MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 87/2004/1

Carmelo Caruana proprio u ghan-nom tal-assenti Joseph Caruana, Larry Caruana, Alfred Caruana, Louis Caruana, Eddy Caruana, Anthony sive Tony Caruana, Frank Caruana, Mary Verdin, Theresa Camilleri, Doris Sciberras u Rita Schembri.

vs

Giovanna Caruana u b'digriet ta' nhar id-9 ta' Marzu 2006 kien kjamat fil-kawza Rev. Dun Nazzareno Caruana u b'digriet tal-Bord tal-21.3.11 kien kjamat in kawza Anthony Caruana

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti huma whud mis-sidien tal-fond, ossia garage bin-numru tmienja u tletin (38) fi Triq Dun Frangisk Sciberras Mellieha, liema fond huwa mikri lill-intimata

versu l-kera annwali ta’ hamsin lira Maltin (Lm50) pagabbli kull sitt xhir bil-quddiem;

Illi l-imsemmi garage huwa wiehed li jesa tlett vetturi u l-intimata taghmel uzu minnu halli ddahhal l-vettura taghha;

Illi l-intimata ghandha garage taghha personali biswit id-dar taghha, kif ukoll ghandha garage iehor li qeghda tikrih lil terzi bhala hanut;

Illi r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond ossia garage ghall-uzu personali taghhom certament aktar milli ghandha bzonnu l-istess intimata;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu li dan il-Bord joghgbu:

1. Jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi u cioe’ tmienja u tletin (38) fi Triq Dun Frangisk Sciberras, Mellieha u dan ghar-ragunijiet fuq imsemmija, u
2. Jippreﬁggi lill-intimata zmien qasir u perentorju sabiex tizgombra mill-istess fond hawn fuq imsemmi;

Ra r-risposta tal-intimata li tghid:

Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti Carmelo Caruana ghandu jgib il-prova quddiem dan it-Tribunal illi huwa fil-fatt il-mandatarju ta’ l-imsemmija assenti u dan sa mid-data li gie prezentat ir-rikors odjern;

Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti topponi ghat-talbiet tar-rikorrenti ghar-ragunijiet segwenti:

Illi r-rikorrenti mhumiex is-sidien kollha tal-fond in kwistjoni;

Illi l-istess intimata Giovanna Caruana hija wkoll is-sid tal-fond in kwistjoni fl-istess porzjoni bhala hutha l-ohra kollha, li jinkludi wkoll li Dun Nazzareno Caruana;

Illi la l-intimata u lanqas huha Dun Nazzareno Caruana ma taw il-kunsens taghhom sabiex ikunu jistghu jinbdew dawn il-proceduri quddiem dan l-Onorabbli Bord, ghaldaqstant ma jistax ikun hemm gudizzju integru;

Illi minghajr pregudizzju ghal dak suespost huwa minnu li l-imsemmi garage u cioe' l-garage bin-numru tmienja u tletin (38) fi Triq Dun Frangisk Sciberras Mellieha jintuza sabiex tiddahhal il-vettura proprjeta' tar-rikorrenti, apparti li jintuza wkoll sabiex jigu merfugha diversi ghodda tax-xoghol tar-raba' proprjeta' taghhom;

Illi izda mhux minnu li dan il-garaxx jesa' tlett vetturi izda jesa' biss tnejn;

Illi mhux minnu illi l-intimata ghandha garage personali biswit id-dar taghha, stante li l-kamra li ghaliha qed jaghmlu referenza r-rikorrenti tintuza bhala parti integrali mid-dar tant illi ghandha ukoll sodda u facilitajiet sanitarji fiha. In oltre l-vettura tal-intimata ma tidholx f'din il-kamra stante li l-kamra hi ta' daqs zghir;

