MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2004

Rikors Numru. 4/2002/1

Rikors Numru 4/2002

Francis sive Frank, George, Luigia u Maria xebbiet, Carmela mart John Xerri, Theresa mart Joseph Attard, ilkoll ahwa Schembri; Paul Grech f'ismu proprju u bhala kuratur ta' hutu minuri Samuel u Anthony ahwa Grech

vs

Maria Muscat li b'digriet tal-15 ta' April 2002 giet mahtura kuratrici deputata sabiex tirrapprezenta lill-imsiefer Angelo sive George Grech u ghall-kwalunkwe interess li jista' jkollhom Carmela mart Joseph Grech, Joseph Grech u b'digriet tal-14 ta' Mejju 2003 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Rita Grech mart il-mejjet Joseph u wliedu Mario, M'Angelo sive Kenneth, Salvatore sive Sammy, Peter Paul u Ursola sive Lina mart Salvu Muscat ahwa Grech stante l-mewt ta' Joseph Grech fil-mori tal-kawza, Salvina mart Jerry Vella u Giovanna Camilleri f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' hutha msefrin Michelina sive Lina mart John Mizzi u

Josephine Camilleri li kunjomha ta' mizzewga m'huwiex maghruf lir-rikorrenti

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma l-proprjetarji tal-fond ossia mahzen numru dsatax ittra "B" (19B), fi Triq ix-Xatt, Ghajnsielem, Ghawdex, liema fond kien mikri lil Salvatore Grech versu l-kera ta' hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm25) fis-sena li jithallsu b'lura fl-10 ta' Mejju.

Illi l-imsemmi Salvatore Grech miet fit-23 ta' Ottubru 1944, u kellu erba' ulied u cioe' lill-intimati Angelo sive George, Joseph, Carmela, ahwa Grech u lil Rita li kienet mizzewga Camilleri li tigi omm l-intimati l-ohra Salvina Vella, Giovanna Camilleri, Michelina Mizzi, u Josephine Camilleri.

Illi wara l-mewt tal-missier, il-fond kien ghamel xi zmien jintuza mill-ulied u l-ahhar li kien qed jaghmel uzu mill-fond kien l-intimat Angelo sive George Grech fis-snin sebghin meta kien bin-negozju tad-distribuzzjoni tax-xorb minerali u wara li kien emigra lejn l-Istati Uniti ta' l-Amerika fi tmiem tas-snin sebghin fejn ghadu hemm sal-lum, il-fond ma baqax isir ebda uzu minnu u ilu minn dakinhar mitluq u thalla fi stat ta' abbandun totali tant li grat u qed tigi hsara hafna fl-istess fond.

Illi r-rikorrenti qeghdin iressqu t-talba taghhom sabiex jigu awtorizzati jiehdu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem il-kirja korrenti minhabba n-nuqqas ta' uzu tal-fond ghal zmien twil u b'hekk jigi li l-intimati naqqsu li juzaw il-fond ghall-iskop li ghalih il-fond kien gie moghti b'kiri u minhabba li l-intimati hallew li tigri hsara kbira fil-fond mikri.

Illi t-terminu korrenti tal-lokazzjoni jaghlaq fid-9 ta' Mejju 2002.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom ghar-ragunijiet premessi li jirriprendu l-pussess ta’ l-imsemmi fond u li ma jgeddux il-kirja tieghu wara l-iskadenza tal-perjodu korrenti tal-kera.

Bl-ingunzjoni ta’ l-intimati ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa jinsabu mharkin.

Ra r-Risposta ta’ l-intimata Carmela mart Joseph Grech fis-sens:

Illi hija m’ghandha ebda interess f’din il-kawza ghaliex hija la hija u lanqas qatt kienet inkwilina tal-fond mertu ta’ din il-kawza. Dan safejn taf hi kien mikri esklussivament lill-intimat Angelo sive George Grech.

Illi ghalhekk hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju minghajr ma tehel ebda spejjez.

