MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2006

Rikors Numru. 100/2003/1

Martin u Catherine konjugi Zerafa

Vs

Joseph Bugeja

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fejn esponew:

Illi huma jikru lill-intimat il-garage numru 8 f'Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk, bil-kera ta' tlettax-il lira Maltin (Lm13.00.0,) pagabbli bil-quddiem kull erbatax (14) ta' Ottubru.

Illi huma ghandhom bzonn ta' dan il-garage ghalihom u ghal membri tal-familja taghhom.

Illi inoltre u subordinatament l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond mikri lilu ghad illi qieghed juzah bhala store.

Ghaldaqstant l-esponeti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jiehdu lura l-garage fuq imsemmi numru 8 f’Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk u/jew joghgbu jizgombra lill-intimat mill-istess garage wara li jipprefiggi terminu sabiex jaghmel dan.

Bl-ispejjez tal-prezenti procedura.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Joseph Bugeja fit-12 ta’ Novembru, 2003 fejn espona:

1. Illi l-kirja dejjem kienet bhala store ghan-negozju ta’ Joseph Bugeja li huwa sajjied.

2. Illi mhux minnu li dan huwa garage ghal vettura u ghalhekk ir-rikorrenti jistghu jghidu li ghandhom bzonnu ghalihom u ghal membri tal-familja taghhom.

3. Illi l-ftehim originali u kull modifika tieghu kienu saru ma’ Rosario Caruana li kien jigi z-ziju ta’ Catherine Zerafa.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra l-verbal tat-13 ta’ Frar, 2006

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

1. L-ewwe haga li trid tigi deciza hija ghal x’hiex inkera dan il-fond mhabba l-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimat u l-kawzali fir-rikors.

2. Ir-rikorrent jallega li l-fond kellu jintuza bhala garage u issa ‘jintuza ghal store biss’. Skond ir-ricevuti l-fond huwa garage.

3. “Hu saput ben tajjeb li fil-prattika t-terminu ‘garage’ gieli, anzi hafna drabi jintuza promiskwament biex jiddeskrivi kemm ‘garage’ fis-sens proprju tal-kelma kif ukoll mahzen ghal magazzinagg ta’ merci kif anke gieli jiddeskrivi post adibit ghax-xoghol ta’ mechanic u sprayer tal-karozzi. Fid-dawl ta’ din il-konsiderazzjoni ghalhekk l-uzu tal-kelma ‘garage’ f’ricevuti ta’ kera tista’ tkun proprju ma’ tfisser xejn hlief indikazzjoni tal-fond. (‘Zarb vs Bezzina et’ Appell Civili 9 ta’ Mejju, 1984’, ‘Pisani vs Colombo’ Appell Civili, 25 ta’ Gunju, 1986, ‘Gulia vs Cassar’ Appell Civili 18 ta’ Mejju, 1970.)

4. Il-Bord gie muri ricevuti fejn tnizzel miz-ziju tar-rikorrent Rosario Caruana.
‘jiena hawn taht iffirmat niddikjara li rcevejt is-somma ta’ disa’ liri (Lm9.00) minghand Joseph Bugeja, li huwa kera garage numru, 129 Marsaxlokk Quay’ (fol 16).

5. Mix-xhieda ta’ l-intimat jirrizulta li l-fond ilu f’idejn il-familja Bugeja ghal madwar sittin sena. Skond l-intimat:

“Fil-gwerra konna noqghodu fih. Il-mahzen ghandu bieb mhux wiesgha bhal ma jkun ta’ garage, u wara li spiccat il-gwerra, dejjem uzajnieh bhala mahzen tax-xoghol tas-sajd......
Fil-mahzen naghmlu xoghol ta’ tiswijiet ta’ xbieki u nerfghuha wkoll fl-istess mahzen” (fol 25)

Il-familja Bugeja kienet u ghadha whada ta’ sajjieda l-hin kollu (full time) u fil-fond qatt ma dahlet karozza. L-imhazen l-ohra fit-triq huma uzati ghall-ingenji tal-bahar.

6. Bin l-intimat ighid li llum fil-fond hemm ‘parit, konzijiet, xibka tal-lampuki, cimi u hbula” (fol 37).

Xi darba l-ammont ta’ kera zidid minn Lm9 ghal Lm 13.

