MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Rikors Numru. 12/2010

Rikors nru. 12/2010

Felicity Wismayer karta tal-identita' numru 869252M u Ines sive Iris Vella karta tal-identita' numru 265521M

vs

Francis Formosa

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi l-esponenti kienu jikru lill-intimat il-garage numru tmienja u hamsin 58, Triq Ball, Paceville, limiti ta' San Giljan. Dan il-garage kien mikri lill-intimat bhala garage ghall-uzu privat u mhux kummercjali. Intant l-intimat issa qed jghid li dan il-garage inkera u ghalhekk qed jintuza bhala fond kummercjali. Jigi ghalhekk li ex-admissis l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-garage u dan kontra l-ligi.

2. Illi ai termini tal-Art 1531H tal-Kodici Civili il-kirja tal-garages tigi mitmuma skont il-ligi fl-1 ta' Gunju, 2010 – hu ghalhekk li l-intimat qed jipprova isostni li l-garage inkera bhala fond kummercjali.

3. Illi intant ukoll jekk kif qed jghid l-intimat dan il-garage issa qed jintuza bhala store kummercjali allura ukoll jigi li l-intimat minghajr permess bidel id-destinazzjoni tal-fond.

4. Illi dan il-fond qatt ma kien mikri bhala store jewg hal skopijiet kummercjali;

5. Illi ukoll dan il-fond gie imholli jiddeterjora biex b'hekk il-fond gratlu hsara ingenti;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu jordna id-dispensa tas-smigh ai termini tal-Art 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u

1. Previa li jaghti kull dikjarazzjoni li tkun necessarja inkluzi id-dikjarazzjonijiet li (1) dan il-fond kien mikri bhala garage privat, (2) id-dikjarazzjoni li ex admissis l-intimat bidel id-destinazzjoni ta' dan il-fond minghajr permess tas-sidien u (3) li dan il-fond thalla fi stat ta' abbandun u b'hekk gratlu hsara ingenti –

2. Jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord wara li joghgbu jordna id-dispensa tas-smigh ai termini tal-Art 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimat jizgumbra mill-fond 58-59, Triq Ball, Paceville, limiti ta' San Giljan fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat minn dan l-Onorabbli Bord u jordnalu jaghti lura il-pussess vakant al-imsemmi fond lill-esponenti u joghgbu jordna u jiddeciedi li l-fond de quo ma jigix rilokat lill-intimat.

3. Jordna lill-intimat ihallas lill-esponenti kumpens ghall-okkupazzjoni illegali tieghu liema kumpens ghandu jigi likwidat minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li qed jigi ingunt jidher ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

1. Procedura

Illi r-rikors huwa irritwu u null stante li:

Ir-rikorrenti ma ddikjarawx fir-rikors li l-intimat ma ghandux difiza ghall-azzjoni skond l-ewwel proviso Art. 16A Kap 69 liema dikjarazzjoni zgur mhumiex f'pozizzjoni li jaghmluha stante li l-esponenti diga kkontesta t-talba bl-ittra tal-4 t'Awwissu 2009. (kopja Dok A) u dana jidher car ukoll mill-ewwel paragrafu tar-rikors taghhom.

Ir-rikorrenti ma pprezentawx affidavit bil-fatti relattivi ghat-talba fejn gie kkonfermat li l-fatti dikjarati huma fil-konoxxenza tal-persuna li ghamlet l-affidavit a' tenur tat-tieni proviso tal-Artiklu 16A Kap 69;

In kwantu t-talba hija maghmula a' tenur tal-Artiklu 1531H Kap 16 (ara paragrafu 2 tar-rikors guramentat), it-talba hija manifestament intempestiva stante li talba ta' zgumbrament bazata fuq dina l-kawzali ma tistax tigi logikament proposta qabel l-1 ta' Gunju, 2010.

2. Mertu

a. Illi l-garage kien inkera originarjament min Joseph Vella, illum mejjet, u li kien ir-ragel tar-rikorrenti Iris Vella, u missier ir-rikorrenti l-ohra Felicity Wismayer, ma' minn l-esponenti kellu hbiberija antika. Illi ma kienetx saret skrittura ta' lokazzjoni izda minn dejjem kien stabbilit, accettat u miftiehem illi l-garage seta' jintuza mill-esponenti kemm biex jzomm fiha l-vettura tieghu kif ukoll biex jahzen merkanzija li kellu bhala operator u sid ta' Norman's Pharmacy f'Tower Road, Sliema.

b. Illi fil-fatt l-ispizerija ghadha tezisti u tigi gestita mill-esponenti u membri tal-familja tieghu u l-garage qieghed jintuza principalment biex jinhazen fih

merkanzija u oggetti konnessi mal-gestjoni tal-istess spizerija.

