MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2006

Rikors Numru. 2/2004/1

Rikors Nru: 2/2004

David Tonna

vs

Warrick John Beattie

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fil-15 ta' Jannar 2004 fejn espona:

Illi huwa jikri lill-intimat il-garage numru hmistax (15) Trejqet il-Regina Vittorja (Victoria Junction) Sliema, bil-kera ta' tmenin lira (Lm80) fis-sena, jithallas kull sena bil-quddiem. L-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta' Novembru 2004.

Illi l-esponenti, li joqghod vicin hafna, ghandu bzonn il-garage ghall-uzu personali tieghu a tenur ta'l-Artikolu 9 (b) Kap 69.

Illi l-intimat ma ghadux juza' dan il-garage u jidher li ttrasferixxa l-istess kirja lil ibnu Philip Beattie kif jidher mill-ittra Dok A liema trasferiment sar minghajr il-kunsens tal-esponenti u ghalhekk bi ksur tal-Artikolu 9(a) Kap 69.

Ghaldaqstant, ghaz-zewg ragunijiet fuq premessi, l-esponenti jitlob li jigi awtorizzat ma ggeddidx il-lokazzjoni ta' l-istess garage numru 15 Trejqet ir-Regina Vittorja, Sliema fl-iskadenza li tmiss.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat fis-16 ta' April 2004 fejn espona:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-garage numru hmistax (15) Trejqet ir-Regina Vittorja (Victoria Junction) Sliema a tenur tal-artikolu 9(b) tal-Kap 69 ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu, stante li mhuwiex minnu li r-rikorrenti ghandu bzonn il-"garage" ghall-uzu personali tieghu u fi kwalunkwe kaz zgur ma jezistix il-grad raggjonevoli ta' bzonn rikjest mil-ligi biex jintitolah jirriprendi l-pussess tal-istess u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi assolutament mhuwiex minnu li l-intimat m'ghadux juza dan il-garage, anzi minhabba l-fatt li dan jaghmel parti mill-blokk ta' appartamenti fejn hu jirrisjedi, huwa mportanti hafna li jibqa' jkollu dan il-garage ghad-disposizzjoni tieghu u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazjoni tal-kawza;

Illi l-intimat huwa fi stat avvanzat ta' eta' u jekk it-talba tar-rikorrenti tigi milqugha hu ser isofri ferm aktar pregudizzju milli ser igawdi vantaggi r-rikorrent;

Illi l-intimat jichad kategorikament li ttrasferixxa l-kirja de quo lil ibnu Philip Beattie, u bhalma ser jigi spjegat aktar fid-dettal waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-unika raguni

ghaliex intbaghat il-hlas tal-kera permezz tal-ittra Dok "A" anness mar-rikors odjern huwa minhabba raguni ta' sahhet l-intimat u mhux ghaliex saret xi sullokazzjoni tal-garage minghajr il-kunsens tas-sid.

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti sabiex jigi awtorizzat ma jgeddidx il-lokazzjoni tal-"garage" imsemmi fir-rikors ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ix-xhieda ta' l-intimat inghatat quddiem assistent gudizzjarju u tinsab a fol 92-94. Din ma gietx prezentata waqt il-procedura u ngiebet kopja mid-deputat registratur.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali:
"Illi l-esponenti, li joqghod vicin hafna, ghandu bzonn il-garage ghall-uzu personali tieghu a tenur ta' l-Artikolu 9 (b) Kap 69".

2. Il-garage inkera lill-intimat madwar ghoxrin sena ilu. Ir-rikorrenti fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2004 jghid li jrid il-garage lura ghax:
"ghandi xi affarijiet, bicciet ta' mobbli u xtaqt nistorjahhom fih" (fol 10).

In kontro ezami jghid dwar il-mobbli li ma jistax jahzinhom fil-garaxxijiet biswit, proprjeta' tieghu:
"ghax jekk nitfahhom hemm, hemm karozzi ta' nies ohra u certi affarijiet.... ma xtaqtx inhallihom hemm" (fol 40).

Il-mobbli msemmija huma tieghu personali (various things, chairs, apparat tal-kcina).

3. Ir-rikorrenti ghandu garage li jesa sitt karozzi, iehor li jesa karozza wahda u l-garage in kwistjoni. Dawn l-garaxxijiet huma kollha mikrija lil terzi.

4. Mid-dokument a fol 54, mressqa mir-rikorrent jirrizulta garage b'hames spazji li minnhom tlieta huma mikrija. Hemm workshop uzat mir-rikorrent, spazju uzat ghal dghajsa. Hemm garage mikri lill-intimat. Hemm ukoll iehor 'uzat bhala store mir-rikorrent'.

