ahna l-uniku lment li kellna kien li xtaqna nghollu l-kera u ghalhekk biss ghamilna l-kawza. Illum nghid li jekk m'ghandhux bzonnu jaghtihulna lura ghax ahna ghandna bzonnu.

Tistqarr ukoll li l-fond inkera biex tinzam fih karozza.

4. Ir-rikorrenti ressaqu beix jixhed lill-intimat li jghid kif waslu ghall-ftehim ta' kiri. Il-garage kien ghall-ibnu imma l-kirja tnizzlet fuqu. Ghall-ewwel kien idahhal fih van bil-ghodda. F'xi zmien kera Peugeot 205 li beda jdahhalha fil-garage. Din ma kienetx ghax-xoghol. Imma 'gieli dahhaltha...... bit-tank ta' l-ghodda' (fol43). Wara xtara Fiat li kienet tiddahhal bix-xoghol fil-garage. L-ammont ta' l-ghodda zdied. Fi zmien il-Peugeot xorta kienet tidhol l-ghodda (fol 39-49).

5. Iben l-intimat insubizzjoni jghid li ghal bidu kienu jdahhlu van bl-ghodda. Kien jghinhom idahhluh, kif kien diga' qal missieru, x-xhud Carmel Buttigieg li jigi mir-rikorrenti (fol 51-54).

6. L-intimat ipprezenta l-affidavti tieghu fejn rega' semma kif saret il-kirja u jzid li:

“L-ahwa kollha (ir-rikorrenti) kienu jafu li dan l-garage kien mikri lilna sabiex nuzawh ghan-negozju taghna, u dana peress li jiena u ibni konna bi shab fis-sengha ta’ bennejja. Biss biss ulied Nina Buttigieg u zewgha jahdmu ta’ mastrudaxxa minn garage li jinsab fi triq li tinsab wara dan il-garage u ghalhekk kienu dejjem ighaddu minn hdejna. Ahna ma’ dawn in-nies konna u ghadna hbieb sew, u minn dejjem nitkellmu maghhom. Huma kemm-il darba matul dawn is-snin kollha rawna ndahhlu l-armar u l-ghodda tax-xoghol u l-vettura taghna. Zgur li dwar dan kienu jafu, hekk kif kienu jafu wkoll li l-garage kien mikri lili u lil ibni Wenzu flimkien (fol23).

7. Bin l-intimat ma jaqbilx mija fil-mija ma’ missieru. Fil-bidu fil-garage beda jidhol l-armar kif ukoll vettura wzatha ghax-xoghol. Wara xi hdax-il sena bdiet titqieghed Peugeot. Bhalissa l-fond jintuza biss ghall-ghodda. Ir-rikorrenti kienu jafu kollox u x-xhud isemmi okkazzjonijiet partikolari (fol 21). Din ix-xhieda hi konfortata minn dik ta’ Raymond Chircop, neputi ta’ l-intimat (fol 32), minn dik ta’ Anthony Camilleri li ghandu garage fl-istess triq (fol 33), Joseph Ellul li wkoll ghandu garage qrib (fol 38), Jonathan Borg li zzewweg qrib u jahdem shab ma’ iben l-intimat (fol 43), Darren Agius l-gharus ta’ bint l-intimat (fol 44), Nicholas Zammit li ghandu d-dar fuq il-garage (fol 48).

8. <u>Carmel Buttigieg, bin-ir-rikorrenti</u> Antoine prodott <u>mir-rikorrenti</u> u qed issir referenza ghax-xhieda tieghu issa peress li l-kontro ezami tieghu sar fl-ahhar seduta. Isemmi l-Peugeot li kienet tidhol fil-garage. Jghid ukoll li kien jieqaf ikellem lil bin l-intimat quddiem il-garage fejn kien ikun hemm.

“kwantita’ ta’ njam li huwa juza ghax-shuttering fix-xoghol tieghu tal-bini..... barra x-shuttering .... kellu numru ta’ travetti u ghodda li jaghmel uzu minnhom fix-xoghol tieghu. Mhux l-ewwel darba wkoll li waqaft inkellem lil Wenzu waqt li jkun qieghed ihott l-ghodda tax-xoghol tieghu minn fuq truck....... Naf li Wenzu ma jdahhalx vettura fil-garage ....” (fol 24).

In kontro ezami kien evaziv. Jaf li l-intimat jahdem fil-gebel, ma jafx ghaliex inkera l-fond, kien jara l-affarijiet dehlin go fih. Meta kien jahdem l-intimat il-garage kien jintuza kuljum imma issa li l-missier ma ghadux hemm “dejjem maghluq narah” (fol 54 -59).

9. Ir-rikorrenti qed jallegaw bdil ta’ destinazzjoni fit-talba taghhom biex jiehdu l-fond lura:

“........il-prova tal-bdil ta’ destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin, trid issir mis-sidien....... ghax kienu huma li kienu qeghdin jallegawha. Din il-prova neccessarjament tinponi, (1) kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni, (2) illi l-inkwilin fil-kors tal-kirja biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dan fil-parti principali tieghu, u (3) li jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien”. (“Boffa et vs Borg” Appell, 10 ta’ Jannar, 2000).

