MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 3/2009

Vincent Attard u martu Josephine Attard

vs

Emanuel Borg f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' ħutu
msifrin Maria Antonia mart Anthony Gatt, u Rita mart Joseph Bajada; Luigia mart Joseph Formosa, Joseph, George,
u Carmela mart Louis Vella, ilkoll aħwa Borg

Illum il-Ħamis, 3 ta' Ottubru 2013

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi:

L-esponenti huma s-sidien ta' kamra bla numru u bla isem fi Triq Marina, Marsalforn fil-limiti taż-Żebbuġ, Għawdex

finanti mit-tramuntana mal-istess triq jew aħjar taraġ li mill-istess triq iwassal sa Triq Għar Qawqla, punent ma’ beni ta’ Mario Vassallo, u lvant ma’ beni tal-familja Cassar, sottostanti beni ta’ Mario Vassallo, liema kamra r-rikorrenti kienu straw u akkwistaw mill-poter ta’ Maurice Borġ u Victor Portelli b’kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tal-erbatax (14) ta’ Mejju elf disa’ mja u sitta u disgħin (1996);

Illi din il-kamra tinsab mikrija lill-intimati versu l-kera ta’ disgħa Euro u disgħin ċentesimi (€9.90) fis-sena ekwivalenti għal erbgħa liri Maltin u ħamsa u għoxrin ċentesimi (Lm 4.25) li jitħallsu fi Frar u bil-quddiem;

Illi l-intimati mhumiex jagħmlu użu minn din il-kamra;

Illi inoltre l-kera ta’ dan il-fond ma taqax taħt il-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

Illi l-esponenti jeħtieġu dan il-fond għall-użu tagħhom biex jużawh bħala *store* għar-restaurant li għandom maġenb din il-kamra, magħrufa bl-isem ta’ Smuggler’s Cave Bar & Restaurant;

Talbu li dan il-Bord jogħġbu jawtorizza lill-esponenti ma jġeddux il-kera ta’ din il-kamra wara l-iskadenza li jmiss, u li jirriprendu l-pussess tagħha fi tmiem il-kirja korrenti wara li tprefiġġi terminu perentorju lill-intimati sabiex jiżgombraw mill-imsemmi fond.

Ra r-Risposta tal-intimati fis-sens illi:

1. Dina li l-istess rikorrenti qiegħdin issejħu “karma” (sic) hija maħżen li fih Emanuel Borg u l-membri tal-familja tiegħu ċioe’ uliedhu jużaw biex iżommu fiha l-attrezzi u l-materjal kollhu in konnessjoni mal-mastier tagħhom u ċioe’ ta’ sajjieda;

2. Illi l-intimati huma sajjieda full time, jiddependu għal għexien tagħhom u tal-familja tagħhom mill-baħar u dan il-maħżen huwa indispensabbli għal użu tagħhom bħala sajjieda;

3. Illi dan il-maħżen dejjem għal istess użu intuża u għalhekk jaqa' taħt il-protezzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Salvi risposti oħra fid-dritt u fil-fatt.

Ra l-verbali tax-xhieda mismugħ, l-affidavits u dokumenti esebiti.

Ra l-atti l-oħra kollha tar-Rikors.

Ra d-digriet tiegħu tas-16 ta' Mejju 2013, fejn ħalla r-Rikors għal-lum għas-sentenza.

Ra n-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti, bħala s-sidien qed jitlobu r-ripresa tal-fond mikri lill-intimati għal tliet raġunijiet:

(i) minħabba n-*non uso;*

(ii) in-nuqqas ta' protezzjoni taħt il-Kap.69; u

(iii) il-bżonn tas-sidien.

L-ewwel ħaġa li trid tiġi stabilita sabiex ikunu jistgħu jiġu kkunsidrati dawn ir-raġunijiet għaliex qed tintalab ir-rispresa hija n-natura ta' dan il-fond u d-destinazzjoni prinċipali tiegħu, billi l-kontendenti mhux jaqblu dwar dan. Filwaqt li r-rikorrenti jidher li jridu jgħidu li dan il-fond kien oriġinarjament mikri għall-abitazzjoni u mbagħad għamel xi żmien iservi bħala ħanut, l-intimati jinsistu li dan kien mikri bħala maħżen għall-attrezzi u għodda oħra konnessi max-xogħol tas-sajd. Fir-riċevuti tal-kera esebiti fl-atti jirriżulta li dan il-fond dejjem ġie deskritt biss bħala "*kamra*", mingħajr ma tingħata ebda kwalifika oħra. [1]

