MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-11 ta' Marzu, 2009

Rikors Numru. 27/2004/1

Josette u Carmel konjugi Micallef u Mary Rose u Carmel konjugi Borg

vs

George Cini

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“Illi l-intimat jikri minghand l-esponent il-fond bin-numru 26, Triq Santa Tereza, Hal Tarxien versu l-kera ta’ seba’ u tmenin lira Maltin (Lm87) fis-sena, pagabbli bil-quddiem fl-10 t’Awissu ta’ kull sena.

Illi l-fond imsemmi kien mikri lill-intimat ghal skopijiet kummercjali, izda dan il-fond mhux qed jintuza u ilu maghluq ghal zmien twil u qed jintuza ghal skopijiet ta’

makazinag, tant illi sena ilu tpoggiet gewwa fih speed boat, u qed jintuza biss ghal dan l-iskop. Illi dan jikkostitwixxi tibdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Illi sforz tan-nuqqas ta’ uzu ta’ dan il-fond, qed jirrizultaw diversi hsarat stante nuqqas ta’ manutanzjoni da parti tal-intimat.

Illi inoltre l-esponenti ghandhom bzonn il-fond imsemmi ghall-uzu personali taghhom u tad-dixxendenti taghhom.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond ossia garage bin-numru 26, Triq Santa Tereza, Hal Tarxien, stante tibdil fid-destinazzjoni tal-fond kif ukoll minhabba li qed jirrizultaw hsarat fl-istess fond, oltre l-fatt li l-istess esponenti ghandhom bzonn il-fond ghall-uzu personali taghhom, u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan il-Bord.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid:

“Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra taghhom ghaliex:

1. Ma kien hemm ‘l-ebda tibdil fid-destinazzjoni tal-fond’ kif allegat peress illi l-istess fond kien mikri bhala garaxx u store u ghadu sal-lum jigu uzat bhala tali tal-intimat. Fil-fatt kif jidher mill-ircevuti hawn annessi bhala Dok A, ir-rikorrenti dejjm ghamlu l-ircevuta tal-fond in kwistjoni bhala ta’ garaxx u fil-fatt l-intimat jiggaraxxja fih l-ispeed boat tieghu u dana kif jirrizulta anki fir-rikors odjern.

2. Il-fond in oltre qieghed jintuza ukoll ghal magazinagg ta’ diversi oggetti, sija dawk konnessi mal-kummerc tal-intimat, u ohrajn, u dan l-istat ta’ fatt ezista sa mill-bidu tal-kirja odjerna u dan huwa ben risaput mir-rikorrenti li komplew jaccettaw il-kera u jaghmlu l-ircevuti relattivi konsapevoli ta’ dan il-fatt.

3. L-intimat ghandu bzonn il-fond de quo u mhuwiex minnu illi r-rikorrenti ghandhom bzonnu ghall-uzu personali taghhom u fi kwalkwe kaz il-bzonn tal-intimat huwa ferm akbar minn dak tar-rikorrenti.

4. L-allegati hsarat ma jezistux fil-fond u f'kull kaz, ir-rikorrenti naqsu milli jaghmlu dawk ir-riparazzjonijiet dovuti minn sid il-kera

5. Illi, fil-meritu, l-fond 56, Triq San Piju, Sliema, huwa l-fond residenzjali tal-intimat u kwindi jaghmel uzu minnu regolarment.

6. Illi ghalkemm l-esponenti jaghmel *maintenance* tal-fond in kwistjoni b'mod regolari, l-istess fond ghandu hsarat strutturali li kellhom jigu rrangati mis-sidien.