7. Dwar allegat bdil ta’ destinazzjoni intqal in re “Vella et vs Grech” (Appell 14 ta’ Lulju 2004) “illi kull kaz irid jigi kkunsidrat fil-fattispeci partikolari tieghu, u kif bosta drabi deciz, biex wiehed jara jekk l-allegazzjoni tat-tibdil fl-uzu tinstabx sostenuta trid tigi fl-ewwel lok stabbilita’ u pruvata

d-destinazzjoni principali u preponderanti li ghalih il-fond ilu mikri. Dan huwa bil-wisq ovvju kif anke rifless minn certi disposizzjonijiet tal-Kodici Civili inseriti ghall-istatut tal-kuntratt tal-kiri.

Hekk l-artikolu 1554 tal-imsemmi Kodici jipprovdi li l-kerrej kellu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi.

Jissokta jigi precizat fl-artikolu 1555 (1) illi jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xort'ohra minn dak li ghalih hi qieghda, u cioe' ghal destinazzjoni differenti minn dik miftiehma jew minn dik ta' l-uzu li seta' jigi prezunt mic-cirkostanzi, sid il-kera seta' jitlogb il-hall tal-kuntratt" (ara wkoll "Boffa et vs Borg" Appell 10 ta' Jannar 2000).

8. Illi r-rikorrenti qed isejsu kollox fuq ir-ricevuti, lanqas allegaw li l-intimat jew xi hadd mill-familja tieghu ghandu karozza. Minn naha l-ohra l-intimat irribatta li min wara l-gwerra 'l hawn il-fond intuza biex fih jinhaznu ghodda tas-sajd minn familja li l-membri taghha hadmu u jahdmu ta' sajjieda u qrib il-fond 'de quo' hemm hafna fondi li jintuzaw bl-istess mod. Li kieku kien hemm xi dubju ma jistax ikun li f'ghexiren ta' snin ma ntebhux x'kien qieghed jigri fl-uzu tal-fond. Barra dan kienet saret zieda fil-kera meta kien ghaud haj is-sid Rosario Caruana. Ghal xhiex saret ir-rikorrent ma jafx. M'hix xi prova importanti imma ta' min jaghtiha ftit hsieb.

9. Il-Bord hu tal-fehma li l-fond inkera bhala mahzen tnizzel xi tnizzel fir-ricevuti. L-intimat ma biddilx id-destinazzjoni tal-fond/jew ghamel xi abbuz mill-proprjeta' tas-sid. Ukoll li kieku ma dahlitx il-kawzali tal-bdil ta' destinazzjoni l-Bord kien ikollu jezamina ghal x'hiex inkera l-fond. (l-iter hu imfisser in re "Gatt vs Spiteri" 29 t'April, 1955 Vol XXXIX -1-181, finalment deciza fis-17 ta' Gunju, 1955, Vol XXXIX -1-241).

10. Dan il-fond hu mikri bhala mahzen lil sajjied biex izomm fih it-taghmir u l-attrezz tas-sengha tieghu. 'Il-fatt li

min jiggestixxi ‘hanut’ fit-terminu wiesgha, kien jehtieglu li hekk jaghmel permezz ta’ haddiehor, aktar jekk dan ikun proprju ibnu, bl-ebda mod ma jista’ jinghad li kien ippregudika, la l-jedd tal-kirja u lanqas il-kwalita’ tal-fond lokat sakemm dan jibqa’ jigi utilizzat ghad-destinazzjoni originali li ghalih kien inkera” (‘Baldacchino et vs Caruana’ 28 ta’ Dicembru, 2001, kaz dwar fejn titqieghed karozza tal-linja).

11. Gie diversi drabi ritenut li fond mikri ghand persuna li ghandha sengha u li gie mikri lilha biex fih tpoggi l-ghodda tal-mestjier taghha u li fil-fatt ikun adebit ghal dak l-uzu, huwa protett mill-ligi bhala hanut. (‘Albanozzo vs Spiteri’ 31 ta’ Mejju 1957, Vol XLI -1-372, ‘Agius vs Xuereb’ 31 ta’ Mejju, 1957, Vol XLI -1-379, ‘Vella vs Muscat Gatt’ 12 ta’ Ottubru, 1983 Appell Civili.)

