QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

ONOR JOSEPH SAID PULLICINO, B.A., LL.D.(HONS), - PRESIDENT

Seduta ta’ nhar il-Gimgha 16 ta’ Marzu, 2001

Numru

Rikors Nru. 127B/94 JC

Louis Bonello u martu Emanuela Bonello

vs

Carmelo Scicluna

<u>IR-RIKORS PROMUTUR</u>

Ir-rikorrenti pprocedew kontra l-konvenut b’rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bih talbu li jigu awtorizzati li jirriprendu l-pussess ta’ garaxx mikri lill-intimat fit-terminazzjoni tal-perijodu kurrenti tal-kirja.

> “Ir-rikorrenti ppremettew illi huma l-proprjetarji tal-garaxx numru 42, Racecourse Street, Marsa;

Illi dan il-garaxx kien gie rekwisizzjonat b'ordni ta' rekwizizzjoni numru 19165 u b'ittra tal-5 ta' April 1976 is-segretarju tad-Djar informa lil AIC Frank Grixti Soler bhala sid ta' dak iz-zmien li l-intimat Carmelo Scicluna hu l-attwali inkwilin tal-post b'effett minn dik id-data;

Illi b'ittra ufficjali tat-18 ta' Lulju 1979 presentata mis-Segretarju tad-Djar u notifikata lill-imsemmi AIC Frank Grixti Soler fl-20 ta' Lulju 1979, dan gie interpellat jirrikonoxxi bhala inkwilin tal-imsemmi garaxx lil Carmelo Scicluna li inghad kien "attwalment qieghed fih bis-sahha tal-ordni tar-Rekwizizzjoni Numru: 19165".

Illi l-imsemmi AIC Frank Grixti Soler naqas li jirrispondi ghall-imsemmija ittra ufficjali fiz-zmien ta' xahar li jsemmi l-Artikolu 8 tal-Att tad-Djar (Kap. 125) u in vista ta' dan in-nuqqas l-Onorabbli Qorti tal-Appell b'sentenza moghtija fis-26 ta' Novembru 1986 fl-ismijiet "AIC Frank Grixti Soler vs Carmelo Scicluna" ikkonkludiet li "kwindi skond il-ligi twieldu rapport ta' lokazzjoni bejnu (Grixti Soler) u l-konvenut appellant (Scicluna) li huwa kien gie interpellat biex jirrikonoxxi bhala inkwilin";

Illi l-kera ta' dan il-garaxx qatt ma gie stabbilit u qatt ma thallas ebda kera mill-intimat u dan minkejja li kien hemm talba ghal fissazzjoni tal-kera mill-Perit Frank Grixti Soler b'ittra tat-13 ta' Gunju 1979 mibghuta lis-Segretarju tad-Djar, fejn inghad li l-kera li qablu fuqu l-partijiet kien ta' Lm500 fis-sena u ghalhekk intalab il-hlas ta' erba' snin ammontanti ghal Lm2000. Illi din l-ittra qatt ma inghatat risposta ghaliha, u ghalhekk la l-kera u lanqas il-modalita' tal-hlas ma gew stabbiliti;

Illi r-Requisition Order numru 19165 giet irtirata fil-11 ta' Frar 1986 kif jidher mid-dokument hawn anness Dok. A;

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Mario R. Bonello tal-20 ta' Dicembru 1993, ir-rikorrenti xtraw il-garaxx in kwistjoni;

Illi l-intimat qed juza u minn dejjem kien juza l-imsemmi garaxx, li hu ta' 86 pied fond, b'wiesa ta' 12 il-pied ghall-ewwel 45 pied u wara b'wiesa ta' 21 pied, biex izomm ziemel ghal passatemp tieghu;

Illi r-rikorrenti li joqoghdu bieb ma' bieb il-garaxx in kwistjoni u cioe' f'numru 43, Racecourse Street, Marsa ghandhom bzonn l-istess garaxx ghall-uzu personali taghhom;

Illi inoltre r-rikorrenti ghandhom ukoll interess li dan il-Bord jiffissa l-kera xieraq tal-garaxx in kwistjoni billi mis-sena 1976 sallum qatt ma thallas kera;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dana l-Bord joghgbu:

1) jawtorizzahom ghar-ragunijiet premessi jirriprendu l-pussess tal-imsemmi garaxx numru 42, Racecourse Street, Marsa, fit-terminazzjoni tal-perjodu korrenti kif stabbilit bl-Artikolu 8(6) tal-Kap. 125;

2) jiffissa l-kera xieraq ghal dan il-garaxx ghaz-zmien li dan kien fil-pussess tal-intimat kif qabel spjegat.

