

Kopja Informali ta' Sentenza



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH CASSAR**

Seduta ta' l-10 ta' Dicembru, 2002

Rikors Numru. 154/1999/1

**Nicholas Jensen Testaferrata f'ismu proprju u bhala  
mandatarja ta'ohtu l-imsiefra Irene mart John Bache**

**VS**

**Giovanna armla ta' Paul Grima**

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti jikru l-fond konsistenti fi gnien u kmamar b'entrata minn bieb bin-numru 38, Inguanez Street, Rabat, Malta lill-intimata veru l-kera annwali ta' wiehed u ghoxrin lira (Lm21.00) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, bl-iskadenza li tmiss taghlaq fis-sittax (16) ta' Marzu, 2000;

Illi l-fond in kwistjoni, ghalkemm mikri originarjament bhala fond agrikolu, sussegwentement beda jintuza' bhala fond

Kopja Informali ta' Sentenza

kummercjali, precizament ghat-tkabbir u bejgh ta' fjuri, b'dan illi l-iskop tal-lokazzjoni sar purament wiehed kummercjali;

Illi l-intimata mhux biss m'ghadhiex tkabbar u l-anqas tbiegh fjuri mill-imsemmi fond, izda qieghdha tuzah ghal skopijiet estranei u li certament ma kienux intizi bhala kawsali tal-lokazzjoni la meta saret din il-koncessjoni u l-anqas wara, b'dan illi bidlet id-destinazzjoni tal-fond de quo;

Illi l-intimata naqset ukoll milli tiehu hsieb u taghmel il-manutenzjoni mehtiega sew fuq il-mithna (aeromotor), kif ukoll fuq il-hitan u l-kmamar fil-fond de quo, y dan bi ksur tal-klawsoli (d) u (e) tal-iskrittura tal-lokazzjoni originali, u tal-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi inoltre l-intimata, ad insaputa u minghajr il-kunsens tal-esponenti, ppermettiet lil terzi sabiex iwaqqghu hajt tas-sejjieh fil-fond de quo u jergghu jibnuh b'gebel gdid 'l gewwa mil-linja mejdana, b'dan illi l-kejl tal-propjeta' tal-esponenti gie ridott, u dan bi pregjudizzju ghad-drittijiet proprjetarji tal-esponenti;

Illi barra minn hekk, l-esponenti ghandhom bzonn li l-fond de quo jerga jigi re-integrat mad-dar taghhom li tinstab retroposta ghall-istess fond, u li originarjament kien jiffirma parti minnha, kif ser jigi ppruvat fid-dettal waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

Ghaldaqstant l-esponenti ghar-ragunijiet fuq premissi jitolbu umilment lil dan il-Bord sabiex fl-iskadenza li tmiss, u cioe' fil-hmistax (15) ta' Marzu, 2000, jigu awtorizzati biex ma jgeddux il-lokazzjoni tal-fond konsistenti fi gnien u kmamar b'entrata minn bieb bin-numru 38, Inguanez Street, Rabat, Malta, lill-intimata, u konsegwentement li l-intimata tigi ordnata biex tivvaka mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jiffissa.

Ra r-risposta

1. Illi, preliminarjament:

a) Dan il-Bord mhuwiex kompetenti li jiehu konjizzjoni tal-kaz in ezami peress illi dan jaqa taht il-kompetenza tal-“Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba” u dana kif gie diga deciz f’dan il-kaz bir-rikors numru 84B/80 tas-7 ta’ Jannar, 1983, kopja ta’ liema sentenza qeghda tigi hawn annessa bhala Dokument ‘A’. Ghalhekk hija ghandha tigi liberata mill-osservanza fil-kawza;

b) Illi dan il-kaz diga’ jikkostitwixxi gjudikat bejn il-partijiet permezz tas-sentenza fuq imsemmija Dokument ‘A’;

2. Illi, fil-meritu u minghakjr pregudizzju ghas-suespost:

a) Il-posizzjoni fil-gnien in kwistjoni ghada preciz dik li kienet meta saret il-kawza fuq imsemmija u cioe’ ghat-  
tkabbir u bejgh tal-fjuri u certament mhuwiex qieghed jintuza “ghall-iskopijiet estranei” kif allegat fir-rikors odjern;

b) Illi fil-fatt l-esponenti qeghda thallas il-licenzja regolarmet ghall-bejgh tal-fjuri mill-fond de quo u dana kif jirrizulta mill-kopja tal-ircevuta relattiva li qeghda tigi hawn anness bhala Dokument ‘B’;

c) Illi l-esponenti hija wkoll registrata mad-Dipartiment tad-Dwana u Sisa u ghandha ir-Registrazzjoni Numru 1073-2612 u timla regolarmet il-“Vat Returns” relattivi;

