

Kopja Informali ta' Sentenza



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH CASSAR**

Seduta ta' l-10 ta' Dicembru, 2002

Rikors Numru. 9/2001/1

**Antoinette Vella f'isimha propju u bhala mandatarja  
ta' hutha l-assenti Helen Vella u Rose Todd, Maria  
Sammut, Joseph Vella, Lina Grixti u Victor Vella**

**vs**

**Edwin Vella**

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma propjetarji tal-fond 193, Naxxar Road, B'Kara li jikru lil intimat bil-kera ta' Lm200 fis-sena, liema kera taghlaq kull l-1 ta' Jannar.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-fond imsemmi qed jinzamm maghluq u b'hekk qed jigrilu hsara kif ukoll qed jikkawza bdil fid-destinazzjoni tal-fond bin-non uso.

Illi m'hemm l-ebda permessi tal-pulizija ghal-gestjoni tal-fond li kien uzat ghall-bejgh ta' karozzi.

Illi in oltre l-fond gie mwelli minghajr permess u awtorizzazzjoni taghhom.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabli Qorti jogghbu jordna r-ripresa tal-fond 193, Naxxar Road, B'Kara taht dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet li dan il-Bord jidirlu xieraq u opportun.

Ra r-risposta

1. Illi r-rikorrenti jridu jipprovaw illi huma l-proprietarji tal-fond u ghandhom ukoll jesebixxu l-iskritturi ta' lokazzjoni relattivi ghall-fond de quo.
2. Illi l-fond de quo ghandu zewg accessi wiehed minn Naxxar Road u l-iehor minn Bishop Labini Street, u mhux minnu li l-fond qed jinzamm maghluq.
3. Illi lanqas ma hu minnu li l-fond lokat ma huwiex munit b'permess tal-Pulizija; anzi din tghid espressament illi l-fond ghandu jintuza bhala show-room "provided that the door leading ta' Naxxar Road is to remain sealed and access to the shop is to be made from Bishop Labini Street.
4. Illi l-iskrittura ta' lokazzjoni tikkonsentixxi ghall-twellija u/jew sullokazzjoni u ghalhekk il-kawzali l-ohra tar-rikorrenti hi bla bazi u bhall-ohrajn, u nghat semplicement biex ir-rikorrenti jappiljaw ma' xi haga.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti u l-atti.

Ra l-verbal tat-23 ta' Settembru f'liema seduta sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ikkunsidra,

1. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tat-8 ta' Jannar, 1971 Emanuel Vella missier ir-rikorrenti kera lil Joseph Attard "il-garage li qiegħed f'Birkirkara, Naxxar Road bin-numru mija u tlieta u disghin (193) igib l-isem ta' Decoz". Gie stipulat 'inter alie' li l-kerrej u l-aventi kawza tieghu ikollhom il-jedd ta' cessjoni u sullokazzjoni minghajr htiega ta' permess mis-sid u li l-fond kellu jintuza "ghal skopijiet kummercjali u l-kerrej ma jistax juza dan il-garage għal skopijiet ta' abitazzjoni taħt penali ta' xoljiment tal-prezenti lokazzjoni (fol 28-30).

2. B'kuntratt iehor tat-23 ta' Novembru, 1971 fl-atti ta' l-imsemmi Nutar Joseph Attard assenja, ceda u ttrasferixxa lill-intimat Edwin Vella l-garage 'cioe' ta' showroom' bl-istess kundizzjonijiet ta' l-ewwel kuntratt. Fuq il-kuntratt deher ukoll Emanuel Vella li għaraf lil Joseph Attard bhala l-kerrej tieghu (fol 31-33).

3. Emanuel Vella miet għal habta tal-1989 (fol 16). Martu mietet qablu u r-rikorrenti uliedu huma l-werrieta. Il-fond hu proprjeta' tagħhom. Għalhekk ir-rikorrenti huma proprjetarji u l-kuntratti mitluba mill-intimat gew esebiti minnu stess (ara fuq).

4. L-ewwel kawzali li fuqha hi msejsa t-talba tar-rikorrenti hi li

"il-fond.....qed jinzamm magħluq u b'hekk qed jigrilu hsara kif ukoll qed jikkawza bdil fid-destinazzjoni tal-fond bin-non uzo".

u t-tieni li

"ma' hemm l-ebda permessi tal-pulizija għall-gestjoni tal-fond li kien uzat għall-bejgh ta' korazzi".

Stante t-trattazzjoni ta' l-abili difensuri l-Bord ser jikkonsidra dawn il-kawzali f'daqqa. Fil-fatt hemm rabta bejniethom.

5. L-ghan tal-kirja kien ghal ghanjiet kummercjali. Fit-tieni kuntratt (ara fuq) il-garage qed jissejjah 'showroom'. Diga' l-fond kien qed jintuza bhala 'showroom' li "tinkwadra ruha f'attivitá kummercjali" (ara "Gatt vs Mallia", App. Civ 29/04/96)

6. Dwar permessi gie esebit mill-intimat permess bid-data tal-15 ta' Jannar, 1975:

"to keep a showroom and to sell motor car spare parts at No 35 A Bishop Labini Street, B'Kara. Provided that the door leading to Naxxar Road is to remain sealed and access to the shop is to be made from Bishop Labini Street, B'Kara only

(B) that no more than four (4) cars are kept in the showroom.

(C) That no cars are exposed for sale outside the licenced premises.

(D) That one dry powder fire extinguisher of not less than six (6) pounds capacity is to remain installed in an easily accessible position on the premises.