Bl-ispejjez".

<u>IR-RISPOSTA</u>

L-intimat hekk irrisponda ghat-talbiet tal-rikorrenti:-

"Illi fl-ewwel lok jigi notat li r-rikorrenti m'ghandhomx il-fatti precizi in kwantu bejn l-awtur taghhom, is-Segretarju tad-Djar u l-esponenti kien hemm proceduri ohra in korso referibilment ghall-validita' tar-requisition order liema proceduri gew konkjuzi bid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tat-12 ta' Awissu 1994;

Illi kwantu ghat-talba ghall-izgumbrament it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda billi l-esponenti juza wkoll il-fond de quo ghaz-zamm fih tal-annimali bhal moghoz, naghag, tigieg, u fniek li hu jrabbi u jbiegh. B'hekk dan il-fond huwa protett ai termini tal-Kap. 69;

Kwantu ghat-talba ghall-fissazzjoni tal-kera xieraq l-esponenti m'ghandu l-ebda objezzjoni ghal dan purke' l-kera xieraq irid jirrifletti z-zmien li fih ghall-ewwel darba saret l-assenjazzjoni lill-esponenti u l-istess tal-fond kif kien dak in-nhar qabel ma l-esponenti ghamel fih bosta miljoramenti. F'dan il-kuntest hi inveritiera l-allegazzjoni illi f'xi zmien kien hemm qbil dwar rata ta' kera ta' Lm500 fis-sena.

> F'kull kaz ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom referibilment ghall-fond de quo”.

DECIDE

B’sentenza tat-12 ta’ Ottubru, 2000, il-Bord li Jirregola l-Kera ddecieda t-talbiet tar-rikorrenti hekk:-

> “20. Ghalhekk il-Bord jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond 42, Racecourse Street, Marsa; ghal fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.
>
> 21. Ir-rikorrenti talbu li jigi ffissat il-kera xieraq ghall-fond ghaz-zmien li dan kien fil-pussess ta' l-intimat. L-intimat fir-risposta jghid li "ma ghandu l-ebda oggezzjoni ghal dan purche' l-istess kera xieraq ikun irid jirrifletti z-zmien li fih ghall-ewwel darba saret l-assenjazzjoni lill-esponenti flimkien ma' l-istat jew kundizzjoni tal-fond kif kien dak in-nhar qabel ma' l-esponenti ghamel bosta miljoramenti gewwa fih". Illi l-Bord barra li ezamina r-rapport tal-periti (fol 60) ikkonsulta ukoll maghhom u l-kera gie stabbilit a bazi ta' dak li qal l-intimat fir-risposta tieghu. Dak li jinghad aktar mill-intimat fir-risposta tieghu hu, bir-rispett kollu zbaljat. Ghalhekk il-Bord jistabilixxi l-kera fl-ammont ta' Lm168 fis-sena pagabbli kull 5 ta' April. Il-Bord bil-fors irid jaghti d-data tal-hlas u din qed tissemma biss ghax jirrizulta li f'dik il-gurnata bdiet il-kirja u qabel il-fond qatt ma kien mikri. Fl-ahhar mill-ahhar il-kera tghodd ghall-fond ikunu minn ikunu s-sidien u l-kerrejja. Manutenzjoni ordinarja interna ghall-kerrej, il-bqija ghas-sid u r-rapport tal-periti ghandu jaghmel parti shiha minn din is-sentenza.
>
> 22. Fir-rikors il-Bord gie mitlub jiffissa l-kera xieraq biss. Ma ghandu l-ebda kompetenza li jidhol fi kwistjonijiet ohra.
>
> L-ispejjez tat-tieni talba jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet”.

MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA

Il-Bord hekk immotiva s-sentenza tieghu:-

1. L-ewwel haga li trid tigi deciza hija s-sura u n-natura tal-fond. Ir-rikorrenti fir-rikors jghidu li l-fond huwa 'garage' fejn l-intimat izomm ziemel. L-intimat jghid fir-risposta li l-post huwa wiehed kummercjali uzat principalment ghat-trobbija ta' l-annimali. Il-kwistjoni hi x'inhi d-destinazzjoni principali u preponderanti li ghaliha l-fond qed jintuza. Fond kummercjali igawdi harsien specjali u s-sid ma jistax jitolbu lura ghax ghandu bzonnu. Skond il-gurisprudenza in-nautra ta' fond ma tistax hlief tkun wahda (ara fost ohrajn App. Busuttil vs Azzopardi, 19/2/68 u sentenzi hemm imsemmija).