Illi mhux minnu li l-intimata ghandha garage iehor, izda ghandha biss kmajra zghira biswit id-dar li ma tesax karozza u li snin ilu kienet tintuza bhala hanut sabiex l-istess intimata taqla l-ghixien taghha. Mhux minnu wkoll illi din l-kmajra hija mikrija bhala hanut izda r-rikorrenti tuza l-istess kmajra ghall-bzonnijiet personali taghha u tal-familja taghha. Ghalhekk dawn il-kmamar imsemmija mir-rikorrenti mhumiex adegwati sabiex iservu ghall-istess skop li ghalih qed jintuza l-fond koncernat f'dan ir-rikors;

Illi certament id-disa' rikorrenti li huma assenti mill-Gzejjer Maltin, u li ilhom li emigraw lejn il-Kanada u fl-Amerika ghexieren ta' snin ilu, ma ghandhomx bzonn il-fond in kwistjoni ghall-uzu personali taghhom;

Illi tlett ahwa residenti fil-Gzejjer Maltin ukoll ma ghandhomx bzonn dan il-garaxx ghall-uzu personali taghhom stante li Carmelo Caruana huwa proprjetarju ta' blokka flatas li maghhom jinkludu l-garaxx u dan gewwa l-Mellieha stess. Min-naha l-ohra Doris Schembri ghandha r-residenza taghha gewwa l-Mosta u Rita Schembri ghandha r-residenza taghha gewwa San Pawl il-Bahar u ghalhekk garaxx gewwa l-Mellieha ma jista' jkun ta' l-ebda uzu personali ghalihom;

Illi l-intimata taf personalment illi l-uniku ghan ta' hutha huwa sabiex il-fond in kwistjoni jigi mibjugh bi skop ta' spekulazzjoniu dan huwa konfermat bil-fatt li disa' minnhom huma lkoll assenti mill-Gzejjer Maltin;

Illi ghalhekk ghandu jirrizulta car lil dan l-Onorabbli Tribunal li filwaqt li l-ligi li fuqu huwa msejjes dan ir-rikors imkien ma' titkellem fuq 'uzu komuni' tar-rikorrenti kif qed jippretendu l-istess rikorrenti, rigward l-uzu personali dan it-Tribunal ma ghandu jkollu l-ebda dubju reali ta' uzu tal-fond in kwistjoni huwa tal-intimata u mhux tar-rikorrenti;

Illi ghalhekk huwa wkoll car li r-rikorrenti ssottomettew dan ir-rikors sabiex jivvessaw lil ohthom l-intimata u xejn aktar;

Ghaldaqstant in vizta tas-suespost, l-intimata titlob li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjes kontra taghhom;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat Anthony Caruana (ID222524M)

Illi l-esponenti jopponi ghat-talbiet tar-rikorrenti ghar-ragunijiet segwenti:

Illi r-rikorrenti mhumiex is-sidien kollha tal-fond inkwistjoni;

Illi l-intimta martu Giovanna Caruana hija wkoll sid tal-fond in kwistjoni fl-istess porzjoni bhal hutha l-ohra kollha, li jinkludu wkoll lil Dun Nazzareno Caruana;

Illi la l-intimata u lanqas huwa Dun Nazzareno Caruana ma taw il-kunsens taghhom sabiex ikunu jistghu jinbdew dawn il-proceduri quddiem dan l-Onorabbli Bord tant illi l-istess Dun Nazzareno Caruana kellu wkoll jigi kjamat f'din il-kawza;

Illi minghajr pregudizzju ghal dak suespost huwa minnu li l-imsemmi garage u cioe' l-garage bin-numru tmienja u tletin (38) fi Triq Dun Frangisk Sciberras, Mellieha jintuza sabiex tiddahhal il-vettura proprjeta' tal-esponent, apparti li jintuza wkoll sabiex jigu merfugha diversi ghodda tax-xoghol tar-raba' proprjeta' tieghu u ta' martu Giovanna Caruana li hija wkoll sid tal-istess fond;

Illi izda mhux minnu li dan il-garaxx jesa' tlett vetturi izda jesa' biss tnejn;

