MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2005

Rikors Numru. 190/1996/1

Rikors Nru: 190/96

Carmelo u Catherine konjugi Mifsud u b'digriet tal-4 ta' Frar, assumiet l-atti Caterina sive Catherine Mifsud armla ta' Carmelo Mifsud stante l-mewt tieghu fil-mori tar-rikors

Vs

Charles u Rita konjugi Thorne

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fejn esponew:

Illi l-esponenti huma l-proprjetarji ta' garaxx mikri lill-intimati konjugi fl-ammont ta' tmintax-il lira Maltija (Lm18) fis-sena, li jithallsu kull sitt (6) xhur bil-quddiem, u cioe' kull wiehed u tletin (31) t'Ottubru, u kull tletin (30) t'April,

ta’ kull sena rispettiva, bl-ahhar skadenza li giet accettata mill-esponenti kienet dik ghall-perijodu bejn il-wiehed u tletin t’Ottubru ta’ l-elf disa’ mija erbgha u disghin (31.10.94), sat-tletin t’April ta’ l-elf disa’ mija hamsa u disghin (30.04.1995), wara liema zmien l-intimtati konjugi bdew jiddepozitaw il-kera taht l-awtorita’ tal-Qorti.

Illi nhar it-22 t’Awissu, 1995, l-esponenti baghtu ittra gudizzjarja lill-intimati li giet debitament notifikata lilhom u fejn kienu ntalbu sabiex jirritornaw lis-sidien esponenti c-cwievet tal-fond garaxx mikri lilhom u jhallu l-istess fond vakanti u bil-pussess liberu, sabiex l-istess esponenti jkunu jistghu jidhlu u jaghmlu uzu mill-garaxx proprjeta’ taghhom billi l-esponenti kellhom htiega ghalih a bazi ta’ l-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, u peress illi l-intimati kienu zammew ghal zmien twil il-fond garaxx indikat maghluq, u dana bi ksur ta’ l-Artikolu 9(a) ta’ l-istess Kap. 69. Illi dana l-fond garaxx issa ilu maghluq ghal iktar minn erba’ (4) snin, u m’huwa minnu xejn dak li gieli allegaw l-intimati konjugi li l-fond ‘de quo’ ma kienx mikri bhala garaxx izda bhala ‘workshop’, billi l-intiza kienet dejjem li dan kellu jinkera bhala garaxx.
Illi m’huwa minnu xejn illi l-esponenti konjugi rikorrenti baqghu jircievu l-kera u li dawn kienu waqfu jaccettawha minghajr ebda raguni valida ai termini tal-ligi, billi l-kera baqghu jircevuha r-rikorrenti esponenti konjugi sal-perijodu kif indikat fl-ewwel paragrafu tar-rikors odjern.

Illi, ghaldaqstant, l-esponenti konjugi qeghdin umilment jitolbu lil dana l-Bord sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond garaxx proprjeta’ taghhom li jinsab f’numru 22A, St Venera Street, fl-Imsida, vicin ferm ir-residenza ta’ l-istess esponenti, u dana a tenur kemm ta’ l-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69, kif ukoll a tenur ta’ l-Artikolu 9(a) tal-Kap.69, partikolarment peress illi l-intimati ma esegwewx il-kundizzjonijiet tal-kiri kif ukoll ma uzawx il-fond ‘de quo’ ghall-iskopijiet li l-fond kien gie originarjament mikri lilhom.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati konjugi Thorne inkluz dawk ta’ l-ittra gudizzjarja tat-22 t’Awissu, 1995,debitament notifikata lill-istess intimati.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat fejn esponew:

1. Illi fit-13 ta' Novembru, 1996 f'rikors iehor bin-numru 157B/96 u fl-istess ismijiet ir-rikorrenti gew ikkundannati jhallsu l-ispejjez tal-kawza lill-intimati, dan il-hlas ghadu ma sarx u ghaldaqstant dan il-prezenti rikors huwa rritu u null;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-fond in kwistjoni minn dejjem kien jintuza bhala workshop u b'dan kien jaf l-esponenti kif ukoll il-familja tieghu;

