



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 23/2001/1

Grazia Giuseppa sive Grace Baldacchino u b'digriet tas-6 t'Ottubru 2003 assumew l-atti Maria Grima Baldacchino, Petra Baldacchino u Luana Baldacchinno stante l-mewt ta' Grazia Giuzeppa sive Grace Baldacchino li mietet fid-29 ta'Marzu 2003;

vs

Nazzareno Fenech u b'digriet tat-3/3/2008 l-atti kienu trasfuzi f'isem Dr. Renzo Porcella Flores u PL Veronica Rosignaud bhala Kuraturi deputati biex jirraprezentaw l-eredi mhux maghrufa ta' Nazzareno Fenech u b'digriet tal-Bord tat-2 ta' Gunju 2010 l-atti kienu trasfuzi f'isem Alfred Fenech minflok Dr. Renzo Porcella Flores u PL Veronica Rosignaud.

Il-Bord;

Ra r-rikors promoss mir-rikorrenti:

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi hi kienet tikri lill-intimat il-fond 119, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk, versu l-kera ta' Lm10.00 fis-sena li jthallsu kull 28 ta' Jannar;

Illi l-esponenti ghandha bzonn il-fond ghaliha u cioe' ghal membri tal-familja taghha;

Illi l-intimat kera l-fond bhala remissa pero hu mhux qieghed juzah ghal dan l-iskop;

Illi l-intimati juzaw il-fond bhala garage ghal karozza privata;

Illi l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-fond stante li hu qed jallega li qed juza l-fond ghal skopijiet ta' kummerc (kawzali mizjuda b'digriet tal-25/2/2003);

Ghaldaqstant previa kull dikjarazzjoni li tkun necessarja l-esponenti titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna illi l-intimat jigi ordnat jizgombra l-fond 119, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk u li l-kirja tal-imsemmi fond ma tigix rinnovata.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat Nazzareno Fenech li:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li ma tezisti l-ebda raguni kontemplata mill-ligi u li tista tiggustifika l-izgumbrament rikjest.

Illi l-esponenti juza l-fond inkwistjoni ghall-skopijiet li ghalihom gie mikri.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi qabel kull konsiderazzjoni oħra għandu jkun rilevati illi permezz ta' rikors tal-4 t'Ottubru 2010, l-intimat talab li jkun awtorizzat iressaq eccezzjonijiet ulterjuri li huma s-segwenti: Fl-ewwel lok jirrizulta illi Grazia Giuseppa Baldacchino, ir-rikorrenti originali, giet interdotta permezz ta' digriet tas-6 ta' Marzu 2002 u minn dak iz-zmien 'l quddiem l-ebda att ma seta jsir jekk mhux mill-kuratur nominat mill-Qorti u konsegwentement dak kollu li sehh minn dak il-mument 'l quddiem huwa irritu u null; Illi fit-tieni lok jirrizulta wkoll illi l-proprjeta *de quo* ma tappartjenix *in toto* lir-rikorrenti u konsegwentement l-esponent jixtieq jecepixxi illi l-azzjoni kif dedotta ma tistax tirnexxi u dan stante illi m'huwiex guridikament koncepibbli li jsir l-izgumbrament tal-inkwilin jekk mhux fuq talba tas-sidien kollha jew almenu li s-sidien kollha jkunu partecipi fl-istess gudizzju. Il-Bord kien laqgħa din it-talba permezz ta' digriet tal-11 ta' Ottubru 2010 **izda** l-intimat ma ressaq l-ebda tali eccezzjonijiet sa meta din il-kawza thalliet għas-sentenza;

Ikkonsidra:

