MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2013

Rikors Numru. 10/2007/1

Seduta ta' nhar il-Hamis 14 ta' Novembru 2013

Rikors Numru 10/07 FDP

Josette Musu (ID 64661M)

vs

Anthony Calleja (ID 685127M) u martu Maria Antonia Calleja (ID 182429M) ghal kull interess li jista jkollha u, permezz ta' digriet datat 8 ta' Ottubru 2012, John Mary sive Jimmy Calleja (ID 807950M), Paul Calleja (ID 455461M), Mario Calleja (ID 543655M), Maria Bonello (ID 731649M), Helen Testa (ID 832551M) u Maria Antonia Calleja (ID 182429M) assumew l-atti flok Anthony Calleja, wara il-mewt tieghu.

Il-Bord,

Ra ir-rikors intavolat fit 2 ta' Frar 2007 fejn ir-rikorrenti sahqet illi hija tikri lill-intimat fond ossija garage bhala store gewwa 229, Triq FS Caruana, Birkirkara, u dana versu l-kera ta' Lm50, liema fond ma kienx qed jintuza mill-intimat ghall iskop illi lilu kien mikri. Ghalhekk ir-rikorrenti talbet illi tirriprendi lura l-pussess ta' l-istess garage.

Ra ir-risposta ippresentata mill-intimati Anthony u Maria Calleja fit 28 ta' Gunju 2007 fejn sahqu illi ma kienx minnu li l-garage ma kienx qed jintuza ghall-iskopijiet lilu mikri u gahlhekk it-talbiet attrici kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra l-affidavit ta' **Josette Musu** u ta' **David Musu** ippresentati fil 31 ta' Awissu 2007 kif ukoll serje ta' ritratti minnha esebiti wkoll.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Anthony Camilleri**, moghtija fit 12 ta' Mejju 2008, li kien il-Perit imqabbad mill-Gvern sabeix jistma il-fond wara illi l-istess fond kien intiret sar tar-rikorrenti fil 15 ta' Lulju 2004.

Ra ix-xhieda ta' **Mark Grech** moghtija fit 12 ta' Mejju 2008, illi kkonferma illi huwa ha ir-ritratti kollha li ghandhom fuqhom id-data 19 ta' Novembru 2004.

Ra ix-xhieda ta' **Emanuel Darmanin**, in rappresentanta tal-VAT Department, moghtija fil 25 ta' Novembru 2008 fejn gharraf lill-Bord illi huwa kien prekluz mill-Ligi sabiex jixhed.

Ra id-dokumentazzjoni ippresentata mir-rikorrenti fit-12 ta' Jannar 2009, inkluz ricevuta ta' hlas ta' sitt xhur kera bil-quddiem minghand is-sid Ignatius Gatt lill-kerrej Anthony Calleja datata 30 ta' Mejju 1973 fejn il-post huwa indikat bhala "garage (store)".

Ra illi fit 12 ta' Jannar 2009 ir-rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi.

Ra ix-xhieda ta' **Paul Calleja** moghtija quddiem il-Bord fis 16 ta' Marzu 2009.

Ra ix-xhieda ta' **John Mary Calleja** moghtija quddiem il-Bord fit 30 ta' Gunju 2010.

Ra ix-xhieda ta' **David Musu** in kontro ezami moghtija quddiem il-Bord fl 14 ta' Dicembru 2010.

Ra ix-xhieda ta' **Josette Musu** in kontro ezami moghtija quddiem il-Bord fit 23 ta' Marzu 2011.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' **John Mary sive Jimmy Calleja** u ta' **Paul Calleja** moghtija quddiem dana il-Bord fit 8 ta' Ottubru 2012.

Ra illi fit 8 ta' Ottubru 2012 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar xhieda u l-kawza giet differita ghall-presentata tan-noti ta' sottomissjonijiet.

Ra is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentati fit 13 ta' Novembru 2012.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentati fid 19 ta' Novembru 2012.

Ra in-nota responsiva tar-rikorrenti ippresentata fl-14 ta' Dicembru 2012.

