MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2010

Rikors Numru. 14/2004/1

Anthony Spiteri, Maria Attard, Salvina Saydon f'isimha u gha-nom tal-assenti Carmel Spiteri lkoll ahwa Spiteri flimkien mal-eredi ta' huhom Joseph Spiteri li huma l-ahwa Antoinette Camilleri, Charles Spiteri, Ronald Spiteri, Brian Spiteri, Eileen Scerri, Susan Spiteri, Josephine Carabott, Mario Spiteri u l-eredi ta' ohthom Theresa Zarb li huma Vincent Zarb, Doris Sammut, Michael Zarb, Mary Parnis u Joseph Zarb.

vs

Raymond Vassallo

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponenti huma s-successuri tal-genituri taghhom Mary Anne Spiteri u Joseph Spiteri proprjetarji tal-fond

ossia garage fl-indirizz 11(5) Alley 2 Has-Sajjied, Birkirkara, liema fond jinsab mikri lill-intimat versu l-kera ta’ hmistax-il lira Maltin (Lm15) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fil-hmistax tas-Settembru;

Illi l-intimat ma jaghmilx uzu minn dan il-garage;

Illi inoltre l-esponenti ghandhom bzonn jirriprendu l-pussess tal-garage in kwistjoni sabiex juzawh kemm huma u kemm il-familja taghhom;

Illi r-rikorrenti nfurmaw lill-intimat b’dan permezz ta’ ittri bonarji u interpellawh ufficjalment sabiex jizgombra minn dan il-garage permezz ta’ ittri ufficjali datata 16 ta’Ottubru 2003;

Illi l-ahhar kirja li r-rikorrenti accettaw mill-intimat kienet dik tal-15 ta’ Settembru 2002;

Ghaldaqstant in vizta tal-premess, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond ossia garage 11(5) Alley 2 Has-Sajjied Birkirkara u jiffissa zmien qasir u perentorju sabiex l-intimat jizgombra minn dan il-fond;

Bl-ispejjes kontra l-intimat;

Ra r-risposta tal-intimata:

Illi r-rikorrenti rridu qabel xejn jippruvaw li huma l-proprjetarji tal-fond u li ma hemm l-ebda proprjetarji ohra; huma rridu jippruvaw it-titolu shih taghhom;

Illi r-rikorrenti rridu jippruvaw il-prokuri u rridu jippruvaw l-ereditajiet imsemmija fir-rikors;

Illi mhuwiex minnu li l-intimat ma jaghmilx uzu mil-garage in kwistjoni. Dan il-garage l-inimat kien jikrih mill-1981 ghal skop kummercjali u hekk ghadu jikrih u juzah sal-lum;

Illi bhala fond ghall-uzu kummercjali l-kirja hija protetta skond il-ligi;

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontirhom;

Semgha l-provi;

Rat l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimati kienu rtirati fis-seduta tat-18 ta' Jannar, 2006 u ghalhekk il-Bord jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom;

Salvina Saydon xehdet illi dan il-fond kien tal-genituri taghha Mary Anne Spiteri u Joseph Spiteri li kellhom sitt itfal u cioe' Salvina Saydon, Anthony, Maria Attard, Theresa Zarb, Giuzeppi u Carmel Spiteri. Brian Spiteri, wiehed mir-rikorrenti, xehed illi huwa t-tifel ta' Joseph Spiteri li kien wiret il-garaxx mill-genituri tieghu. Il-werrieta ta' Joseph Spiteri huma l-istess Brian Spiteri, Antoniette Camilleri, Charles, Ronald, Mario kolla Spiteri, Eileen Scerri, Susan Spiteri u Josephine Carabott. Theresa Zarb ghandha hamest itfal Vincent, Michael, Joseph kollha Zarb, Doris Sammut u Mary Parnis.

Illi Maria Attard xehdet illi originarjament dan il-fond kien inkera lil missier l-intimat Pinu Vassallo biex idahhal il-karozza tieghu biss u qatt ma kien mikri ghal skopijiet kummercjali. Salvina Saydon wkoll xehdet dan kif ukoll li qabel saret il-kirja, l-genituri taghha kienu infurmaw lil uliedhom b'dan inkluz lil Anthony li kienu baghtulu ittra f'dan is-sens. Dan il-fond jidher abbandunat u wiehed jista' jara grieden hergin tant li kellha tissammar bicca injama mal-bieb biex dan ma jibqax isir. Fin-nota risponsiva tieghu, l-intimat jghid li dan i-fond kien mikri ghall-skopijiet kummercjali u ghalhekk qabel xejn dan il-Bord irid jiddetermina jekk dan il-fond si tratta ta' garage ghall-uzu privat jew garage li fih ikun ezercitat il-kummerc ghaliex fit-tieni kaz, tali ikun prottett mil-ligi u r-rikorrenti

ma jkunux intitolati jintavolaw proceduri ghar-ripreza fuq il-premessa li l-fond huwa mehtieg minnhom jew familjari taghhom;

L-intimat jghid li l-fond minn dejjem kien mikri lilu ghaliex missieru qatt ma kien interessat fih. Di piu' dan qatt ma nkera biex titqieghed fih karozza tant li l-garage jinsab tnax-il pulzier taht il-livell tat-triq u qatt ma dahhal karozzi fih anke ghaliex dan m'ghandux wisgha bizzejjed li hija biss ta' tnax-il pied. Dan il-fond kien jintuza, skond l-intimat, sabiex iqieghdu fih tyres, magni u affarijiet ta' trailers peress illi huwa armat ix-xatt bhala burdnar. Missieru kellu karozza biss meta ghalaq sittin sena u mhux meta inkera l-garage. Ix-xhud esebixxa kopja ta' ricevuti tal-fond bl-ewwel wahda bid-data tat-28 ta' Settembru 1981 li tghid hekk: "Ircevejt is-somma ta' Lm15 (hmistax il-lira) ta' sena kera minghand Raymond Vassallo ta' garage li jinsab No.5 Alley 2, Has-Sajjied Str., B'Kara. Ft. M'Anne Spiteri. Minn hawn jirrizulta li r-rikorrenti mhumiex korretti fid-dikjarazzjoni taghhom li l-fond kien originarjment inkera lil missier l-intimat ghaliex fil-fatt kien inkera direttament lilu sa mill-1981.