Illi dan ir-rikors origina b'talba għar-ripreza ta' remissa fuq il-premessa ta' bzonn mill-familja tal-sid kif ukoll, dik *tan-non uzo* kif ukoll li l-fond qed jintuza bħala *garage* għal karozza privata. B'din l-aħhar premessa, stante li mhix kwalifikata, l-Bord jifhem li din tirravviza bdil fid-destinazzjoni tal-fond b'uzu divers minn dak patwit. Fil-mori tal-kawza r-rikorrenti kienu awtorizzati jivvantaw il-premessa ta' bdil fid-destinazzjoni tal-fond konsegwenti għad-dikjarazzjoni tal-intimat li qed juza l-fond għal-skopijiet ta' kummerc. Din id-dikjarazzjoni saret min-neputi tal-intimat, Michael Fenech, fid-deposizzjoni tiegħu tat-3 t'Ottubru 2002 u għalhekk qanqlet ir-raba' premessa tar-rikorrenti. L-import ta' din id-dikjarazzjoni huwa wiehed gravi għaliex għandu effett fuq l-iter procedurali tal-kawza billi r-rikors promutur kif prospettat fl-origini tiegħu kien jehtieg biss ezami dwar il-veracita' tal-htiega sia mir-rikorrenti kif ukoll mill-intimat tenut li *qua* remissa, l-fond ma jgawdix minn dak il-livell ta' protezzjoni mogħti lill-fond għall-abitazzjoni jew hanut. L-intimat stess ma ressaqx dik l-objezzjoni meta rinfaccajat b'dawn il-

proceduri minkejja li kien konsapevoli tal-fatt illi eccezzjoni ta' dik in-natura kienet tfisser li l-Bord ma jistax jilqa' talba bazata fuq il-htiega tas-sid (ara in rigward: **Vella vs Muscat Gatt noe et App Civili 12.10.1983, Zammit vs Filletti App civ 11.3.1985, Pearce noe vs Aquilina App Civ 15.2.1957, Agius vs Cassar App Civ 17.5.1963, Micallef et vs Muscat et App 19.5.2004**). Mill-*iter* ta' din il-kawza hareg element qawwi ta' manigi da parti tal-intimat konsistenti f'dikjarazzjonijiet li ma setax jissostanzja kif ukoll kien evaziv b'mod esagerat f'dak kollu minnu mitlub. Jokkorri *in primis* ikun deciz jekk verament dan il-fond kien adebit ghal skopijiet ta' kummerc u f'kaz li jirrizulta dan, isegwi li jkun ezaminat jekk kienx hemm il-kunsens tas-sidien ghal dan l-uzu divers;

Huwa principju stabbilit, kif tajjeb osservaw ir-rikorrenti, illi l-oneru tal-prova huwa fuq minn jallega u mhux fuq dak li jinnega, principju dan assodat fil-gurisprudenza taghna. Fil-kaz skrutinat, l-intimat allega li l-fond qed jintuza ghall-skopijiet kummercjali u jispetta lill-istess intimat iressaq dik il-prova ghas-sodisfazzjoni ta' dan il-Bord. Jekk dak l-uzu, kienx l-uzu originajament patwit jew sussegwentement accettat mir-rikorrenti hija kwistjoni ohra izda konsiderat illi din l-allegazzjoni ma inghatatx bhala eccezzjoni u tenut ukoll illi inghatat wara li r-rikorrenti ghalqet il-provi taghha u min-neputi tal-intimat *arte proprio* u allura b'mod l-kazwali, hija wahda li tiftiehem illi maz-zmien l-intimat beda juza l-fond ghall-skopijiet kummercjali. Il-kawza odjerna kienet intavolata meta l-intimat kellu 86 sena. Fl-affidavit tieghu, l-intimat jghid illi kien inghata parir mill-Pulizija sabiex iwahhal tabella "No Parking" peress illi l-fond huwa uzat bhala mahzen u kienu qed isibu xkiel minn vetturi ipparkjati kull meta kellu bzonn ta' access biex johrog jew idahhal xi oggetti. Ricevuta ta' "Renewal of Trading License", Dok NZ2 a fol 23, turi li l-intimat Nazzareno Fenech ghandu licenza sabiex jiggestixxi negozju ta' "Auto Spares" mill-fond 119 Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk. L-intimat, izda, ma jghidx illi jiggestixxi dan il-fond bhala hanut u jghid senjatament illi "*dan il-fond nuzawh bhala mahzen*" (fol 19). Wara li saret din id-dikjarazzjoni spontanea tal-

