MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2006

Rikors Numru. 58/2004/1

Rikors Nru: 58/2004

Nazzareno sive Leslie Sammut

vs

Charles Sultana

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fid-9 ta' Lulju, 2004 fejn espona:

Illi l-intimat jikri l-fond ossia “garage” li jgib in-numru 22 fi Triq Notary Emanuel Debono, Naxxar, minghand ir-rikorrenti u dan versu l-kera annwali ta' Lm360 l jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem;

Illi l-intimat kien talab lir-rikorrenti jikrilu l-garage ghal zmien qasir hafna sakemm jaqsam il-garage tieghu stess

u r-rikorrent biex jaghmel pjacir lill-intimat kien accetta. Skond il-ftehim bejn il-partijiet il-garage kellu jintuza biss bhala ghall-karozzi personali tal-intimat;

Illi xi zmien ilu r-rikorrent kien talab il-garage lura diversi drabi izda l-intimat kien dejjem kien jitlob ftit aktar zmien biex jirranga l-garage li kellu.

Illi r-rikorrenti ghandu bzonn il-garage ghal uliedu.

Illi fit-2 ta’ April 2004 ir-rikorrenti kien baghat ittra ufficjali lill-intimat fejn talbu jirritorna lura l-pussess tal-garage izda l-intimat baqa’ inadempjenti u ghalhekk kellu jigi pprezentat dan ir-rikors;

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost u tal-provi u sottomissjonijiet li ser ikunu prodotti fil-kors ta’ din il-kawza, r-rikorrent jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-pussess vakanti tal-fond b’dan li jiffissa terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrar tal-istess da parti tal-intimati, bl-ispejjez kontra l-intimati inkluzi dawk tal-ittra ufficjali premessa.
Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Charles Sultana fit-30 ta’ Settembru 2004 fejn espona illi:

Id-domanda attrici hija nfondata fid-dritt u fil-fatt.

It-tieni paragrafu tar-rikors ma jghidx il-verita’. Difatti, il-garage ilu mikri lill-esponenti ‘l fuq minn ghoxrin sena u dejjem gie uzat kif inhu attawlment. Dan ir-rikorrent kien jaf bih mill-bidu ghaliex joqghod zewg bibien boghod u mar kemm-il darba hemmhekk.

L-esponenti kien kera minghand ir-rikorrenti anke garage iehor biex ikollu fejn ipoggi karozzi, izda wara xi zmien ir-rikorrenti talbu dan l-ahhar wiehed ghax qal li riedu biex iniffdu ma’ garage iehor taht id-dar tieghu. L-esponent emmnu u cedihulu, izda malli ha c-cavetta flok zammu ghalih, krieh lil haddiehor.

Ir-rikorrent kien ried jehodlu l-garage xi ghaxar snin ilu, u meta l-esponent ma accettax ir-rikorrent gholla l-kera tal-

garage d-doppju li kien. L-esponent accetta l-gholi minhabba t-theddida li jehodulu. Daqs sena ilu r-rikorrent rega' ried il-garage ghax qal li ghandu bzonnu ghal ibnu. Dan mhux veru ghaliex lejn l-ahhar ta' Dicembru zvojtalu garage iehor li jmiss mad-dar, u meta l-esponent gibidlu l-attenzjoni ghalih ir-rikorrent irrisponda li kien kbir ghal ibnu. Illum miftuh b'negozju.

Ir-rikorrent ghandu diversi garages ohra.

Ghall-ittra ufficjali tar-rikorrent l-esponent irrisponda bl-ittra tat-13 t'April 2004 (Dok IU).

L-esponent minn dejjem, kif ghadu sallum juza l-garage in kawza ghan-negozju ta' rijabilitazzjoni u bejgh tal-karozzi.

Ghaldaqstant id-domanda ghandha tigi michuda, bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra legali tal-15 ta' Marzu, 2004 kontra r-rikorrent.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet.

Ra l-verbal tas-26 ta' Gunju 2006.