Ra r-risposta ta' Maria Muscat nomine fis-sens:

Illi in linea preliminari r-rikorrenti jridu illum jippruvaw it-titolu fuq il-fond in kwistjoni stante li tapplika fi kwalunkwe kaz fil-konfront taghhom il-preskrizzjoni trentennali sew ghal dak li huwa d-dritt taghhom li jagixxu kif qed jagixxu illum, kif ukoll l-akwizizzjoni favur l-esponenti tad-duminju fuq il-fond imsemmi minhabba l-pussess tul dan iz-zmien kollu.

Bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, il-konfuzjoni fil-kawzarji tar-rikors promutur billi “nuqqas ta’ uzu tal-fond ghal zmien twil” ma jammontax ghal “nuqqas li juzaw il-fond ghall-iskop li ghalih il-fond kien gie mikri”. In non uso ta’ fond kummercjali se mai jammonta ghall-hsara lill-fond mikri izda mhux ghall-bdil fid-destinazzjoni.

Illi l-kawzarji li l-esponenti hallew li tigri hsara kbira fil-fond hija nfondata ghaliex l-esponenti dejjem ha kura tal-fond de quo.

Il-pretensjoni ta’ nuqqas ta’ uzu hija wkoll infondata ghaliex kif jista’ jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta’ dan ir-

rikors, l-esponenti baqa’ dejjem fil-pussess u juza dan il-fond.

Ra r-risposta ta' l-intimata Salvina mart Jerry Vella fis-sens:

Illi l-esponenti m’ghandha ebda interess guridiku f’din il-kawza u dan stante li ma hemm ebda ftehim ta’ kuntratt ta’ kiri bejn l-esponenti u l-atturi fil-kawza hawn fuq indikata.

Illi l-esponenti mhix il-legittimu kontraduttur f’dan il-kaz peress illi qatt ma kellha relazzjoni guridika ta’ kiri ma’ l-atturi fil-fond ossia mahzen numru dsatax ittra “B” (19B), fi Triq ix-Xatt, Ghajnsielem, Ghawdex.

Ghaldaqstant titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jehlisha mill-harsien tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra r-risposta ta' l-intimat Joseph Grech fis-sens:

Illi ghalkemm il-fond kien qed jintuza unikament minn Angelo sive George Grech fis-snin sebghin, u ghalhekk huwa Angelo sive George Grech illi ghandu jwiegeb ghan-nuqqasijiet illi talvolta avveraw ruhhom fil-fond lakatizzju kemm huwa ilu fil-pussess ta’ dan il-fond lokatizzju; tajjeb illi jigi senjalat illi d-drittijiet lokatizzji kienu jappartjenu lill-massa ereditarja ta’ Salvatore Grech illi minnhom l-esponenti ghandu kwota ta’ kwart ta’ parti indiviza.

Illi ghalhekk tajjeb illi jigi senjalat f’dawn il-proceduri x’inhuma n-nuqqasijiet li jistghu jirrizultaw illi gew kagunati minn Angelo sive George Grech sabiex imbaghad f’gudizzju opportun Angelo sive George Grech ikun jista’ jwiegeb lill-eredi l-ohra tal-genituri tieghu u jaghmel tajjeb ghad-danni illi dawn kollha jistghu jsofru per konsegwenza ta’ l-agir abbuziv u illegali illi jista’ eventwalment jigi mputat lilu.

Mill-bqija l-esponenti jirrimetti ruhu ghall-provi illi jigu prodotti u ghall-ahjar gudizzju ta’ dan l-Onorabbli Bord.

Daqstant ghandu x’jissottometti l-esponenti ghas-savju gudizzju ta’ dan il-Bord.

Ra r-rapport peritali ta’ l-esperti teknici mahtura minnu.

