MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2012

Rikors Numru. 18/2005/1

Dolores Farrugia (ID no 457430M)

vs

John Grima (ID 406752M) u Michael sive Kelinu Grima (ID 184954M)

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-esponenti hija sid il-fond numru 46 gja 79, Correa Street, Qormi;

Illi dan il-fond kien jinkera lil Lawrence Grima, illum mejjet, u lill-intimati, bhala workshop ghal-lostru ta’ ghamara bil-kera ta’ Lm48.00 fis-sena prossima skadenza fl-1 ta’ Frar 2006;

Illi l-intimati kienu hargu mill-fond imsemmi in kwantu stabbilew il-post tax-xoghol taghhom band'ohra u l-imsemmi Lawrence Grima baqa' jaghmel fil-fond de quo xoghol ta' lostru u irfinar ta' ghamara biss;

Illi llum dan il-fond m'ghandux jintuza bhala workshop ghal-lostru ta' ghamara u ghalhekk avvera ruhu bdil fid-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens tas-sid konsegwenza tan-non uso;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet fuq premessi jawtorizza lill-esponenti tiehu lura l-pussess tal-fond surriferit meta tintemm il-kirja kurrenti u dan billi tippefiggi lil-intimati terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid:

Ili fl-ewwel lok ma hux minnu li l-fond 47 gja 79, Correa Street, Qormi hu mikri jew qatt kein mikri jew qatt kien mikri lill-intimati bhala workshop ta' mastrudaxxa izda gie mikri lilhom bhala remissa (Dokument A anness). L-intimati u l-mibki missierhom Lawrence qatt ma ezercitaw is-sengha ta' mastrudaxxa f'hajjithom izda huma lostraturi;

Illi l-fond in kwistjoni kien jintuza minn missier l-intimati u mill-istess intimati bhala remissa u kif ukoll kienu jillostraw l-ghamara hemmhekk bil-permess tas-sid, u llum qed juzaw l-istess fond bhala remissa li fiha jahznu l-ghamara li jkunu ser jillostraw jew li jkunu ghadhom kemm illostraw;

Illi wkoll l-intimati jaghmlu xi xoghol ta' lostru f'dan il-fond pero' dan kultant biss;

Illi ghalhekk ma hemmx bdil fid-destinazzjoni tal-fond b'konsegwenza tan-non uso kif qed jigi allegat;

Illi l-esponenti tixtieq tiehu lura l-pussess tal-imsemmi garage ghall-htigijiet taghha;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Semgha lill-partijiet;

Ikkunisdra:

Illi kwantu l-ewwel objezzjoni sollevata mill-intimati, din hija sorvolata bil-korezzjoni mitluba mir-rikorrenti u koncessa minn dan il-Bord li permezz taghha l-kliem “workshop ta’ mastrudaxxa” fir-rikors promutur sar jaqra f’”workshop ghal-lostru tal-ghamara”;

Illi fil-mertu, jokkorri li *in primis* ikun deciz in natura tal-fond in kwistjoni ghaliex filwaqt illi r-rikorrenti jikkontendu illi dan il-fond inkera bhala *workshop ghal-lostru ta’ ghamara*, l-intimati isostnu illi dan kien inkera lill-missierhom bhala remissa u fih kien isir xoghol ta’ lostru tal-ghamara bil-permess tas-sid u llum qed jintuza sew bhala remissa biex jahznu l-ghamara li tkun ser tkun illustrata jew li jkunu ghadhom kemm illustraw u li fih ukoll kulltant jaghmlu xoghol ta’ lostru. L-intimati esebew (fol 5) kopja mil-librett ta’ ricevuti tal-kera li tghid illi l-fond qed jinkera bhala remissa. Issa, kif inhu pacifiku, huwa l-uzu tal-fond li jiddetermina n-natura tieghu u mhux jekk jissejjahx remissa, garage, store jew kwalunkwe haga ohra. Jekk bil-kelma “remissa” l-intimat jintendu fond li l-kerrej jista’ juza ghal kwalunkwe skop, dan ma jsib ebda sostenn fil-ligi. Il-kelma *remissa* hija wzata ta’ spiss biex tindika id-daqs ta’ fond li normalment ma jkunx hafna aktar minn dak fejn tista’ tkun parkeggjata vettura jew tnejn. Il-kelma *remissa* ma timporta ebda uzu partikolari tant li din tista’ tkun utilizzata bhala *mahzen (***Antonia Cini et vs Maria Assunta Farrugia et –** App Civ 27.5.1987), jew bhala *stalla ghaz-zwiemel* (**Joseph Bezzina et vs Filippa Seguna -** App 12.11.2003, jew garage ghall-parkeggjar ta’ vetturi jew kwalsiasi uzu iehor. Dak li hu ta’ rilevanza huwa l-uzu tal-istess fond sabiex ikun determinat jekk dak il-fond igawdix il-protezzjoni tal-ligi specjali. Jekk, ad ezempju, remissa tintuza bhala mahzen jew store kummercjali allura dik tirrientra fid-