12. Fis-sentenza fuq imsemmija ‘Gatt vs Spiteri’ inghad li ‘fond fejn tigi ezercitata l-arti jew is-sengha tas-sajd, billi jitqieghdu d-dghajjes .... ghas-sajd, l-ordenji tas-sajd, u anke jissemmew in-nases, u jitqieghdu wkoll il-hut sakemm jinbiegh, huwa protett mill-ligi tal-kera bhala hanut, u dak l-uzu tal-fond hu ostativ ghad-domanda tas-sid biex jiehu lura taht idejh dak il-fond”. Fuq din is-sentenza hi mibnija ohra “Caruana vs Bugeja” (8 ta’ Frar, 1957, Appell Civili).

13. L-istess is-sentenza ‘Carabott vs Bonnici’ (26 ta’ Frar, 1973, Appell Civili) dwar fond fejn jitpoggew xbieki, konzijiet u attrezzi tas-sajd ta’ nies li jaqilghu x’jieklu mis-sajd “l-uniku mezz ta’ sostenn ghalihom”.

14. Is-sentenza “Albanese vs Schembri” l-Qorti ta’ l-Appell irriteniet li post fejn ‘sajjied mhux bhala namra jew passatemp jezercita’ dik is-sengha bhala mestier biex ighin fil-qliegh mehtieg ghall-ghixien tal-familja kien hanut.’ F’dan il-kaz is-sajjied kien part time imma dan il-fatt ma kienx jaghmel differenza (20 ta’ Lulju, 1970). Is-sentenza ‘Cassar vs Meilak” ma gietx segwita (Appell Civili 23 ta’ Marzu, 1950).

15. Fid-dawl tal-gurisprudenza u l-provi mressqa l-fond hu ‘hanut’ skond il-ligi u ghalhekk is-sid ma jistax jitolbu lura ghax ghandu bzonnu.

16. In sostenn tat-tezi taghhom l-intimati ghamlu referenza ghas-sentenza in re: ‘Gatt vs Zammit et’ (Appell 28 ta’ Dicembru, 2001) fejn il-kerrej setgha juza l-fond kif ried u gara x’gara kien hemm akkwiexxenza tas-sid u ghas-sentenza in re “Calleja vs Griscti” (Appell 28 ta’ Dicembru 2001) deciza mill-Bord kif presedut u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell.

“In materja ta’ l-apprezzament tal-provi dwar jekk kienx effettivament sar tibdil fid-destinazzjoni ta’ fond, il-gudikant kellu jizen ic-cirkostanzi biex jistabilixxi effettivament x’kien l-uzu primarju li kien qieghed isir fil-fond. Dana fis-sens illi filwaqt li uzu divers ta’ natura sekondarja jew marginali ma kienx wassal ghal vjolazzjoni tal-kundizzjonijiet tal-kirja li tiggustifika l-izgumbrament sakemm il-fond jibqa’ jigi utilizzat principalment ghall-iskop originali li ghalih gie mikri, differenti tkun is-sitwazzjoni, kif inhi f’dan il-kaz, fejn l-iskop originali li ghalih ikun espressament inkera il-garage, jigi ghal kollox abbandunat jew taparsi mizmum bhala paraventu ghall-uzu divers li attwalment ikun qed isir mill-fond lokat.”

F’dan il-kaz fuq imsemmi il-linja mehuda mill-intimat kienet ambigwa ghall-ahhar. Il-provi wrew bic-car li l-fond inkera ghall-ghan u kien qed jintuza ghall-iehor. <u>Fil-kaz li ghandu quddiemu l-Bord jirrizulta ghal x’ kien inkera u l-fond u li baqa’ hekk jintuza.</u>

17. Fil-kaz prezenti r-rikorrenti qed jistriehu biss fuq il-kelma ‘garage’ mnizzla fl-ircevuti u x’qalulhom ta’ qabilhom i.e. ‘garage’. Il-fond inkera bhala mahzen, hekk ghadu jintuza. Sintomatiku li r-rikorrent qatt ma huma qed ifissru x’iridu jghidu bil-kelma ‘store’ li tnizzlet fir-rikors.

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

< Sentenza Finali >

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