Illi mhux minnu illi l-intimata martu jew l-istess esponent ghandhom garage personali biswit id-dar taghhom, stante li l-kamra li ghaliha qed jaghmlu referenza ir-rikorrenti tintuza bhala parti integrali mid-dar tant ilil ghandha wkoll sodda u facilitajiet sanitarji fiha. In oltre l-vettura tal-intimati ma tidholx f'din il-kamra stante li l-kamra hija ta' daqs zghir;

Illi mhux minnu illi l-intimata martu jew l-istess esponent ghandhom garage iehor, izda ghandhom biss kmajra zghira biswit id-dar li ma tesax karozza u li snin ilu kienet tintuza bhala hanut sabiex l-istess intimata taqla' l-ghixien taghha. Mhux minnu wkoll illi din il-kmajra hija mikrija bhala hanut izda l-esponenti flimkien ma' martu juza l-istess kmajra ghal-bzonnijiet personali taghhom u tal-familja taghhom. Ghalhekk dawn il-kmamar imsemmija mir-rikorrenti mhumiex adegwati sabiex iservu ghall-istess skop li ghalih qed jintuza l-fond koncernat f'dan ir-rikors;

Illi certament id-disa' rikorrenti li huma assenti mill-Gzejjer Maltin, u li ilhom li emigraw lejn il-Kanada u fl-Amerika ghexieren ta' snin ilu, m'ghandhomx bzonn il-fond inkwistjoni ghall-uzu personali taghhom;

Illi tlett ahwa residenti fil-gzejjer Maltin ukoll m'ghandhomx bzonn dan il-garaxx ghall-uzu personali taghhom stante li Carmelo Caruana huwa proprjetarju ta' blokka flats li maghhom jinkludu l-garage u dan gewwa l-Mellieha stess. Minn naha l-ohra Doris Sciberras ghandha r-residenza taghha gewwa l-Mosta u Rita Schembri ghandha r-residenza taghha gewwa San Pawl il-Bahar u ghalhekk garaxx gewwa l-Mellieha ma jista' jkun ta' l-ebda uzu personali ghalihom;

Illi l-intimata flimkien ma' martu jaf personalment illi l-uniku ghan tar-rikorrenti huwa sabiex il-fond in kwistjoni jigi mibjugh bi skop ta' spekulazzjoni u dan huwa konfermat bil-fatt li disa' minnhom huma lkoll assenti mill-Gzejjer Maltin;

Illi ghalhekk ghandu jirrizulta car lil dan l-Onorabbli Tribunal li filwaqt li l-ligi li fuqu huwa msejjes dan ir-rikors imkien ma titkellem fuq 'uzu komuni' tar-rikorrenti kif qed jipretendu l-istess rikorrenti, rigward l-uzu personali dan it-Tribunal ma ghandu jkollu l-ebda dubju li l-bzonn reali ta' uzu tal-fond in kwistjoni huwa tal-esponenti u martu u mhux tar-rikorrenti;

Illi fuq kollox mart l-esponent ghandha kull dritt bhala ko-propjetarja li taghmel uzu liberu minn dan il-fond;

Illi ghalhekk huwa wkoll car li r-rikorrenti ssottomettew dan ir-rikors sabiex jivvessaw lil ohthom l-intimata u l-esponent zewgha u xejn aktar;

Ghaldaqstant in vista tas-suesopost, l-intimat jitlob li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Illi din hija kawza ghar-ripreza tal-fond, f'dan il-kaz *garage* fuq il-premessa illi s-sidien, ossia uhud minnhom, ghandhom bzonnu ghall-uzu personali taghhom. L-intimata tobjetta ghaliex il-fond jintuza minnha u minn zewgha u fih iqieghdu ghodda konnessa mar-raba'.