Illi f'dan il-punt tal-konsiderazzjonijiet tieghu il-Bord jehtieg illi jara liema verzjoni tal-partijiet hija l-aktar plawsibbli ghaliex d-distinzjoni bejn jekk l-fond kien mikri bhala garage ghal karozza privata jew ghall-uzu kummercjali hija wahda krucjali. Il-Bord jara li l-verzjoni tal-fatti skond l-intimat hija aktar attendibbli u dan minghajr ebda ombra fuq l-integrita tar-rikorrenti li frankament ma jistghux jghidu b'mod preciz ir-raguni ghaliex inkera dan il-garage. Wara kollox jirrizulta li dan kien inkera direttament lill-intimat u mhux lil missieru kif isostnu r-rikorrenti kif del resto emergenti mir-ricevuti esebiti mill-intimat;

Illi qua garage utilizzat ghal skopijiet kummercjali, dan il-fond igawdi il-protezzjoni tal-ligi specjali bhala "hanut" kif jemergi mill-gurisprudenza konkordi fuq din il-materja. Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-simijiet **Anthony Baldacchino u Margaret Cassar vs Carmelo sive Charles Caruana App 28.12.2001** il-Qorti ghamlet apprezzament ta' dak li jiddistingwi garage privat minn

garage uzat ghal-skopijiet kummercjali b'mod illi jekk il-fond qed jintuza bhala estensjoni tal-xoghol tal-inkwilin, f'dak il-kaz fejn l-intimat kien qed jutilizzah biex iqiegħed fih ix-xarabank tieghu, dak il-fond ghandu jitqies li ghandu l-istess protezzjoni ta' hanut;

Illi bhala konsegwenza dan il-Bord ma jistax jiehu konjizzjoni tat-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-premessa ta' bzonn tal-fond stante li kif fuq spejgat huwa protett mil-ligi specjali;

Ill r-rikorrenti izda ghamlu ukoll talba ghar-ripreza fuq il-premessa li l-intimat mhux qed jaghmel uzu minn dan il-fond;

Illi fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Wallace u Doris Micallef et vs Carmelo sive Lino u Grace Degiorgio fit-28.4.2004**, l-Qorti irriteniet illi l-oneru tar-rikorrenti huwa li jipprova li l-kerrej kiser il-kondizzjonijiet tal-kera fis-sens li dan ma baqghax jiddestina l-fond ghall-iskop li krieh u zammu maghluq kif ukoll li dan il-fatt ma sehhx bl-akkwiezzenza jew il-kunsens espress jew tacitu tar-rikorrenti. Dan il-fond kien wiehed kummercjali mikri bhala garage u store fejn ir-rikorrenti alegaw li fl-ahhar 15-il sena rari kienu jaraw lill-intimat fil-fond. Fil-fond kien hemm magazzinati bosta opri tal-bahar u ghamara intiza ghall-bejgh izda l-intimat kien ddikjara li hu jiftah il-fond meta jkollu aptit u meta jkollu xi xoghol. F'dik il-kawza il-Qorti tal-Appell kienet ikkoncediet li store ghandu karatteristici distinti minn dawk ta' hanut veru u proprju "u allura fil-kaz ta' store jista' jigi kondott negozju minnu anke jekk ma jkunx miftuh ghall-klijentela. Tfakkar pero illi kif jinsab enuncjat fis-sentenza a **Vol XLII p1 p312** "jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi wzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; ghax biex fond ikollu u jibqa jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-"hanut" jehtieg li jkun u jibqa uzat bhala tali:

"Huwa desumibbli minn dan illi in kwantu "hanut" store jimporta allura attivita' kummercjali fih anke jekk perjodika

jew fuq skala ridotta. Dak li jidher invece li hu projbit hu li l-uzu tal-fond u l-ezercizzju tan-negozju u tal-bejgh minnu jsir bhala haga sporadika jew, fi kliem l-appellant, skond l-aptit. Hu proprju dan li jiddenota l-abbandun tal-fond".

Illi mill-provi migjuba a konjizzjoni ta' dan il-Bord, jirrizulta illi dan il-fond ftit li xejn, jekk fil-fatt, jintuza mill-intimat anke minhabba l-fatt illi *ex admissis* huwa mar joqghod band'ohra. Fil-garage ma jinstabx dak il-makkinarju jew hwejjeg ohra li qal li fih li huma necessarji ghax-xoghol tieghu u l-fond jirrizulta prattikament abbandunat bil-girien gieli jaraw grieden hergin minn gewwa fih. Dan zgur ma jammontax ghall-uzu, anke sporadiku, deskritt fil-gurisprudenza taghha. Elementi dawn li ma jsahhux it-tezi tal-intimat.

Ghal dawn il-motivi l-Bord jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond deskritt fi zmien xahar (1) mil-lum wara liema zmien l-intimat ghandu jhalli l-fond vakanti ghal-libera ripresa mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza In Parte >

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