MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 89/1998/1

Melita Debono, Anglu Cassar, Maria Cassar,
Doris Cassar, Pauline Cilia

vs

Francis Dingli

Il-Bord,

Ra r-rikors in esami li bih ir-rikorrenti wara li ppremettew:-

Illi l-esponenti jikru lill-intimat l-istore bl-isem ‘Elecplum’ li huwa garaxx minghajr numru fi Triq l-Ghasafar, Hamrun versu l-kera ta’ tmienja u ghoxrin Lira Maltin (Lm28) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;

Illi l-iskop tal-kirja kien sabiex l-intimat juza l-garaxx bhala store;

Illi l-esponeneti saru jafu li fil-fatt l-imsemmi garage mhux qieghed jintuza u qeghed fi stat ta’ abbandun;

Illi dan jammonta ghal ksur ta' l-obbligi tal-kerrrej, stante li hemm kambjament ta' destinazzjoni.;

Talbu bil-qima, ghar-ragunjijiet fuq premessi li Bord jordna lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi l-garage, Triq l-Ghasafar, Hamrun okkorrendo billi jordna l-izgumbrament ta' l-intimat mill-fond in kwistjoni.

Rat ir-risposta tal-intimat (fol 3B tal-atti) u li biha ssottometta bir-rispett:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament hi nfondata fil-fatt u fid-dritt billi mhux minnu li l-intimat abbanduna l-fond 'de quo'; hu ghadu juzah regolament, dan kif jirrizulta ahjar fit-trattazzjoni tal-kawza, u jiehu hsiebu, konferma ta' dan hu l-fatt li fis-sajf li ghadda zebgha l-bieb ta' barra tal-fond.

It-talba tar-rikorrenti ghandha, ghalhekk, tigi michuda bl-ispejjez minn dan il-Bord.

Salv dejjem eccezzjonijet ohra.

Ra l-atti kollha tal-kaz.

Sema t-trattazzjoni.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi r-rikorrenti (fol 10 et seq ibid) spjegat li l-post in kwistjoni kien inkera lill-intimat minn missier ir-rikorrenti kollha minghajr ebda skrittura. Hi kompliet tghid illi meta missierha kien ghadu haj u dan sal-1995 l-intimat (kif kien jahdem ta' 'plumber' jew 'electrician' kien jigi sabiex jhallas il-kera u l-ircevuta relattiva kienet tinghata lill-missierha sabiex dan jiffirmaha. Inoltre hi ma tafx taqra u ghalhekk ma kienetx taf x'kien hemm imnizzel fl-ircevuta dwar id-destinazzjoni tal-post mikri. Wara li miet missierha u hi kienet tmur sabiex tara' il-post dejjem sabitu maghluq u fi kliemha stess 'imharbat'. Quddiem l-istess post ossija 'garage', kien hemm hafna haxix, twil u

ghalhekk hi kkonkludiet li ma kienitx tiddahhal karozza go fih. Ta' dan il-haxix kien ittiehed ritratti izda meta dawn ittiehdu, kien tnehha il-haxix ftit wara. In kontro esami, hi sosniet, ghar-raguni gja msemmija, li hi ma kienitx taf li fuq l-ircevuti kien hemm, miktuba, l-kelma 'store'.

Illi r-rikorrenti l-ohra, Melita Debono (fol 16 u fol 27 et seq ibid) semmiet illi, minhabba kawza, '… il-post sar 'store'. Anke hi kienet tmur tara l-istess post izda dejjem sabitu maghluq bil-bieb traskurat u b'… hafna haxix (gholi madwar pied) quddiem il-bieb'. Inoltre fuq dan kien hemm 'sign' mibrux u jibda bil-kelma 'electroplant'. Sussegwentement, il-bieb kien inzebagh u l-haxix kien tnehha. Sussegwentement, din kienet esebiet l-imsemmija ritratti (fol 29 ibid) mehudin minnha stess madwar sentejn jew tlett snin qabel ma xehdet fil-11 ta' Jannar 2002. Hi hawnhekk semmiet ukoll li fuq il-bieb kien hemm numru ta' telefon li '… ma tantx jidher' … 'anzi ma jidher xejn'. Angelo Cassar rikorrenti iehor (fol 19 et seq ibid) semma li f'okkazzjoni wahda, hu irnexxielu jhares fl-istess post '… mit-toqob li jkun hemm fil-bibien' u kien ra', biss, xi kaxxi ta' luminata u 'Lambretta' u xejn aktar. Inoltre l-1998 jew 1999, hu stess, hu kien inkariga terza persuna sabiex tirranga blata li kienet imkissra u dan barra l-istess 'garage'. Dan ukoll semma' li,peress li joqghod u jirresjedi vicin hafna l-istess post, hu jaghddi, minn quddiemu, wiehed jista' jghid, kwazi kull jum kemm fil-ghodu kemm f'nofs in-nhar. Hu kien ra' ukoll kelma miktuba fuq il-bieb cjoe 'store'. Sussegwentement, il-bieb kien inzebagh matul is-sena' 2000 u twahhlet tabella mal-bieb.