5. Fil-kontro ezami jghid li qed jitlob il-garage "biex indahhal il-karozza tieghi".

6. Saritlu din il-mistoqsija:

"........ Fil-bidu tal-kawza int kont ghidtilna li l-garage ta' Beattie xtaqt taghmel xi ghamara tieghek fih, issa qed tghidilna li tixtieq taghmel il-karozza. Kien hemm xi tibdil minn dak iz-zmien lil hawn."

Twegiba: "jew wiehed jew l-iehor kont nuza ghall-karozza".

Il-karozza tieghu m'ghandux fejn jaghmilha u qed ihalliha barra (fol 60).

7. Il-kelma bzonn giet imfissra kemm-il darba mill-Qrati u Tribunali:
"Hu in fatti pacifiku ili *"biex wiehed jirriprendi l-pussess ta' fond jehtieg li jipprova t-talba"* (Bianca armla Ganado et vs Anthony Mizzi, Appell Civili 20 ta' Jannar 1964).

Huwa car li l-kelma 'requires' fid-disposizzjoni tal-ligi..... art 9(b) tindika 'bzonn' mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede imma wkoll illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond – 'Anthony Saliba vs Mary Caruana' Appell Civili, 28 ta' Mejju 1962. Altrimenti l-inkwilin ma ghandux jigi disturbat bla bzonn fid-tgawdija tal-fond mikri ghax kwalunkwe zgumbrament igib 'hardship' u l-izgumbrament

ghalhekk irid ikun gustifikat (ara ‘Yolanda Camilleri vs Francesco Saverio Fava’ Appell Civili 18 ta’ Marzu, 1974).

Wiehed ghalhekk ghandu joqghod ferm attent tal-bzonn u ma jesagerax izzejjed. Kif osservat fid-decizzjonijiet fl-ismijiet ‘John Debattista vs Beatrice Galea Preca’ Appell Civili, 20 ta’ Marzu, 1978 u ‘Richard Zammit Tabona vs Hullbourne Stacey Hawkes’, Appell Civili, 15 ta’ Novembru 1989, fuq l-istigma tad-decizzjoni Inglizi ‘Aitkin vs Shaw’ ‘requires’ tinnota ‘something more than desire, although at the same time something much less than absolute necessity will do’. John Azzopardi et vs Lawrence Triganza, Appell mill-Bord, 20 ta’ Ottubru, 2003. (ara wkoll ‘Mark Aquilina et vs Joseph Catania et’ Appell 15 ta’ Frar 2006 u ‘Maria Muscat vs Benny Dingli et’ Appell 4 ta’ Ottubru 2006).

8. Jinghad ukoll li *“la darba l-fond mhux kummercjali l-ebda limitazzjoni ma tezisti fil-ligi ghad-dritt ta’ preferenza tas-sid li ghandu dritt jitlob ir-ripreza tieghu. F’kazijiet bhal dawn....... il-ligi specjali hija ferm anqas rigoruza u dak li hu essenzjalment rikjest hu biss li jigi pruvat l-element tal-bzonn. Il-gurisprudenza tal-Qorti hi konkordi fuq dan il-punt...... Naturalment dan il-bzonn ghandu jkun wiehed bona fide u ta’ grad ragonevoli”* (Damian Schembri vs Alfred Chircop, Appell 15 ta’ Frar 2006).

9. Il-bzonn irid jigi pruvat mis-sid u jrid ikun bona fide u ta’ grad ragonevoli. Ir-rikorrent jistqarr li l-garaxxijiet li ghandu huma kollha mikrija. Mid-dokument a fol 54 jirrizulta li dak li stqarr ma kienx is-sewwa. Fil-garage il-kbir (li daqqa jghid fih hames spazji u daqqa sitta) hemm tlett spazji mikrija, imma r-rikorrent ghandu ‘workshop’ u spazju fejn izomm dghajsa. Hemm garage iehor ferm icken ghal uzu ta’ store f’idejn ir-rikorrent. Barra dan (ara fuq) darba jghid li l-garage iridu biex jahzen xi mobbli u darba biex idahhal u jqieghed karozza privata. Fl-ahhar mill-ahhar ma jistax ighid li hu ‘bzonn’ li xi hadd irid jerga’ jiehu f’idejh garage biex izomm ftit mobbli. Kull spazji fil-garage il-kbir hu maghluq bil-gebel. Mhux ser jiinholoq xi inkonvenjent lill-kerrejja l-ohra.

10. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent jinghad a para 4:
'(ir-rikorrent) xehed li bhalissa ma ghandux fejn ipoggi l-karozza tieghu u qed ihalliha barra ghax ghandu l-ghamara fil-garage li kien juza qabel ghall-karozza. Huwa ghandu bzonn zewg garages: wiehed ghall-ghamara u wiehed ghall-karozza.

Bhalissa ghandu wiehed biss u ghalhekkk ghamel din il-kawza. Ftit qabel fl-istess paragrafu gie mitlub li r-rikorrenti jehtieg garage ghall-mobbli u li l-garages huma kollha mikrija [ara wkoll paragrafu 8(1)].

11. Dan huwa kaz car. Ma hemm l-ebda 'bzonn'. Tghodd il-massima 'malitus non est indulgendum'. Ir-rikorrent 'jehtieg' il-garage ghal xi haga ohra li jaqbillu ma jsemmix.

12. Billi r-rikorrenti bl-ebda mod ma pprova li ghandu 'bzonn' il-garage, t-talba fuq din il-kawzali qed tigi michuda.

13. It-tieni kawzali li n-nuqqas ta' uzu tal-fond li l-partijiet jaqblu li l-ghan tieghu hu li jitqieghdu fih karozzi privati.

14. Ir-rikorrent fl-4 ta' Mejju 2005 xehed li gurnata qabel mar Bahar ic-Caghaq u xi hadd qallu li l-intimat joqghod hemm go flat. Lill-intimat ma sabux hemm. Ra l-karozza ta' l-intimat marka Suzuki li kien jaraha tas-Sliema u li kienet tintuza mill-intimat u martu xi zmien qabel.

15. Ir-rikorrent ressaq bhala xhud lil Joseph Callus li wkoll joqghod fl-istess blokk u ilu hemm xi tlettax-il sena. Meta tela' jixhed (28 ta' Settembru 2005) kien ilu ma jara lill-intimat xi sena. Iben l-intimat joqghod fl-istess blokk. L-intimat ma kien ighix ma' martu *"biss kien hemm zmien li ma kontx narah ta' spiss, kont narah nhar ta' Hadd biss, l-bicca l-kbira, il-Hadd."* L-intimat kellu karozza li gieli kien ihalliha fil-garage u gieli barra. Ghadu jara l-karozza li gieli tintuza minn bin l-intimat li ghandu ohra. F'dawn iz-zmenijiet il-karozza aktar tibqa' barra, quddiem il-garage.

Ix-xhud qieghed fin-negozju u xogholu bhal kulhadd ma jhalliehx il-jum kollu d-dar (fol 30-34).

16. In kontro ezami r-rikorrent ighid li gieli tnehhew (tow) karozzi minn quddiem il-garage ta’ l-intimat. Ma tantx kien jissaporti haddiema quddiem il-garage fejn qed isir xoghol ta’ bini. Darba ttiehed ukoll il-karozza ta’ l-intimat (fol 36-44).

17. Philip Mark Beattie, bin l-intimat, ghandu r-residenza ufficjali ma’ missieru, Flat 4, Victoria Mansions, Trejqet Victoria, Tas-Sliema (fol 16-18), proprjeta’ tat-tnejn. Ghandu wkoll proprjeta’ Bahar ic-Caghaq. Missieru joqghod tas-Sliema ‘imma prezentament qed ighix Bahar ic-Caghaq, imhabba ragunijiet ta’ sahha. Il-missier ghamel zmien joqghod Bahar ic-Caghaq hamest ijiem fil-gimgha u l-bqija tas-Sliema. Issa m’ghadux jaghmel hekk.

L-intimat u ibnu ghandhom karozza kull wiehed. Imhabba l-istat ta’ sahha l-intimat mhux qed isuq:
“Meta (l-intimat) jigi tas-Sliema jqieghed il-karozza tieghu ghax hu ghandu precedenza.........

L-iben juza l-garage:
“*Meta jkolli cans nipparkjah, xi kultant nipparkjah barra ghax jekk jimblukkawli l-garage ma naghmlux*”.

Meta hu u missieru jkunu f’daqqa gol-garage tidhol il-karozza tal-missier.

L-intimat qed ighix Bahar ic-Caghaq u ghandu nfermier mit-Tnejn sal-Gimgha. Ibnu gieli jorqod mieghu.

18. Fl-ahhar fuq din il-kawzali bin l-intimat gie mistoqsi:
“ara naqblux illi fil-fatt il-garage ma tantx qed jintuza u meta jintuza, jintuza minnek u mhux minn missierek, u l-izjed biex thalli l-karozza tieghek barra, izjed milli iddahhalha?