2. Mix-xhieda tar-rapprezentanti tad-Dipartiment ta' l-Akkomodazzjoni Socjali jirrizulta li l-fond gie rekwizizzjonat fl-10 ta' Novembru 1975. Gie allokat lill-intimat fil-5 ta' April 1976. Dak iz-zmien is-sid kien il-Perit Grixti Soler. Ix-xhud tghid:

".... mill-file jirrizulta li l-allocation kienet saret ghaliex lil min saret l-allocation ittehidlu xi <u>garage</u> x'imkien iehor u allokawlu hemmhekk" (fol 72)

Saret spezzjoni minn ufficjal tad-dipartiment fil-15 ta' April 1982 fejn sar skizz u nkiteb (ara fol 64).

"Premises used as a <u>garage</u> for 2 cars and a van which is used for plastering works.
Also at the inner part is used as <u>stables</u> for horses, sheep, goats & rabbits".

Fuq l-iskizz tnizzel il-kliem "<u>store & garage"</u> u "stables".

3. Fl-20 ta' Dicembru 1993 l-fond inxtara mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello. Qabel, fil-11 ta' Frar 1986 l-fond kien gie derekwizizzjonat. Fil-formula ta' ftehim bejn l-intimat u d-dipartiment (fol 66) jinghad li "these premises will be used by me as ... <u>a store"</u> Il-kliem 'living quarters only' gie maqtugh. Ma jirrizultax li sar 'condition report' u lanqas jissemma ammont ta'

kera. Intbaghtet ittra lis-sid mid-Dipartiment tad-Djar fejn dan gie mgharraf minn kien il-kerrej li kellu jmur ihallas il-kera (fol 85).

4. L-intimat isejjah il-fond "speci ta' remissa" jew "remissa".

5. Jghid li l-Gvern kien esproprija minghandu daru l-Marsa, hamest itmiem raba, bosta remissi u kmamar li kellu mikrija fuqhom fejn kien irabbi l-annimali, mhabba l-ftuh ta' Triq Dicembru Tlettax, Isostni li minflok dawn il-Gvern allokalu "speci ta' remissa".

6. F'dan il-kaz it-tahwid ta' kliem hu aktar minn dak f'kazi ohra li l-Bord ihabbat wiccu maghhom.

X'gara ezatt johrog minn ittra tas-17 ta' Lulju 1978 (Dok. BL6).

"Mr. Carmelo Scicluna of Hosue no. 8 Housing Estate, Marsa was accommodated here as he had been evicted from his former residence due to the Marsa project.

Besides his residence, Mr Scicluna had anohter accomodation for his horse as this was also demolished he was given a garage at no 42, Racecourse Street, Marsa to use as a stable.

Mr. Scicluna was quite happy with this arrangement but lately he received a letter from the Housing Department asking him to vacate the garage at 42, Racecourse Str. Marsa. Now he is very worried as he was nowhere else where to put his horse".

Hu car li ittra inkitbet biex tghin lill-intimat minn min kien jaf x'gara ezatt.

7. Kwazi sena wara, fit-13 ta' Gunju 1979 inkitbet ittra BL4 mill-avukat ta' l-ewwel sid lic-Chairman ta' l-Awtorita' tad-Djar li tirreferi ghall-fond in kwistjoni bhala wiehed li gie rekwizizzjonat biex l-intimat "izomm ziemel ghall-passatemp" Jissemma ammont ta' kera kif jerga' jissemma' "ziemel ghall-passatemp".

8. Iz-zewg ittri miktubin minn 'intermedjarji' taz-zewg nahat jaqblu li l-fond gie moghti biex jinzamm ziemel. Meta nkera l-fond ma nkeriex ghall-ghanijiet kummercjali. Izda x'gara wara bhala fatti hu l-aktar importanti. L-intimat li baqa' fil-fond barra z-ziemel, dahhal annimali u karozzi privati. Il-fond hu wiehed mdaqqas kif jirrizulta mir-rapport tal-periti teknici.

Il-Bord ihoss li ghandu jikkwota siltiet mix-xhieda ta' mart intimat (fol 9-10).

"Ghandi nghid li fil-fond in kwistjoni cioe' fil-garage in kwistjoni nzomm ziemel u xi annimali. Ir-ragel tieghi ibiegh u jixtri l-bhejjem ... Ir-ragel tieghi jixtri u jbiegh annimali bhal ma huma naghag u moghoz. Anke' fniek gieli jixtri u jbiegh. Gieli anke bghejna xi fniek lil mara tar-rikorrent. Nikkonferma li dan huwa x-xoghol tar-ragel tieghi. Permessi m'ghandiex ghar-rigward tal-fond in kwistjoni. La hemm permessi mal-pulizija u lanqas mas-sanita'. Ghandna biss permess ghall-karettun cioe' biex inzommu s-serkin. Is-serkin inzommuh fil-garage in kwistjoni. Is-serkin ir-ragel tieghi juzah ghall-passatemp cioe' fit-triq .... Li jaqla' ir-ragel tieghi mill-bejgh tal-annimali jixtrieh gwiez. Fil-fatt ir-ragel tieghi jaghmel dan ix-xoghol ta' bejgh ta' annimali ghax ghandu dan id-delizzju.