intimat, matul il-kors tal-kawza saru diversi dikjarazzjonijiet ohra li bid-dovut rispett ma jistghux jitwemmnu. Intqal illi f'dan il-fond isir tqattigh ta' vetturi li jinxtraw ghall-*spare parts*. Dawn jitqatghu bicciet u jinbieghu bicca bicca u l-intimat ikun qieghed hemm kull jum biex jaqdi l-klijenti. Jemergi izda illi l-intimat huwa registrat mad-dipartiment tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud sabiex jezercita negozju mill-fond 134 Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk, li mhuwiex il-fond in kwistjoni. In-neputi tal-intimat jilqa' ghal dan billi jghid illi d-dipartiment ikunu iridu indirizz fejn jistghu jikkomunikaw mieghek. Issa jekk il-fond in kwistjoni miftuh ghall-bejgh tal-oggetti, ghaliex ic-certifikat ma jindikax dak l-indirizz li jidika li *Dan ic-certifikat ghandu jintwera lil kull ufficjal awtorizzat tal-VAT* naturalment fejn issir il-gesjtjoni tan-negozju. B'din l-attivita ta' tqattiegh ta' vetturi naturalment wiehed jistenna illi dan isir permezz ta' xi apparat bl-elettriku tenut ukoll li l-intimat huwa avvanzat sew fiz-zmien. Minkejja din l-aspettativa, l-kontijiet tad-dawl esebiti juru li ma hemmx konsum u qed isir biss hlas tal-meter. Tali attivita hija mistennija ukoll li tiggera xi introjtu izda tul il-kors tal-kawza, l-intimat ghamel minn kollox biex jevita li jgib rendikont tad-dhul u infieq tieghu, kopji tal-*Income Tax Returns* tieghu u dokumenti ohra biex juri li verament qieghed jigestixxi negozju minn dan il-fond. Imkien ma ntqal li l-intimat jimpjega nies biex iqattghu dawn il-vetturi u minkejja dan, wara li qal li kellu jghid permezz ta' affidavt, ghamel minn kollox sabiex jevita il-kontro ezami *viva voce* tant li esebixxa certifikat mediku biex juri li huwa bniedem immobbli, haga din li timmilita kontrih meta jghid li dejjem ikun qieghed barra l-fond biex jaqdi in-nies kif ukoll li xoghlu hu li jixtri l-vetturi mkissra u jqattagghom ghall-*ispares* u meta fl-affidavit tieghu jghid: *jiena ghadni indipendenti u ma nistireh fuq hadd. Sahansitra ghadni sal-gurnata tal-lum insuq il-karozza privata tieghi u ghadni nipposjedi licenzja tas-sewqan valida* (fol 19). Ghar-rigward tar-registrazzjoni tieghu mad-dipartiment tal-VAT mitlub jesebixxi kopja tar-ricevuti fiskali jghid illi minkejja illi huwa debitament certifikat, huwa ma johrog ebda ricevuta ghal bejgh li jaghmel. Wara dawn l-isforzi kollha, bin l-intimat, Alfred Fenech, li f'ismu kienu legittimati l-atti, esebixxa elenku ta' transazzjonijiet ta' bejgh li sehh fl-

2010. izda anke jekk dawn kellhom jittiehdu bhala veritieri, dawn ma jirriflettux il-posizzjoni fid-data meta kien intavolat ir-rikors odjern u dak li dwaru ghandu jinvesti dan il-Bord;

Fil-kontro-ezami tieghu (fol 85 *et seq*) , l-intimat jghid li l-bicca l-kbira tal-gurnata jghaddiha fil-post li fuqu hemm il-kawza, il-fond ikun qieghed miftuh ghan-negozju kull jum, ghadu jahdem sal-gurnata tal-lum u l-ahhar li saq il-karozza tieghu kien il-bierah u fl-istess waqt ipprezenta certifikat tat-tabib mediku tieghu li juru li fl-1999 kien *85 years old and is house bound due to limited mobility*. Aspett interessanti mix-xhieda tal-intimat hija d-dikjarazzjoni tieghu li *Hadd m'hu shab mieghi f'dan in-negozju, ghalkemm ibni u n-neputi jiehdu hsiebi* u dan ser ikun konsiderat ulterjorment. Kemm il-darba jirizulta illi dan il-fond kien uzat mill-intimat ghall-skopijiet ta' kummerc, dan il-Bord imbaghad jghaddi biex jezamina jekk dan l-uzu kienx konsentit mir-rikorrenti izda mill-provi akkwiziti ma jirrizultax dak allegat mill-intimat. Naturalment, l-uzu tal-fond bhala mahzen jigbed il-protezzjoni tal-ligi specjali anke jekk dan huwa utillizat bhala estensjoni tan-negozju principali tal-intimat u dan huwa akkolt fil-gurisprudenza li titratta dwar *garages* jew remissi uzati, ad ezempju, bhala mahzen tal-merci jew tal-vettura uzati fil-negozju tal-inkwilin. *Ara per exemplari* il-kawza **Anthony Baldacchino et vs Carmelo Caruana App 28.12.01** trattandosi ta' garage uzat ghall-parkegg ta' xarabank. Il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Wallace u Doris mizzewgin Micallef et vs Carmelo u Grace mizzewgin Degiorgio 88/99, deciz fit-28 ta' April 2004** irriteriet illi: ...”store” ghandu karatteristici distinti minn dawk ta' hanut veru u proprju, u li allura fil-kaz ta' store jista' jigi kondott negozju minnu anke jekk ma jkunx miftuh ghal klijentela. Tfakkar pero' illi kif jinsab enuncjat fis-sentenza a **Vol LXII p I p 321**, “jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi uzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali li l-ligi taghti lil-“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

