MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. JOSEPH CASSAR

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2002

Rikors Numru. 58/1999/1

John u Helen Camillieri u b'digriet tat-3 ta' Lulju 2001 stante il-mewt ta' John Camilleri assumew l-atti Marianne mart Gaston Debono, Josephine armla ta' Angelo Bonello, Antonia sive Tanya mart Victor Spiteri, Rita mart Mario Debattista u Mario ukoll ahwa Spiteri.

Vs

Joseph Buhagiar

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalu;

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimat il-garage 51, Cane Street, B'Kara, versu l-kera ta' hamsa u sebghin lira (Lm75) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss tkun fis-6 ta' Awissu 1999.

Illi dana l-garage kien jintuza mill-intimat ghall-skopjijet kummercjali sabiex jezercita fih is-sengha tieghu ta' *spray paintint* u *panel beating.*

Illi l-intimat biddel id-destinazzjoni ta' dan il-fond minhabba non uso.

Illi ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett jitolbu lil dana l-Bord sabiex jawtorizzahom l-pussess ta' dana l-garage.

Ra r-risposta ta' l-intimat;

1. Illi primarjament ir-rikors promotorju fil-kaz odjern mhuwiex ai termini u effetti tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Proceduri Civili (Kap 12) peress illi l-premessi ma gewx enumerati kif titlob il-ligi;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti kien accetta l-kera inkluza dik ta' l-iskadenza tas-6 ta'Awissu 1999;

3. Illi l-fond in kwistjoni ma kienx mikri bhalal garage izda bhala store u ghalehkk il-pretenzjonijiet tar-rikorrenti huma infondat fil-fatt u fid-dritt u ma jissussistux ai termini tal-ligi.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Ra l-verbal tas-17 ta' Jannar 2002.

Ikkonsidra,

1. B'sentenza tal-15 ta' Dicembru 1999, il-Bord cahad l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat. Minn dina s-sentenza kellu jsir appell imma ma sarx.

2. L-intimat eccepixxa li r-rikorrent John Camilleri, li miet fil-mori tar-rikors

“kien accetta l-kera inkluza dik ta’ l-iskadenza tas-6 ta’ Awissu 1999.”
Ir-rikors gie prezentat fl-4 ta’ Mejju 1999 u l-iskadenza li kien imiss kienet tas-6 ta’ Awissu 1999. Ir-rikorrent fl-affidavit tieghu isemmi tlett dokumenti dwar dan li qatt ma gew ipprezentati. Jitqarr li
“L-intimat kien effettivament halla l-ahhar skadenza ta’ kera ma’ marti fir-residenza tieghi, izda hekk kif sirt naf b’dan jien kont qbadt u mort ghand l-avukat tieghi li ………………. kien baghatha lila lill-intimat. Ic-cheque mibghut mill-avukat tieghi gie ritornat mill-intimat tramite l-konsulent legali tieghu, izda ahna ergajna baghatnih lura flimkien ma’ ittra tal-avukat tieghi datata 19 ta’ Frar 1999………………….. Meta l-intimat rega baghat ic-cheque lura jiena ddepozitajt il-kera taht l-Awtorita’ tal-Qorti………………….. Huwa ghalhekk evidenti li jiena fl-ebda mument ma accettajt il-kera kif qieghed jallega l-intimat.” (fol 23)

3. Fl-affidavit tieghu l-intimat jghid:
“…………..jiena kont mort bil-kera ghandu u tajtu Lm40 flus kontanti flimkien mal-ktieb tal-kera. Meta jien kont tajtu l-flus u l-ktieb huwa ma kien qalli xejn. Kien ftit tal-granet wara li jien kont ircevejt cekk minghand l-avukat tieghu.” (fol 48)

4. Meta xehed quddiem il-Bord l-intimat gie mistoqsi mill-avukat tieghu jekk “qabel ma nfethet il-kawza” hu marx jaghti l-kera. Jghid li mar “Dejjem”, is-sid hadha. Izied
“Imbaghad meta tajtu l-kera, qalli issa ntik tlett liri bqija, ghidtlu ‘ok’, u ma giex, imbaghad ghaddew gimghatejn u baghtuli bl-avukat fuq ismu, biex jiena nhallas lilu fuq ismu, mentri jien lanqas ghandi ghalfejn inhallas lilu.” (Fol 69)