c. Illi l-esponenti kien u ghadu joqghod tas-Sliema u kemm id-dar tieghu kif ukoll l- ispizerija mhumiex within walking distance mill-garage u ghalhekk kien minn dejjem ovvju li l-iskop principali tal-kirja kien kummercjali u precizament biex tinhazen merkanzija konnessa mal-gestjoni tal-ispizerija.

d. Illi mhux minnu li fond thalla jiddeterjora mill-esponenti.

e. Illi t-talba ghal kumpens ghall-okkupazzjoni illegali hija insostenibbli stante li l-esponenti ghandu kirja valida li tista' tigi terminata biss jekk r-rikorrenti jigu awtorizzati min dan il-Bord a' tenur tal-Artiklu 3 Kap 69 biex ma jgeddux il-kirja stante li hija kirja li bdiet hafna qabel l-1 ta' Gunju 1995.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

1. Illi f'din il-kawza, r-rikorrenti sidien qeghdin jitolbu l-izgombru tal-intimat kerrej mill-*garage* in kwistjoni stante li ma jixtiequx igeddu l-kirja tieghu u dan ai termini tal-artikolu 1531H tal-Kodici Civili Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta kif ukoll minhabba hsarat ingenti. L-intimat joggezzjona ghal din it-talba bil-premessa illi l-*garage* huwa mikri lilu ghall-uzu kummercjali u ghalhekk mhux applikabbli d-dispost tal-istess artikolu;

Nullita':

2. Qabel kull konsiderazzjoni ohra jokkorri li dan il-Bord jiddisponi *in primis* mill-eccezzjoni ta' nullita' tar-rikors promutur sollevata mill-intimat. Dan ir-rikors kien intavolat fit-termini tal-procedura specjali ravvizata fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta jigifieri bid-dispensa ta' smiegh. Dak l-artikolu jitlob li tkun segwita il-procedura hemm ravvizata u wara li nstemghu l-partijiet l-Bord kien ikkonceda lill-intimat id-dritt li jikkontesta l-kawza. In-nuqqas ta' adezjoni mad-dettami ta' dik il-procedura ma jgibx mieghu in-nullita ta-kawza izda biss it-telfien tad-dritt tal-konkluzzjoni tal-kawza bid-dispensa tas-smiegh u l-kawza tiehu l-kors normali taghha. Dik l-eccezzjoni ghalhekk qed tkun respinta;

Mertu: Garage ghall-uzu privat vs uzu kummercjali:

3. Ir-rikorrenti adew lil dan il-Bord bit-talba li jawtorizzahom ma jgeddux il-kirja tal-*garage* la darba din hija x-xewqa taghhom u la darba dan huwa lokat ghal-skop privat per artikolu 1531H Kap 16. L-intimat izda jghid li dan inkera lilu ghal-skopijiet kummercjali u ghalhekk l-lokazzjoni ghadha wahda protetta bil-ligi specjali. Tajjeb li jkun senjalat illi r-rikorrenti huma zbaljati fil-kawzali numru 2 meta jghidu: "illi ai termini tal-Art 1531H tal-Kodici Civili il-kirja ta' garages tigi mitmuma skond il-ligi fl-1 ta' Gunju 2010". Dan mhu minnu xejn ghaliex l-artikolu 1531H ma temmx *ipso jure* kull kirja ta' *garage* privat f'Malta izda biss ta l-fakulta lis-sid li ma jgeddidx il-kirja jekk hekk jixtieq wara l-1 ta' Gunju 2010 diment li ma jkunx jifforma parti minn residenza ordinarja, jkun inkera qabel l-1 ta' Gunju 1995 u ma jkunx meqjus bhala fond kummercjali. (ara in rigward decizjonijiet ta' dan il-Bord **Bernardette Zahra et vs Joseph Gatt 4.10.12** u **Catherine Caruana et vs Godwin Gauci et 3.10.2013**).

4. Issa, kif tajjeb jobjetta l-intimat, din il-fakulta mhix disponibbli lis-sid meta l-fond jinkera ghal skopijiet kummercjali u jecepixxi li l-kirja kienet wahda ghal skopijiet privati kif ukoll kummercjali. Dan il-fond inkera lill-intimat fis-sena 1960 minn zewgt ir-rikorrenti li huwa ukoll missier il-korikorrenti l-ohra u t-tnejn isostnu li kien ghal skop privat u ghal precizzjoni “ghal garaging ta’ karozza/i privati u effetti personali”. L-intimat jghid illi dan il-fond dejjem inkera lilu biex iqieghed fih merkanzija tal-ispizerija tieghu li tinsab f’Tas Sliema u fih kien iqieghed ukoll dghajsa zghir u canoe kif ukoll il-vettura tieghu meta jsiefer;