I-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". Minkejja dan, mill-provi jiddixxendi evidentement illi l-intimat ma kellu l-ebda negozju iehor ghajr dan allegat u kien jigestixxi l-istess b'mod indipendenti (l-uniku negozju li ghandi llum huwa dak li nezercita minn gewwa l-fond mertu ta' din il-kawza – fol 88). Isegwi ghalhekk illi dan ma kienx estensjoni tan-negozju principali tieghu u, skond l-intimat allura, kien l-fond minn fejn jigestixxi l-attivitá' principali tieghu. Minn dan kollu, izda, ma jirrizulta xejn tant li l-intimat ma riedx jghid minn fejn jixtri l-merci tieghu, lil min ibiegh l-oggetti tieghu u ma ressaqx prova mqarr ta' ricevuta wahda li xtara jew biegh xi oggett fil-kors tal-attivitá' tieghu. Ir-ritratt esebiti minn Alfred Fenech ta' xi oggetti li qal li huma ghal bejgh fil-fond in kwistjoni ghaxar snin wara li infethet il-kawza u inghalqu l-provi tar-rikorrenti, bid-dovut rigward ma huma ta' ebda ghajnuna ghall-prova tal-attivitá' allegatament gestita fiz-zmien meta kien intavolat ir-rikors odjern u di piu huma oggetti li juru li huma qodma u ffit jekk xejn relatati ma' *second hand parts* derivanti minn vetturi mixtrija biex jitqatghu. In-neputi tal-intimat, Michael Fenech, meta xehed a fol 31 *et seq*, qal li minn dan il-fond [Nazzareno Fench] *gieli biegh iz-zejt, zejt, lubricating oil tal-marka Texaco. Gieli xtara parts tal-karozzi. Xi karozza, imbaghad ikissirha jew ma jkissirhix imbaghad izarmawha ghal parts u affarijeit hekk* filwaqt illi l-intimat innifsu mhux biss qatt ma jitkellem fuq din l-attivitá' talli jghid a fol 86 illi *l-istokk l-iktar huma ktajjen u tarjoli ghas-sajjeda*. Ezami tal-process fl-intier tieghu juri dawn li l-kuntrasti fix-xhieda huma l-ordni tal-gurnata u ghalhekk il-Bord ikollu jasal ghal konkluzzjoni li l-intimat ma ppruvax b'mod sodisfacenti li dan il-fond kien qed jintuza ghall-skopijiet kummercjali bil-frekwenza li titlob il-gurisprudenza in materja u fil-verita ma kien hemm l-ebda attivita' kummercjali f'dan il-fond li anqas ma ghandu tabella jew sinjal biex juri n-negozju gestit. Dan kien jafu sew l-intimat tant li qatt ma esebixxa l-ktieb tal-kera sabiex juri li verament l-fond kien inghata lilu ghal skop ta' kummerc;

Dan stabbilit, jikkonsegwi li l-Bord jinvesti fid-determinazzjoni tat-talba bazata fuq il-premessa tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond kwantu dan qiegħed jintuza bhala *garage* għall-parkeggjar ta' vettura ta' ulied l-intimat. Il-Bord m'għandux għalfejn jiddelibera fit-tul biex jasal għall-konkluzzjoni illi din l-allegazzjoni kienet trattata b'mod legger mir-rikorrenti tant li ma ressqet l-ebda prova dwarha. Premessa bhal din ma tistgħax tkun akkolta favorevolment b'semplici dikjarazzjoni ipotetika u għalhekk it-talba kwantu bazata fuq din il-premessa qed tkun michuda;