Ra n-Nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra l-atti l-ohra kollha tal-kaz, inkluz il-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta’ dan ir-Rikors ir-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripresa tal-fond mikri lill-intimati ghal zewg ragunijiet u cioe’ li:

1. l-intimati kkagunaw hsara fil-fond lilhom mikri;

2. l-intimati mhumiex juzaw il-fond mikri.

L-intimati kollha, hlief Maria Muscat nomine, wiegbu illi huma m'ghandhomx interess f'din it-talba u ghalhekk jikkontendu illi ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Jirrizulta pero' mill-provi prodotti illi dan il-fond kien gie originarjament mikri lil Salvatore Grech, missier jew nannu rispettivament ta' l-intimati. In segwitu ghall-mewt tieghu kienet saret kawza ghad-divizjoni bejn il-werrita tieghu u l-kera baqghet ghal xi zmien tithallas mill-P.L.Marcel Mizzi li kien gie nominat stralcjarju f'dik il-kawza.[1] Ma rrizulta illi hadd mill-intimati qatt irrinunzja ghall-kera ta' dan il-fond u ghalkemm jidher illi llum l-unika persuna minnhom li ghad baqaghlha interess fih huwa George Grech, kif rapprezentat f'dawn l-atti mill-intimata Maria Muscat, ir-rikorrenti kellhom ragun jinkludu lill-intimati kollha bhala eredi ta' l-imsemmi Salvatore Grech fil-kera tal-fond in kwistjoni.

[1] Ara deposizzjoni Marcel Mizzi tad-9 .10.2002 a fol. 68 -74 tal-process u kopji ta' l-ircevuti tal-kera esebiti a fol.78 -82

L-intimata Maria Muscat nomine eccepiet in linea preliminari li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom, in vista tal-pretensjoni taghha illi l-proprjeta' ghaddiet a favur ta' George Grech bis-sahha tal-preskrizzjoni trentennali. Ir-rikorrenti esebew diversi dokumenti biex jippruvaw kif il-fond in kwistjoni waqa' fuqhom b'wirt minghand Francesco u Antonio Schembri.[2] Fi kwalunkwe kaz pero' jidher illi ma saritx insistenza fuq din l-eccezzjoni, aktar u aktar wara li rrizulta illi ta' l-inqas sas-sena 1985 kien ghadu jsir hlas regolari tal-kera dovuta permezz ta' l-istalcjarju Marcel Mizzi.[3]

L-ewwel kawzali msemmija mir-rikorrenti hija wahda mir-ragunijiet ghar-ripresa kontemplati fl-artikolu 9(a) tal-Kap.69 ("**jekk il-kerrej…ikun ghamel hsara hafna fil-fond**"). Kif jinghad fl-Appell: Gerada v Pace: 5.3.1984 (Kollez.vol.LXVIII.II.p.116):

"…*biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tieghu huwa jrid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond u (2) li dawn id-danni kienu kkagunati mill-kerrej. Mhux bizzejjed li s-sid jipprova li l-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas ma huwa bizzejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jipprovax li dawn kienu kkagunati mill-kerrej.*"

Fil-kaz in ezami nsibu li l-esperti teknici, wara li zammew access fuq il-fond setghu jinnotaw rigward hsara, ghal dak li jirrigwarda l-faccata kif tidher mit-triq illi: "*l-bieb ta' l-injam ta' barra kien malandat hafna,ilu ma jara laghqa zegbgha snin kbar u l-anqas ma kien jista' jinghalaq sewwa… u bil-gebel tal-koxox tieghu mikulin u mkissra, partikolarment f'zewg filati,kemm fuq naha u kemm fuq l-ohra, li jigu preciz fuq iz-zikklatura ….*"[4]

Dwar il-kundizzjoni tal-fond minn gewwa l-istess periti qalu li: "*raw fuq gewwa… xena ta' abbandun u devastazzjoni u*