Fil-fatt ghandi nghid li r-ragel tieghi dejjem tilef il-flus b'dan in-negozju ta' bejgh ta' annimali u xiri taghhom...

Jiena qatt ma mmur fil-garaxx in kwisjoni. Nghid li r-ragel tieghi ghandu moghoz u naghag pero' ma nistax nghid kemm ghandu".

10. F'nifs wiehed mart l-intimat tghid li l-bejgh huwa <u>x-xoghol ta' zewgha</u> u wara, li dan hu delizzju. Tghid ukoll li zewgha <u>dejjem tilef</u> mill-bejgh u x-xiri ta' l-annimali. Izzied li dak li <u>jaqla' jixtrieh gwiez.</u> Din ix-xhieda tindika li l-intimat juza l-fond ghad-delizju tieghu. "L-ezistenza ta' licenzja f'isem persuna determinata sservi biex tiddetermina l-obbligu ta' dik il-persuna quddiem l-awtorita' kompetenti li tosserva r-regoli tal-ligi, izda ma tbiddilx ir-rapport patrimonjali jew kontrattwali li jkun jezisti bejn il-privati". (ara App. Bezzina vs Rizzo, 17/6/94 li kienet dwar fond mizmum maghluq). <u>Izda n-nuqqas ta' licenji jaghti indikazzjoni.</u> Triq ukoll issir distinzjoni bejn licenzja mahruga mill-awtoritajiet bejn licenzji mahruga fuq il-fond u licenzji ta' natura personali (ara App. 'Zerafa vs Xerxen', 13/1/98). Il-licenzja li ssemmi mart l-intimat mhux licenzja fuq il-post imma licenzja biex ziemel bis-serkin johrog fit-triq u jiehu sehem f'tigrijiet. Mart l-intimat qed tirreferi ghall-permessi/ licenzji <u>differenti</u> imma l-fatt li hemm licenzja ghall-haga u ghal ohra le, hu <u>indizju</u> ukoll.

11. L-intimat dwar l-uzu tal-fond qal: (fol 19-20).

"Minn meta rrangajt il-post lili allokat jien komplejt inrabbi l-bhejjem bhal moghoz, naghag, fniek u tigieg. Kont anke' inzomm

iz-ziemel fih. Illum baqaghli ziemel wiehed. Fir-remissa inzomm ukoll il-maghlef tal-bhejjem.

Illum ghandi erba' naghgiet u erba' moghziet, xi ghoxrin tigiega, cirka hamsin fenek u d-debba.

Jiena inrabbi u anke' inbiegh u dan ix-xoghol ghamiltu minnu dejjem. Fl-imghoddi kelli ukoll majjali u ghoggiela".

12. Wara jsemmi xi nies li beghelhom. Imma x-xhieda tindika meta tigi maghsura sew li l-hidma ta' l-intimat hija wahda zghira, bhal ma jsir f'hafna rhula, fejn bniedem izomm annimali ghad-delizzju u gieli jbiegh xi haga u gieli jixtri. Mhiex hidma 'kummercjali'. Ix-xhieda ta' bint l-intimat (fol 25-26) u ta' Karmenu Scicluna (fol 39-40) ma titfax wisq dawl. Ix-xhieda ta' Anthony Zammit hi vaga ghall-ahhar (fol 45-46).

13. Ir-rikorrent li kif intqal fuq xtara l-fond fl-1993 (jew 1989 ara fol 12 u rikors) jghid li l-intimat fil-fond izomm ziemel u karozzi ta' qraba. Hu joqghod bieb ma' bieb ma' l-intimat.

14. Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Cutajar vs Buttigieg' (19/6/1989) fejn intqal:

"Din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-23 ta' Novembru 1983 in re 'Borg vs Muscat' .... kienet irribadiet li l-ligi .... tiddefinixxi 'hanut' bhala fond, fost hwejjeg "principalment uzat ghal xi art jew sengha'. Inoltre fuq l-iskorta ta' gurisprudenza antecedenti (vide 'Grech vs Cortis', Koll XLIV-1-145) il-kliem 'art or trade' u l-kliem 'art jew mestjer' specjalment konbinati flimkien, fil-kuntest tad-definizzjoni bhal dik in ezami ghadhom fihom tifsir wiesgha li ghandu jircevi l-applikazzjoni tieghu". F'dak il-kaz din il-Qorti kienet iddeciedet li una volta li l-intimat jinnegozja fit-tjur, bajd u annimali ohra - stabbilit ukoll li huwa juza l-fond in ezami biex izomm fih dawn it-tjur, bajd u annimali li jiffurmaw l-oggetti tan-negozju tieghu, l-istess fond kien protett mill-ligi bhala hanut ....

