MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2003

Rikors Numru. 40/2001/1

Rikors Nru: 40/01B

Alfred u Antida konjugi Psaila

versus

Salvatore Borg

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi r-rikorrenti Antida Psaila hija proprjetarja tal-Garage 176, Triq l-Imdina, Qormi li tikri lill-intimat bil-kera ta' Lm64 fis-sena li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem kull tmienja ta' Gunju, u kull tmienja ta' Dicembru ta' kull sena.

Illi l-fond in kwistjoni kien mikri ghall-iggaraxjar tal-karozzi u/jew xarabanks.

Illi r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond ghall-uzu personali taghhom u dan sabiex it-tifel taghhom Martin Psaila jkun jista’ juza’ l-istess fond bhala store peress li qieghed bin-negozzju fil-vicinanzi.

Illi recentement huma saru jafu illi l-intimat applika ghal VAT registration number 12112526 ghall-uzu part-time tal-garage imsemmi biex b’hekk dan il-fond qed issir uzu differenti minn dak illi ghalih kien gie uzat liema bdil fid-destinazzjoni tal-fond huwa vjetat mill-ligi.

Illi in oltre huma jafu illi l-fond qatt ma kien illicenzjat bhala post kummercjali u qatt ma kellu permessi tal-pulizija ghall-gestjoni bhaal fond kummercjali u dan stante li qatt ma gie mikri ghall-skopjijiet kummercjali imma, ghall-iggaraxjar tal-karozzi.

Illi huma saru jafu li l-intimat issulloka l-fond imsemmi lil Geraldu Mifsud li jigi hu l-mara ta’ hu l-intimat u lil Anthony Borg li jigi n-neputi ta’ l-intimat u dan minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tar-rikorrenti liema sullokazzjoni hija vjetata fil-ligi.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna l-izgumbrament mill-fond 176, Triq l-Imdina, Qormi taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun u dan fi zmien qasir u perentorju.

Ra r-<u>risposta</u>

Illi l-garage in kwistjoni ilu jintuza bhala ‘hanut’ u precizament ‘welder/mechanic workshop’ ghal dawn l-ahhar 45 sena cirka, u dan kif ser jirrizulta kemm waqt it-trattazzjoni tal-kawza u kemm mill-atti tal-kawza ‘Antida Psaila vs Agnese Borg’ deciza mill-Bord tal-Kera fil-25 ta’ Gunju, 1992.

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ikkunsidra,

1. Hu mehtieg li tissemma certa gurisprudenza li hi relevanti ghal dan il-kaz u wara l-Bord jghaddi fuq il-mertu tal-kaz.

2. Ir-rikorrenti qed isejsu r-rikors taghhom fuq il-kawzali ta' bzonn, bdil ta' destinazzjoni u bhala wahda mill-provi jghidu li l-intimat irregistra ruhhu mad-Dipartiment tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud kif ukoll li qatt ma kellu licenzja (prova ohra) u sullokazzjoni.

3. Skond l-artikolu 9 (b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sid il-kera ma jistax jitlob fond lura ghax ghandu bzonnu jekk il-fond huwa 'hanut' fit-tifsira tal-art 2 ta' l-istess ligi (*ara fost ohrajn 'Schembri vs Grech', App. Mill-Bord, 2/6/00; 'Polidano vs Bonett', 24/11/00; 'Borg vs Micallef', 15/3/02*).

4. Fis-sentenza taghha tat-28 ta' Dicembru, 2001 in re 'Baldacchino et vs Caruana' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (App. Mill-Bord) qalet li

"it-terminu 'hanut' gie estiz minn dak is-sinifikat tradizzjonali ta' xiri u bejgh ta' oggetti ghal dak anqas ovvju talk-prestazzjoni ta' servizzi kemm dawk bl-opra ta' l-idejn kif ukoll bl-opra tal-mohh. It-terminu 'negozju' gie allura ifisser mhux biss l-operazzjonijiet kummercjali li l-kelma ordinarjament kienet konsiderata li tfisser imma ukoll dawk l-operazjonijiet ohra ta' l-attivita tal-bniedem illi jimporta l-ghoti ta' servizz kontra pagament ta' kull indola u natura".

Fic-cirkostanzi tal-kaz 'garage' uzat biex titqieghed xarabank gie kklassifikat bhala 'hanut' u moghti l-harsien mil-ligi.