Ikkunsidra:

1. Illi mill-kontroezami tar-rikorrenti jirrizulta li l-kirja saret madwar ghoxrin sena qabel il-prezentata tar-rikors kif isostni ukoll l-intimat. Dak li jinghad fir-rikors li l-kirja saret ghal ftit zmien mhux sewwa. Ghal xi sena l-intimat hareg mill-garage imma wara l-kirja ssuktat, baqghet l-istess kirja. Giet ipprezentata ittra ufficjali tat-13 ta' April 2004 mibghuta mill-intimat lir-rikorrent bi twegiba ghall-ohra tat-2 ta' April 2004. Fl-ahhar imsemmija ittra r-rikorrent Sammut interpella lill-intimat biex johorglu mill-fond ghax kien qieghed hemm bla titolu u abuzivament. (Din l-ittra gabha l-Bord bl-ghajnuna tar-Registratur tal-

Qorti. Kif jigri f'hafna rikorsi jissemmew dokumenti ufficjali li ma jigux prezentati. Dan ma jaghmilx gieh). L-ittra ufficjali ma taghmel l-ebda sens, minkejja li hija msemmija fl-ahhar tar-rikors. Xorta r-rikorrent gie quddiem il-Bord li juri li hemm kirja li qed tiggedded, u bl-ebda mod ma hu qed jghid li l-intimat mhux kerrej.

2. Il-partijiet mhux qed jaqblu dwar id-destinazzjoni tal-fond. Ir-rikorrent fir-rikors jallega li:

"skond il-ftehim bejn il-partijiet il-garage kellu jintuza biss bhala garage ghall-karozzi personali tal-intimat"

3. Fir-risposta l-intimat ighid li l-garage (1)dejjem gie uzat kif inhu attwalment. (2)kellu b'kirja garage iehor barra dak in kwistjoni "biex ikollu fejn ipoggi karozzi; (3)waqt il-proceduri l-intimat talab lill-Bord li jzid fit-twegiba li hu *"minn dejjem kif ghadu sallum, juza l-garage in kawza ghan-negozju ta' rijabilitazzjoni u bejgh ta' karozzi".*

4. Filwaqt li r-rikorrent bil-kelma 'garage' qed jifhem fond fejn jinzammu karozzi privati, l-intimat l-aktar wara z-zieda mitluba qed jallega li l-fond hu wiehed kummercjali fejn isir xoghol u bejgh ta' karozzi. Issa jekk fond hu ghal uzu kumercjali dan ma jistax jintalab lura mhabba bzonn. (ara 'Vella vs Muscat Gatt noe et', Appell Civili 12 ta' Ottubru 1983, 'Zammit vs Filletti, Appell Civili 11 ta'Marzu, 1985; 'Pearce noe vs Aquilina' Appell Civili 15 ta' Frar 1957, 'Agius vs Cassar', Appell Civili 17 ta' Mejju 1963; 'Micallef et vs Muscat et' Appell 19 ta' Mejju 2004). Ghalhekk l-ewwel haga li trid tigi stabbilita' hija d-destinazzjoni tal-fond.

5. Il-kelma 'garage' ghandu hafna tifsiriet. Tista' tfisser post fejn bniedem iraqqad karozzi, fond fejn tinhadem xi haga, fond fejn tahzen makkinarju ghall-bejgh f'post iehor, fond minn fejn jinbieghu affarijietj ecc. Garage li la hu marbut ma' hidma kummercjali u lanqas ma ssir fih xi hidma kummercjali hu wkoll mhares mill-ligi specjali fil-Kap 69, ghax il-harsien hu moghti lil kull 'premises' imfissra fil-ligi bhala 'any urban immovable property'.

(‘Darmanin vs Grima’ Appell 4 ta’ Marzu 1980). Izda l-harsien tal-ligi hu skond is-sura tal-fond.

6. Fl-affidavit tieghu l-intimat ighid li fil-garage ghandu l-karozzi. Izid li *“kont qghedt bank ta’ hanut tax-xorb li kien ta’ missieri. Dan il-bank ilu hemm mill-1982”* (fol 40-41). Fl-affidavit ighid hekk biss. Mart l-intimat issemmi l-karozzi (fol 42). Ibnu Clayton ighid li *“l-garage dejjem nafu mimli b’sitt karozzi, kif ghadu”* (fol 43). L-istess it-tifel l-iehor.(fol 44). Ix-xhud Mario Vella jghid li l-intimat u hu huma *“delittanti tal-karozzi (u) kemm-il darba mmorru ghand xulxin inkluz fil-garages li ghandna”.* Gieli mar fil-garage biex igib xi ‘spare parts’ jew biex icaqilqu xi karozzi. *Fl-ahharnett “fil-garage hemm zgur sitt karozzi u ghadd ta’ spare parts.”* (Fol 45).