Twegiba: *“Missieri at the moment ma jistax juzah minhabba l-kundizzjoni*

ta' sahha. Meta, jekk Alla jrid, jigi f'kundizzjoni li jsuq,
ovvjament, hu ha jkompli bil-precedenza li juza l-garage qabli"

19. L-intimat ighid li jghix bejn Tas-Sliema u Bahar ic-Caghaq, l-istess ibnu. Ma setax jibqa' Tas-Sliema minhabba xoghol li qed isir biswit fejn joqghod. Fl-istess hin ighid li ibnu ma kienx ilu hafna li ddecieda li jmur Bahar ic-Caghaq biex ighinu, din il-proprjeta' hi ta' l-iben. Mart l-intimat mietet fis-17 ta' Dicembru 2003. Ma kienux separati imma hu kien imur Tas-Sliema fi tmiem il-gimgha (weekend) imma martu baqghet Tas-Sliema. Dan ghaz-zmien 1996-2003.

20. Ma ghandux licenzja tas-sewqan, imma l-karozza hija licenzjata.

L-intimat ghandu mat-tmenin sena. Jidher li l-partijiet jaqblu, ghalkemm ma gie pprezentat l-ebda certifikat mediku, (ara nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent) li l-intimat tah 'stroke', wegga' koxxtu u ma tantx jista' joqghod imur 'l hawn u l'hinn u m'ghadx baqghalu shaha bhalissa biex isuq.

21. F'kazi ta'allegat non uso *"bhala punt ta' tluq ghandu jinghad, qabel xejn, illi in forza tal-principju li l-piz tal-prova huwa mixhut fuq min jallega fatt, sid il-fond li jkun qed jippretendi li ma ghandux igedded ir-rilokazzjoni lill-kerrej tieghu, hu obbligat jaghmel il-prova, inekwivoka u konkludenti, in sostenn tal-premessa ghat-talba tieghu. Una volta s-sid jaghmel din il-prova b'mod konvincenti, l-oneru tal-prova jghaddi fuq il-kerrej jekk dan..... ikun qed jikkontrapponi difiza artikolata fuq fatt divers jew cirkostanza gustifikattiva oppozitorja ghall-assunt tas-sid"* ("Mario Blackman et vs Alf. Petroni & Sons Ltd" Appell 1 ta' Marzu, 2006.)

22. Ir-rikorrent qed ighaqqad flimkien id-dar tal-intimat f'Tas-Sliema mal-garage li jigi taht, non uso tad-dar tfisser non uso tal-garage (fol 9-10). Jinnega li xi darba min kellu flat kien ikollu garage taht. Il-flat illum hu proprjeta' tar-

rikorrent u ibnu. Il-garage hu mikri lill-intimat. Ir-rikorrent ma tantx jaf fuq l-uzu tal-garage. Tella jixhed lil Joseph Callus li xehed bl-akbar reqqa u qal is-sewwa. Minn naha tar-rikorrent ma tressqux provi konvincenti u hu jrid jibni kollox fuq ix-xhieda tal-intimat u ibnu. Dak li qed jigi sottomess dwar ir-residenza/residenzi ta' l-intimat mhux bil-fors japplika ghall-garage. Li jirrizulta dwar il-garage u l-karozza ta' l-intimat hu li llum l-intimat ma jistax isuq. Fejn qieghda l-karozza ta' l-intimat illum ma jirrizultax. L-intimat bil-ligi ma jistax isuq. Imma ghax bniedem jixjieh u hu f'qaghda li ma jistax isuq ma jfissirx li dan hu hati ta' xi haga. Billi l-karozza juzaha haddiehor u forsi jdahhalha go l-istess garage ma jwassalx ghan-non usu. Ix-xhieda ta' l-intimat u ibnu gieli mhix cara imma l-Bord ma jistax jaqleb il-piz tal-provi (il-kaz "Mizzi Estates Limited vs Aflrida Schembri' deciz mill-Bord kif presedut u konfermat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell jixbah hafna lil dan pero' fil-kaz ta' llum ma tirrizultax 'spekulazzjoni' tal-proprjeta'. Il-kaz jissemma mill-intimat.)