5. Fir-rikors jisemma li l-intimat ma kellux licenzji. Il-gurisprudenza tghallem li jekk hemm licenzja fuq fond din hija prova determinanti f'decizjoni dwar uzu ta' fond bhala 'store' jew 'hanut'. Pero' dejjem trid tittiehed in konsiderazzjoni l-intenzjoni tal-partijiet. Hemm ukoll differenza bejn licenzja fuq 'persuna' u licenzja fuq 'fond' (ara 'Bezzina vs Rizzo', 17/6/94 u 'Zerafa vs Xercen', 13/1/98, it-tnejn App. Mill- Bord). Jinghad ukoll li l-licenzja tindika rabta ma' l-Awtorita'. Ir-rabta bejn sid u kerrej tista' tkun ohra. Kerrej jista' ma jitlobx licenzja u jekk qed jikser il-ligi. X'hemm bejnu u bejn is-sid tista' tkun haga ohra. L-istess japplika ghall-hlas ta' taxxi jew nuqqas ta' hlas ta' l-istess minn qliegh li gew mill-hidma ta' kull jum.

"Il-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament mghamula mill-inkwilin, trid issir mis-sidien ghax huma kienu qeghdin jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi (1) kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel din id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu, u (3) li, jekk dan sehh, dana ma garax bl-akkwixxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien" (*Boffa et vs Borg", App. Mill-Bord 10/1/00*).

6. Tissemma fir-rikors sullokazzjoni. Meta din issir "ma jkunx hemm inkwilin gdid imma subinkwilin li r-relazzjonijiet tieghu jkunu ma' l-inkwilin u mhux mas-sid…… F'kaz ta' sullokazzjoni allura jrid ikun hemm is-sid, l-inkwilin originali li jibqa' jkollu relazzjoni diretta mas-sid u subinkwilin li jkollu relazzjoni ma' l-inkwilin" ('Grech vs Farrugia', 4/4/97, App. Mill-Bord).
"Hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioe' li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond……u tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita'. Jehtieg li tkun unisoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-giudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li

kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentement illi l-inkwilin ma kienx izomm ghalih b'mod rejali u mhux fittizju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid ('Theuma vs Mercieca', App. 20/2/96).

7. Fir-rikors jinghad li l-fond "kien mikri ghall-iggaraxxjar tal-karozzi u/jew xarabanks. Fit-twegiba jinghad li l-fond "ilu jintuza bhala 'hanut' u precizament weldu mechanic workshop ghal dawn l-ahhar 45 sena cirka".

8. Irid jigi deciz l-ghan tal-kirja. Iz-zewg nahat jaghmlu referenza ghal sentenza moghtija minn dan il-Bord (diversament presedut) fil-25 ta' Gunju, 1992. Ir-rikorrenti jistriehu fuq dik il-parti tas-sentenza fejn jinghad li mill-provi hemm imressqa jirrizulta li fil-fond kienu jinzammu karozzi tal-linja, karozza privata ta' l-intimat u ghodda ta' mechanic ghax l-intimat qabel ma siefer kien jahdem ta'mechanic fl-istess post. L-intimati jsostnu lil-fond inkera ghall-uzu kummercjali imma ma jirrizultax x'inhu l-uzu kummercjali.

9. Fl-ewwel kawza r-rikorrenti kienu sejsu t-talba taghhom ghall-izgumbrament fuq (1) non-uzo ghax l-intimat kien siefer, (2) bzonn personali u bzonn ghal familja u (3) cessjoni/sullokazzjoni. It-talbiet taghhom gew michuda billi ma jirrizultax sufficjentament ippruvati". Dik is-sentenza li illum ghaddiet in gjudikat ma giex deciz ghal x'hiex il-fond inkera.

10. Il-kirja saret fl-1954 u r-rikorrenti twieldet madwar tlett snin wara. Ir-rikorrenti ma taf xejn dwar l-ghan tal-kirja. Tistrieh fuq ir-ricevuti li gieli ghamlet bi zmien wara. Il-kelma 'garage' miktuba fir-ricevuti hija kelma li dahlet mill-Ingliz fil-Malti u fil-hajja ta' kuljum tista' tfisser hafna affarijiet. Qabel bhal 'garage' kienet aktarx tintuza l-kelma 'remissa' mill-poplu. Ghall-ligi l-affarijiet mhux hekk. Il-proprjeta' tal-fond kienet ta' missier u omm ir-rikorrenti. Ta l-ahhar mietet fl-1972 u missierha miet xi sena u nofs wara. Ir-rikorrenti wirtet il-fond. Bin ir-rikorrenti, Martin Psaila bhal ommu ma jafx ghal x'hiex inkera l-fond.

11. Il-partijiet jaqblu li l-intimat qatt ma kellu karozza tal-linja.

12. Dwar l-ghan tal-kirja l-Bord jista' joqghod biss fuq l-intimat. Il-post kien inkera minnu, minn huh Gorg, minn missieru u minn Geraldu Mifsud li jigi minnhom biz-zwieg. L-intimat beda' jahdem ma missieru f'xarabank u wara beda jahdem billi jarma/jizmanta karozzi gol-fond u f'postijiet ohra. Fil-garage iddahhal it-three phase fl-1963 li dak iz-zmien aktarx kien jintuza fejn hemm magni kbar. Illum l-uzu tieghu zdied. Il-Bord jasal ghall-konkluzjoni li l-garage inkera biex jinzammu xi sitt karozzi tal-linji u biex l-intimat jahdem ta' mechanic. Ma jistax jinghad x'kienet id-destinazzjoni principali. Zgur li t-three phase dahal bil-permess ta' missier ir-rikorrenti li talab u gab kera izjed imhabba fil.

