

Kopja Informali ta' Sentenza



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2010

Rikors Numru. 32/2004/1

**Carmelo, Giuseppe, Giuliano, Antonio, Grazia xebba,
Rita mart Giuliano Borg, Emmanuella mart Antonio
Fenech u Maria mart Constantino Sammut ahwa
Scibberas.**

vs

Albert Grech

Illum 25 t'Ottubru 2010

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur :

“Illi huma l-komproprietarji tal-garage esternament numerat 71, Triq B’Kara, San Giljan, liema garage jinsab mikri lill-intimat bil-kera ta’ Lm24 fis-sena.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-esponenti jinhtiegu li jirriprendu l-pussess tal-garage riferit stante li huma jinhtiguh ghal diversi bzonnijiet kemm ta' natura personali kif ukoll ta' natura kummercjali..

Ghaldaqstant l-esponenti, fid-dawl tas-suespost, jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu

1. Jawtorizzahom li jirriprendu l-pussess tal-garage fuq riferit li jgib in-numru 71. Triq B'Kara, San Giljan.
2. Jipprefiggi terminu qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu jizgombra mill-istess fond.”

Ra r-risposta tal-intimat:

“Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi m'ghandhomx htiega tal-fond inkwistjoni fil-grad rikjest mill-Artikolu 9(b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-fond inkwistjoni huwa fonti importanti u essenzjali ghall-ghajxien ta' l-esponenti u l-familja tieghu.

Ghalhekk l-esponenti intimat jitlob bir-rispett illi t-talbiet tar-rikorrenti jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.”

Semgha ix-xhieda;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-provi mressqa mir-rikorrenti jikkonsistu fis-segwenti:

Carmelo Sciberras xehed illi wiret dan i-garage minghand missieru li kien krieh madwar hamsin sena ilu lil missier l-intimat biex jintuza bhala garage ghax-xarabank tieghu. Huwa jghaddi madwar ghaxar darbiet kull jum minn hemm u l-garage dejjem jarah maghluq. Dan il-garage ghandu bzonn biex jikkonvertieh f'dar u jmur jghix fih ghaliex illum qed jghix ma' ohtu, San Gwann. Dan ix-xhud esebixxa ritratti tal-bieb tal-garage de quo li juru l-faccata b'tebqa wahda miftuha u protetta b'tilar bix-xibka.

Minkejja li ma ghandu l-ebda konnessjoni mal-premessi tar-rikors promutur, dan ix-xhud qal li l-intimat ilu ma jhallsu l-kera madwar 20 sena. L-intimat ghandu diversi garages oltre dan, liema garages jinsabu mikrijin ghand terzi.

Maria Sammut, xehdet illi ghandha hanut, Tigo Bar, bieb ma' bieb mal-garage de quo, liema garage ikun maghluq il-gurnata kollha. Luke Grech, prezumibilent, bin l-intimat, xehed illi l-garage jintuza bhala store ghall-ispere parts u jaccedi fih madwar sitt darbiet kull jum peress illi jahdem bhala mekkanik u bil-minibus u hemm ghandu magni u parts ghax-xoghol tieghu. Huwa jmur hemm kemm igib xi parts, affari ta' hames minuti kull darba. Apparti dan il-garage ghandu garage iehor fejn izomm il-minibuses u jezercita il-mistier tieghu. In kontro-ezami dan ix-xhud qal li gieli ghamel nofs ta' nhar izarma l-magni fil-fond de quo kif ukoll li ghandu, tnax-il karozza tal-kiri u tlett minibuses. Mistoqsi jekk ghandux garages ohra, dan ix-xhud, kontra ghal dak li ddikjara qabel, qal li ghandu tnejn ohra. Inoltre qal li jmur fil-garage xi erba darbiet fil-gimgha meta qabel qal erba jew sitt darbiet kull jum. Qal ukoll li sena qabel kellu kelb hemmhekk izda kif jirrizulta mix-xhieda ta' John Fenech, li ghandu garage imiss ma dak de quo u li hu mithla sew ta' Grech, dan qatt ma kellu klieb hemmhekk.