[2] ara dokti.A, B u C esebiti ma' n-Nota tar-rikorrenti tal-5 ta' Gunju 2002 a fol.33 -53 tal-process
[3] ara deposizzzjoni Marcel Mizzi u kopji ta' l-ircevuti esebiti,hawn fuq indikati
[4] ara rapport peritali a fol.133

li tohrog bl-iktar mod car possibbli mir-ritratti l-ahhar esebiti[5]*…. u cioe' minn erbgha sa hames xorok imkissrin u mwaqqghin munzell fl-art,fil-parti centrali fuq in-naha tal-lemin int u diehel, apparti minn tal-inqas tlett xorok ohra li huma wkoll imkissrin, pero' li ghadhom fil-post, vicin fejn grat din il-hsara. Huma nnotaw li, barra minn dawn ix-xorok imwaqqa, kien hemm anke xi knaten u kien hemm ukoll travu tal-injam imwaqqaf fir-rokna tal-hitan. Il-post kien zdingat ghall-ahhar, bl-art li hija tal-konkrit, tal-parti ta' quddiem sfrundata, … Minn bejn ix-xorok f'hafna postijiet kienu hergin l-gheruq tal-pjanti li hemm fil-bitha ta' wara. Il-bieb tax-xellug li jaghti ghal din il-bitha huwa sfrundat u la jista' jinghalaq u l-anqas jinfetah, pero' meta ittawlu minn go fih, l-esponenti setghu jaraw illi l-hajt tal-bitha, tan-naha tax-xellug, kien in parti mwaqqa… Il-bitha, li huma ghalkemm setghu jittawlu fiha, ma setghux jidhlu fiha, ghax hija kompletament fgata bil-haxix…*"[6]

Dan kollu seta' jikkonstatah l-istess Chairman fl-access li huwa wkoll zamm fil-fond in kwistjoni.[7]

L-art.1561 tal-Kodici Civili jghid li: "**Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-haga moghtija b'kiri jinghad, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej ircieva l-haga fi stat tajjeb**…". Kif tajjeb jirrilevaw ir-rikorrenti fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet taghhom, l-intimati ma gabu ebda prova illi l-hsara kienet tezisti qabel ma saret il-kirja. Anzi kollox jindika illi l-istat presenti hawn fuq deskritt tal-fond in kwistjoni, huwa kollu rizultat ta' traskuragini, abbandun u nuqqas totali ta' manutenzjoni ordinarja tul medda twila ta' snin. Lanqas jista' jkun hemm ebda dubbju illi l-hsaret strutturali ndikati mhumiex ta' entita' kbira u jinvolvu spiza konsiderevoli biex jigu riparati. Din ir-raguni ghaliex ir-rikorrenti huma ntitolati li jiehdu lura l-fond mikri hija ghalhekk ippruvata, u wahedha ghandha tkun bizzejjed biex tintlaqa' t-talba taghhom.

Imma r-rikorrenti jibbazaw ukoll it-talba taghhom ghar-ripresa fuq in-nuqqas ta’ uzu tal-fond mikri mill-intimati. Il-

[5] ara ritratti esbeiti a fol.129,kif ukoll dawk esebiti precedentement a fol.88
[6] ara l-istess rapport a fol. 134-5
[7] ara verbal ta'l-access tal-20.11.02 a fol.95

ligi ma ssemmix espressament din ir-raguni partikolari ghar-ripresa. Imma kif insibu fil-gurisprudenza lokali: "Min izomm il-fond maghluq jaghmel uzu divers minnu, billi hu maghruf li **non si fa uso del fondo secondo la sua destinazione non usandone**." (app.civ.8.ii.1954, Schembri v Bonnici). Ghalhekk dan in-nuqqas ta' uzu jinkwadra ruhu wkoll taht ir-raguni imsemmija fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 u cioe' li l-inkwilin "*ikun uza l-fond xort' ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri*."