Issa f'dan ir-rigward jigi osservat li l-ewwel darba li l-Bord kien ippronunzja ruhu fuq kontenzjoni simili kien fil-kaz 'Xuereb vs Parnis' - deciz fil-5 ta' Awissu 1938 fejn gie deciz li razzett fejn bhejjem jitrabbew u jinbieghu hu hanut. Dak iz-zmien din is-sentenza ma kinetx appellabbli. Pero' sussegwentement din il-Qorti fis-sentenzi taghha u in re 'Sultana vs Sammut' tal-20 ta' April 1949, Tonna vs Portelli tal-10 ta' Dicembru 1951 u 'Bugeja vs Falzon' tat-2 ta' Mejju 1956 kienet irreteniet li post fejn l-

inkwilin izomm numru konsiderevoli (sottolinear tal-Qorti ta' l-Appell) ta' annimali li jservu l-ezercizzju tal-industrija tieghu, bhal ma huma il-moghoz u baqar huwa protett mill-ligi bhala fond kummercjali.

Izda fil-kaz in ezami, din il-Qorti wara li qieset sewwa l-provi hi tal-fehma li hemm differenza kbira bejn dawk il-kazijiet fejn din il-Qorti qablet li si trattava ta' hanut u dan il-kaz partikolari fejn ex admissis l-appellant jiddikjara lilu nnifsu bhala dizokkupat u jirregistra bhala tali, ma ghandu l-ebda permess jew licenzja biex jiggestixxi n-negozju li jghid li ghandu, kull ma jbiegh hu xi mitt fenek fis-sena, jaghmel qliegh ta' cirka Lm160 f'sena u kull ma ghandu huwa ftit fniek li strettament huma ftit anki ghal min hu biss dilettant. Oltre dan .... jidher li l-kirja ma saritx biex isir in-negozju tal-bejgh ta' annimali mill-fond 'de quo' izda biex fih jitrabbew ftit fniek u forsi ftit annimali ohra".

15. Fil-kawza 'Albanese vs Schembri' (App. 20/7/70) imsemmi fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat intqal li:

"Fil-kaz prezenti l-appellant jaghmilha ta' sajjied mhux bhala namra jew passatemp izda jezercita dik is-sengha bhala mestier biex jghin fil-qliegh mehtieg ghall-ghixien tal-familja. Il-fatt biss li hu sajjied 'part time' ma jaghmilx differenza. Il-ligi ma tirrikjediex illi fond biex jista' jkun hanut jehtieg li jkun uzat 'whole time', purche' s'intende l-ezercizzju jkun ta' xi entita' apprezzabbli u ta' buona fede".

16. L-intimat ghamel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Gulia vs Cassar ' (18/5/70) fejn il-Qorti mix-xhieda prodotta rrizultalha li s-sid kien jaf ghal snin li dak li kien jissejjah 'garage' fuq ir-ricevuti kien qed jintuza bhala mahzen fejn kienet tinhatt u tinzamm merkanzija. Il-kaz 'Borg vs Buhagiar' (App. Civ. 15/10/74) kien dwar bdil ta' destinazzjoni minn fond imsejjah 'garage' ghal fond fejn kienu jiddahhlu xi ingenji minghajr ma kien jaf is-sid. F'Pisani vs Colombo' (App. Civ 25/6/86) il-Qorti wara li ghamlet referenzi ghal 'Said vs Catania' (23/5/60), Albanozzo vs Spiteri (31/5/57) u ghal "Agius vs Xuereb" (moghtija fl-istess jum, 31/5/57) iddecidiet li fond fejn jinzamm ghodda ta' bennej u ta' bajjad kien 'hanut'. Fl-ahharnett tissemma sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera in re 'Agius vs Borg' dwar kambjament ta' destinazzjoni. Bir-rispett kollu, dawn il-kazi imsemmija f'dan il-paragrafu ma jidhirx li ghandhom xi xebh mal-kaz li ghandu quddiemu l-Bord illum.