3. Illi in oltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti baqa' jircievi l-kera dovuta u dawn waqqfu jaccettawha minghajr ebda raguni valida ai termini tal-ligi;

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra s-sentenza tieghu tal-31 ta' Mejju,2000 li giet konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-16 ta' Marzu, 2001 u li cahdet l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hija l-bzonn. Huma stess isemmu li l-intimati qed isostnu li l-fond 'ma kiex mikri bhala garaxx izda bhala workshop, billi l-intiza kienet dejjem li dan jinkera bhala garaxx. L-intimati fir-risposta jghidu li 'l-fond in kwistjoni minn dejjem kien jintuza bhala workshop u b'dan kien jaf l-esponenti kif ukoll il-familja tieghu".

2. L-ewwel haga li trid tigi deciza hija ghal x'hiex inkera l-fond ghax jekk inkera bhala post fejn titqieghed karozza m'ghandux il-harsien li l-ligi taghti lill-fond uzat

bhala post tax-xoghol li jaqa' taht 'hanut' skond it-tifsira tal-ligi. Is-sid ma jistax jitlob li jiehu f'idejh imhabba bzonn fond li hu 'hanut'.

3. Ir-rikorrenti qed isostnu li l-fond inkera principalment bhala garage waqt li l-intimati jghidu li l-fond inkera biex fih l-intimat jaghmel xoghol tad-deheb. Il-fond hu bieb ma' bieb ta' fejn joqghodu r-rikorrenti imma ma jinfidx. Ir-rikorrenti tghid:

"Dan il-garage jien kont krejtu lil Charles Thorne u minghajr il-permess tar-ragel kont krejtu ghax ir-ragel dak iz-zmien kien l-Ingilterra b'tifel ta' tnax-il sena, u ghamel sitt xhur go l-Ingilterra u r-ragel la kien jaf jaqra u lanqas jikteb u meta kont nibghatlu l-ittri jiena kont irrid noqghod nistenna lil min jiktiblu u biex jirrispondini kien idum….. jien….. krejtu l-garage biex idahhal il-karozza u jaghmel tiswija wara l-hin ghax hu kien impjegat, biex ighin lill-familja……. krejtulu …… biex idahhal il-karozza, mentri certu perjodu ma kiex idahhalha fil-garage".

L-ewwel tghid li ma kellux permessi imma wara tghid li l-initimat "ghamel permess ta' argentier, minghjr lanqas konna nitkellmu, u minn warajna, saru dawn l-affarijiet" (fol 85-86). Tammetti li l-intimat jaghmel xoghol gol fond u sa meta xehdet (25 ta' Ottubru, 2001) kien ilu jaghmel hekk erba' snin.

4. L-intimata tistqarr li madwar erghin (40) sena ilu zewgha kien kera garage il-Hamrun u oltre r-rikorrenti Catherine Mifsud ftit wara offrietlu li tikri l-garage 'de quo'. Aktar importanti tghid:

"Naf li Nenu Mifsud (ir-rikorrent) kien iffirma l-applikazzjoni tal-licenzja sabiex zewgi setgha jahdem ta' argentier".

<u>Dak iz-zmien kienet mehtiega l-firma tas-sid biex kerrej juza post ghal xoghol jew negozju.</u>

5. Joseph Thorne iben l-intimat ighid li missieru kien argentier full time fil-fond. Bejn il-familji kien hemm hbiberija shiha (fol 110)

6. L-intimati esebew licenzji mahruga mill-Kummissarju tal-Pulizija biex juru li l-intimat setgha jahdem xoghol ta’ deheb u fidda fil-fond kif ukoll ibiegh; Dikjarazzjoni minn ufficjal fid-Dipartiment tat-Taxxi Interni u dikjarazzjoni ta’ qliegh minghand konsulent privat. Id-Dikjarazzjoni ta’ Bidu ta’ Impjieg mal-Korporazzjoni ta’ Impjieg u Tahrig saret fl-14 ta’ April 1998 jigifieri wara l-prezentata tar-rikors minn naha tar-rikorrenti.