(E) That the business is run from premises No 35A, Bishop Labini Street, B'Kara only ...the access on Naxxar Road, is not made use of" (fol 51 u tergo).

7. Ir-rikorrenti meta talbu lill-pulizija biex tghidilhom jekk hemmx permessi fuq il-fond, li ghandu zewg dahliet, taw biss l-indirizz ta' 193, Triq in-Naxxar, Birkirkara. Ghas-sena 2000 u 2001 (fol 52 u 53) thallset il-licenzja fuq numru 35A, Triq l-Isqof Labini, Birkirkara. Dak li jinghad fir-rikors dwar nuqqas ta' permessi ma jirrizultax. Il-Gurisprudenza tghallim li

"Waqt li l-ezistenza o meno ta' licenzja tista tkun element ta' prova rilevanti biex jistabilixxi l-uzo jew in-non uzo tal-fond, hu l-prova konvincenti ta' dak li effettivament ikun qed jigri fir-rigward ta' dan l-uzo li hi determinanti ghall-gjudizzju tal-Qorti biex tistabilixxi jekk it-talba ghar-ripreza

tal-fond fuq din il-kawzali (non uso) kenitx jew hi gustifikata” (ara App. Mill-Bord ‘Galea vs Vella’, 24/03/00; App. ‘Caruana vs Cauchi’ 06/12/68).

8a. Il-Bord li sema' x-xhieda u flieha jhoss li ghandu jistrieħ fuq dak li stqarr ir-rikorrent Joseph Vella li kien jagħmel l-ghassa biex jara l-fond jinfetħx jew le. Il-fond kien magħluq bejn Gunju tas-sena 2000 u l-11 ta' Jannar 2001 (fol 19). Ir-rikorrent kien imur kwazi kuljum. Kien jara munzell (pile) ittri li kienu jintefghu minn hgiega mkissra fil-bieb; il-fond kien vojт u magħmug. Minn Jannar 2001 certu 'xih' kien jiftah u jagħlaq il-garage:

“imma jgħalqu qbadtu, ezatt mas-sebgha jinzal jagħlaq, jitfi u jitlaq il-barra, jidhol, jixghel jew x'jagħmel u jitlaq il-barra”.

Dan ix-'xih' joqghod fuq il-fond in kwistjoni.

b. Mistoqsi dwar id-differenza li kien jara fil-fond qabel u wara Jannar 2001 jghid:

“Id-differenza kienet li l-karozzi, kultant ta' quddiem tigi wara u ta' wara... tigi quddiem biex taparsi iccaqalqu, għalija nehodha, u li qatt ma tara nies fih, jigifieri tista' tidhol hemm gew għall-affari tieghu (fol 22).

9a. Dwar ix-'xih' l-intimat jghid biss li lil dan

“gieli ghidtlu jagħlaqli nkun sejjer kmieni” (fol 85).

b. Dwar il-hgiega jghid li damet xhur imkissra

“tkissret meta beda' l-argument bejnietna (bejnu u r-rikorrent Joseph Vella) jigifieri ma nafx minn kissirha” (fol 85).

c. Mistoqsi dwar in-nies li Schembri, li b'xi mod kien 'jghinu' fix-xogħol jghid:

“Ma nafx minn huma, dan qed nitkellmu snin ilu” (fol 83, sottolinear tal-Bord).

Schembri telaq fis-sajf tas-sena elfejn (2000).

d. Haga stramba li l-intimat ma' ghadux "ircevuti jew invoice book" u wieghed li "niprova insib" (fol 83) ircevuti.

e. FI-affidavit l-intimat jghid (fol 48)

"Kien imexxili dan il-post certu Nicholas Schembri, li qabel ma telaqna habta u sabta fil-bidu tas-sajf tas-sena 2000, fetah garage ghal rasu fl-istess akkwati".

Schembri jghid affarijiet kontro xulxin dwar min kien joqghod fil-hanut (fol 116).

10. FI-istess affidavit l-intimat jghid

"Wara li spicca Schembri l-post baqa' kif kien minn dejjem jitmexxa bhala showroom. Fih hemm xi karozzi u jekk jinqala' xi hadd biex jixtri jiena nbieghlu. Ghandi hsieb ukoll li nibda nuza s-showroom ghal shop kummercjali iehor, kif hekk ghandi dritt naghmel skond il-ftehim. Irrid nghid illi f'Awissu 2000 kont korrejt f'kollizjoni u kelli naghmel xahrejn bil-kullar u f'Ottubru ta' dik l-istess sena kont sifirt ghal xahar l-Amerika". (sottolinear tal-Bord).

11. Ukoll mix-xhieda ta' l-intimat u ta' Nicholas Schembri, l-Bord ihossu moralment konvint illi ghal zmien twil, qabel ma intebah ir-rikorrent Vella, l-fond ma kienx jintuza. Taparsi kienu jinzammu xi karozzi biex jaghtu d-dehera li l-fond kien qed jintuza. La l-intimat u lanqas Schembri ma kienu interessati li jaghmlu xi negozzju. Huwa minnu li showroom qeghda biex turi prodotti u thajjar nies jixtru kif inhu minnu li mhux bilfors tinfetah kuljum. Imma f'dan il-kaz il-post intelaq ghal rieha w l-intimat kien interessat f'xi negozzju iehor. IL-Bord mhux ser jidhol fil-kawzali l-ohra la darba ser jilqa' t-talba fuq dak li ssemma fuq.

Billi l-fond ilu ma jintuza, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzaha jirriprenđu pussess tal-fond 193, Triq in-

Kopja Informali ta' Sentenza

Naxxar, Birkirkara; għall-ghan ta' tkeccija jaghti zmien xahar; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----