MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-8 ta' April, 2010

Rikors Numru. 3/2007/1

Austin Demajo;

Maria mart in-Nutar
Dottor Paul Pullicino;

Angela mart Norbert Crockford;

Richard Galea;

Andrew Pullicino;

Anna mart l-avukat
Dottor Anthony Rutter Giappone;

Claire mart l-Avukat Dottor Francis Lanfranco;

Patrick Demajo;

Joan mart Michael De Maria
minnu legalment separata;

Victor Galea Pace f'ismu proprju u għan-nom
U bħala mandatarju ta' ħuh imsiefer
Joseph Galea Pace;

Rose magħrufa bħala
Miriam mart George Meilak;

Francis sive Frank Galea Pace;

Catherine sive Ina mart John Grech Mallia
Minnu legalment separata.

vs

Carmelo Grech;

Austin Grech;

Carmen mart Victor Scicluna;

Loreta mart George Galea;

John Grech;

Maria mart Carmelo Portelli;

Paul Grech;

Dr. Kevin Mompalao, li b'degriet tat-
22 ta' Awissu 2007 ġie maħtur kuratur
Deputat sabiex jirrappreżenta lill-imsefrin
Nazzareno Grech, u Lucia mart Lawrence Galea,
Kif ukoll sabiex jirrappreżenta l-wirt gjaċenti
Ta' Anthony Grech li miet fis-sena 2000 u ta'
Francis Grech li miet fis-sena 2001,

U b'degriet tad-29 ta' Frar, 2008, ġew kjamati
Fil-kawza "Jessie Sultana", ta' Moonlight,
Triq Guże' Ellul Mercer, Nadur,
Patricia Vella "dawn" Triq Ellur Mercer, Nadur,
U Georgina Cordina , 78, Triq San Gwann, Nadur.

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma s-sidien *pro indiviso* tal-fond ossia maħżen bin-numru tnejn u erbgħin (42), fi Triq Sant'Antnin, Għajnsielem, Għawdex, liema fond huwa mikri lill-intimati li ssuċċedew fil-kirja bħala eredi ta' Joseph u Mary Jane ġia' konjuġi Grech, ġenituri tagħhom, vesu l-kera ta' ħamsa u tletin liri maltin (LM35) fis-sena li jagħlaq fl-1 ta' Awwissu;

Illi dan il-fond jinsab fi stat ta' abbandun totali u l-intimati jew min minnhom għamlu ħsara ħafna f'dan il-fond. Inoltre huma mhumiex jagħmlu ebda użu minn dan il-fond u ilu għal żmien twil ma jsir użu minnu, u mhuwiex jintuża għall-iskop li għalih dan il-fond kien ġie mikri oriġinarjament. Inoltre jirriżulta lill-esponenti li dan il-fond ġie ssullokat jew il-kiri tiegħu ġie ttrasferit mingħajr il-kunsens espress tagħhom. Ukoll il-kundizjzonijiet tal-kiri mhumiex jiġu esegwiti;

Illi t-terminu korrenti tal-lokazzjoni jagħlaq fl-1 ta' Awwissu 2007;

Talbu li dan il-Bord jogħġbu jawtoriżżahom jirriprendu lura l-pussess ta' dan il-fond u ma jġeddux il-kirja tiegħu fl-iskadenza li jmiss.

Ra r-Risposta ta' l-intimata Carmen mart Victor Scicluna, fis-sens illi:

1. Illi fl-ewwel lok il-ġudizzju f'dan ir-rikors mhuwiex integru u dan stante illi ma sarx kontra l-eredi kollha ta' Joseph u Mary Jane konjuġi Grech;

2. Illi mhuwiex minnu illi l-fond numru tnejn u erbgħin (42) fi Triq Sant'Antnin, Għajnsielem, Għawdex ġie sollukat lil terzi persuni u lanqss ma huwa minnu illi l-esponenti jew l-eredi l-oħra tal-konjuġi Grech għamlu xi ħsara fil-fond in kwistjoni;

3. Illi huwa minnu li preżentament dan il-fond mhuwiex qed jintuża, pero’ dan stante illi fl-istess waqt hemm kawża pendenti li tirrigwardja d-diviżjoni tal-wirt tal-istess konjuġi Grech.

Ra r-risposta ta' l-avukat Dottor Kevin Mompalao, kuratur in rappreżentanza ta' l-imsiefrin: Nazzareno Grech u Lucia mart Lawrence Galea, kif ukoll in rappreżentanza tal-wirt ġjaċenti ta' Anthony Grech, li biha eċċepixxa illi:

1. Illi huwa ma huwiex edott għal fatti li taw lok għal dan ir-rikors u jirriserva illi jirrispondi ulterjorment wara li jagħmel kuntatt mal-persuni minnu rappreżentati wara li jiġi provdut l-indirizz tagħhom minn l-atturi.