17. Illum l-Bord hu tal-fehma li billi l-intimat dahhal u jzomm xi ftit annimali bhala delizzju u mhux ghal xi qliegh jew negozju, ma jistax isejjah l-fond 'hanut' kif tfisser il-ligi. Hemm indizji ohra, li diga' ssemmew li jimmilitaw kontra t-tezi ta' l-intimat. Il-fond inkera bhala remissa fil-veru sens tal-kelma - post fejn jinzamm ziemel u serkin u n-natura, s-sura u l-uzu tal-post baqa' u ghadu l-istess.

18. Stabbilita' s-sura tal-fond, dan ma jistax igawdi hlief l-aktar harsien minimu taht il-ligi specjali tal-kera billi la hu dar u lanqas hanut. Ir-ripreza tal-fond mis-sidien ghandha titqies li hi gustifikata jekk it-talba ma tkunx wahda ghal kollox frivola u vessatorja (ara Appell mill-Bord, 'Farrugia pro et noe vs Bajada et', 30/4/99 u App. Civ. Aquilina vs Sammut', 13/4/94).

19. Ir-rikorrent fisser il-bzonn/ bzonnijiet tieghu fis-seduta tas-16 ta' Marzu 1995 (fol 13). Minn din ix-xhieda jirrizulta 'l-bzonn' kif imfisser mill-gurisprudenza - grad ragonevoli ta' bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

L-intimat appella minn din is-sentenza bl-aggravju li fir-rigward tat-talba ghar-ripresa tal-fond da parti ta' l-appellati jista' jigi hekk precizat:-

a) Illi sa mill-bidu nett minn mindu l-fond gie allokat lilu mid-Dipartiment tad-Djar fl-1975 il-fond de quo kien jintuza ghat-trobbija fih ta' l-annimali, tant li hu rapportat f'dokumenti dipartimentali li l-fond kien qed jintuza bhala "store, garage u stables". L-appellant infatti jsostni li huwa kompla jezercita fil-fond lilu allokat bl-istess mestjier li minn dejjem kellu, u cioe' t-trobbija, ix-xiri u l-bejgh ta' l-annimali li kien qabel jikkonduci mill-fond li kien gie lilu esproprijat ghal skop pubbliku.

b) L-appellati kienu konxji ta' l-uzu li l-appellant kien qed jaghmel mill-fond , u ma kienx il-permess tal-pulizija li jirrendi l-fond hanut jew le, imma kienet l-attivita' allegatament fih gestita mill-appellant li setghet, jekk provata, tikkonferilu n-natura kummercjali, u allura tikkwalifikah bhala hanut ghall-finijiet u effetti tal-ligi.

c) Jekk il-fond hu wzat ghal xi sengha jew mestjier, kif tghid il-ligi, dan ikun kwalifikat bhala hanut. Biex tigi stabbilita l-attivita' kummercjali, iehed ma setghax necessarjament jigbed inferenza mill-kwantita' tan-negozji konkluzi jew mill-kwalita' taghhom. Jekk minn dejjem il-fond gie utilizzat ghaz-zamma fih ta' annimali, ma jfissirx li l-fond ma kienx hanut. In effetti, jissottometti l-appellant, ukoll min jixtri u jbiegh l-annimali, ikun qed jaghmel dan mhux ghal delizzju, kif sostna l-Bord, izda pjuttost biex jghin ruhu.

d) Fil-kaz taht konsiderazzjoni, l-uzu kien wiehed kontinwu u sistematiku, anke jekk mhux fuq skala kbira. Dan pero' ma jtellef xejn mill-fatt illi l-lokal kien minn dejjem qed jigi wzat bhala hanut.

Din il-Qorti tqis illi l-aggraju ta' l-appellant seta' jkun accettat li kieku kien sostnut bil-provi processwali. Hu aggravju li nfatti jikkontesta l-apprezzament li ghamel il-Bord tal-provi prodotti fir-rigward kemm ta' l-uzu li ghalih il-post kien destinat meta gie originarjament allokat lilu mid-

Dipartiment tad-Djar, kif ukoll mill-uzu li ghamel minnu l-appellant tul is-snin sal-lum. Il-Bord kien sodisfatt mill-provi li l-fond kien gie lilu allokat biex ikollu post fejn iqieghed iz-ziemel li kien izomm ghad-delizzju tieghu. Fatt dan li jirrizulta espressament minn dokument ufficjali, u cioe' minn ittra ta' l-allura Ministru tal-Kummerc. Dan jidher li kien u baqa' l-uzu principali illi l-appellant ghamel mill-fond. Kien biss incidentalment illi fl-istess fond kien irabbi xi annimali domestici. Dana f'post li jirrizulta mir-ritratti li hu fil-qalba ta' l-abitat, tant li jikkonsisti f'garaxx taht fond residenzjali. Il-Bord ukoll wasal ghall-konkluzzjoni illi anke t-trobbija ta' dawn l-annimali domestici, fuq skala ridotta, l-appellant kien jaghmilha purament ghad-delizzju u tali attivita' bl-ebda mod ma setghet tigi kwalifikata bhala xi forma ta' negozju.