7. Illi ghalkemm is-sidien ilhom jafu ghal zmien twil bil-hsarat strutturali li fih il-fond in kwistjoni, huma baqghu jaccettaw il-kera, tant li huma rcievew il-kera tat-3 ta' Lulju, 2000.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti huma l-werrieta tan-nannu taghhom li kien originarjament kera il-fond mertu tal-kawza lill-intimat li fil-mori tal-kawza irrizulta, wara bdil ufficjali fin-numru tal-bibieb, li dan ghandu l-bieb numru 10 gewwa Triq Santa Tereza, Hal-Tarxien. Josette Micallef tghid illi mir-rcevuti tal-kera dan il-fond dejjem inkera bhala garage u llum qed jintuza mill-intimat biex izomm fih *speedboat* meta dan kien intiz biex idahhal fih vettura. Dan kien skopert fl-1989 meta dahlu fil-fond ghall-iskop li ssir deskrizzjoni minhabba d-denunzja. Oltre dan, ix-xhud ddikjarat ukoll li ghandha bzonn il-fond biex jintuza mir-ragel taghha ghax-

xoghol tieghu ta' skultura. Dwar dan xehed l-istess Charles Micallef li qal li hu impjegat u jahdem fl-injam izda ix-xoghol u l-paga naqsitlu sewwa u irid jara kif ser jawmenta l-introjtu tieghu b'xoghol ta' skultur li llum qed jaghmlu fid-dar tieghu gewwa *spare bedroom*.

Maria Abdilla, omm Josette Micallef u Rose Borg, xehdet illi dan il-fond kien dejjem mikri bhala garage. Hi kienet toqghod ftit 'l boghod dejjem rat zewg vetturi fih izda issa jinsab vojt, mahmug u abbandunat u l-bieb juri li qed jintuza bhala latrina. Dwar dan xehed rapprezentant tal-Kunsill Lokali ta' Hal Tarxien li ghamel referenza ghad-Dok JM1, ittra indirizzata lir-rikorrenti Rose Borg li tghid hekk:

Qieghed niktiblek din l-ittra sabiex nitolbok tikkonferma jew le dwar garaxx numru 10 li jinsab fi Triq Santa Tereza gewwa Hal Tarzien

Nitolbok tirrispondini mill-aktar fis possibbli ghall-fatt li l-bieb ta' dan il-garaxx jinsab fi stat hazin apparti li qieghed jintefa' xi skart domestiku biswit dan il-bieb. Apparti hekk jidher li anke qieghed jintuza flok latrina minn xi whud irresponsabbli.

Ir-ritratti Dok JM2, JM3 u JM4 juru l-faccata tal-fond li dwaru xehed dan ir-rapprezentant tal-Kunsill Lokali Tarxien. Is-Sindku ta' Hal Tarxien ukoll ikkonferma l-ilmenti dwar l-istat ta' dan il-fond kif jidhru fir-ritratti su citati.

L-intimat George Cini xehed illi dan il-garaxx kien mikri lill-kunjata tieghu qabel ma l-kera daret ghal fuqu. Hu kien juzah biex jahzen affarijiet tan-negozju tieghu kif ukoll biex iqieghed il-karozza u d-dghajsa tieghu. Illum juzah biex idahhal id-dghajsa u ghad fadallu xi affarijiet tan-negozju li kellu qabel. L-intimat tkellem ukoll dwar il-manteniment tal-fond u qal li qatt ma mar ghand is-sidein biex jghidilhom li l-bieb jew it-twieqi jehtiegu jinbiddlu izda meta assuma l-kirja f'ismu huwa biddel il-bieb ta' barra, it-twieqi, bajjad u naddaf. Huwa kkonferma li llum juzah biex izomm affarijiet personali tieghu u d-dghajsa. L-istess

xehdet mart l-intimat Mary Cini hlief li meta l-fond kien mikri lill-ommha kien hekk mikri bhal store in konnessjoni mal-manifattura tal-ikel peress li faccata tieghu kellhom *confectionery*. Ir-rikorrenti raw il-fond xi tlett snin qabel ma nfethet il-kawza. Illum il-gurnata l-intimat huwa impjegat u kull ma hemm fil-garaxx huma d-dghajsa u xi affarijiet li kellu bzonn qabel ghan-negozju tieghu.