5. L-intimat gie notifikat bir-rikors fid-19 ta’ Novembru 1999. Il-kera li hallas l-intimat inbaghat lura ma’ ittra bid-data tat-12 ta’ frar 1999 fejn ir-rikorrent talbu lura l-garage minhabba non uso (fol 23)

6. Jirrizulta mid-dati moghtija mir-rikorrent li l-kera intbaghtet lura fid-19 ta' frar 1999 jigifieri l-kera ghaz-zmien 6 ta' Frar – 6 ta' Awissu 1999. Ir-rikors gie prezentat fl-4 ta' Mejju u kif fih jinghad l-iskadenza li kienet tmiss kienet dik tas-6 ta' Awissu 1999. Wara l-prezentata tar-rikors ma giet accettat l-ebda kera. Ma hemm l-ebda intempestivita' u wisq anqas xi sura ta' rinunzja min-naha tar-rikorrent. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-tieni eccezzjoni ta' l-intimat.

7. It-talba tar-rikorrent ghall-izgumbrament hi msejsa fuq il-kawsali ta' non uzo ta' fond/garage ghall-gahnijiet kummercjali biex fih isir xoghol ta' 'spray painting' u 'panel beating'. L-intimat fir-risposta jiddefendi ruhhu billi jghid li l-fond qatt ma kien mikri bhala 'garage' imma bhala 'store'. Il-kelma 'garage' li dahlet fil-Malti bhal f'ilsna ohra, tinghata hafna tifsirriet. Minn kif imxiet il-kawza l-Bord jifhem li r-rikorrenti qed jghidu li l-fond inkera biex l-intimat iwettaq hidma kummercjali, ix-xoghol tieghu ta' kuljum. L-intimat minn meta l-ohra l-ewwel jghid li l-post hu mahzen fejn izomm 'parts' tal-karrozzi u ghodda. Izda fil-kontroezami l-intimat iwaqqa' kollox billi jghid illi:

(i) il-post kien juzah biex jezercita s-sengha tieghu ta' tellar u sprayer ghal snin twal (fol 62).
(ii) li t-tfal tar-rikorrenti gieli ghamlu xoghol ghandu (fol 63).
(iii) zmien sewwa ilu applika biex ikollu permss biex jahdem fil-fond, kellu l-kunsens tas-sidien (tar-rikorrenti jew tas-sidien ta''qabel) imma l-Awtorita' qatt ma hargitlu dan il-permess. L-intimat minkejja li gie mistoqsi hafna drabi ma jafx ghaliex ma harigitx dan il-permess jew ma jridx jghid ghaliex (fol 65-66).

8. Jirrizulta li l-fond ilu ghal zmien twil jintuza mill-intimat biex jezercita s-sengha tieghu minkejja li qatt ma kellu permess, qatt ma tnizzel mal-Korporazzjoni ta' l-Impjieg u t-Tahrig u lanqas hu registrat ghat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud. Dawn huma affarijiet ta' l-intimat vis a vis l-Awtorita'. L-importanti ghal kawza hija r-rabta bejn is-sid u l-kerrej u l-ghan li ghalih saret il-kirja. L-intimat jiddefendi ruhu billi jghid li l-fond inkera lilu bhala 'store' u

mhux bhala post fejn jezercita s-sengha tieghu u fl-istess hin jiddefendi ruhu billi jghid li mill-fond ghadu jezercita s-sengha tieghu u ukoll ghamel xi xoghol ghal ulied ir-rikorrenti. Dan huwa kontrosens.

