MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Jannar, 2010

Rikors Numru. 15/2001/2

Professur Ian Refalo u Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici bhala kuraturi tal-Helen Gauci (u b'digriet tas-6 ta' Mejju 2002 assumew l-atti l-avukat Dr. John Buttigieg, l-Avukat Dr Emmauel Buttigieg, Mary Rose mart l-Avukat Dr. Joseph Brincat, Tanya mart John Wismayer, Monica mart Herman Magro, Carmen mart Joseph Houlton, John Joseph Bezzina, Julie Ann Bezzina stante il-mewt ta' Helen Gauic fl-1 ta' Mejju 2002)

vs

Carmel sive Charles u Josephine mizzewgin Agius

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponenti nomine jikru lill-intimati l-fond numru 25, Saint Francis Street, Hamrun, bhala garage, bil-kera ta'

Lm30 fis-sena, li jithallas kul sitt xhur bil-quddiem u li jaghlaq fl-1 ta’ Lulju 2001;

Illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera ta’ dan il-fond;

Illi inoltre l-esponenti nomine ghandhom bzonn ta’ dan il-fond ghall-uzu personali tal-qraba ta’ Helen Gauci;

Illi l-intimati kkagunaw hsarat konsiderevoli f’dan il-fond (zieda awtorizzata fis-17 ta’ Mejju 2002;

Ghaldaqstant l-esponenti nomine jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom li ma jgeddux il-lokazzjoni ta’ dan il-fond a favur tal-intimati u li jordna lill-istess intimati illi jizgombraw minn dan il-fond fi zmien qasir u perentorju li jigu lilhom prefiss minn dan il-Bord;

Ra r-risposta tal-intimati:

Illi t-tabliet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi r-rikorrenti jridu qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom, kif ukoll il-mandat taghhom u titolu li qed tivvanta Helen Gauci. Ir-rikorrenti jridu jippruvaw il-kirja li qeghdin jallegaw li kien hemm;

Illi l-fond inkwistjoni inizjalment kien gie imniffed mar-residenza ordinarja tal-intimati li ilhom jokkupawh anke bil-konsapevolezza tas-sidien, ghalhekk il-bzonn li qeghdin jinvokaw ir-rikorrenti huwa irrelevanti. Kien intiz u wzat bhala estenzjoni ghad-dar li l-intimati ghandhom biswit il-fond in kwsitjoni;

Illi l-intimat kien qed izomm il-pussess tal-fond in kwistjoni bis-sahha ta’ konvenju li kopja tieghu qed tigi annessa. Il-kuntratt finali ma sarx ghax kien ghad jonqos digriet tas-Sekond’Awla u dak il-konvenju kien jibqa validu sa zmien xahar mid-data tad-Digriet tas-Sekond’Awla. Fil-fatt l-intimati qatt ma hallsu kera u s-sidien qatt ma tallbuha proprju ghax kienu jafu b’dan il-konvenju u bil-fatt li l-

intimati kienu hallsu s-somma sostanzjali indikata fil-konvenju;

Illi l-intimat hallas elf lira Maltin (Lm1,000) anke kieku din titqies bhala kera dovuta ghandha tkopri kull kera li talvolta kienet dovuta u oltre.

Illi din hija decizjoni fuq it-tieni premessa tar-rikors promutur senjatament li r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond ghall-uzu personali tal-qraba ta’ Helen Gauci u dan stante li l-Bord, diversrament presedut, kien gia prolata d-decizjoni tieghu kwantu l-morozita’ u hsarat kawzati fil-fond liema decizjoni kienet soggett ta’ appell deciz fl-4 ta’ Ottubru 2006. Fl-appell appena citat, il-Qorti kkonfermat is-sentenza tal-Bord moghtija fit-18 ta’ Jannar 2006, li permezz taghha kienet cahdet it-talbiet rikorrenti, izda laqghet l-appell. Il-Bord ma kienx kkonsidra t-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-htiega tal-fond u ghalhekk dan il-process kien rinvjat lil dan il-Bord biex jiddeciedi dwar l-istess htiega;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-provi kollha f’dan il-process huma dawk kompilati sad-decizjoni tal-Bord tat-18 ta’ Jannar 2006 kif ukoll id-deposizzjoni ta’ Carmel Agius moghtija wara r-rinvinju ta’ dan il-process lill-Bord. Wara dan ix-xhud, l-partijiet awtorizzaw lill-Bord jipprocedi bid-decizjoni tieghu;

