MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Marzu, 2010

Rikors Numru. 83/2004/1

Georgina u Joseph konjugi Spiteri

vs

Chairman Korporazzjoni Enemalta

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi l-intimat jikri minghand l-esponenti l-fond ossia garage bin-numru 9 u bl-isem 'Summer' f'Anici Street, Qormi versu l-kera ta' tlieta u ghoxrin lira Maltin (Lm23) fis-sena, liema kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi l-fond imsemmi mhux qed jintuza, u ilu maghluq ghal zmien twil, liema non uso jikkonstitwixxi tibdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Illi dan il non uso qed jikkawza diversi hsarat fil-fond in kwistjoni stante nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-intimat.

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

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond ossia garage bin-numru 9, 'Summer', f'Anici Street, Qormi stante non uso u nuqqas ta' manutenzjoni tal-istess, kif ukoll peress illi l-esponenti ghandhom bzonn dan il-fond ghal-uzu personali taghhom u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan il-Bord.

Bl-ispejjes.

Ra r-risposta tal-Korporazzjoni intimata li tghid hekk:

Illi l-pretenzjonijiet tar-rikorrenti konjugi Spiteri huma assolutament infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante illi :

1. Illi l-Korporazzjoni taghmel uzu kontinwu mill-fond in kwistjoni.
2. Illi l-fond huwa mizmum fi stat tajjeb ta' riparazzjoni u fil-fatt il-manutenzjoni ssir regolarment.
3. Illi l-Korporazzjoni ghandha bzonn dan il-fond.

Ghaldaqstant in vizta tas-suespost, il-Korporazzjoni Enemalta titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet rikorrenti bl-ispejjes billi nfondati fill-fatt u fid-dritt.

Semgha ix-xhieda;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti Georgina Spiteri xehdet illi hija wirtet il-fond de quo sottostanti ghar-residenza taghha minghand il-ginituri taghha, liema fond kien gia mikri lill-intimati u li taf li jintuza bhala store ta' slielem u wires izda ilu maghluq ghal dawn l-ahhar tlett snin. (id-deposizzjoni tar-rikorrenti inghatat fis-16 ta' Frar 2005). Dan il-fond spicca abbandunat u fih biss imbarazz. Ir-rikorrenti talbet dan il-post lura ghaliex xtaqet tiftah hanut ghal binha u l-intimati wiegbu li xtaqu juzaw il-fond ghal sena ohra.

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' garage interposta mis-sid u bazata, *inter alia* fuq il-premessa li tali garage huwa mehtieg ghall-uzu personali. Dan il-garage mhux mikri ghal skopijiet kummercjali nonostante li l-inkwilina hija l-Korporazzjoni EneMalta u fih jitqieghdu xi oggetti konnessi max-xoghol tal-Korporazzjoni kif ser ikun amplifikat aktar 'l quddiem. Huwa pacifiku, minn nuqqas ta' allegazzjoni fis-sens kontrarju, illi f'dan il-garage m'hu ezercitat ebda kummerc u anqas m'hu accessorju ghall-kummerc u ghalhekk ma jaqax taht id-definizzjoni ta' hanut kif ravvizat fil-ligi u kwindi s-sid jista' jivvanta din l-azzjoni bazata fuq il-bzonn tal-fond ghal skopijiet personali. Illi, konkordi mal-insenjament emergenti mill-gurisprudenza, jehtieg li s-sid jipprova l-bzonn attwali tal-fond sabiex il-Bord jawtorizza r-ripreza (**Salvu Scicluna vs Rosario Maria Savona App Civ 29/05/1995**), liema bzonn ghandu jirrizulta li jkun rejali u mhux ivvintat jew kapriccuz. Ir-rikorrenti li joqghodu proprju fuq il-fond sovrapost dan il-garage, jehtiegu l-istess biex jghadduh lit-tifel taghhom u jiftah hanut peress illi spicca minghajr xoghol. Bin r-rikorrenti kkonferma dan bil-gurament u prezenta certifikat rilaxxjat mill-Korporazzjoni ta' Tahrig u Impjieg (ETC) biex juri li huwa spicca bla xoghol;

Illi di piu' l-istess rikorrenti ressqu provi biex juru li dan il-fond mhux qed ikun utilizzat mill-korporazzojoni intimata u dan precizament ghaliex wara li din fethet Headoffice f'Hal Luqa l-uzu ta' dan il-garage naqas sew tant li issa qed jintuza biex jinhaznu xi meters tad-dawl li jintuzaw fil-festi stagjonali tas-sajf. Bazikament dan huwa l-uzu li qed isir minn dan il-garage li kien deskritt mill-impjegati tal-intimat bhala "gang room" li fih l-adetti tal-korporazzjoni iqieghdu

l-ghodda biex din ma tibqax fil-vann matul il-lejl. Izda mix-xhieda tar-rikorrenti stess u tal-girien jidher li l-frekwenza ta' viziti fih mill-impjegati tal-korporazzjoni mhix tali li tkun nnutata tant li intqal li "issa jigu u jiehdu zewg slielem u kaxxa tal-ghodda u daqshekk ma tarahomx iktar". "Qabel kienu jigu jiehdu l-break hemmhekk imma issa xejn. Issa ilu 'l fuq minn tlett snin ma jintuza" (xhieda ta' Frida Casha fol 21). Dan jikkorrobora, jekk il-Bord jista' jissellef terminologija mill-kamp tal-ligi kriminali u jassoda it-tezi akkampanta mill-istess rikorrenti. Di piu' l-istess rikorrenti esebew ritratti dwar tiswija li saret fil-bieb ta' dan il-garage konsistenti fi qtugh u rimpjazzar tal-parti t'isfel tal-bieb wara li allegatament din il-parti kienet tmermret. Dan, izda, ma ghandux jammonta ghall-"diversi hsarat stante nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-intimati" ghaliex jista' jitqies bhala hsara minima u mistennija f'dik il-parti ta' bieb tal-hadid espost ghall-elementi. Dak li l-Bord hu konvint dwaru huwa l-fatt li dan il-fond mhux qed jintuza u l-Korporazzjoni qed tinsisti li ghandu utilizzat meta ftit 'l boghod l-istess Korporazzjoni ghandha l-ufficcji centrali taghha li jakkomodaw l-attivita' li ghaliha originarjament inkera dan il-fond;

Ghal dawn il-mottivi, l-Bord jilqa' t-talba u jordna lill-Korporazzjoni EneMalta tizgombra mill-fond indikat fir-rikors u dan fi zmien xahar (1) mil-lum;

Bl-ispejjez kontra l-Korporazzjoni intimata.

< Sentenza Finali >

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