[1] Ara ricevuti ghas-snin 1983 u 1884 esebiti bhala Dokti.CV 2 u CV 3 a fol.84 tal-process

Intqal f'dan ir-rigward illi: "…ġ*ie affermat mill-ġurisprudenza tagħna illi, biex tiġi stabilita n-natura ta' fond, hemm bżonn li tiġi eżaminata d-destinazzjoni prinċipali u preponderanti għalfejn il-fond ġie mikri; iżda dan a propożitu tal-indaġini jekk il-fond kienx "ħanut" jew "dar tal-abitazzjoni"; imma l-istess prinċipju ma jistgħax jiġi elevat għal norma assoluta meta si tratta li tiġi meqjusa l-importanza relattiva ta' diversi ġeneri ta' negozju jew diversi ndustriji eżerċitati fl-istess post skond il-ftehim*." [2]

Il-fond in kwistjoni kien oriġinajament mikri lin-nannu ta' l-intimati Salvu Borġ, li kien sajjied. Warajh il-kirja intirtet minn Toni Borġ, missier l-intimati, li kien ukoll sajjied. Dan Toni Borġ kellu tmint itfal. Fl-istaġun tas-sajd kien jinżel Marsalforn bil-familja, u billi dak iż-żmien ma kienx hemm mezzi tat-trasport, xi kull tant uliedu kienu jorqdu fuq raff tal-injam li hemm fil-kamra, sakemm huwa jirritorna mis-sajd.[3] Martu kienet ukoll tlestilu xi kikra kafe'. Il-parti t'isfel tal-kamra kienet pero' dejjem użata sabiex jiġu stivati l-attrezzi u għodda meħtieġa għall-mestier tiegħu ta' sajjied. F'xi żmien wara li miet, tnejn minn uliedu bniet tħajru jibdew ibiegħu xi ħwejjeġ tas-suf u biċċiet tal-bizzilla mill-parti ta' quddiem ta' dan il-fond, biex iżidu xi ftit l-introjtu tal-familja. Wara li akkwistaw il-kunsens ta' l-allura sidien, il-familja Mercieca (ta' Ambroġġ), bil-kondizzjoni li l-fond jibqa' jintuża "għal baħar", huma dendlu purtiera biex jgħattu l-parti ta' wara tal-kamra li baqgħet tintuża għall-ħażna tal-attrezzi tas-sajd, u bdew ibiegħu is-suf u bizzilla minn fuq mejda li tqegħdet quddiem il-bieb. Wara xi ftit żmien, meta ommhom kienet tenħtieġ min idur biha, dan il-bejgħ ma baqgħax isir, u l-kamra reġgħet bdiet tintuża għall-affarijiet tas-sajd biss mill-intimat Emanuel Borġ, li wkoll huwa sajjied.[4]

Ir-rikorrent, li akkwista l-proprjeta' ta' dan il-fond fl-1996,[5] bħall-intimati huwa midħla sew ta' l-inħawi għax twieled u trabba hemm. Huwa għandu *restaurant* żewġ biebien 'l

---

[2] Appell: Sac.G.B.Meilak et vs G.Cremona: 19.05.1958, kollez. Vol.XLII pt.1 pag.295
[3] Ara deskrizzjoni ta' dan il-fond kif moghtija waqt l-access li nzamm mill-Bord fit-18.10.12 afol.129
[4] Ara deposizzjoni ta' Giga Formosa a fol 85 – 94, ta' Emanuel Borg a fol. 106 – 122, u dok.BE a fol.147
[5] Ara kopja tal-kuntratt ta' bejgh relattiv,esebit bhala Dok.VA 1 a fol. 12 – 14 tal-process

isfel mill-fond in kwistjoni. Jiftakar li għal xi żmien kien qed isir il-bejgħ tal-ħwejjeġ tas-suf u bizzilla minn dan il-fond. Pero' jaf ukoll li tal-familja Borġ baqgħu dejjem iżommu l-attrezzi tas-sajd tagħhom hemmhekk ukoll,[6] u jammetti li kien jarahom joħorġuhom minn hemm ġew, anke qabel ma ġiet istitwita din il-kawża.[7]