d) Illi dwar l-allegazzjoni fuq in-nuqqas ta’ manutenzjoni tal-mithna (Aeromotor) din kienet soffriet hsara fil-maltemp il-kbir ta’ Ottubru, 1979 – cioe’ qabel ma giet istitwita il-kawza l-ohra fuq imsemmija – u ghalhekk il-posizzjoni dwarha ma tbiddlietx minn dakinhar. Fi kwalunkwe kaz, kienu l-istess propjetarji illi naqqsu milli jaghmlu t-tiswijiet rikjesti li kienu ta’ natura ‘straodinarja’;

e) Illi dwar il-hitan u l-kmamar, l-esponenti u l-awturi taghha dejjem ghamlu dak li kienu dovuti jaghmlu u mhuwiex assolutament minnhu illi hija “ippermettiet lil terzi sabiex iwaqghu hajt tas-sejjieh fil-fond de quo”!

## Kopja Informali ta' Sentenza

f) Illi il-“bzonn” allegat mill-esponenti fil-kawza ma jezionix ghalix huma ghandhom gnien kbir u, fi kwalunkwe kaz, il-bzonn ta' Giovanna Grima huwa ferm akbar minn tagghom. Id-dar imsemmija mill-esponenti fil-kawza fir-rikors taghha ghada kif giet assenjata lilhom f'divizjoni ricenti. L-istess dar ilha snin twal dizabitata' u hija kompletament abbadunata, mhijiex ir-residenza tal-esponenti fil-kawza u mhijiex fi stat ta' abitazzjoni. Il-gnien de quo lilu mikri lill-familja Grima ghall-cirka erbghin sena u ghalhekk il-bzonn illi l-gnien “jerga' jigi re-integrat” mad-dar tal-esponenti fil-kawza huwa totalment infondat u inezistenti!

g) Illi l-esponenti fil-kawza ilhom ma jaccettaw il-qbiela tal-fond de quo sa minn snin qabel l-ewwel kawza.

h) Illi dan ir-rikors huwa semplicement anell iehor fil-katina shieha ta' atti vessatorji da parti tal-esponenti fil-kawza intizi sabiex igeghlu lill-intimata Grima tirrinunzja ghall-lokazzjoni tal-fond de quo.

Ghaldaqstant, it-talbiet fir-rikors fl-ismijiet fuq premissi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti ta' dan ir-rikors u tar-rikors 84B/80 deciz mill-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fis-7 ta' Jannar, 1983.

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tat-23 ta' Ottubru, 2002.

Ikkunsidra,

1. B'sentenza tad-9 ta' Marzu, 2000 l-Bord cahad l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimata u ddikjara ruhhu kompetenti li jiehu konjizzjoni tal-kaz; spejjez riservati.

2. Il-fond hu wiehed kummercjali, gnien li qieghed ir-Rabat, Malta ghat-tkabbir u bejgh tal-ward. Ghalhekk ir-rikorrenti, li huma stess jghidu fir-rikors li l-fond hu wiehed kummercjali ma jistghux jergghu jiehduh f'idejhom ghax ghandhom bzoznu.

3. Din hi t-tieni darba li r-rikorrenti qeghdin jitolbu lura l-fond. Kien sar rikors quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fil-31 ta' Dicembru, 1980 li kien gie deciz fis-7 ta' Jannar 1983 (rikors nru 84B/80). Il-kawzali kienet

“Illi l-intimati biddlu d-destinazzjoni ta' dan il-fond billi qed juzawh bhala hanut ghall-bejgh tal-fjuri.

It-talba tar-rikorrenti f'dak ir-rikors kienet giet michuda billi kien hemm il-kunsens tas-sidien “ghal kull bdil fil-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni da parti ta' l-intimati.....”

4. Mill-atti tar-rikors 84B/80 l-fond jirrizulta li nkera f'Marzu, 1961 lil Paul u Emanuel Grima. Il-kirja kienet ghal sentejn 'di fermo' u sentejn ohra 'di rispetto'. Wara baqghet tiggdedded skond il-ligi. Il-kirja illum tghajjat lil Giovanna Grima, l-armla ta' Paul Grima.

5. Ir-rikorrenti wara li ppremettew li l-fond hu wiehed kummercjali ghat-tkabbir u bejgh ta' fjuri jallegaw li “mhux biss” il-fond m'ghadux jintuza ghalhekk 'izda' qieghed jintuza ghall-ghanijiet ohra. Il-Bord jifhem li r-rikorrenti fit-tielet paragrafu qed jghidu l-ewwelnett li hemm non-uzo li skond il-gurisprudenza jaqa' taht 'non-uso' u t-tieni nett li hemm bdil ta' destinazzjoni veru u proprju.

6. Fuq il-fond hemm licenzja f'isem l-intimata. Il-licenzja hi dwar il-fond '3B' Triq Inguanez ir-Rabat (fol 10,11). Hu car li l-indirizz fuq il-licenzja hu zbaljat: flok in-numru '38' (ara rikors) tnizzel bi zball '3B'. Ghalhekk il-partijiet qed jirreferu ghall-istess fond. Id-dokument GG1 (fol 88) ma jhalli l-ebda dubju.