7. In kontroezami Vella jghid li l-intimat huwa full time teacher u *“jidhirli part time mechanic, jahdem isewwi xi karozzi”,* ghandu zewg garaxxijiet *“biex isewwi u biex jistorja karozzi, parts etc.”* Meta xehed fis-seduta tas-26 ta’ Gunju 2006 ighid li ilu ma jmur xi sena u nofs/sentejn *“ghax konna qed naghmlu ezercizzju flimkien (ta’) restawr ta’ karozza”*. Mistoqsi mill-Bord jekk ibieghx il-karozzi restawrati (ie. l-intimat) iwiegeb:

“Le, x’inbiegh. Karozza taghna personali, kienet tal-papa’ antika tal-1934 u ohra tal-1958”.

Ghal Vella dan ix-xoghol huwa delizzju imma ghall-intimat huwa xoghol tassew.

L-intimat ghandu ghand Vella *“karozzi antiki Morris 8 tal-fifties”* (fol 86-94).

8. L-intimat ghamel affidavit iehor fejn ressaq xi ritratti u stqarr:

“jien naghmel negozju ta’ karozzi second hand, nixtri u nbiegh wara li naghmel xoghol ta’ restawr fuq karozzi Jaguar u ohrajn klassici u li ghalihom jiena xtrajt u storjajt spare parts kemm ghal ‘body’ kif ukoll ghall-magni, suspensions etc. Bosta minn dawn l-spare parts li

semmejt jinsabu fil-garage...... Jiena ili naghmel ix-xoghol ta' restawr ghal dawn l-ahhar hamsa u ghoxrin sena. Il-garage in kwistjoni huwa ghalhekk konness ma' dan in-negozju tieghi" (fol 57).

9. L-intimat ghamel rapport lill-pulizija fl-20 ta' Ottubru 2004 ghax xi hadd dahhallu xi metal minn fejn jiftah u ma setax jiftah. (xhieda Surgent Paul Bonanno a fol 62). Wara dan l-incident ma resaqx lejn il-garage (fol 79) u is-serratura ghadha mizduda.

10. L-intimat ighid li ghandu ghoxrin karozza, jaghmel xoghol tieghu personali u ta' haddiehor. Ghadu sejjer bin-negozju ta' xiri, bejgh u tiswija (fol 76-82).

11. Sandro Vella ghamel affidavit fejn ighid li hu dilettant tal-karozzi, l-aktar dawk antiki kif ukoll li lill-intimat dejjem jafu

"sejjer bix-xoghol ta' restoration ta' karozzi, l-aktar karozzi antiki" (fol 71).

12. L-intimat jaghmel xoghol dwar injam meta jkun imqabbad mill-Qorti. Hu registered ghat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud fuq l-indirizz tad-dar. L-ahhar li xehed stqarr:

"dan il-garage, l-iktar li nhallieh..... bhala store ..... mhux nahdem go fih, bhala store biex inzomm u ngorr affarijiet minn hemm gew"

L-affarijiet juzahhom biex jirranga karozzi tieghu u tan-nies (fol 97).

13. Il-partijiet hlew hafna zmien fuq affarijiet irrelevanti. Ad exemplum it-tfassil tar-rikors u tat-twegiba. L-intimat ressaq hafna nies tal-familja li ma jghidu xejn fuq dak li qed jigi kontestat. Minn kif imxiet il-kawza, l-eccezzjoni importanti ta' l-intimat *"l-intimat minn dejjem, kif ghadu sallum juza l-garage in kawza ghan-negozju ta' rijabilitazzjoni u bejgh tal-karozzi",* intalbet ferm wara li bdew il-proceduri. L-intimat fl-eccezzjoni mizjuda donnu qed ighid li jaghmel xoghol fil-garage u jbiegh minn hemm.

Meta jixhed isostni li l-garage huwa ‘mahzen’ marbut ma iehor tieghu. L-intimat ried jipprova l-eccezzjoni li ressaq. L-aktar xhud importanti minn naha ntimata hu Mario Vella. Jirrizulta li l-intimat hu dilettant ta’ karozzi ta’ certu zmien, ta’ certi kwalitajiet. Ghandu numru mhux hazin, xi whud ghand Vella. L-intimat ghandu dan id-delizzju u ma hu qed jaghmel l-ebda hidma kummercjali fil-fond u lanqas ibiegh minn hemm. Hemm xi karozzi qodma u spare parts ghalihom. Il-fatt li l-intimat ighallem bhala xoghol tieghu, mehud wahdu, mhix fattur determinanti, imma jrid jitqies, mal-fatturi l-ohra, partikolari tal-kaz. Ukoll post ta’ ‘kummerc’ attiv ma jinzammx maghluq ghal sena u nofs/sentejn ghax xi hadd dahhal xi haga fis-serratura.

