MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-21 ta' Gunju, 2006

Rikors Numru. 16/1996/1

Rikors Nru 16/1996

Francis Paris, Emmanuela Paris, Theresa Paris, Felicia mart Emmanuele Falzon u l-istess Emmanuele Falzon bhala amministratur tal-beni parafernali ta' martu, Carmen mart il-mejjet Joseph Paris, Anthony Paris bin il-mejjet Joseph u Carmen Paris, Emmanuela Mercieca bint il-mejjet Joseph u Carmen Paris u zewgha Paul bhala amministratur tal-beni parafarenali ta' martu u stante l-mewt ta' Felicia u Emanuele Falzon assumew l-atti bhala werrieta u wlied Guza Vella u Frances Portelli u stante l-mewt ta' Frances Portelli assumew l-atti Guza Vella, Rita u Edward ahwa Portelli u stante l-mewt ta' Emaneula Paris assumew l-atti Theresa Paris, Francis Paris, Anthony Paris, Emanuela Mercieca, Guza Vella, Rita Fenech u Edward Portelli

vs

John u Anthony ahwa Grima

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti kif imsewwi b'ordni tal-Qorti ta' l-Appell tal-24 ta' April, 2001 fejn esponew:

1. Illi missierhom Joseph Paris kien ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lil John Grima, missier l-intimati, l-fondi ossia 'garages' numri, 173 u 175, Arcade Street, Paola versu l-kera ta' Lm46 fis-sena.

2. Illi l-istess John Grima miet u ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom dritt jirriprendu l-pussess tal-fondi fuq imsemmija skond il-ligi.

3. Illi permezz ta' ittra ufficjali tat-8 ta' Jannar, 1991, ir-rikorrenti interpellaw lill-intimati sabiex jivvakaw immedjatament mill-fondi in kwistjoni.

4. Illi sussegwentement saret kawza fil-Qorti tal-Magistrati sabiex din tordna lill-intimati jizgumbraw mill-fondi fuq imsemmija, pero' l-istess Qorti ddikjarat in-nuqqas ta' kompetenza li tiddeciedi dan il-kaz.
Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-fond l-pussess tal-imsemmija fondi u jordna wkoll lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-istess fondi.

Ra r-risposta pprezentanta mill-intimati John u Anthony ahwa Grima fil-21 ta' Gunju, 1996 fejn esponew:

1. Illi, skond id-disposizzjonijiet tal-ligi (Kap 69) li jirregolaw il-kompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord, il-Bord hu kompetenti biex jordna t-terminazzjoni ta' lokazzjoni ghar-ragunijiet biss li huma kontemplati skond dawk id-disposizzjonijiet tal-ligi, mentri r-rikorrenti odjerni qeghdin jitolbu l-izgumbrament ta' l-esponenti billi jallegaw li l-istess esponenti m'ghandhomx titolu skond il-ligi, u ghalhekk it-talba taghhom mhix wahda li hi ta' kompetenza ta' dan il-Bord.

2. Illi, in sostenn ulterjuri ta’ l-ewwel eccezzjoni ta’ l-esponenti, jinghad li diga’ b’sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) tal-11 ta’ Jannar, 1996, fil-kawza fl-ismijiet “Francis Paris et vs John Grima” gie stabbilit ghar-rigward tal-fond “de quo” illi tezisti kirja fil-kazi ta’ rilokazzjoni.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Semgha t-trattazzjoni ta’ l-avukati.

Ra l-verbal.