Illi kif gia intqal *supra* din hija decizjoni dwar ir-ripresa tal-fond *de quo* konsistenti f’garage, bazata fuq il-htiega personali tieghu mill-qraba tar-rikorrenti. Il-provi dwar dan il-punt huma pjuottost skarsi u dwar din il-htiega xehdu biss zewg persuni li qalu li jixtiequ dan il-fond biex juzawh bhala mahzen ghall-affarijiet li jimpurtaw huma stess bin-negozju taghhom. Dr. John Buttigieg xehed illi huwa u l-kugini tieghu li ghandhom bzonn il-fond ghan-negozju taghhom stante li huwa garage (fol. 30); Tania Wismayer

xehdet illi tixtieq il-fond biex tuzah bhala store ghaliex illum juzaw fabbrika bhala mahzen ghall-oggetti li jimpurtaw izda din il-fabbrika mhix kbira bizzejjed (fol 40); Joseph Houlton qal li ghandu negozju u jimporta "xi toasters u ktieli" u jista' juza dan il-fond bhala store.

Illi dan il-fond ghandu kejl ta' 3.66 m faccata u 12.19 m fond u huwa maqsum fi tnejn – parti garage u parti retroposta li tintuza bhala kcina u "living room". Originarjament dan il-fond kien terran adjacenti ghall-fond proprjeta' tal-intimati izda l-intimati kienu dahlu f'konvenju biex jixtru l-istess minghand wiehed mill-kopropretarji li sakemm isehh l-att finali rrilaxxja ricevuta tal-kera. L-intimati waqqghu l-faccata u rristrutturaw it-terran billi qasmuh fi tnejn, nifduh mad-dar taghhom u inoltre bnew fuq l-arja tieghu ghax il-konvenju kien ukoll ghall-akkwist tal-istess arja. Jirrizulta illi dan il-fond qatt ma kien garage u qatt ma inkera bhala garage tant li kienet harget ricevuta ta' "premises" u kienu l-intimati li qasmuh fi tnejn bil-parti frontali bhala garage. Dan il-fond ghalhekk illum mhux qed jintuza bhala garage fl-intier tieghu ghaliex parti sostanzjali tieghu huwa utilizzat bhala kcina u "living room" bhala estensjoni tad-dar tal-intimati. Dan huwa fattur importanti meta tqis li Joseph Houlton jixhed illi jista' juzah bhala store. Il-Bord jifhem b'hekk illi ma hemmx htiega ingenti tal-fond u fil-kaz ta' Tania Wismayer, dan il-fond ftit ser jagevola il-htiega ta' magazinnar ghaliex dan issa m'ghandux xi kobor tali li jservi bhala mahzen.

Illi l-bdil fil-fond kif originarjament inkera, sar bil-kunsens tas-sidien kif jirrizulta mis-sentenza tal-Appell li gia ddecidiet dan il-kaz *in parte.* Dik il-parti tal-fond li issa qed tintuza bhala kcina u "living room" ghalhekk tgawdi il-protezzjoni specjali akkordata bis-sahha tal-Kap 69 filwaqt li dik il-parti li qed tintuza bhala garage ma tgawdix l-istess protezzjoni u tista' tintalab mis-sid ghal-uzu tieghu b'ragunijiet anqas stretti. Issa fil-fehma tal-Bord, il-htiega li r-rikorrenti qed jghidu li ghandhom mhix wahda ingenti u tista' tkun klassifikata bhala wahda kapriccuza tenut kont li dan l-ispazju ristrett behsiebu jintuza bhala mahazen bejn tlett persuni li ma urewx ghas-sodisfazzjoni tal-Bord xi htiega necessarja partikolari.

Ghal dawn il-mottivi, l-Bord jichad it-talba ghar-ripreza tal-fond bazata fuq il-bzonn ghall-uzu personali tal-qraba ta' Helen Gauci, bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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