14. M’hemmx kwistjoni illi fid-definizzjoni tal-kelma ‘hanut’ skond il-Kapitolu 69 huwa nkluz anke fond ghall-hazna ta’ oggetti jew merkanzija intiza ghall-bejgh’ (VOl XXX-1-5). Jekk fil-fond tinzamm merkanzija, jew hwejjeg ohra pero’ ma jsir l-ebda bejgh minnu dak il-post ma jistax jikkwalifika bhala ‘hanut’ fis-sens tal-ligi. (Vol XXXIII-1-151)...........” (‘Schembri vs Chircop’ 15 ta’ Frar 2006, Appell), “Il-ligi ma jidherx li tikkontempla bhala mahzen protett minnha bhala ‘hanut’ kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa’ xi affarijiet, ikunu x’ikunu, imma aktarx fond fejn jinzammu ‘wares’ jew ‘goods’ konnessi man-negozju” (Vol XXXV1-1-40, Vol XLII-1-312).

15. Ghalhekk billi l-intimat mhux qed jahzen ‘wares and goods’ u lanqas qed ibiegh mill-fond, dan ma jistax jgi konsidrat b’xi mod bhala fond kummercjali u s-sid jista’ jitolbu lura taht il-kawzali ta’ bzonn.

16. “La darba l-fond mhux kummercjali l-ebda limitazzjoni ma teziti ghad-dritt ta’ preferenza tas-sid li ghandu dritt jitlob ir-ripreza tieghu. F’kazijiet ta’ fondi bhal dawn - li la huma hwienet veri proprji, u lanqas djar ta’ abitazzjoni, - il-ligi specjali hija ferm anqas rigoruza u dak li hu essenzjalment rikjest hu biss li jigi pruvat l-element tal-bzonn. Il-gurisprudenza hi konkordi fuq dan il-punt “Micallef et vs Mifsud et” Appell 6 ta’ Gunju 1994, ‘Borg vs Breckon et’ Appell 24 ta’ Jannar 1997). Il-bzonn ghandu jkun wiehed, ‘bona fide’ u ta’ grad ragonevoli, (‘Saliba vs

Caruana’, Appell 28 ta’ Mejju 1962). F’kazi bhal dawn ma tidhol l-ebda kwistjoni ta’ ‘hardship’ (‘Borg vs Breckon’) diga’ msemmija.

17. Ir-rikorrent ighid li ghandu bzonn il-garage ghall-uliedu. Ibnu *“gab il-licenzja u ghandu bzonn karozza u fil-garage li ghandna hemm il-makkinarju ma noqghodx indahhal u nohorgu”*. Wara dwar ibnu jistqarr *“Ha jgibha issa. Applika ghaliha issa.”* (fol 14). Bin l-intimat jista’ jsuq vetturi tal-kategorija B. Il-licenzja hi ghaz-zmien 10 ta’ Gunju 2005 – 9 ta’ Novembru 2008 u harget waqt li kienu ghaddejjin dawn il-proceduri.

Fl-inhawi hemm skola, tlett ihwienet u ghadd ta’ garaxxijiet. La hemm skola aktarx li f’certi hinijiet it-triq jew parti minnha tkun maghluqa ghat-traffiku.

18. F’kaz bhal dan il-minimu li titlob il-ligi hu li s-sid jipprova li ghandu certu grad ragonevoli ta’ bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza, b’dan pero’ li m’hemmx ghalfejn jipprova necessita’ assoluta. (ara fost ohrajn ‘Zammit vs Sant’, Appell 15 ta’ Marzu 2002). Il-piz tal-prova hu fuq is-sid, ikun x’ikun il-fond (‘Muscat vs Dingli’, Appell 24 ta’ Frar 1997, ‘Cauchi vs Bartoli’, Appell 2 ta’ Gunju 2000).

19. F’dan il-kaz il-Bord hu tal-fehma li s-sid lanqas wasal ghal minimu tal-prova li titlob il-ligi kif imfissra fil-gurisprudenza. Bin ir-rikorrent lanqas isemmi li ghandu karozza. Il-licenzja ma kienetx f’idejh qabel ma bdew dawn il-proceduri. Indikazzjoni dwar l-istat tat-triq u pparkeggjar ma tantx huma konvincenti. Dan li jinghad fin-nota ta’ osservazzjonijiet il-bqija mirquma, dwar il-bzonn, m’huwiex pruvat.

20. Billi s-sid ma ppruvax li ghandu bzonn il-garage, l-Bord jichad it-talba; bit-tama li r-rabtiet bejn il-partijiet jigu ghan-normal wkoll bil-ghajnuna ta’ l-avukati taghhom, l-ispejjez jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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