Din il-Qorti ma tarax ghaliex ghandha tiddisturba l-apprezzament tal-Bord ta' dawn il-provi. Jinghad biss li fond ma jakkwistax il-kwalita' ta' kummercjalita' b'cirkostanza biss illi kultant minnu jinbigh xi haga. Hu ovvju li min irabbi annimali purament ghad-delizzju, kultant zmien kien ikollu jiddisponi minnhom, u certament ma kienx eskluz li kien hekk jaghmel billi ibieghhom lil terzi proprju biex jiggenera l-flus biex ikompli d-delizzju tieghu. Dan apparti li hadd m'hu mistenni li jiddisponi minn hwejjgu b'xejn. F'dawk ic-cirkostanzi pero' certament ma jistax jinghad li dik il-persuna tkun qeghda tikkonduci attivita' kummercjali, ghaliex il-fatt tal-bejgh ma jkunx il-finalita' ta' dik l-attivita'. Il-finalita' tibqa' dejjem

dik tad-delizzju u kien biss incidentalment li c-cirkostanzi li wasslu lil dik il-persuna, kultant sewwa kontra qalba, li tiddisponi mill-annimali li trabbi.

L-element intenzjonali kien allura ta' l-akbar rilevanza, kif kienet ukoll rilevanti l-prova illi l-attivita' ta' xiri u bejgh kienet tali li setghet tigi kwalifikata bhala wahda intiza principalment ghall-qliegh tal-profitt. Anke jekk dan mhux necessarjament kellu jirrizulta li jkun bilfors mezz ta' ghixien. F'dan l-isfond ta' dritt imbaghad, il-provi prodotti kellhom jigu apprezzati u f'dan ir-rigward il-gurisprudenza hi abbondantement pacifika illi kellhom jittiehdu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-kaz biex il-gudikant jasal ghall-konvinciment jekk kienx minnu jew le li l-inkwilin kien qieghed jikkonduci negozju mill-fond lilu lokat. Dan ghaliex hafna kien jiddependi mit-tip u xorta ta' attivita kondotta fil-fond, min-natura taghha, u c-cirkostanzi partikolari ta' l-inkwilin. Kull kaz kien ivarja minn iehor, u f'dan ir-rigward jidher li l-Bord fil-kaz that ezami, ghamel l-apprezzament tieghu b'mod akkurat kif juru mill-konsiderandi tas-sentenza appellat. L-oneru tal-prova fuq in-natura kummercjali ta' l-attivita' li l-appellant kien qed jikkonduci fil-fond de quo, kienet tispetta lilu. Tali prova hu naqas li jaghmilha b'mod konvincenti u din il-Qorti ma tara xejn fis-sottomissjonijiet u l-aggravju fir-rikors ta' l-appell illi kellu b'mod jinduciha biex tasal ghal konkluzzjoni diversa minn dik li wasal ghaliha l-Bord.

Din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni ta' l-appellant lli l-element ta' licenzja ma kellux necessarjament ikun determinanti biex tigi stabbilita l-kwalita' kummecjali ta' fond. Ma hemmx dubju pero' li huwa element ta' prova importanti li gudikant kellu jikkonsidra jekk jirrizulta illi tali licenzja kienet, fil-fatt, giet mahruga fuq il-fond, aktar u aktar jekk din tkun giet ottenuta bil-kunsens tas-sid.

Naturalment lanqas kien eskluz li persuna li bhall-appellant tiddikjara ruhha disokkupata u tirregistra ghax-xoghol jikkonduci baxx baxx attivita' kummercjali go fond lilu lokat. Anke hawn pero' dan hu element ta' prova li kellu jigi apprezzat, ghaliex kien ferm aktar facli li jigi accettat li persuna tkun qed tikkonduci hidma kummercjali ta' din ix-xorta f'dawk il-kazijiet fejn tali hidma tkun taqa' fil-parametri tal-professjoni jew sengha jew attivita' normali ta' xoghol ta' l-inkwilin.