Ikkunsidra:

1. Il-Bord kif presedut talab lir-rikorrenti biex ifissru ahjar it-tieni paragrafu tar-rikors billi kif presedut il-proceduri ma bdewx quddiemu. Ir-rikorrenti ipprezentaw nota, u l-intimati qablu maghha, li l-kawzali huma tnejn:

a) L-intimati jew min minnhom, uzaw il-garaxxijiet xort’ohra milli ghall-iskopijiet li lilhom gie mikri [Kap 69 (9)(a)].

b) Minghajr pregudizzju ghar-raguni msemmija f’para (a) is-sidien ghandhom bzonn il-garaxxijiet sabiex ir-rikorrenti Paul Mercieca ikun jista’ jezercita’ n-negozju tieghu minnhom [Kap 69(9)(b)]

2. Bil-korrezzjoni ordnata mill-Qorti ta’ l-Appell waqghet l-ewwel eccezzjoni fir-risposta.

3. Bejn il-partijiet diga’ kien hemm proceduri ohra li ntemmu fil-11 ta’ Jannar 1996 fejn gie dikjarat li l-Bord hu kompetenti li jiddeciedi, la kien hemm kirja, n-natura u l-uzu taghha.

4. L-ewwel haga li trid tigi deciza hija s-sura ta’ dan il-fond meta inkera. Ir-rikorrenti jghidu li l-fond hu ‘garage’,

jigifieri post biex jorqdu karozzi privati. L-intimati minn naha l-ohra isostnu li l-fond hu wiehed kummercjali b'rabta max-xoghol ta' missierhom, bennej, u taghhom.

5. Ir-rikorrenti, l-aktar Emanuela Paris tghid li ma kienux gew mgharrfa bil-mewt ta' missier l-intimati u ghalhekk meta xi hadd minn uliedu mar ihallas il-kera, dan ried jingannahom. Jidher li r-rikorrenti accettaw il-kera darba u minkejja s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ir-rikorrenti Emanuela Paris donnha ma fehmitx l-implikazzjonijiet taghha. Il-Bord hu marbut maz-zewg sentenzi moghtija fl-Appell.

6. Ir-rikorrenti ma jafux ghal x'hiex inkera l-fond lil missier l-intimati, John Grima (wiehed mill-intimati jismu bhal missieru). Il-kera kienet tehodha Emanuela Paris u hutha xebbiet.

7. L-intimat John Grima stqarr:
"Missieri illum mejjet, kien bennej u ha b'kiri l-fondi...... biex juzahom bhala mahzen ghall-ingenji u ghall-ghodda tas-sengha tieghu. Kien kera l-istess fondi madwar hamsin sena ilu. Meta missieri waqaf billi rtira bil-penzjoni, jiena u hija Anthony komplejna x-xoghol tieghu u hekk bqajna naghmlu anke wara li miet fil-1990. Fil-fatt da parti tieghi bdejt nahdem ma' missieri meta kelli hmistax-il sena. Meta huwa rtira jiena u mhux hija biss komplejna x-xoghol li ma kienx tlesta minnu izda naturalment bdejna niehdu xoghol gdid" (fol 107).

8. Din ix-xhieda hi konfortata minn dik ta' l-intimat huh (fol 108). L-istess ix- xhieda ta' Carmen Brennan, oht l-intimati (fol 109). Ix-xhieda tat-tieni mara tal-mejjet John Grima mhix fuq dan il-punt.

9. Il-Bord jasal ghall-konkluzzjoni li l-fond inkera lill-mejjet John Grima in konnessjoni max-xoghol tieghu u hu mhares bil-ligi bhala hanut. Bhas-soltu l-kelma 'garage' fiha hafna tifsiriet f'halq il-Malti u r-rikorrenti ghax semghu minghand xi hadd jghidu li 'garage' hu post ghall-karozzi.

10. “Il-gurisprudenza stabbiliet illi biex garage jew remissa jitqiesu bhala ‘hanut’ fis-sens tat-tifsira li nsibu ghal din il-kelma fil-Kap 69, huwa mperattiv illi bejn l-uzu tal-fond u n-negozju ta’ l-inkwilin ikollok ‘accessorjeta’ necessarja li ggieghel iz-zewg hwejjeg jitqiesu haga wahda b’mod illi remissa titqies ‘mahzen’ fis-sens tal-ligi jew estensjoni tal-hanut fejn il-kerrej jezercita’ l-mestier tieghu.......” (Joseph Zerafa vs John Pace, Appell 27 ta’ Gunju, 1958 a Vol XLII -1-404). Dan l-insenjament baqa’ jigi segwit f’bosta decizzjonijiet ohra kif illustrat f’dawn l-ezemplari “Francesca Desira et vs Antonio Seychell”, Appell 11 ta’ Dicembru, 1972, “Adelina Pollacco et vs Carmelo Zammit” , Appell 7 ta’ Ottubru, 1996 u “Angelo Fenech vs Peter Muscat Scerri”, Appell 21 ta’ Marzu, 1997”. (Calleja vs Cassar”, Appell 22 ta’ Novembru, 2002).

