MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2006

Rikors Numru. 26/2002/1

Emmaneula Fenech

Vs

Richard Colombo

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fis-7 ta’ Frar, 2002 fejn esponiet illi:

1. Hija tikri lill-intimat il-fond ossia garage bla u numru u bla isem Triq in-Narcis, San Gwann, versu l-kera ta’ sebghin lira (Lm70) fis-sena, tithallas bil-quddiem u l-ahhar skadenza kienet fid-29 ta’ Gunju, 2001.

2. L-intimat abbanduna ghal kollox dan il-garage u ilu ma juzah ghal zmien twil, u naqas ukoll milli jaghmel ir-riparazzjonijiet necessarji fih u b’hekk ikkawza hsarat fl-istess fond.

3. Inolte, l-esponenti trid il-fond ghall-uzu personali taghha u tal-membri tal-familja taghha.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi skond il-ligi, u ghall-fini tal-izgumbrament jigi prefiss lill-intimat zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez .

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Richard Colombro fl-4 ta' April, 2002 fejn espona:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi respinta stante li l-fond imsemmi jintuza ghal skopijiet kummercjali attinenti ghan-negozju tal-esponent u kwindi hu protett mill-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala hanut.

2. Illi oltre dan ir-rikorrenti ghandha garaxx iehor magemb dak in kwistjoni li huwa vojt u ma jintuzax.

3. Mhux minnu li l-esponent ilu ma juza l-fond imsemmi anzi ghadu juzah regolarment sallum u lanqas mhu minnu li kkawza l-hsara u jekk ghandhu bzonn xi riparazzjonijiet dawn ghandhom isiru mill-istess rikorrenti skond il-ligi.

Ra d-digriet tieghu li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Renato Laferla u l-AIC Joseph Jaccarini.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ikkunsidra:

1. Il-'garage' kien inkera minn missier ir-rikorrenti Michael Sciberras lil missier l-intimat Richard Colombo. Oht ir-rikorrenti Grazia Sciberras f'xi zmien kienet taghmel ir-ricevuti hi u l-post 'krejnihulu b'garage'. Missier l-intimat kien juza l-garage biex izomm fih l-attrezzi ta' l-injam ghax-xoghol tal-bini (fol 16-20).

2. Bin ir-rikorrenti jghid li l-garage ilu ma jinfetah xi 22sena u l-intimat kien qallu li "go fih kien (izomm) xi ftit injam li kien juzah biex isaqqaf..... u ma ghadux jintuza fix-xoghol tal-bini". Ix-xhud illum ghandu mal-21 sena (fol 23).

3. L-intimat mad-Dipartiment tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud hu mnizzel bhala li 'jiggestixxi" in-negozju general construction of building and civil engineering works. Ghandu bniedem impjegat mieghu (fol 33-35). Mal-Korporazzjoni ta' l-Impjiegi u Tahrig l-intimat ilu jahdem ghal rasu mill-1 ta' Jannar, 1968 bhala bennej (stone maison) (fol 35-36).

4. Ir-rikorrenti resqu bhala xhud lil Vitorin Genovese li toqghod biswit il-garage. Dan kien jintuza 'ghall-injam ukoll, injam li jarmaw bih shutters...... meta jkunu ser jaghtu l-konkos, jaghmlu s-soqfa bih..... biex jaghtu l-konkos fuqu. Ix-xoghol kien tal-bini" (fol 43).

5. L-intimat ighdi li hu u missieru bnew il-fond "biex ipoggu l-ghodda ta' bennejja". Fil-post illlum hemm "shutters, slielen, ghodda tal-bini." F'seduta ohra xehed li ghandu tlett (3) postijiet f'Birkirkara fejn izomm ghodda. Esebixxa l-permess biex jahdem ta' bennej, li gab fl-1968 ghax missieru wegga. Illum ghandu 57sena.

6. Jirrizulta li dak li qed jissejjah 'garage' hu fond biex jinzammu ghodda biex bihom isir xoghol fil-bini. Inkera biex jinzammu fih ghodda 'in konnessjoni ma' negozju attiv jew attivat" ('Formosa et vs Mifsud et' Appell 9 ta' Lulju, 1999). Il-fond inkera bhala 'hanut' skond it-tifsira moghtija lil-kelma mill-ligi specjali u ghalhekk ma jistax jintalab lura mhabba bzonn. ('Polidano et vs Bennett' Appell 24 ta' Novembru 2000) jinkiteb x'jinkiteb fl-ircevuti (ara 'Zarb vs Bezzina et', Appell Civili 9 ta' Mejju, 1984).