Ikkunsidra

Il-kawza odjerna tirrigwarda ripreza ta' fond ossija garage illi kien mikri bhala store, liema garage inghata lir-rikorrenti minghand is-sid precendenti, ossija Dun Ignatius Gatt, fil 15 ta' Lulju 2004. Ir-rikorrenti, li kienet a korrent tal-fatt illi garage kien mikri lill-intimat bhala store, marret fuq il-post flimkien mal-Perit tal-Gvern, il-Perit Anthony Camilleri, sabiex dana jaghmel l-istima necessarja halli tithallas it-taxxa dovuta.

Jirrizulta illi meta sar dana l-access, illi ghalih kien presenti r-ragel tar-rikorrenti, David Musu flimkien ma' bennej li kien qed jassistihom biex jivverifikaw l-istat tal-bini sovrastanti il-garage, li kien tar-rikorrenti wkoll, kif ukoll il-garage stess, deher car illi l-garage kien qieghed jintuza bhala garage ghal-vetturi b'ghodda relatati ma' vetturi u ma kienx jidher illi tali garage kien attwalment qed jintuza bhala store.

Kien ghalhekk illi r-rikorrenti, meta gew it-tfal ta' l-intimat Paul u John Mary Calleja joffru li jhallsu l-kera, ma accettatx il-kera peress illi hasset li l-uzu ta' l-istess garage ma kienx qed isir kif miftiehem. Ir-rikorrenti offriet illi tikrilhom il-garage permezz ta' kuntratt ghal hames snin bil-prezz ta' Lm400 fis-sena izda t-tfal ta' l-intimat ogegzzjonaw u sahqu illi kienu disposti jhallsu Lm200 fis-sena bl-istess kundizzjonijiet ta' qabel. Ftehim eventwalment ma intalahqx u ghalhekk saret il-kawza odjerna.

Skond l-intimati Paul u John Mary Calleja, filwaqt illi jikkonfermaw illi l-garage kien mikri bhala store, jishqu illi l-garage, li kien intuza minn missierhom bhala store ghal hanut illi huwa kelu flimkien ma' Paul Calleja, ghadu qed jintuza ghal dana l-iskop, peress illi qed jintuza bhala mahzen ghal-merkanzija taz-zewgt ihwienet illi ghandhom ftit il-boghod mill-garage. Jirrizulta skond ix-xhieda ta' l-ahwa Calleja, illi missierhom kellu problemi ta' sahha ghal habta ta' 1993 u minn daknihar il-quddiem huwa ma setghax jitkellem.

Tali fatt, madanakollu, huwa kkontestat minn David Musu, peress illi huwa sahaq li, ftit qabel ma saret l-ispezzjoni tal-perit tal-Gvern, huwa kien cempel lill-istess intimat u dana kien gharrfu, inizjjalment li ma kellu ebda garage mikri lilu u, sussegwentement, dana reggha cempel u gharrfu illi il-mara tieghu kienet ser tmur tiftah il-garagemeta mehtieg.

Ikkunsidra

Illi, mill-provi prodotti, ir-rikorrenti jikkontendu li l-garage ma kienx qieghed jintuza bhala store filwaqt illi l-intimat, tramite it-tfal tieghu, sahqu illi l-garage kien attwalment qed jintuza bhala store, kif dejjem kien.

Iz-zewgt partijiet ippresentaw ritratti sabiex jikkorroboraw il-posizzjoni taghhom, u l-Qorti thoss illi tista tistrieh fuq tali ritratti fil-konkluzjonijiet li ser tasal ghalihom. Dana qieghed jinghad ghax filwaqt illi l-intimati ippresentaw serje ta' ritratti fis 16 ta' Marzu 2009 fejn jidher illi l-garage huwa mimli merkanzija, ir-rikorrenti ippresentaw serje ta' ritratti mehudha fis-sena 2004 fejn jidher illi ma hemm assolutament ebda merkanzija fil-post u kull ma kien hemm kienu affarjiet u ghodda relatati ma' vetturi.

L-importanza ta' tali ritratti hija aktar accentwata bill-fatt illi r-ritratti esebiti mir-rikorrenti ittiehdu f'mument illi fiha l-intimat u t-tfal tieghu ma kienux jafu li r-rikorrenti setghet tipprocedi legalment kontra taghhom sabeix jitkeccew minn hemm. Ghalhekk, tali ritratti huwa riflessjoni tas-sitwazzjoni reali illi kien hemm fil-garage u l-uzu li tieghu kien isir f'dak iz-zmien. Ir-ritratti murija mit-tfal ta' l-intimati, minn-naha l-ohra, ittiehdu meta kienu gia bdew il-proceduri odjerni, u ghalhekk gew mehudha unikament sabeix dana il-Bord ikun konvint li l-garage qieghed jintuza ghal skopijiet ta' store.