definizzjoni ta’ “hanut” taht il-Kap 69 u dik il-kirja tkun tgawdi mill-protezzjoni moghtija mil-ligi specjali. Huwa pjuttost kontro produttiv ghall-intimati meta jghidu illi dan il-fond inkera bhala remissa ghaliex kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Carmela Caruso vs Cristino Formosa** deciza 26.11.54, *fond mikri bhala remissa ma jgawdix il-protezzjoni li l-Ligi tal-Kera taghti lid-djar u lill-hwienet, (*ara ukoll **Carmela Sant vs Emanuel Bonanno** App Civ 30.10.1950). Oltre dan, kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Emanuel Baldacchino et vs Emanuel Vella** 6.10.2010, meta ccitat il-kawza Angelo Fenech et vs Peter Muscat Scerri, Appell 21 ta’ Marzu 1997: “*kif inhu risaput ir-ricevuta hi biss prova ta’ pagament u fiha nfisha u wahedha ma tikkostitwix prova definittiva u konkluziva tax-xorta tal-kirja li tkun saret. In-natura tal-kirja trid tirrizulta mill-prova tal-ftehim milhuq u mill-ezekuzzjoni ta’ tali ftehim. F’dan il-kuntest ir-ricevuta tista’ tkun punt rilevanti izda mhux necessarjament determinanti*”. Issa l-provi jiddemostraw illi dan il-fond ghall-zmien twil serva bhala “hanut” billi kien l-uniku *workshop* li fih missier l-intimati kien jezercita s-sengha ta’ lostratur u wara l-mewt tieghu din is-sengha waqghet fuq uliedu. L-intimati stess jikkonfermaw illi f’dan il-fond kien isir xoghol ta’ lostru ghaliex dik kienet l-uniku sengha ta’ missierhom, liema sengha wirtu huma stess u x-xoghol taghhom kiber b’mod li kellhom ifittxu band’ohra fejn jezercitaw il-mistier taghhom. L-intimati sahansitra ghandhom licenzja ghall-ezercizzju ta’ din is-sengha minn dan il-fond li fi zmien kien isir tant xoghol fih li missier l-intimati kien anke jaghmel xoghol barra l-bieb. Rilevanti ukoll hija d-dikjarazzjoni tal-intimati f’risposta li taw lir-rikorrenti tramite l-avukat taghhom (fol 70) li missier l-intimati kien qed jimxi skond il-permess billi hu qed jaghmel xoghol ta’ lostru u irfinar u ghalhekk dan indubjament jirrientra fid-definizzjoni ta’ “hanut” kif provdut fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Huwa terren komuni bejn il-partijiet illi wara li f’dan il-fond kien hemm hruq estensiv tant li kellu jinbidel is-saqaf tieghu, l-intimati ma baqghux jahdmu bhala lostraturi minn hemmhekk. Ir-raguni kienet li riedu ikabbru n-negozju taghhom u jemergi mill-provi illi fil-fatt l-intimati jezercitaw is-sengha taghhom minn fond iehor li hu mghammar bi

spray booth appozitu u li fih jaghmlu xoghol ta' *spray* u lostru tal-ghamara bit-tajjara. Hu l-intimati huwa mastrudaxxa u huwa armat zewg bibien 'il fuq mill-fond in kwistjoni. Ix-xoghol tieghu jghaddih lill-hutu l-intimati ghall-lostru izda huwa fatt promoss mill-istess intimati illi huma jaghmlu xoghol ta' lostru mhux biss lill-huhom izda ukoll lill-mastrudaxxi ohra. Sia l-intimati kif ukoll huhom, Reno, jinsistu illi l-fond ghandu jintuza ghal-lostru tal-ghamara, izda finalment dan l-uzu kien kwalifikat minnhom ghaliex *ex admissis* llum l-gurnata fil-fond isiru biss l-ahhar irtokki ghall-ghamara gia llustrata. Anke din il-verzjoni m'ghandhiex mis-sewwa ghaliex c-cirkostanzi kollha tal-kaz ma jaghtu ebda kredibilita' ghall-verzjoni tal-intimati li jsostnu li meta huhom Reno ikollu xoghol lest ghal-lostru, huwa jiddepozita l-ghamara fil-fond in kwistjoni u din tingabar mill-intimati ghall-process ta' lostru u meta din tkun kwazi lesta jergghu jiddepozitaha fir-*remissa* ghall-ahhar daqqa jew ghall-ahhar irtokki. L-intimati jispjegaw illi x-xoghol ta' lostru huwa wiehed sensittiv hafna u l-akbar ghadu tieghu huwa t-trab u ghalhekk kienu jahdmu bil-bieb maghluq. B'hekk issa jehtieg li jispjegaw kif il-bieb ta' dan il-fond qed jinzamm miftuh. Jehtieg jispjegaw ukoll kif huma armati post iehor b'apparat appozitu ghall-xoghol ta' lostru imbaghad jaghtu l-ahhar daqqa gewwa fond li apparentement huwa mimli b'injam u jinzamm bil-bieb miftuh; jehtieg jispjegaw kif minkejja li tant kiber ix-xoghol taghhom li jsibu hin jahdmu l-ahhar daqqa fuq bicca ghamara meta fil-fond il-gdid m'ghandhomx impjegati u iridu jlahhqu ma' *ghaxar masturdaxxi ohra* (fol 170). Il-provi jiddemostraw illi dan il-fond m'ghadux jintuza mill-intimati tant illi issa qed jintuza minn hu l-intimati ghall-skop ta' magazzinar ta' oggetti konnessi mas-sengha tieghu ta' mastrudaxxa. Mhux biss, izda *meta ma jkollhomx fejn ihallu x-xoghol fil-garaxx taghhom jistivaw parti mix-xoghol go din ir-remissa inkwistjoni* (fol 170). U kif jista' wiehed jaghmel xoghol ta' lostru f'dan il-fond li hu appena kbir bizzejjed biex fih tidhol vettura meta fl-istess waqt hu mimli b'dawn l-oggetti kollha, jazzarda jistaqsi dan il-Bord? U minkejja dan, *jigu huti jaghmlu l-ahhar daqqa* (fol 171). *Ex admissis,* Reno Grima jesklama illi *jekk [ir-remissa] qeghda mikrija ghand huti jien ma nuzajhiex din?*(fol 169). Kellha ragun allura