Ra r-Risposta ta' l-intimat Carmelo Grech li biha eċċepixxa illi:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti f’dan ir-rikors huma infondati fid-dritt u fil-fatt peress illi mhuwiex minnu li l-esponenti għamlu ħsara fil-fond bin-numru 42 fi Triq Sant’Antnin Għajnsielem, Għawdex;

2. Illi dan il-fond jew maħżen jintuża regolarment, u huwa importanti ħafna għan-natura tax-xogħol illi jiżvolġu l-esponenti u ċioe’ dak ta’ sajjied. Infatti dan il-maħżen jużawh ta’ spiss u fih ipoġġu x-xbieki, kaxxi tal-ħut, u affarijiet oħra tal-baħar u minbarra li jużawh bħala store, jużawh ukoll bħala l-post fejn jwettqu u jagħmlu ħafna mill-manutenzjonijiet neċessarji u tant frekwenti fix-xogħlijiet tagħhom ta’ sajjied, kif jiġi ppruvat waqt is-smiegħ tar-rikors.

3. Illi l-esponenti dejjem ħallas il-kera dovuta lir-rikorrenti.

Ra r-Risposta ta' l-intimat Austin Grech li biha eċċepixxa illi:

1. Illi fl-ewwel lok il-ġudizzju f'dan ir-rikors mhuwiex integru u dan stante illi ma sarx kontra l-eredi kollha ta' Joseph u Mary Jane konjuġi Grech;

2. Illi mhuwiex minnu illi l-fond numru tnejn u erbgħin (42) fi Triq Sant'Antnin, Għajnsielem, Għawdex ġie sollukat lil terzi persuni u lanqas ma huwa minnu illi l-esponenti jew l-eredi l-oħra tal-konjuġi Grech għamlu xi ħsarat fil-fond in kwistjoni;

3. Illi huwa minnu li preżentament dan il-fond mhuwiex qed jintuża, pero' dan stante illi fl-istess waqt hemm kawża pendenti li tirrigwardja d-diviżjoni tal-wirt tal-istess konjuġi Grech.

Ra l-verbal ta' l-aċċess miżmum fuq il-fond in kwistjoni fil-5 ta' Ġunju 2008.

Ra n-nota ta' l-intimat Carmelo Grech tad-19 ta' Novembru 2009 li permezz tagħha rrinunzja għal kwalunkwe dritt ta' kirja tal-maħżen de quo.

Ra l-verbal tas-seduta ta' l-istess ġurnata fejn ħalla r-Rikors għal-lum għad-deċiżjoni.

Ra l-atti l-oħra kollha tal-każ.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord jittermina l-kirja tal-fond indikat fl-istess Rikors u jawtoriżżahom jirriprendu l-pussess tiegħu fl-iskadenza li jmiss. Il-fond in kwistjoni huwa mikri u jintuża bħala maħżen għall-affarijiet li għandhom x'jaqsmu max-xogħol tas-sajjieda.

In vista tar-rinunzja għad-drittijiet lokatizzji fuq il-fond *de quo* mill-intimat Carmelo Grech, jibqa' biex jiġi stabilit jekk dan ir-Rikors jistax jirnexxi fil-konfront ta' l-intimati l-oħra.

Ir-rikorrenti qegħdin ibbażaw it-talba tagħhom għar-ripreża fuq diversi raġunijiet u ċioe' illi:

1. il-fond jinsab fi stat ta' abbandun totali u l-intimati jew min minnhom għamlu ħafna ħsara fih;

2. il-fond ilu żmien twil ma jsir użu minnu;
3. mhuwiex jintuża għall-iskop li għalih kien ġie mikri oriġinarjament;

4. il-fond ġie sullokat jew il-kirja tiegħu ġiet trasferita mingħajr il-kunsens espress tas-sidien.

L-ewwel kawżali msemmija mir-rikorrenti hija waħda mir-raġunijiet għar-ripreża kontemplati fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 ("**jekk il-kerrej…ikun għamel ħsara ħafna fil-fond**"). Kif jingħad fl-Appell : Gerada v Pace : 5.3.1984 (Kollez. vol. LXVIII. II. p. 116):

"…*biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tiegħu huwa jrid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond u (2) li dawn id-danni kienu kkaġunati mill-kerrej. Mhux biżżejjed li s-sid jipprova li l-kerrej ikkaġuna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas ma huwa biżżejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jipprovax li dawn kienu kkaġunati mill-kerrej."*

Fil-każ in eżami nsibu li mill-aċċess li żamm iċ-Chairman fuq il-fond in kwistjoni seta' jiġi nnotat illi għalkemm kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni kbira, ma kienet tidher ebda ħsara strutturali li tista' tiġi konsidrata bħala konsiderevoli. F'dan ir-rigward it-talba għar-ripreża, sakemm hija bbażata fuq din ir-raġuni ma jidhirx li tista' tirnexxi.

