MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2011

Rikors Numru. 73/2004/1

Mario u Rita konjugi Vella

vs

Joseph Calleja

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-intimat jikri minghand ir-rikorrent l-fond ossia ‘garage’ imdaqqas bin-numru tnejn u tmenin (82) u bl-isem ta’ ‘Joseph Calleja Carpenter’ bl-indirizz ta’ Zurrieq Road gewwa Hal Safi bil-kera annwali u komplessiva ta’ tlett mitt lira Maltin (Lm300) pagabbli kull sena bil-quddiem;

Illi l-intimat naqas milli josserva l-kundizzjonijiet ta’ din il-lokazzjoni stante illi m’hux qed jaghmel uzu mill-imsemmi fond u dana minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu li dan il-Bord joghjgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond hawn fuq indikat u b'hekk jipprefiggi terminu qasir u perentorju lill-intimat ghall-izgombrament tieghu;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid:

It-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress lil-esponenti kien, ghadu u ghandu kull intenzjoni li jibqa' jaghmel uzu tal-fond in kwistjoni;

L-intimat dejjem osserva skrupolazament il-kundizzjonijiet lokatizji;

Ghalhekk, l-esponenti intimat jitlob bir-rispett illi t-talbiet tar-rikorrenti jigu michuda bl-ispejjes kontra taghhom;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti adew li dan il-Bord bit-talba taghhom li jinghataw l-awtorizazzjoni jirriprendu l-fond mikri lill-intimat bhala hanut ta' mastrudaxxa wara li dan qed jinzamm maghluq minghajr il-kunsens taghhom u kwindi skond dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi mill-aspett fattwali, r-rikorrent Mario Vella xehed illi huwa sid ta' pompa tal-petrol kif ukoll ta' garaxx adjacenti li huwa mikri lill-intimat biex jintuza ghal xoghol ta' mastrudaxxa. L-inkwilin ma' ghadux jaghmel uzu minn dan il-fond u qieghed jahdem gewwa cinema f'Bugibba. Ir-rikorrenti iqatta aktar minn tnax-il siegha kull jum fil-pompa tieghu u jista' jikkonferma li ilha ma ssir attivita' f'dan il-fond ghal aktar minn erba' snin. Huwa ingagga s-servizzi ta' fotografu li ha ritratti tal-fond maghluq f'diversi hinijiet u granet kif ukoll ressaq bhala xhud lir-rapprezentant tal-Korporazzjoni tas-Servizzi tal-Ilma li

xehdet illi fil-fond in kwistjoni hemm stallat biss servizz tad-dawl. Mir-records tal-korporazzjoni jirrizulta illi ma kienx qed ikun hemm konsum ta' dawl u ghalhekk seta' jikkonkludi li dan il-fond mhux qed jintuza anke ghaliex il-kontijiet qed jinhargu fuq estimi peress illi l-meter mhux dejjem qieghed jinqara'. Rapprezentant tal-Korporazzjoni tat-Tahrig u Impjieg xehed dwar r-record tal-impjieg tal-intimat minn fejn jirrizulta, skond id-dokumenti esebiti, illi l-intimat kien ilu zmien twil jahdem bhala impjegat izda fis-sena 2000 kien assunt bhala impjegat full time ma' Polidano Leisure Ltd u minn dak l-impjieg ma jidhirx li qatt kien hemm terminazzjoni anzi assuma impjieg iehor bhal "outworker" ma' kumpanija ohra fejn, kif spjega r-rapprezentant, dan ifisser li jiehu x-xoghol id-dar. Dan l-ahhar xoghol kien terminat u sostitwit minn kumpanija ohra li wkoll tterminat u din id-darba fil-31 ta' Dicembru 2004 izda fl-1 ta' Ottubru, 2004, proprju tmient ijiem wara li rcieva r-rikors promutur, huwa kien registrata bhala Part Time Self-Employed Carpenter. Il-Bord jara biss stratagema mill-intimat f'din l-ahhar registrazzjoni tieghu mal-ETC.

Illi kif opportunement rribadiet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Rosina Micallef et vs Alfred Bilocca (App 10 ta' Mejju 2006)** meta ccitat is-sentenza **Emmanuel Busuttil vs Paolo Zammit noe (App 7 ta' Mejju 1956)**, "sabiex wiehed jasal ghall-konkluzzjoni jekk kienx hemm tibdil jew le fid-destinazzjoni tal-fond minhabba li dan ikun inzamm maghluq ma hemm l-ebda kriterju fiss.." Fil-kaz in dizamina ghandha biss il-verzjoni tar-rikorrenti li l-Bord ma ghandu l-ebda raguni jiddubitaha. L-intimat kellu kull opportunita' jghid ghaliex, jekk verament, dan il-fond kien qed jinzamm maghluq ghaliex certu attenwanti kienu ukoll accettati mill-Qrati taghna bhala ragunijiet validi biex tkun michuda talba konsimili ghar-ripreza. Kif jemergi mill-gurisprudenza, kawza ta' mard, ad ezemplari, tista' taghti lok ghal-cahda tat-talbiet tar-rikorrenti, izda l-intimat, ma gharafx jiehu l-okkazzjoni moghtija lilu sabiex jirribatti l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond 82, bl-isem "Joseph Calleja

Carpenter" ta' Zurrieq Road, gewwa Hal-Safi, fi zmien tletin (30) jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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