F'dawn iċ-ċirkostanzi, huwa evidenti li d-destinazzjoni prinċipali u preponderanti tal-fond in kwistjoni kienet bħala maħżen għall-attrezzi u għodda tas-sajd. Żgur li ma jistax jikkwalifika bħala post ta' l-abitazzjoni, u dan minkejja li l-intimati ammetttew li xi kultant kienu bħala tfal jorqdu fuq ir-raff, sakemm missierhom jirritorna minn fuq il-baħar. Il-kamra fiha biss xi għaxar piedi b'għaxra, maqsuma fi tnejn b'raff tal-injam li titla' għalieh permezz ta' sellun tal-ħadid imqabbad mal-ħajt. M'hemm l-ebda kumditajiet oħra, ħlief li mill-aċċess irriżulta li llum hemm l-ilma u dawl elettriku nstallati.[8] Lanqas jista' jingħad li kien ħanut, għalkemm intuża ukoll għal xi żmien sabiex minn hemm jinbiegħ is-suf u l-bizzilla, u dan għaliex il-ħażna tal-attrezzi tas-sajd xorta waħda baqgħet ssir fih "wara l-purtiera." Kif kompla jiġi mfisser fis-sentenza hawn fuq ċitata: "*Minn banda waħda, ftehim simili għandu jitqies li jikkontempla l-possibilita' u kwindi l-leġittimita', li dik l-importanza relattiva tinbidel minn żmien għall-ieħor skond l-iżvilupp naturali u l-eżiġenzi tal-kummerċ jew industrija; mill-banda l-oħra, tibdil simili jista' ma jkunx ta' importanza tali li jikkostitwixxi legalment dak il-kambjament ta' destinazzjoni li jintitola s-sid jirrifjuta dak il-kambjament ta' destinazzjoni u jintitola s-sid jirrifjuta r-rilokazzjoni għal dik ir-raġuni*." [9]

Stabilta n-natura tal-fond in kwistjoni bħala maħżen għall-attrezzi tas-sajd, irid jiġi determinat jekk l-istess jikkwalifikax għall-protezzjoni tal-liġi taħt il-Kap.69. Huwa magħruf illi maħżen (*store*) huwa protett bħal kwalunkwe fond kummerċjali ieħor taħt il-liġi tal-Kera. Infatti l-artikolu 2 tal-Kap.69 jispjega illi għall-fini ta' din il-liġi "ħanut" ifisser

[6] Ara xhieda tieghu in kontro-ezami a fol.97 - 104
[7] Ara xhieda tieghu a fol.103
[8] Ara verbal tal-access a fol.129
[9] Meilak vs Cremona citata hawn fuq

ukoll “maħżen.” [10] Ir-rikorrenti fin-Nota ta’ l-Osservazzjonijiet tagħhom jiċċitaw sentenza tal-Qorti tal-Appell li ma qiesitx li maħżen bħal dan għall-affarijiet tas-sajd huwa protett.[11] Imma ma jidhirx li din is-sentenza baqgħet tiġi segwita, għax ftit xhur biss wara l-istess Qorti biddlet il-fehma tagħha u ddikjarat li post fejn kien hemm dgħajjes, nases u ordinji oħra tas-sajd kien protett bħala “*fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti u sengħa*.”[12] Iċ-Ċhairman jaqbel ukoll ma’ din it-tezi tal-intimati li maħżen għall-affarijet tas-sajd huwa wkoll protett mil-liġi, għax kif ġie mfisser mill-Qorti ta’ l-Appell: “…*ma jidhirx illi l-liġi tikkontempla bħala ‘maħżen’ protett bħala ‘ħanut’ kwalukwe fond fejn wieħed jerfa’ xi affarijiet, ikunu xi jkunu, imma aktarx fondi fejn jinħażnu ‘wares’ jew ‘goods’ konnessi man-negozju*.”[13] Żgur li mingħajr dawn l-attrezzi, sajjied ma jistax jeżerċita l-mestier tiegħu sew, u għalhekk jenħtieġ post fejn iżommhom u jagħmel il-manutenzjoni fuqhom meta ma jkunx fuq il-baħar.