11. Fid-dawl tax-xhieda u tal-gurisprudenza l-fond inkera bhala ‘hanut’ fejn jitqieghdu l-attrezzi tax-xoghol u hekk ghal ghexieren ta’ snin. Ma jistax jintalab lura mhabba bzonn.

12. Ir-rikorrenti telqu mill-premessa illi l-fondi huma ‘garages’, postijiet fejn jinzammu karozzi privati. Jirriuzlta li l-fondi huma kummercjali. Jallegaw bdil ta’ destinazzjoni. F’kazi bhal dawn “il-prova tal-bdil ta’ destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin, trid issir mis-sidien appellati ghax kienu huma li kienu qed jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi (1) kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghall-certa determinata destinazzjoni; (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu, u (3) li jekk dan isehh, dan ma kienx gara bl-akkwinexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sid”. (“Boffa et vs Borg”).

13. Diga’ gie stabbilit li l-fondi inkrew ghall-uzu kummercjali kuntrarju ghal dak li jghidu r-rikorrenti. Mix-xhieda moghtija mir-rikorrenti ma jirrizultax kif u x’fatta sar bdil ta’ destinazzjoni. Il-Bord ser jidhol f’dan il-punt

minkejja l-premessa fuq imsemmija biex ikun ikkunsidra kollox.

14. Fil-qasir jinghad li r-rikorrenti qed ighidu li l-fondi huma maghluqa, qeghdin fi stat hazin, hadd ma jaghti kazhom, ma jinfethux, jidher il-haxix quddiemhom, huma abbandunati. Paul Mercieca, l-aktar bniedem interessat f'dan il-proceduri jistqarr:

"Kull ma nara garaxxijiet mitluqin, wiehed minnhom ghandu l-kliem "garage in use" u quddiem il-garage dejjem nara xi karozzi pparkjati quddiemu, gieli rajt karozzi faccata ta' dawn il-garaxxijiet .... (fol 78). Gieli ttawwal mis-serratura. L-ewwel ighid li ra 'karozzi kummercjali 'bhal ma ghandi jien'. F'daqqa jaqleb u jghid li hemm karozzi privati. Izid li kien hemm zewg karozzi, zgur wahda 'biege', panel beater iqieghed il-karozzi quddiem il-garage, darba kien hemm skip quddiem wiehed mill-fondi.

15. Ghall-grazzja ta' l-argument: ir-rikorrenti jallegaw li l-fondi inkrew biex jinzammu karozzi (li mhux il-kaz) u jixdhu li fihom il-karozzi. Fejn hu l-bdil ta' destinazzjoni dejjem skond ir-rikors u dak li xehdu.

16. Jista' jkun li r-rikorrenti qed jallegaw non uso, imma l-kawzali hi dwar bdil ta' destinazzjoni u non uso f'certu sfond iwasslu ghall-istess konsegwenzi imma hemm differenzi bejniethom. "Bdil ta' destinazzjoni jkun fil-mod kif l-inkwilin ikun qed juza l-fond" waqt li non uso hu dwar "kif ma kienx qed juzah" (ara Schembri vs Sultana, Appell 29 ta' Jannar, 1999, "Zammit Tabona et vs Walker et" Appell 15 ta' Dicembru, 2003).

17. Ir-rikorrenti ma ippruvaw l-ebda bdil ta' destinazzjoni.

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

< Sentenza Finali >

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