Fil-kaz that ezami la rrizulta lill-Bord, u lanqas lil din il-Qorti illi t-trobbija ta' annimali kienet is-sengha jew il-mestjier abitwali ta' l-appellant. Din il-Qorti ma tistax taqbel mas-sottomissjoni assjomatika illi "in effetti wkoll min jixtri u jbiegh l-annimali ikun qed jaghmlu mhux ghad-delizzju …………izda pjuttost biex jghin ruhu". Certament it-trobbija ta' l-annimali huwa wiehed mill-eqdem delizzji tal-bniedem. Mill-banda l-ohra kull delizzju seta' jarreka xi forma ta' profitt. B'daqshekk pero' ma

jkunx jirrendi dik l-attivita' ta' pjacir, intiza ghall-izvog b'sodisfazzjon kulturali fis-sens wiesgha tal-kelma, wahda venali u kummercjali.

Dan apparti incertezzi ohra li jirrizultaw mill-provi li jitfghu dubju fuq il-vera raguni li ghaliha l-appellant qed jikkontesta t-talba ghar-ripresa tal-fond. Fost dawn hemm il-prova li l-garaxx kien qed jigi wzat in parte wkoll biex fih jigu garaxxjati vetturi tal-familjari ta' l-appellant. Cirkostanza din mhix ghal kollox konciljabbli mat-trobbija xierqa ta' l-annimali intizi ghall-bejgh ghall-konsum domestiku. Dawn il-konsiderazzjonijiet u dawk ukoll artikolati fis-sentenza appellata iwasslu lil din il-Qorti ghall-konkluzzjoni li l-appell fil-mertu ma setghax ikun sostnut.

L-appellant ihossu wkoll aggravat minn dik il-parti tas-sentenza li laqghet it-talba tar-rikorrenti appellati ghall-fissazzjoni tal-garaxx li jaghlaq. L-appellant ma dehrlux li kien mehtieg li jispecifika l-ilment tieghu rigward tal-konsiderazzjoni tal-Bord fuq dan l-aspett tal-kawza, u rrefera ghall-kummenti li ghamel f'nota ta' osservazzjonijiet quddiem dak it-Tribunal. L-appellati jissottomettu li dan in-nuqqas igib in-nullita' ta' din il-parti ta' l-appell billi huma gustament josservaw illi kien mir-rikors ta' l-appell li kellha tohrog ir-raguni tal-kontestazzjoni tal-gudikat. Kontestazzjoni li kellha tispecifika l-aggravju fir-rigward ta' ratio decidendi u ma kellhiex tkun limitata ghal semplici ripetizzjoni ta' dak

sottomess lill-ewwel Tribunal. Dan apparti, din il-Qorti ma tara l-ebda sostanza fl-aggravju li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda dritt lill-Bord li jiffissa l-kera b'effett mill-1976 meta allura huma ma kienux is-sidien. Hu risaput li l-Bord fl-ezercizzju tal-kompetenza specjali tieghu jiffissa l-kera tal-fond lokat mhux b'mod soggettiv ghall-inkwilin, imma b'mod oggettiv in relazzjoni tal-fond lokat u l-finalita' tal-kirja u d-destinazzjoni taghha. Il-fatt li l-Bord iddecieda kemm kellu jkun il-kera fiz-zmien meta gie allokat lill-appellant, ma jfissirx li dan kien necessarjament tenut li jhallas dik il-kera lill-appellat sa mis-sena li minnha l-kera jkun qed jigi ffissat, u wisq anqas ma jfisser li l-appellant kien qed jigi kundannat li jhallas tali ammont lill-appellati. Dan l-aspett certament ma kienx jinkwadra ruhu fil-mertu ta' dan ir-rikors. Ma kienx parti mit-talba tar-rikorrenti u ma kienx jaqa fil-kompetenza ta' dak it-Tribunal specjali.

Fir-rigward tal-quantum tal-kera stabbilit, dan gie kwantifikat mill-esperti teknici tal-Bord u din il-Qorti hi sodisfatta li huma hadu in konsiderazzjoni l-elementi kollha rilevanti biex setghu jaslu ghall-gudizzju taghhom, fosthom dak illi l-garaxx, meta gie allokat lill-appellant kien ghadu fi stat ta' kostruzzjoni u allura kien fond gdid. Ma jirrizulta xejn fis-sottomissjonijiet ta' l-appellant quddiem il-Bord li setghu jinducu lil din il-Qorti li tpoggi fid-dubbju l-opinjoni tal-membri teknici tal-Bord meta ddeterminaw il-kera xieraq ghall-fond de quo. Anke dan l-aggravju qed jigi allura respint.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi rigettat, u s-sentenza appellata konfermata. Ghall-fini ta' l-izgumbrament it-terminu ta' xahar prefiss mill-Bord fis-sentenza appellata ghandu jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez tal-prim'istanza kellhom jithallsu kif decizi mill-istess Bord, u dawk ta' dan l-appell kellhom ikunu kollha a karigu ta' l-appellant.

Dep/Reg

mm