Kwantu t-talba pernjata fuq il-htiega tal-fond, din hija wahda li tista' ssir la darba ma kienx wiehed kummercjali. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell kollegjalment komposta fl-ismijiet Antonia Cini et vs Maria Assunta Farrugia et (27.5.1987) kien deciz illi la darba kien stabbilit li l-fond mhux dar ta' abitazzjoni jew estensjoni tagħha, kif ukoll li ma kienx "hanut" fis-sens tal-ligi, "*il-kaz prezenti* [li ukoll si tratta ta' remissa] *ghandu jsib is-soluzzjoni tieghu fuq il-bazi ta' kriterji li la huma applikabbli għal kaz ta' djar ta' l-abitazzjoni u l-anqas dawk applikabbli għal fondi kummercjali*". Dik il-Qorti kienet iddecidiet illi hsieb ta' xi uzu futur mill-familja mhux bizzejjed biex tintlaqa' t-talba izda fil-kaz meta l-intimat ma jagħmel l-ebda uzu għall-fond, allura r-rikorrenti m'għandux ikun imcaħhad mid-dritt tieghu ta' ripreza. U fil-kaz odjern, r-rikorrenti espremiet aktar minn xewqa meta ddikjarat illi teħtieg il-fond sabiex wahda minn uliedha tiftah stabbiliment tal-*catering*. Ir-rikorrenti ma għamiltx il-prova rigoruza tal-bzonn u l-prova li kienet ser tbatu aktar mill-intimat fil-kaz li t-talba tagħha tkun michuda u dan in linea mal-gurisprudenza in rigward. Fil-kawza **Mary u Alfred konjugi Laferla vs Frank Gixti App 24 ta' Marzu 2004**, il-Qorti, wara li ppuntwalizzat illi *garage* jirrientra fid-defizzjoni ta' fond urban protett bil-ligi speċjali Kap 69, ma tapplikax l-limitazzjoni imposta mil-ligi għad-dritt tal-preferenza tas-sid fl-artikolu 9(b) tal-Kap 69 u f'kaz ta' *garage* għandha tapplika biss l-ewwel parti tal-artikolu 9(b). Għalhekk fil-kaz in dizamina, stante li *garage* u remissa meta mħumiex residenza jew "hanut" għandhom l-istess import *qua* fond utilizzat għal skopijiet domestiċi s-

sid jista' jinghata lura l-fond kemm il-darba juri htiega tal-istess. *Dan ifisser illi fil-kaz ta' garage l-ligi hi anqas rigoruza milli fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni u certament anqas protettiva milli fil-kaz ta' hanut. F'kaz bhal dan il-minimu li l-ligi tirrikjedi hu li s-sid jipprova li ghandu bzonn il-garage ghal xi uzu tieghu. "Bzonn li ghandu iva bhala fatt jirrizulta, li ma jkunx ivvintat jew kapriccjuz imma li ma hux mehtieg li jkun relatat ma' xi kriterju partikolari. Infatti ma japplikawx ghal kiri ta' garaxx ghall-uzu domestiku konsiderazzjonijiet ta' harship u l-paragun bejn it-tbatija tas-sid jekk ma jirriprendiex il-pussess tal-fond u dik tal-inkwilin jekk jigi zgumbrat ma jregix f'dawn il-kazijiet"* – **"Joseph Borg –vs- Josephine Breckon et"**, Appell, 24 ta' Jannar 1997. Jemergi mill-provi illi l-familja tar-rikorrenti kienu bieghu hafna mill-proprijeta' taghhom u bin ir-rikorrenti xtaqet dan il-fond sabiex tibda negozju fil-catering. Fil-kontro-ezami taghha, bint ir-rikorrenti tghid illi ghandhom hafna u hafna proprjeta' ohra izda fiz-zmien kellhom negozji ohra li illum huma kollha maghluqin tant li lanqas ghad ghandhom numru tal-VAT. Fuq l-istregwa tad-decizjoni fuq citata tal-1987, la darba l-intimat mhux qed juza l-fond u wliedu kollha ghandhom in-negozju taghhom, l-Bord ma jarax ghaliex m'ghandux jakkolji t-talba tar-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi, qieghed jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond 119 Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk, jekk il-fond mertu tal-kawza bi kwalunkwe numru li issa jista' jkollu stante li saret enumerazzjoni gdida ta-numri f'dik it-triq u dan wara tletin (30) jum mill-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----