10. Fix-xhieda gieli ssemma li l-fond qed jinzamm maghluq imma din mhix il-kawzali tar-rikorrenti. Bdil ta’ destinazzjoni u non uso mhumiex l-istess haga ghalkemm it-tnejn jistghu iwasslu ghal zgumbrament:

“......Mentri fil-kaz ta’ ‘non uso’ 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 kienet issir qabel mill-fond u b’hekk jigi li abbuza mill-godiment tieghu”. (ara ‘Zammit Tabona vs Walker” Appell 15 ta’ Dicembru, 2003 u “Camilleri et vs Tonna et” Appell 12 ta’ Jannar, 2005). Ma jistax jigi argumentat li flok ghal haga fond qed jintuza ghall-ohra u fl-istess hin jinghad li ma hu qed jintuza ghal xejn.

11. Jissemmew ircevuti imma dawn ma gew esebiti.

B’danakollu l-gurisprudenza tghallem “li fil-prattika t-terminu ‘garage’ gieli, anzi hafna drabi jintuza

promiskwament biex jiddeskrivi hemm ‘garage’ fis-sens proprju tal-kelma kif ukoll mahzen ghall-magazzinagg ta’ merci kif anke gieli jiddiskrivi post adibit ghax-xoghol ta’ mechanic u spazju tal-kaorzzi. Fid-dawl ta’ din il-kunsiderazzjoni l-uzu tal-kelma ‘garage’ f’ricevuti ta’ kera tista’ tkun proprju ma tfisser xejn hlief indikazzjoni tal-fond. (“Zarb vs Bezzina et” Appell Civili 9 ta’ Mejju, 1984).

12. Ix-xhieda moghtija mill-partijiet turi li l-garage inkera biex fih tiddahhal vettura li fiha kienu jinzammu ghodda u materjal b’rabta mas-sengha ta’ l-intimat. Ir-rikorrenti ma ppruvawx l-ewwel kwezit, li l-fond inkera biex fih jinzammu karozzi privati. Il-fond inkera b’rabta max-xoghol u s-sengha ta’ l-intimat u jikkwalifika bhala hanut (ara ‘Vella vs Attard’ Appell Civili, 28 ta’ April, 1967; ‘Formosa et vs Mifsud et’ Appell 9 ta’ Lulju, 1999; ‘Fiott vs Galea’, Appell Civili 23 ta’ Frar,1975). Fond mikri ghand persuna li ghandha sengha u li gie mikri lilha biex fih tpoggi l-ghodda tal-mestier taghha u hu fil-fatt hekk adebit ghal dak l-uzu huwa protett mill-ligi bhala hanut (ara ‘Albanozzo vs Spiteri’, 31 ta’ Mejju, 1957, Vol XLI-372; ‘Caruana vs Bugeja’ 8 ta’ Frar, 1957; mhux pubblikata; ‘Agius vs Xuereb’, 31 ta’ Mejju, 1957, Vol XLI-1-379; ‘Baldacchino et vs Caruana’, Appell 28 ta’ Dicembru, 2001).

13. Kien hemm zmien li l-fond kien jintuza biex titqieghed karozza privata ‘Peugeot’ li ma kienetx sservi ghax-xoghol. Minn fuq dan ghadda z-zmien u l-fond rega’ beda jintuza kif kien qabel u hekk ghadu.

14. Jekk il-fond huwa wiehed kummercjali s-sid ma jistax jitolbu ghax ghandu bzonnu.

15. Il-Bord fehem li ghandu jidhol fil-kwistjonijiet kollha li gew imsemmija f’dawn il-proceduri. Imma l-fattur determinanti huwa x-xhieda li tat ir-rikorrenti Antonia Buttigieg fil-5 ta’ Novembru, 2003 fejn stqarret li r-rikors sar biex tigi mghollija l-kera. Is-sid li jrid ighollí l-kera jaf x’ghandu jaghmel, minghajr ma johloq proceduri ohra li jiehdu z-zmien imhabba l-hafna xhieda li tressqu. Barra dan i.e. l-ammont tal-kera ma kienx hemm kwistjonijiet ohra:

“Ahna l-uniku lment li kellna li xtaqna nghollu l-kera u ghalhekk biss ghamilna l-kawza”.

Xhieda bhal din twaqqa ghal kollox kwalunkwe prova li ressqu r-rikorrenti. Barra dan jirrizulta li r-rikorrenti kienu dejjem jafu x’qed jigri fil-fond. Kollox beda ghax ir-rikorrenti riedu jghollu l-kera u l-intimat ma qabilx maghhom. Bdiet tigi depozitata l-kera taht l-Awtorita’ tal-Qorti meta r-rikorrenti ma accettathiex. Ghalkemm fir-rikors jissemma n-nuqqas tal-hlas puntwali tal-kera ma jirrizultax li sar xi haga mir-rikorrenti a tenur tal-ligi specjali.

Ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti fuq il-kawzali kollha. Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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