Illi l-fatti tal-kaz huma, in succint, is-segwenti. Il-fond de quo huwa propjeta in komuni tar-rikorrenti, tal-intimata u wiehed mill-kjamti in kawza, liema fond kien ingħata b'titolu ta' kera lill-intimata Giovanna Caruana minn missier il-partijiet fl-1976. Mal-mewt ta' missierhom, il-fond ghadda f'idejn ommhom u l-intimata zammet il-kirja tal-fond *de quo*. Meta mietet omm il-partijiet, ir-rikorrenti ddecidew li jbieghu l-fond u malli ingiebet stima ta’ perit fl-ammont ta’ hames elef lira maltin, l-intimata offriet li tixtri l-fond fid-doppju tal-istima.

Ikkonsidra inoltre, illi kif tajjeb irrilevat l-intimata fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghha, din il-kawza qed tinstemgha skond il-ligi kif vigenti qabel l-emendi introdotti fil-Kap 16 u fil-Kap 69 tal-ligijiet ta’ Malta u dan skond l-artikolu 39 tal-Att X tal-2009;

L-ewwel eccezzjoni vantata mill-intimata Giovanna Caruana kienet issejjah lir-rikorrenti sabiex jippruvaw illi Carmelo Caruana verament ghandu mandat mid-disa rikorrenti l-ohra li huma assenti minn Malta. Biex jilqa’ ghal dan, Carmelo Caruana esebixxa prokura ta’ hutu li huma assenti, Dok CC3 a fol 43 tal-process. Ezami ta’ din il-prokura, izda, turi li minkejja li hija prokura wiesgha hafna, bil-fiat specjali li l-istess Carmelo Caruana jista’ jbigh il-fond in mertu, ma tinkludix l-poter li jista’ jintavola kawzi fil-gurisdizzjoni ta’ Malta kontra inkwilini tal-fondi taghhom. Dan huwa difett serju li certament ser ikollu effett fuq il-prosegwiment tal-kawza;

L-intimata tallega li fil-fond jintuza ukoll minn zewgha sabiex iqieghed l-ghodda li ghandu konnessi mar-raba’. Wiehed kien jistenna li telabora dwar din l-ghodda kif ukoll jekk r-raba’ ta’ zewgha huwiex in-negozju tieghu li allura jestendi l-portata tal-*garage* in kwistjoni. Dak li jemergi izda hu li zewgt l-intimat huwa pensjonant u kellu 84 sena fl-2004 u ghalhekk il-Bord ser jippernja il-konsidrazzjonijiet dwar il-fatt li dan huwa *garage* ghaz-zamma ta’ vetturi privati;

Dan il-garage jesgha appena tlett vetturi u l-arja tieghu mhix mibnija. L-intenzjoni tar-rikorrenti hi l-bejgh tieghu u

m'ghandux mis-sewwa meta r-rikorrenti jghidu li jehtieguh ghall-uzu personali taghhom ghaliex kif tajjeb qalet l-intimata, disa minn hutha jirrisjedu fl-istat ta' California, l-Amerika u wiehed biss mit-tnejn l-ohra joqghod vicin taghha. Issa meta l-ligi taghti d-dritt lis-sid li jitlob lura fond ghall-uzu personali tieghu taht id-dispost tal-Kap 69, huwa jkun jehtieg juri li verament ghandhu bzonnu aktar milli ghandha l-intimata. F'dan il-kaz, Carmelo Caruana ghandu blokka appartamenti b'sular dedikat ghat-tqieghid tal-vetturi tieghu skond l-intimata u dan qatt ma kien kontrarjat. Fil-kaz tar-rikorrenti l-ohra, Rita u Doris Schembri, dawn imkien ma jghidu li ghandhom bzonn il-*garage,* anzi jghidu li kellhom jifthu din il-kawza ghaliex l-intimata ghandha post iehor fejn tqieghed il-vetturi taghha. Hija l-fehma konsiderata ta' dan il-Bord ghalhekk illi ma hemm l-ebda htiega ta' dan il-*garage* mir-rikorrenti ghajr li jinbiegh u jkun diviz ir-rikavat u din mhix raguni li ghaliha l-Bord jista' jilqa' t-talba;

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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