Illi gie prodott mir-rikorrenti Domenic Abela (fol 48 u fol 49) li jirrisjedi bieb ma bieb mal-istess post u matul il-perjodu ta' tlettax il-sena' li kien ilu hekk jirrisjedi '… ftit li xejn ma rajt il-garage miftuh' hlief f'okkazjoni wahda meta kien hemm il-bieb imbexxaq kien ra lill-intimat, li, forsi b'kollox, kien rah fil-post '.. xi darbtejn ohra'. Inoltre hu qatt ma kien ra merkanzija diehla fi, jew hierga minn, l-istess post b'referenza specjali ghal oggetti ta' 'plumbing' (ara ukoll ix-xhieda ta' Maria sive Mariella Abela a fol 59 u fol 60 ibid). Illi, inoltre, gie prodott ukoll, Dottor Neville

Young (fol 52 u fol 65 et seq ibid) sabiex jixhed dwar il-kontijiet ta' dawl u ilma relattivi ghall-istess lok. Dan qal li ma jidhirx li hemm 'meter' tad-dawl insallat fih u meta saru tentattivi sabiex jinqara dak tal-ilma, il-post kien dejjem jkun maghluq. Hu esebixxa d-dokumenti a fol 54 et seq ibid minn fejn jidher li kien jkun hemm hlas in rigward konsum ta' ilma. Jigi notat li l-istess xhud indika li l-ahhar kont kien inahreg fl-10 ta' Jannar 1994 u '… wara din id-data l-fond gie dikjarat bhala 'inactive' u, filfatt fuq talba tal-konsumatur registrat, kienu tnehhew is-servizzi tad-dawl u ilma (ara fol 69 ibid).

Ikkunsidra

Illi l-intimat (fol 75 u fol98 et seq ibid) xehed li hu kien kera l-post sabiex go fih jahzen oggetti relatati max-xoghol tieghu ta' 'plumber' u 'electrician'. Dwar dan hu semma kawza quddiem l-istess Bord li fiha missier ir-rikorrenti kien pprova izda ghal xejn sabiex jkeccih mill-istess post (ara l-kopja ma tantx cara tal-istess sentenza a fol 82 et seq ibid moghtija fid-9 ta' Jannar 1945) . Milli seta jinqara jidher li din il-kawza kienet bazata fuq il-kawzali ta' bdil fid-destinazzjoni. Hu kompla billi qal li ghandu licenzja ta' electrician' (fol 80 ibid). Inoltre, hu kien ha 'recentement' ritratti tan-naha ta' gewwa tal-'store' (fol 81 ibid). Dawn ittiehdu madwar Lulju 2004 u juru li l-post ghadu jintuza ghall-iskop li ghalih krieh hu. Difatti, hu ghadu jahdem fix-xoghol imsemmi u kull darba li jkollu bzonn xi ghadda, hu jgibha mill-istess post, skond il-bzonn. In kontro ezami hu xehed fit-2 ta' Dicembru 2005, illi kien pensjonat izda ghadu jaghmel 'xi xoghol zghir' . Inoltre hu ma kellux numru tal-'V.A.T' u 'Jiena in rigward l-'income tax' ili ma nimla formola' ghax ' … mill-post … kont naqla qliegh zghir biss'. Inoltre hu sostna, ukoll, li 'Milniex li zbajt il-bieb ghalhekk milniex li ghamilt manutenzjoni tal-post'.

Illi l-intimat ipproduca, ukoll, bhala xhieda zewgt itfal tieghu , Carmel Dingli (fol 71 u fol 72 ibid) u Brian Dingli (fol ….. ibid). Dawn sostnew illi l-intimat jzomm gol-post, slielem, fallakki, pajpijiet u ghodda, fi kwantita kbira. It-Tnjen semmew, ukoll, illi jew li 'dilettant tal-'plumbing' 'jew

'…. Iccekcek xi haga bhala 'electrician' u 'plumber' ghan-nies'.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi r-rikorrenti bbazaw it-talba taghhom billi allegaw illi l-intimat mhux qed juza l-post in kwistjoni u li dan qieghed fi stat ta' abbandun.

Illi,dwar din il-kwistjoni li tinvolvi in-'non uso' ta' post mikri konsiderat bhala bdil fid-destinazzjoni tal-istess post, gie ritenut illi ma hemmx kriterju fiss u dan ghandu jigi determinat u deciz f'kull kaz individwalment u 'in ispecie' mehuda c-cirkostanzi partikolari ta' kull kaz. Dwar dan il-kaz ghandha r-rikorrenti jiddikjaraw u jsostnu anke permezz ta' ritratti illi l-post in kwstjoni jinzamm maghluq minghajr ma ssir xi forma ta' attivita u, minnbarra, jidher li hu fi stat ta' abbandun. Fuq in-naha opposta ghandha l-intimat li jsostni anke hu permezz ta' ritratti, li, filfatt, hu qed juza skond il-bzonn, il-post in kwistjoni bhala mahzen sabiex fih jzomm oggetti u ghodda relatati max-xoghol tieghu ta' 'plumber' u 'electrician'.

Illi, wara li qieset il-provi prodotti miz-zewg nahat u tenut kont tar-regola illi kull minn jallega fatt ghandu jippruvah fuq bazi ta' probabbilta, jidher, fil-fehma tal-Bord illi ir-rikorrenti ma pprovawx fuq din il-bazi dak allegat minhom waqt li dak li allega l-intimat probabilment, hu minnu. Minhabba hekk it-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jigu akkolti.

Ghal dawn il-motivi il-Bord jichad it-talbiet kif dedotti mill-istess rikors. In rigward l-ispejjes dawn jibqghu minghajr taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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