Cettina Galea tghid katergorikament illi hemmhekk ma jsirx xoghol ta' lostru (fol 178 u 180). Bid-dovut rigward, l-intimati mhux qed jghidu il-verita. Huma iridu lil dan il-Bord jaccetta li f'dik ir-remissa qed isir xoghol ta' *l-ahhar daqqa tal-lostru.* Issa mill-esperjenza li akkwista dan il-Bord minn kawzi ohra, jirrizulta illi x-xoghol ta' lostru bit-tajjara jirrikjedi li jsir flimkien ma' addizzjoni ta' zejt fost id-diversi passati ta' lostru. Fl-hekk imsejha *l-ahhar daqqa*, u ghalhekk fl-aktar wahda prekarja, l-lostratur juza tajjara bi ftit alkahol pur sabiex it-tajjara tixrob dak iz-zejt kollu li jkun intuza waqt il-process u naturalment it-trab huwa l-akbar ghadu tal-process kollu izda b'mod partikolari fl-ahhar daqqa. Issa l-intimati isostnu illi l-ghamara tinzel minn post li huwa mghammar apposta ghal gewwa r-remissa sabiex issir l-ahhar daqqa. Naturalment it-tragitt bejn mahzen u iehor kif ukoll it-trab fir-remissa li tithalla miftuha konvenjentement ma ssemmiex mill-intimat. Imbaghad Reno Grima stess jghid li gieli jaghmel xoghol ta' xkatlar f'dik ir-remissa. Ezaminati l-provi u riskontrati mac-cirkostanzi kollha tal-kaz, il-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti skontaw il-prova li f'dan il-fond mhux qed issir l-ebda attivita ta' lostru ta' ghamara. Minkejja li l-bieb qed jithalla miftuh biex tinghata l-impressjoni illi hemm xi haga ghaddejja, dan qed jimmilita kontra dak li l-istess intimati jispjegaw meta jghidu li x-xoghol tal-lostru jehtieg li jsir bil-bieb maghluq. L-uniku attivita' li qed issir f'dan il-fond hu li hu l-intimat, allura terza persuna li mhux il-kerreja, kultant juza dan il-fond bhala estensjoni tas-sengha tieghu, haga din mhix konsentita minghajr il-kunsens espress tas-sid. Kif kostantement deciz mill-Qrati taghna, n-nuqqas ta' uzu ta' fond jista' jekwivali ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu purche' jittiehdu dawk il-kawteli kollha mehtiega ghal tali konkluzzjoni. Per ezemplari, fil-kawza **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/200 App 1.12.2004**), il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk: ".. huwa ferm pacifiku illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal- *Laurent* "non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone". Ara **Kollez. Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PI**

p196. Ciononostante din l-affermazzjoni, gie b’danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f’kull kaz, ghandhom jitqiesu ic-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi ”biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta’ zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli” (“**Rocco Caruana vs Albert Cauchi”, Appell, 6 ta’ Dicembru 1968**). Inghad in tema illi “l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostani jkunu tali li, *inter alia*, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju” (“**Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit” Appell, 16 ta’ Dicembru 1969**)”. Fil-kaz odjern, dan in-nuqqas ta’ uzu ilu ghaddej ghal zmien twil u dan huwa attribwibbli ghall-fatt illi l-intimati trasferew l-gestjoni tas-sengha taghhom bhala lustraturi gewwa fond iehor akbar u attrezzat ahjar. Dan kollu iwassal ghall-konkluzzjoni illi hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond bin-nuqqas ta’ uzu tieghu.

Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi jichad l-objezzjoni tal-intimat, jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta’ zgumbrament jipprefigi terminu ta’ tletin jum mil-lum. L-ispjejjez tal-kawza huma a karigu tal-intiimati.

< Sentenza Finali >

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