Imma r-rikorrenti jibbażaw ukoll it-talba tagħhom għar-ripreża fuq in-nuqqas ta' użu tal-fond mikri mill-intimati. Il-liġi ma ssemmix espressament din ir-raġuni partikolari għar-ripreża. Imma kif insibu fil-ġurisprudenza lokali: "*Min iżomm il-fond magħluq jagħmel użu divers minnu, billi hu magħruf li* ***non si fa uso del fondo secondo la sua destinazione non usandone****." (app. civ. 8. ii. 1954, Schembri v Bonnici). Għalhekk dan in-nuqqas ta' użu*

*jinkwadra ruħu wkoll taħt ir-raġuni imsemmija fl-artikolu 9(a) tal-kap. 69 u ċioe' li l-inkwilin "**ikun uża l-fond xort' oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri**.*"

Fil-każ in eżami rriżulta nkontestat illi l-fond ġie mikri bħala maħżen. Kif qalet il-Qorti ta' l-Appell f'dan ir-rigward:

"….*gie konstantement ritenut li n-nuqqas ta' użu ta' fond jammonta għal bdil fid-destinazzjoni ċjoe' għall-użu divers tal-fond. Pero' fil-każ ta' maħżen, il-fatt li l-fond jinsab magħluq ma jwassalx bilfors għal nuqqas ta' użu, imma huwa ċirkostanza li l-Bord jieħu in konsiderazzjoni biex jasal għall-konklużjoni tiegħu jekk fil-fatt il-kerrej huwiex qiegħed jaħżen merkanzija fil-fond.*

Il-fatt li l-post 'de quo' kien jidher żdingat u li fuq il-maħżen 'de quo' ma kienx hemm liċenzji huwa rrilevanti una volta li l-istess maħżen qiegħed jintuża biex fih jinżammu oġġetti konnessi man-negozju ġestit mill-inkwilin u martu." (P. Zammit v. S. Mizzi : 14.7.1988; vol. LXXII. II. 283; ara wkoll sentenzi ta' dan il-Bord: H. Debrincat v. Cilia Products Ltd.: 15.11.2000 u L. Gatt v. Pauline Cassar : 13.10.99).

Fil-każ tagħna jidher illi l-inkwilin oriġinali kien iżomm l-attrezzaturi, magni u merkanzija relatata max-xogħol ta' sajjied f'dan il-maħżen. Wara li miet Joseph Grech, uliedu bdew proċeduri għad-diviżjoni tal-wirt. L-unika użu li għal xi żmien kien isir minn dan il-fond kien minn Carmelo Grech biex iżomm fih l-attrezzi tas-sajd li kien baqa' juża' huwa wkoll fl-istess mestier li kellu missieru. L-intimati l-oħra li wieġbu għal dan ir-Rikors u ċioe' Carmen Scicluna u Austin Grech jammettu fl-istess Risposti rispettivi tagħhom illi "…*dan il-fond mhuwiex qed jintuża, pero' dan stante illi fl-istess waqt hemm kawża pendenti li tirrigwardja d-diviżjoni tal-wirt tal-istess konjuġi Grech.*" Il-bqija ta' l-intimati li jinsabu rappreżentati f'dawn il-proċeduri minn kuratur, żgur li m'huma qed jagħmlu ebda użu minnu.

Għalhekk, wara r-rinunzja għall-kirja minn Carmelo Grech, li kien l-unika wieħed mill-intimati li allega li kien għadu qed jagħmel użu min dan il-fond biex fih jaħżen l-affarijiet relatati mal-mestier ta' sajjied, in-*non uso* da parti ta' l-intimati l-oħra ġie sodisfaċentement ippruvat.

Għaldaqstant ma jibqa' ebda skop għaliex għandhom jiġu nvestigati wkoll ir-raġunijiet l-oħra mressqa mir-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja.

Għal dawn il-motivi, billi waħda mir-raġunijiet imressqa mir-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja u r-ripreża tal-fond mikri ġiet adegwatament ippruvata, jiddeċidi r-Rikors billi jilqa' t-talba, u jipprefiġġi terminu ta' tliet (3) xhur li jibdew jgħoddu mil-lum għall-iżgumbrament. L-ispejjeż ikunu kollha a karigu ta' l-intimati li baqgħu ma rrinunzjawx għall-kirja.

< Sentenza Finali >

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