7. Min ma jaghmilx uzu minn post mikri ghandu, ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Di regola, din l-istess gurisprudenza hi ispirata minn certi konsiderazzjonijiet li jistghu jitqiesu pacifici, u daqstant iehor rilevanti. Dan b'referenza ghan-natura u l-oggett tal-

kuntratt, il-notament, anke temporanju, ta' l-uzu patwit, u l-interessi tal-lokatur. ('Attard pro et noe vs Camilleri' Appell 11 ta' Jannar 2006). Skond il-ligi komuni fil-Kodici Civili l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija 'ghall-uzu miftiehem' jew fin-nuqqas ta' ftehim 'ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi' (art 1554). Jekk dan ma jaghmlux dan il-fatt jista' jwassal ghal rizoluzzjoni u hall tal-ftehim (ara 1555(1). Fil-kaz li l-kirja ikun fil-perijodu tar-rilokazzjoni jghodd id-dispost ta' l-artikolu 9 tal-Kap 69 li a propozitu jahseb ghal kaz tat-terminazzjoni tal-kirja u ripreza tal-pussess tas-sid fejn il-kerrej ikun gie liu moghti b'kiri (ara Zammit Lupi et vs La Rosa De Cristoforo, Appell 12 ta' Dicembru, 1996).

8. Min jallega 'non uso' irid jipprovah. Skond ir-regola tradizzjonali jinkombi fuq ir-rikorrent il-prova tal-fatt ta' abbandun. Din ir-regola ghad ghandha fondament fl-espressjoni maghrufa 'onus probandi incumbit ... qui dicit non .... qui negat". Naturalment jista' jigri illi meta r-rikorrent li ikun stabbilixxa bi prova cara l-ezistenza tal-fatt allegat, l-oneru tal-provi jghaddi dawn fuq l-intimati biex issostnu l-eccezzjoni taghhom tar-raguni ta' l-abbandun migjuba biex tikkontesta l-pretiza tar-rikorrent. (reus in excipendo fit actor).

9. F'dan il-kaz il-fond (mahzen) inbena biex fih jinzamm ghodda u taghmir b'rabta max-xoghol ta' bennej. Mahzen ghalkemm fit-tifsira tal-ligi hu 'hanut' mhux bilfors jinfetah kuljum. Min naha tar-rikorrenti u x-xhieda minnha prodotti jinghad li l-fond ilu snin ma jintuza. Xehdet Grazzja Sciberras oht ir-rikorrenti (fol 16-21), bin ir-rikorrenti Roderick Fenech li jghid ghaliex ghandu bzonn il-fond, x'negozjati saru bejnu u bejn l-intimat u li l-intimat ammetta mieghu li fil-fond izomm xi injam qadim. Xehdet Vitorina Genovese li toqghod bieb ma' bieb mal-fond u li tghid li l-fond ma jinfetahx minn mindu miet missier l-intimat. Ghandha problemi minhabba l-umdita' etc. Gol – garage 'jidhlu u johorgu darba rajt wiehed'.

10. Mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti u mix-xhieda ta' l-intimat stess jirrizulta li l-bieb tal-fond kien fi stat hazin u gie mizbugh waqt il-proceduri. L-intimat ghandu tlett (3)

garaxxijiet ohra f'Birkirkara. Ghandu l-permess ta' bennej, hu registrat mad-Dipartiment tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud b'impjegat wiehed full time u li 'branch' wiehed. L-intimat jirribatti kollox, ighid li t-tfal jahdmu mieghu u 'naghti xoghol sub-contracting'. Il-periti jghidu li l-fond 'huwa mimli daqs bajda, minn quddiem sa wara, mill-art sas-saqaf, bi kwantitajiet kbar ta' injam tat-tip li jintuza bhala 'shuttering" ghall-konkrit.

11. Il-Bord li semgha x-xhieda u flieha ma jhossux moralment konvint li l-fond mhux qed jintuza. Ir-rikorrenti aktar tintefa fuq li hu jew ta' qabilha krew 'garage' u mhux 'mahzen'. F'kawzi bhal dawn kull dubju ghandu jmur favur il-kerrej li jekk it-talba tieghu tintlaqa' ser isib ruhha barra. Ir-rikorrenti setghet ressqet provi ahjar.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba, spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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