6. Illi meta l-iskop tal-kirja mhux wiehed li jemergi minn xi skrittura jew dikjarazzjoni espressa jew jkun kontestat bejn il-partijiet, jokkorri ezami tac-cirkostanzi . Fil-kawza **Innocenza Debattista et vs Giovanni Farrugia App 4.3.1963** intqal illi “*Skond il-ligi l-uzu hu dak miftiehem u f’nuqqas ta’ ftehim l-uzu hu dak li jista jigi prezunt mic-cirkostanzi*”. Intqal ukoll fil-kawza **Joseph Borg vs Nazzareno Micallef App 15.3.2002** “fin-nuqqas ta’ ftehim lokatizju in iskritt, il-Qorti necessarjament ikollha tistireh fuq id-deposizzjonijiet li gew moghtija…”; Issa r-rikorrenti jinsabu certi li l-lokazzjoni kienet ghall-uzu privat u kien recentement biss illi l-intimat intlemah jistiva oggetti relatati mal-arredamant tal-ispizerija tieghu. L-intimat jikkonferma li recentement kera parti mill-ispizerija tieghu lil terzi u ghalhekk stiva temporanjament xi aperturi, xkafar u ghamara tal-ispizerija f’dan il-garage. L-intimat jissenjala ukoll illi ma setghax ikun li kera l-garage ghat-tqieghid ta’ vettura privata biss ghaliex dan jinsab gewwa Paceville filwaqt illi hu joqghod Triq it-Torri tas-Sliema u mhux logiku li jmur jipparkja l-vettura tieghu daqstant boghod. Ir-rikorrenti tikkontendi li huwa inverosimili li l-intimat jahzen merkanzija ta’ medicinali u oggetti relatati mal-gestjoni ta’ spizerija f’dak l-ambjent umduz u injorat.

L-intimat jghid illi l-ispizerija issa tinsab taht id-direzzjoni ta’ ibnu li jaccedi fil-garage ta’ spiss biex jirtira merkanzija li tkun mehtiega;

7. Dan il-fond huwa mikri ghall-25 lira Maltin (llum 58.23 Euro fis-sena) u l-intimat jghid li minn jeddu kien beda jhallas id-doppju minn xi zmien ‘l hawn. Fattur ta’ massima importanza din mhux komunement, jekk xejn, konsonanti ma’ kirjiet ta’ natura kummercjali izda pjuttost indikattiva ta’ kirja ta’ garage ghal skop privat. Ir-rikorrenti esebixxa ritratti biex juri li l-garage jintuza ghal skop ta’ magazinnar ta’ merci. Bid-dovut rigward dan kien attentent fqir li ser ihalli effett negattiv fuq il-kredibilita’ tieghu. Dan ghaliex r-ritratti juru xkaffali stivati b’kaxxi zaghar ta’ mkatar tal-karti mqieghdin b’mod illogiku bl-iskop li jimlew l-ispazju kollu. Huwa bil-wisq evidenti li dawn tnehhew minn kaxxi akbar u tqieghdu hekk bl-inkonvenjent li min issa jmur fil-garage biex jiehu dawn l-imkatar ikollu jiehu pakkett pakkett. Di piu, li kieku dawn kienu stivati b’mod aktar sensibbli, dawn kienu jokkupaw biss ghaxra fil-mija tal-ispazju. Huwa evidenti li din hija kollha *mise en scene* biex tinduci lill-gudikant jemmen li l-garage huwa uzat ghal skopijiet kummercjali. Dan jaghti ukoll l-impressjoni illi fl-ispizerija tal-intimat jinbieghu biss imkatar tal-karti u karta igenika.

8. Illi fond uzat ghal tant snin ghal-hazna ta’ oggetti in konnessjoni mal-gestjoni ta’ spizerija certament ghandu jaghti sembjanza hafna aktar differenti minn dik raprezentata mill-intimat fir-ritratti minnu prezentati li juru biss montatura biex josturaw il-verita’. Kif tajjeb ssenjalaw ir-rikorrenti, l-manutenzjoni fqira tal-fond kif murija fir-ritratti minnhom esebiti jitfa dubju serju kemm dan seta qatt kien utilizzat ghal magazzinar ta’ merci daqshekk delikata. Kien biss wara li rrikorrenti prezentat ir-ritratti tal-fond li l-intimat ghamel manutenzjoni tali li biddel id-dehra tieghu minn wiehed mitluq u zdingat ghal wiehed mantenut kif titlob il-ligi. L-verita’ ma tirrikjedi ebda

maniggi u skemi ohra u l-azzjoni tal-intimat tfisser biss li hu ried jahbi l-fatt li dan il-fond kien utilizzat ghal skopijiet privati.

9. Ghalhekk stabilit il-fatt illi dan huwa *garage* mikri qabel l-1 ta' Gunju 1995, ma jifformax parti minn residenza ordinarja u mikri ghal skopijiet privati, r-rikorrenti ghandu dritt ma ggedidx il-kera minghajr ma taghti ebda raguni.

10. Kwantu l-allegat hsara, stante li l-ewwel kawzali tirrizulta pruvata, ma hemm l-ebda htiega ta' konsiderazzjoni u decizjoni dwarha;

Ghal dawn il-mottivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgombru qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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