7. Skond il-gurisprudenza “il-licenzja fuq il-garaxx u n-necessita’ ta’ garaxx ghall-permess ta’ dik il-licenzja partikolari ma’ jikkostitwixxux minnhom infushom uzu” (Caruana vs Cauchi, Appell 6 ta’ Dicembru, 1968), “Galea vs Vella, Appell 24 ta’ Marzu, 2000; Bezzina vs Rizzo, Appell 17 ta’ Gunju, 1994) imma “il-Qorti tirrikonoxxi li l-prova determinanti kienet bla dubbju temergi mill-fatt jekk il-post de quo kellhux licenzja u trading license mill-pulizija jew le”. (Zerafa vs Xerxen, Appell 13 ta’ Jannar, 1998). L-ahhar referenza hi aktar importanti mill-ohra ghal dan il-kaz fejn kien mehtieg, fiz-zmien li saret il-kirja, l-permess tas-sid. Mix-xhieda mressqa l-Bord jasal ghall-konluzzjoni li l-ghan determinanti tal-kirja kien wiehed ta’ hanut, post fejn l-intimat jahdem skond is-sengha tieghu u jaghmel bejgh minnhemm. Ghalhekk it-talba tar-rikorrenti msejsa fuq ‘bzonn’ qed tigi michuda.

8. It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi li l-fond inzam maghluq. L-ilment tar-rikorrent hu mfisser hekk (fol 85) “(l-intimat) hareg boarded out fil-1992, fit-3 ta’ Frar, il-garage maghluq; meta konna nafu li ghadda boarded out, kien gia ilu sentejn u lanqas minnhom (intimati) ma konna nafu, avolja bieb ma’ bieb…. Kien hemm persuna u sabet lir-ragel (u) qaltlu int ser thallieh maghluq dak il-garage…… dahhal lit-tifel jahdem hemm……”.

9. Ir-rikorrenti mistoqsija x’kien qed jaghmel l-intimat meta ma kienx idahhal karozza gol-fond tghid”

“jahdem id-deheb hemm gew”

Ir-rikorrenti stess tghid li taghat lill-intimat il-permess li jahdem fuq skala zghira id-deheb’. (sic) . Jigi mtenni li dak li tghid l-intimata dwar permessi ma jistax jitwemmen.

In kontro ezami tghid li ‘hu bil-bieb maghluq jahdem’ (fol 88)

Mistoqsija: Bil-bieb maghluq. Jigifieri tkun taf li qed jahdem hemm gew?

Twegiba: Imissni ma nisimghux, nisimghu minn gewwa jien, jahdem, meta jibda jtektek.

Mistoqsija: Sewwa. Tul dawn l-erba’ snin, baqa’ juza’ l-istess sistema li qed tghidilna llum”.

Twegiba: Iva.

Jahdem il-gimgha kollha. Gieli l-intimat u ibnu jahdmu flimkien u gieli jkun hemm fil-post wiehed biss u gieli l-iehor.

Quddiem din ix-xhieda ma jistax jinghad li l-fond mhux qed jintuza. L-intimat minhabba l-ghadd ta’ snin jidher li naqqas l-attivita’ tieghu imma b’danakollu ma hemmx in-non uso li jgieb l-izgumbrament. Hu stess jammetti li naqqas ix-xoghol (Dok CRT 1) u qed jahdem biss part time. Billi l-intimat gie ‘boarded out’, skond ir-rikorrenti, ma jfissirx li ma hu qed jaghmel xejn jew li mhux jahdem. Ir-rikorrenti jallegaw hafna imma ma jippruvaw xejn. Ghalhekk it-talba fuq din il-kawzali qed tigi michuda.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.

< Sentenza Finali >

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