7. Ghall-ghan tat-taxxa fuq il-Valur Mizjud l-intimata hi mnizzla taht in-numru 1073262 (fol 10,11 u x-xhieda ta' Paul Scicluna a fol 64 u a fol 70).

8. Ir-rabta ta' l-intimata vis-à-vis l-Awtorita' li kif għanda tkun, licenzja li tithallas kull sena u registrazzjoni għal hlas ta' taxxa. Fuq dawn il-punti ir-rikorrenti m'għandhomx ragun.

9. Il-Bord wara li sema u fela x-xhieda (xi drabi mogħtija b'affidavit) hu morlament konvint li mill-fond qed isir biss uzu sporadiku. Skond l-intimata x-xogħol hu immexxi minn uliedha. Dawn jahdmu x'imkien iehor u 'ex-admissis' fil-gnien jagħmlu xogħol 'part time' L'hawn u l'hinn inbiegh xi haga lil xi hbieb. Bin l-intimata, Charles Grima jgħid li mill-mewt ta' missieru ma għadhomx jahdmu għall-funerali (fol 143-150). Dan jgħidu ukoll x-xhud Peter Bonello imressaq mir-rikorrenti (fol 103). Ix-xhieda prodotti jgħidu li jixtru xi haga għall fuq il-qabar, meta jizzewgilhom it-tifel, (xhieda Maria Zahra fol 108) ghax il-mara 'thobb il-fjuri' (xhieda David Sciberras (fol 120-123).

10. Fir-rikors l-iehor l-intimati Paul u Emanuel Grima kienu pprezentaw ritratt (fol 25) li kien ta' certu Miceli u għamlilhom rigal. Dan juri bieb miftuh, fuq barra hemm tizjien ta' fjuri. Joe Agius prodott mill-intimata, jaf sewwa kif inhu mibni l-fond. Jistqarr li biex tidhol fil-fond trid icempel qanpiena jew thabbat (fol 115). Jinbiegh xi haga skond ix-xhieda tan-naha ntimata meta xi hadd fit-triq jiltaqa' ma xi hadd mill-familja Grima.

11. Il-qliegħ mill-fond huwa zghir hafna. Il-mejtin Paul u Emanuel Grima kienu hadu permess mis-sid biex jifthu hanut. Dahhlu d-dawl fil-fond a spejjez tagħhom. Kienu jieħdu sehem f'fieri ta' ortikoltura (ara l-atti tar-rikors l-iehor). Kellhom interess u namur għall-post. Uliedhom qabdu xogħol iehor, kif għandhom jedd jagħmlu; għandhom id-delizzji tagħhom – is-sajd. Il-Bord ma jistax jistrieħ fuq ix-xhieda ta' l-intimata u uliedha li jridu jagħti dehera ta' organizazzjoni kbira fit-tmexxija tal-fond.

12. Minn naha intimata jingħad li x-xogħol naqas imhabba l-kompetizzjoni. Jekk tizdied il-kompetizzjoni min irid jaqla' x'jiekol irid jahdem izjed, jagħmel xi haga biex

iqajjem in-negozzju. Tissemma l-lukanda Verdala, imma din ilha li ghalqet u l-gheluq taghha ma jistax jinghad li laqat in-negozzju ta' l-intimata f'dawn l-ahhar snin. Zewg l-intimata miet ghall-habta ta' l-1997 (ara fol 150).

13. Minkejja li jithallas il-permess ta' kull sena u jintlew il-formali minn bint ir-rikorrenti Polly Mifsud (mara tad-dar imma aktarx taghmel xi xoghol 'ta' fjuri' li m'ghandux x'jaqsam mal-fond) il-fond ftit li xejn qed jintuza (ara 'Galea et vs Vella' App. Mill-Bord, 24/03/00) Ftit uzu mqabbel mal-potenzjal tal-fond jekwinali ghal-non uso ('Farrugia noe vs Licari noe', App. Civ. 17/02/95).

14. Billi ser jilqa' t-talba fuq il-kawzalli ta' non uso l-Bord m'ghandux ghalfejn jidhol fuq il-kawzali l-ohra.

Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti imsejsa fuq in-non uso u jawtorizzahom jergghu jiehd u f'idejhom il-fond 38, Triq Inguanez, ir-Rabat; ghall-ghan ta' l-izgumbrament jipprefigi t-terminu ta' tlett xhur m'illum. Billi r-rikorrenti ma' kellhomx raguni dwar il-licenzja u nhela z-zmien fuqha hu xieraq li jkun hemm temperament fufil-kap tal-ispejjez; l-ispejjez jithallsu in kwantu ghal wiehed minn tlieta (1/3) mir-rikorrenti, l-bqija, tnejn minn tlieta (2/3) jithallsu mill-intimata.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----