23. Billi ma giex pruvat non uso kif fuq imfisser il-Bord jichad it-talba tar-rikorrent mibnija fuq din il-kawzali.

24. L-ahhar kawzali tar-rikorrent hi li l-intimat *"ittrasferixxa l-istess kirja lil ibnu Philip Beattie kif jidher mill-ittra Dok A liema trasferiment sar minghajr il-kunsens tal-esponenti u ghalhekk bi ksur tal-Artikolu 9(a) Kap 69".* Din il-kawzali hi marbuta ma' ta' qabilha kif gie mfassal ir-rikors. Barra dan fir-rikors, fit talba jintuzaw il-kliem 'zewg ragunijiet' bzonn u non uso/trasferiment.

25. Id-Dokument A hu ittra tal- 4 ta' Jannar 2003 fejn iben ir-rikorrent qed jibghat cekk ta' tmenin lira Maltija (Lm80) kera tal-garage de quo ghaz-zmien 1 ta' Jannar 2004 -31 ta' Dicembru 2004. Ic-cekk hu ta' iben l-intimat Philip Beattie. L-intimat esebixxa prokura tat-28 ta' Novembru 2003 u meta xehed qabel kien qal:
"Asked who took care of my financial matters after my stroke, my reply is that Philip took care of them because I could not strike out cheques and so I have him power of attorney. Therefore all payments are issued by him.

U

Asked whether I stated that I gave my son power of attorney, my reply is that yes he can sign cheques. He uses my cheque book and signs it himself no my behalf.”

26. Il-partijiet jaqblu li fid-data tad-dokument A hemm zball: l-ittra intbaghtet bhac-cekk fl-4 ta’ Jannar 2004 u mhux fl-4 ta’ Jannar 2003. Fl-ittra hemm miktub:
“once more, I take this opportunity to ask you to return the rent book. Kindly send the undersigned a receipt at your earliest convenience: (fol 2).

27. Bin ir-rikorrent a fol 73 fisser *“li l-prokura saret perjodu wara li nbghatet dik l-ittra. Fil-fatt tista’ tivverifika mal-Lombard Bank gewwa tas-Sliema meta saret il-prokura. Jigifieri meta dak ic-cheque inbaghtet kont ghadni ma ghamiltx il-prokura”.*

28. Dak li qed ighid bin ir-rikorrent hu ghal kollox kuntrarju ta’ Dokument A (fol 2) u WB (fol 77). Xi ftit dawn il-fatti jhassbu imma mhumiex determinanti biex iwasslu ghall-prova tat-trasferiment tal-kirja mill-intimat ghal fuq ibnu.

29. Kif intqal fis-sentenza ‘Concetta Theuma vs Reverendu Dun Giovanni Mercieca,’ Appell 20 ta’ Frar 1996 (li fuqha nbnew hafna sentenzi ohra) il-prova ta’ cessjoni u/jew sullokazzjoni *“mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita’. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal il-gudikant ghal konvincement illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawk id-drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor”.* (ara wkoll ‘Pauline Cutajar vs Carmela Mangion’ Appell 12 ta’ Mejju 2003 fejn il-fond kien ‘hanut’).

30. Dwar cessjoni inghad ukoll li ‘l-ligi specjali (Kap 69) tuza t-terminologija ‘ittrasferixxa’ (made over fit-test Ingliz). Li jfisser li l-art 9 tal-Kap imsemmi ma kienx limitat ghac-cessjoni kif mifhuma fil-Kodici Civili, izda kull forma ta’ trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress

tas-sid. Il-ligi ma taghmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz jew gratwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissustixxi s-silta minn ‘Salvu Cutajar vs Emanuel Schembri’ (Appell 7 ta’ Ottubru 1996 qaghda tingieb minhabba xi sentenzi msemmija fin-nota ta’ l-intimat.

31. Li jirrizulta hu li l-intimat ihalli lil ibnu juza l-garage tieghu biex idahhal il-karozza tieghu (ta’ l-iben). Ma jirrizulta xejn izjed. Il-Bord ma jistax jasal ghall-konkluzzjoni li sar trasferiment tal-kirja. Hemm missier u iben li jidher li huma qrib xulxin u l-intimat isib l-ghajnuna minn ibnu f’hafna affarijiet. Billi xi hadd ihalli lil haddiehor juza fond mikri ma jfissirx legalment li sar trasferiment tal-kirja u li haddiehor qed jakkwista xi jeddijiet (ara sa fejn applikabbli “Carmelo Briffa vs Vincent Buttigieg” Appell 4 ta’ Ottubru 2006).

32. Il-kawzali ma gietx pruvata u t-talba msejsa fuqha qed tigi michuda.

33. Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrent fuq il-kawzali kollha, l-ispejjez jithallsu mir-rikorrent.

< Sentenza Finali >

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