9. Illum ma hu qed isir l-ebda uzu mill-fond. L-intimat izomm fih karozzi qodma li n-numru tar-registrazzjoni taghhom (il-plakka) qedgha ghand il-Pulizija. Ghalkemm fir-ricevuti esebiti titnizzel il-kelma ‘store’ il-ftehim ewlieni kien li l-intimat juza l-fond ghax-xoghol tieghu u mhux biex jahzen xi haga.
“Jien krejt il-garaxx. Il-garaxx krejtu minghand wiehed habib tieghi. Jien krejt il-garaxx ‘long time ago’ u jien applikajt ghall-permess minghand is-sid qalli iva………………” (fol 65).
L-intimat mill-ewwel applika ghall-permess biex jahdem. Ma ghandu l-ebda post iehor fejn jahdem u juza l-‘parts’ li jghid li ghandu fl-istore. Minn zi zmien ‘ufficjalment’ telaq mix-xoghol u ma jistax jahdem hlief affarijiet zghar biex jiehu beneficcji tal-Gvern. Mill-bidu nett il-hsieb tal-partijiet kien li l-fond jintuza ghall-hidma ta’ l-intimat u mhux mahzen. L-intimat stess jghid li “bqajt nahdem sakemm deherli li nieqaf.”

10. F’dan il-kaz ma hemmx bdil ta’destinazzjoni – fond jintuza ghall-haga flok ghal ohra. Imma fond li ma hu qed jintuza ghalxejn u qed jinzamm maghluq. Ir-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-diversi sentenzi l-aktar ghal dik moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re “Calleja vs Grixti” deciza fit-28 ta’ Dicembru 2001. F’dik il-kawza giet allegata akkwiexxenza tal-fond mikri ghal xoghol ta’ mechanic li beda jintuza ghall-iggaraxxjar ta’ karozzi. Fil-fond ‘de quo’ qed jinzammu karozzi u ghodda qodma li minnhom u bihom ma jsir xejn. Jghodd hafna ghal dan il-kaz dan li qalet l-imsemmija Qorti in re “Schembri vs Sultana” (29/1/99, Appell mill-Bord).
“Hu ukoll principju assodat li meta hanut jinzamm maghluq ghal zmien twil, dak il-hanut ma jkunx qed jintuza skond id-destinazzjoni tieghu. B’hekk ikun hemm ksur ta’ l-obbligazzjonijiet tal-kirja u s-sid ghandu d-dritt li ma jgedditx il-kirja u jirriprendi l-pusses tal-fond ai termini ta’ l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 (vide “Helen Gulia vs Josephine

Chircop" deciza minn din il-Qorti fis-17 ta' Jannar 1995 u ohrajn). Jista jinghad illi fil-kaz fejn bhal dak taht ezami – l-inkwilin sempliciment jaghlaq il-hanut u ma jpoggih ghal ebda uzu alternattiv, kien aktar korrett li wiehed jitkellem minn non uzo milli mit-tibdil ta' destinazzjoni. Dan ghax fil-verita' l-inkwilin ma jkunx b'hekk qed jissostitwixxi u jibdel destinazzjoni ghal ohra. Differenti l-kaz fejn, per ezempju, hanut jibda jigi uzat bhala mahzen jew fond kummercjali, bhala fond ta''abitazzjoni. F'dawn il-kazijiet it-tibdil tad-destinazzjoni ikun fil-mod kif l-inkwilin ikun qed juza l-fond u mhux kif ma kienx qed juzah. F'din il-kontingenza wiehed jista jipprospetta attegjament ta' sid li jikkonsitwixxi jew jekkwiexxi, ukoll tacitament, ghat-tibdil tad-destinazzjoni tal-fond minn uzu determinat fil-ftehim ta' lokazzjoni ghal iehor determinat bl-agir, anke unileterali ta' l-inkwilin. Mhux l-sitess jista' jigi prospettat fil-kaz pero fejn l-inkwilin ikun irrinunzja ghall-uzu tal-fond jew abbandunah kompletament, ghaliex hu ghal kollox inverosimili li s-sid jikkonsentixxi jew jakwiexxi ghall-hsara li inevitabilment tigri fil-fond lilu mikri bhala konsegwenza ta' din l-inettivita."

Dan qed jinghad ghax jista jkun li l-intimat fir-rispsota tieghu qed jghid li hemm akkwiexxenza ghan-non uso

Billi jirrizulta non uso ghal zmien twil il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond 51, Cane Street, Birkirkara; ghall-fini ta' zgumbrament jippreffiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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