Matthew Grech, kontra ghal dak li qal huh Luke, xehed illi dan il-garage jinfetah xi darbtejn jew tlieta fil-gimgha

Il-Perit Arkitett Godwin P Abela irrilaxxa certifikat esebit bhala Dok SA a fol 69 li jghid li l-fond jintuza bhala garage u store ghall-“mechanical parts”. F'dan il-fond ma hemmx servizz ta' ilma u drenagg u li mhux abitabbli stante li mhux konformi mal-ligijiet sanitarji.

John Fenech, prodott mill-intimati xehed illi huwa jahdem bhala mekkanik u ghandu l-garage tieghu hdejn dak in kontestazzjoni. Dan ix-xhud qal li jaf li Luke Grech izomm parts godda u qodma hemmhekk u jarah diehel u hierieg xi erba darbiet kull jum. Dan ix-xhud ukoll qal dak li ma qalx Luke Gauci stess, u cioe li dan ghandu ukoll vannijiet biex igorr l-ilma distillat u “coolant” tar-radiators.

Ikkunsidra inoltre, illi kif tajjeb osservaw l-avukati difensuri fin-noti taghhom, sabiex ikun determinat dan il-kaz, jehtieg li jsir ezami dwar min ikun qed isofri l-akbar "hardship". *In primis*, izda jehtieg li jkun determinat in-natura ta' din il-kirja. Kif jemergji mill-gurisprudenza, jokkorri ikun ezaminat jekk il-fond huwiex jintuza bhala "garage" fis-sens ristrett tal-kelma u cioe' ghad-dhul u parkegg ta' vettura jew inkella ghaz-zamma jew hazna ta' affarijiet mhux relatati man-negozju jew sengha jew arti inkella ghal ghan divers li jqieghed il-garage fid-definizzjoni tal-kelma "hanut" ghal-iskopjiet li ghalih jirreferi l-Kapitolu 69. Fil-kaz l-ahhar imsemmi, tali fond ma jkunx soggett ghar-ripreza fuq bazi ta' bzonn tieghu mis-sidien.

L-intimat esebixxa ritratti biex juru l-hwejjeg li iqieghed f'dan il-garage in konnessjoni man-negozju tieghu. Dawn ir-ritratti juru dak li tkellem dwaru waqt id-deposizzjoni tieghu fejn spjega li minhabba li hu ghandu negozju tal-kiri tal-karozzi u jipprovdni servizz ta' minibuses, huwa juza dan il-garage biex iqieghed fih *spare parts* godda jew uzata skond il-kaz. F'dan ir-rigward ghalhekk dan il-garage qieghed iservi bhala estensjoni u huwa accesorju ghan-negozju tal-istess intimat. Haga din kunsidrata fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Anthony Baldacchino et vs Carmelo Grima deciza fit-28 ta' Dicembru 2001**. F'dik il-kawza, garage utilzzat ghaz-zamma ta' xarabank kien deciz li huwa fond li jigbed fuq l-istess protezzjoni li l-Kapitolu 69 joffri lill-hanut. Dan l-istess insenjament kien iffirma ukoll ir-ragjonament tal-istess Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel sive Noel Baldacchino vs Emanuel Vella deciza fis-6 t'Ottubru 2010**. Dan kollu jassumi relevanza jek il-Bord jaghzel li jemmen il-verzjoni tal-intimat u f'dan ir-rigward, il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux iqis din il-verzjoni bhala wahda veritiera korroborata minn xhieda ohra u dokumenti rilevanti. Mistoqsi x'hemm fil-garage, ir-rikorrenti Carmelo Sciberras wiegeb li jahseb li ma fih xejn ghax qatt ma dahal (fol.17). Il-Bord ihoss illi meta wiehed jizen id-dikjarazzjoni kategorika tal-intimat li l-fond qed iservi bhala store ghall-parts tieghu ma dik tar-rikorrenti li jghid li ma jafx x'fih il-fond, ma jara ebda raguni ghaliex

Kopja Informali ta' Sentenza

m'ghandux jemmen lill-istess intimat. Isegwi ghalhekk illi dan il-Bord qed iqis li dan il-garage qed jintuza bhala estensjoni necessarja ghan-negozju tal-intimat u kwindi l-fond huwa protett b'dawk il-mizuri skond il-Kapitolu 69 u r-rikorrenti ma jistghux jirnexxu fit-talbiet taghhom bazati fuq il-htiega tal-fond ghal-ragunijiet personali kif ukoll kummercjali kif minnhom espost fir-rikors promotorju;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----