Ikkonsidra:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa ta' dan il-fond hija abbinata ma tlett ragunijiet u cioe' bdil fid-destinazzjoni tal-fond, nuqqas ta' manutenzjoni li qed tikkaguna hsarat u finalment htiega tal-fond ghall-uzu personali taghhom;

Illi dwar il-htiega tal-fond ghal uzu personali, ma jistax jinghad li din kienet b'xi mod pruvata ghas-sodisfazzjon tal-Bord. Ir-rikorrent qal li naqaslu x-xoghol kif ukoll is-salarju u qed jara x'jista' jaghmel biex izid l-introjtu tieghu. Huwa ma ressaq ebda prova ta' dan u mid-data li kien intavolat ir-rikors u cioe' mis-sena 2004 sal-lum, b'xorti tajba ghalih, ir-rikorrenti ghadu f'impjieg sod. Il-Bord ma jarax li ghandu jaghmel xi skrutinju aktar approfondit dwar din il-premessa ghaliex kien jinkombi lir-rikorrenti jippruvaw l-izvantagg rejali taghhom kominat mac-cahda ta' dan il-Bord li jawtorizzhom jirriprendu l-fond fuq din l-iskorta. Kif ripetutament ritenut minn dan il-Bord u mill-Qrati taghna, talba bhal dik in dizamina ma tistax tkun bazata fuq il-possibilita' li r-rikorrenti jista' jispicca bla xoghol izda jew il-fatt innifsu u li ghalhekk hemm htiega ta' ripresa biex jintuza minnu personalment jew almenu il-probabilita' ingenti li sejjer jispicca bla xoghol.

Ir-rikorrenti ppostulaw it-talbiet taghhom ukoll a bazi ta' zewg premessi ohra wahda minnhom li l-fond mhux qed jintuza ghall-iskop patwit. Jirrizulta ampjament pruvat illi dan il-fond kien originarjament inkera sabiex iservi ta' store biex fih jinhazen dak kollu konness man-negozju tal-intimat li kien jigestixxi proprju faccata tal-fond de quo meta kien jaghmel xoghol ta' *confectionary*. Dak in-negozju m'ghadux vigenti u ghalhekk l-intimat m'ghadux juza l-fond ghal dan l-iskop. Mill-access kondott mill-periti

membri ta' dan il-Bord, kien konstatat illi l-ewwel sular "qed jintuza primarjament ghall-skopijiet ta' magazinagg fosthom .... affarijiet domestici relatati ma' attrezzatura tad-dar, fosthom sodda li tinghalaq, presepju tal-Milied, qfief, affarijiet li jintuzaw f'xi tip ta' negozju fosthom magna li taqta' l-perzut, hgieg, plastic u laned kontenituri" (ara fol 29). Fil-pjan terran irrizulta li kien hemm speedboat u affarijiet ohra li "normalment jassocja ma' affarijiet tad-dar". Ghalhekk huwa manifest illi dan il-garaxx pjuttost kbir (5 metri wisgha' b'tul ta' 9.5 metri) illum qed jintuza mill-intimat biex iqieghed fih affarijiet domestici li ma jkunx hemm uzu ta' kulljum ghalihom li huwa ben divers mill-uzu li ghalih kien inkera originarjament. Di piu' intwera sodisfacentement lil dan il-Bord illi qed isir uzu mill-anqas minn dan il-fond tant li n-nuqqas ta' zamma ta' indafa esterna tieghu qeghda tincentiva lil terzi li jarmu zibel mal-bieb tieghu u juzaw l-istess, kif spjega is-Sindku ta' Hal Tarxien, bhala latrina. Oltre dan, kif jidher inekwovikament car mir-ritratti esebiti, l-faccata tal-fond hija priva minn kull sens ta' manutenzjoni bil-fili miftuha u gebla anke fi stat hazin ghaliex mhix debitament trattata b'xi forma ta' tibjid kif suppost. Dawn iz-zewg premessi huma pruvati sal grad li dan il-Bord qed jakkolji t-talba tar-rikorrenti.

Ghal dawn il-mottivi, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-fond numru 10, gia 26, Triq Santa Tereza, Hal Tarxien, u dan fi zmien xahar mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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