13. Il-fond dejjem kien wiehed kummerchali. Jekk ghal bidunett kienu jiddahhli numru ta' karozzi tal-linja biss f'garage kbir, il-fond hu wiehed kummercjali u s-sid ma jistax jitolbu lura ghax ghandu bzonnu (ara para 3 u 4 ta' din is-sentenza). Bhala zieda jinghad ukoll li l-'bzonn' kif imfisser minn naha tar-rikorrenti hu vag hafna.

14. Ir-rikorrenti minn dak li jghidu fir-rikors mhux qed jaghmlu differenza bejn fond fejn jinzammu karozzi privati u fond mikri biex jinzammu numru ta' xarabanks proprjeta' ta' familja wahda li ghamluc ertu investiment u jridu jharsuh il-jum kollu.

15. Dwar bdil ta' destinazzjoni ir-rikorrenti iressqu zewg argumenti fir-rikors: l-intimat irregistra ghat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud' recentement biex jahbi l-bdil ta' destinazzjoni u li ma hemmx permessi ghax-xoghol li qed jaghmel. Jirrizulta li l-intimat irregistra ghat-taxxa hekk kif saret il-ligi fl-1994 u mhux 'recentement' (rikors prezentat fis-16 ta' Mejju, 2001). Il-Bord ma jifhimx kif hekk 'sic et sempliciter' jinghad li ghax bniedem qed ihallas taxxa, dan qed jaghmlu biex iqarraq b'xi hadd. Huwa minnu li l-intimat mhux qed ihallas permessi u lanqas kellu permess. Dan hu kontra l-ligi. F'hag li l-intimat qieghed

skrupluzament josserva l-ligi u f'haga ohra qed jaghmel bil-kuntrarju. Ta' l-ewwel tista' tkun prova favur l-intimat u tat-tieni kontrih. Imma kif diga' intqal l-importanti hija s-solta bejn is-sid u il-kerrej (ara para 5 ta' din is-sentenza). Drabi licenzja tista' ma taghmel l-ebda prova dwar l-uzu lu realment qieghed isir minn fond (*ara 'Degabriele vs Marina', 16/11/89 u 'Falzon vs Attard', 2/3/94, it-tnejn Appelli Civili*).

16. In re 'Galea vs Vella' (App. Mill-Bord 24/3/00) intqal li "jekk l-attivita' gestita minnu (kerrej) kienet tinnecessita' l-akkwist ta' xi licenzja u din ma kienitx ottenuta jew kienet giet abbandunata, tali fatt seta' jaghti lok ghall-konsegwentzi ohra li ghalihom seta kienu passabbli inkwilin, pero' certament is-sid ma setax jivvantaggja ruhhu minn tali cirkostanza biex jittanta jirriprendi pussess tal-fond lokat li ikun provat li hu baqa' essenzjalment juza skond id-destinazzjoni ta' dik il-kirja" (*ara ukoll 'Muscat vs Grech' 3/12/1962 App. Civ*)

17. Il-fond ghandu jintuza mill-intimat ghal xoghol f'karozzi kif kienu juzah qabel ma siefer. Dan jirrizulta mix-xhieda mressqa mill-intimat. Ma jirrizulta ebda bdil ta' destinazzjoni billi l-garage qed jintuza ghal ghan li ghalih inkera. Billi l-intimat ghamel zmien imsiefer u gieli gie u rega' mar dan ma' jfissirx bdil ta' destinazzjoni kif donnhom iridu jghidu r-rikorrenti. Tibdil ta' destinazzjoni ifisser il-mod kif l-inkwilin ikun qed juza fond mhux kif ma kienx qed juzah (*ara sa fejn applikabbli 'Schembri vs Sultana', App Mill-Bord 29/1/99).*

18. Dwar sullokazzjoni ma gie ppruvat xejn. Fir-rikors bhala subinkwilin l-quota ta' l-intimat Geraldu Mifsud u Anthony Borg. Giet biss prezentata parti mix-xhieda ta' certu Carmelo Borg fil-kawza deciza fil-25 ta' Gunju 1992. Lanqas fit-trattazzjoni ma ssemmiet xi sullokazzjoni, ahseb u ara ppruvata kif tghallem il-gurisprudenza (ara paga 6 ta' din is-sentenza).

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti fuq il-kawzali kollha bl-ispejjez kontrihom.

Dep/Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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