Ikkunsidra

L-argumenti imressqa mir-rikorrenti sabeix tiggustifika t-tehid lura tal-garage kienu tnejn, ossija il-fatt li ma kienx qed jintuza ghall-iskop originalment intiz, kif ukoll ghax ghandha bzonn tali garage ghall-uzu personali taghha u tal-familja taghha.

L-ewwel u qabel kollox, tirrileva li kif gia gie stabbilit mill-Qorti ta' l-Appell, f'diversi sentenzi, fosthom 'Camilleri vs Tonna deciza fit 12 ta' Jannar 2005, ladarba l-fond huwa indikat bhala store, allura igawdi mill-protezzjoni bhala hanut u ghalhekk is-semplici bzonn tal-fond ma huwiex

bazi sufficjenti biex il-garage ossija store jinghata lura lis-sid.
Kunsidrat dana il-punt, il-Bord ihoss li ghandu jikkunsidra fi ftit aktar dettall il-kwistjoni ta' l-uzu tal-garage u jekk tali kienx qieghed jintuza bhala stre jew le fil-mument illi r-rikorrenti accediet fuq il-post, tramite ir-ragel taghha.

Kif stqarret il-Qorti tal-Appell fil-kawza Wallace u Doris mizzewgin Micallef et vs Carmelo u Grace mizzewgin Degiorgio 88/99, deciz fit-28 ta' April 2004:

..."store" ghandu karatteristici distinti minn dawk ta' hanut veru u proprju, u li allura fil-kaz ta' store jista' jigi kondott negozju minnu anke jekk ma jkunx miftuh ghal klijentela. Tfakkar pero' illi kif jinsab enuncjat fis-sentenza a Vol LXII p I p 321, "jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi uzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali li l-ligi taghti lill-"hanut" jehtieg li jkun u jibqa' uzat bhala tali. Huwa desumibbli minn dan illi in kwantu "hanut" store jimporta allura attivita' kummercjali fih anke jekk perjodika jew fuq skala ridotta. Dak li jidher invece li hu projbit hu li l-uzu tal-fond u l-ezercizzju tan-negozju u tal-bejgh minnu jsir bhala haga sporadika jew, fi kliem l-appellant, skond l-aptit. Hu proprju dan li jiddenota l-abbandun tal-fond".

Issa, fil-kaz odjern, jidher ippruvat li meta ir-rikorrenti accediet fuq il-fond u l-intimat w it-tfal tieghu ma kienux a korrent tar-riskju illi huma kellhom li jitilfu l-fond peress illi ma kienx qieghed jintuza kif suppost, il-garage ma kienx qieghed jintuza bhala store u tali fond ma kellu ebda fattizi ta' store. Dana certament ma jistghax jinghad ghar-ritratti illi l-intimati esebew wara li nbdew il-proceduri odjerni.

Il-Bord ihoss illi gie ppruvat 'l hinn minn ebda dubju li, fil-mument illi r-rikorrenti intavolat il-proceduri odjerni, l-garage ma kienx qieghed jintuza bhala store u lanqas ma jidher illi seta kien qieghed jintuza sporadikament bhala tali lanqas. L-affarjiet illi jidhru fil-garage fil-mument illi r-rikorrenti accediet ghal fond fl-ahhar tas-sena 2004 juru bic-car illi tali post ma kienx utilizzat f'dak iz-zmien sabiex

jinzammu affarjiet tal-hanut, izda kien qieghed jintuza unikament sabiex jinzammew karozzi u jigu kkonservati hemmhekk.

Tali fatt juri bic-car illi l-intimati ma kienux qed juzaw il-fond ghall-iskop intiz u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti tirrizulta ippruvata.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti u d-dokumentazzjoni esebita kif ukoll semghet ix-xhieda

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimati u

Tilqa t-talba attrici limitatament fuq in-nuqqas ta' uzu tal-garage ghall-iskop lilu mikri, ossija bhala 'store' u ghalhekk

Tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond ossija garage 229, Triq FS Caruana, Birkirkara fi zmien tlett xhur millum.

< Sentenza Finali >

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