Konsegwentement it-tielet raġuni għaliex ir-rikorrenti qegħdin jitolbu r-ripresa, u ċioe’ l-bżonn tagħhom biex jutilizzaw din il-kamra ħalli jpoġġu fiha l-*freezers* ta’ l- ikel li jservu mir-*restaurant* tagħhom, ma tapplikax għal-każ in eżami. Dan għaliex “…*meta fond jiġi mikri għal skopijiet kummerċjali, u ċioe’ biex jintuża bħala maħżen, m’għandhom l-ebda rilevanza għall-każ argumenti u allegazzjonijiet dwar il-bżonn jew hardship rispettiv tal-kontendenti jew dwar fondi alternattivi ta’ l-intimat*.”[14]

Jibqa’ biss sabiex tiġi eżaminata l-ewwel raġuni, “in-nuqqas ta’ użu.” In-nuqqas ta’ użu tassew jilleġittima lil-lokatur li jieħu lura taħt idejh il-fond mikri, taħt ċerti ċirkostanzi. Kif ġie affermat: “*Hija ġurisprudenza paċifika u kostanti tal-Qrati tagħna bażata fuq l-insenjament tal-Laurant u awtoritajiet oħra, li meta ħanut jinżamm magħluq għal żmien twil, huwa ma jkunx qiegħed jiġi użat skond id-destinazzjoni tiegħu:* ***non si usa della cosa***

---

[10] Ara wkoll: Appell: Carmelo Debono vs G. Micalllef , kollez. Vol.XXX.i.5: 14.01.1938; u Appell: H.Moore vs Emm. Calleja: 7.08.1938
[11] Pietro Paolo Cassar vs Michele Meilak: 23.03.1955: kollez.vol.XXXIX.i.200
[12] Vincenzo Gatt et vs Grazia Spiteri:17.06.1955
[13] Cortis vs Bugeja: kollez. Vol. XXXVI.i.40
[14] Appell: Paul Zammit vs Salvatore Mizzi: 14.07.1988

secondo la sua destinazione non usandone *(Laurant, vol. XXV. no.26).*" [15] Ir-rikorrent jgħid li jara lill-intimat Borġ, jew lil uliedu, li huma wkoll sajjieda, jidħlu fil-fond in kwistjoni sporadikament. Emanuel Borġ isostni li r-rikorrent ma jarahx għax dak il-ħin ikun rieqed, billi huwa joħroġ għas-sajd kmieni filgħodu.

Fil-każ in eżami pero' m'għandniex ħanut imma maħżen, u wieħed irid japprezza illi l-użu ta' maħżen huwa differenti minn dak ta' ħanut. Kif ingħad fil-każ: Ludgard Gatt vs Pauline Cassar, "*l-iskop ta' maħżen fih innifsu huwa differenti minn dak ta' ħanut, u għalhekk wieħed m'għandux jippretendi illi ser jarah miftuħ kuljum, filgħodu u filgħaxija daqs li kieku kien ħanut*."[16] Wieħed għalhekk ma jistenniex li ser jara maħżen bħal dak in kwisjoni miftuħ kuljum, imma biss meta jkun qed joqrob l-istaġun tas-sajd għall-manutenzjoni tax-xbiek u nases, u l-iżjed fl-istaġun proprju. Bħal ma ġie ribadit mill-Qorti ta' l-Appell: "…*fil-każ ta' maħżen, il-fatt li l-fond jinsab magħluq ma jwassalx bilfors għal nuqqas ta' użu, imma huwa ċirkostanza li l-Bord jieħu in konsiderazzjoni biex jasal għall-konklużjoni tiegħu jekk fil-fatt il-kerrej huwiex qiegħed jaħżen merkanzija fil-fond*." [17]

Għaldaqstant billi l-ebda waħda mir-raġunijiet mressqa mir-rikorrenti għaliex għandha tiġi terminata l-kirja tal-fond indikat fir-Rikors promotur ma rriżultat jew hija applikabbli, it-talba għar-ripresa qed tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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

[15] Appell: Magri et. vs Piscopo: 12.05.1950; kollez. Vol. XXXIV.i.(i) 164
[16] Deciz mic-Chaiman presenti fit-13.10.1999 (Rik.3/1997)
[17] Paul Zammit vs.Salvatore Mizzi: 14.07.1988, kollez.vol. LXXII.ii.283