Fil-kaz in ezami rrizulta nkontestat illi l-fond gie mikri bhala mahzen.[8] Kif qalet il-Qorti ta' l-Appell f'dan ir-rigward:

"….*gie konstantement ritenut li n-nuqqas ta' uzu ta' fond jammonta ghal bdil fid-destinazzjoni cjoe' ghall-uzu divers tal-fond. Pero' fil-kaz ta' mahzen, il-fatt li l-fond jinsab maghluq ma jwassalx bilfors ghal nuqqas ta' uzu, imma huwa cirkostanza li l-Bord jiehu in konsiderazzjoni biex jasal ghall-konkluzjoni tieghu jekk fil-fatt il-kerrej huwiex qieghed jahzen merkanzija fil-fond.*

Il-fatt li l-post 'de quo' kien jidher zdingat u li fuq il-mahzen 'de quo' ma kienx hemm licenzji huwa rrilevanti una volta li l-istess mahzen qieghed jintuza biex fih jinzammu oggetti konnessi man-negozju gestit mill-inkwilin u martu." (P.Zammit v. S.Mizzi:14.7.1988; vol.LXXII.II.283; ara wkoll sentenzi ta' dan il-Bord: H.Debrincat v.Cilia Products Ltd.: 15.11.2000 u L. Gatt v. Pauline Cassar: 13.10.99).

Fil-kaz taghna l-inkwilin originali kien izomm dghajsa tal-latini, l-attrezzaturi u magni taghha u merkanzija relatata ma' n-negozju tieghu f'dan il-post. Wara li miet Salvatore Grech, id-dghajsa nbieghet u uliedu bdew proceduri ghad-divizjoni tal-wirt. L-unika uzu li ghal xi zmien kien isir minn dan il-fond kien minn George Grech biex izomm fih vetturi u attrezzi ohra in konnessjoni ma' l-agenzija tal-Canada Dry li huwa kellu.[9] Infatti ghad baqa' truck qadim ta' din id-ditta mitluq fil-post u diversi kaxxi u fliexken tal-luminata skjerati madwaru. George Grech pero' kien emigra fl-1983 u ma baqax imexxi l-agenzija li kellu. *Ex admissis* illum

[8] ara ircevuti tal-kera relattivi
[9] ara deposizzjoni George Grech tal-25.7.03 a fol.118 - 123

juza l-fond in kwistjoni semplicement biex jiggaraxxja l-karozza tieghu meta jkun f'dawn il-gzejjer.[10]

Kif intqal mill-qrati taghna: "…*il-ligi tal-kera meta semmiet il-mahzen bhala fond protett minn dik il-ligi ma rieditx tinkludi f'din il-klassifika ta' fondi kwalukwe fond fejn wiehed jerfa' xi affarijet, ikunu x'ikunu imma riedet tikkomprendi fondi konnessi ma' n-negozju,jew ahjar fondi li huma 'mahzen' fejn wiehed izomm il-merkanzija tan-negozju tieghu.*[11] Zgur li ma jista' jinghad bl-ebda tigbid ta' l-immaginazzjoni li l-affarijiet li hemm fil-fond in kwistjoni, u li gew anke deskritti mill-periti fir-rapport taghhom,[12] jistghu b'xi mod iservu ghan-negozju ta' xi hadd, u dan apparti l-fatt illi rrizulta ampjament illi l-unika wiehed mill-intimati li ghadu nteressat fil-post, iridu biss biex jiggaraxxja l-karozza tieghu u mhux ghall-uzu ta' xi negozju.

Ghalhekk anke din ir-raguni ghar-ripresa tal-fond mikri giet ippruvata.

Ghal dawn il-motivi, billi z-zewg ragunijiet imressqa mir-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tal-fond mikri gew sodisfatti, jiddeciedi r-Rikors billi jilqa' t-talba, u jipprefiggi terminu ta' tliet (3) xhur li jibdew jghoddu mil-lum ghall-izgumbrament. L-ispejjez ikunu kollha a karigu ta' l-intimati.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur

[10] ibid
[11] Appell 10.3.1952: Alessandro Cortis vs Michele Bugeja
[12] a fol.135

< Sentenza Finali >

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