MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 93/2007/1

Rose Psaila, Georgina Tabone, Doreen Barbara, Josphine Zammit, Jonathan Zammit u Andrew Psaila bhala kuratur ta' ohtu Carmena Psaila in forza ta' digriet moghti mill-Qorti Civili [Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja] bin-numru 567/2007 u wara l-mewt taghha b'digriet tal-Bord tal-21 ta' Dicembru 2010, l-atti kienu trasfuzi f'isem l-istess rikorrent u Emanuel Psaila (ID 39164M), Grazio Psaila (ID 86252M) u Alfred Psaila (ID 775057M)

vs

Stephen Vella (ID 40865M)

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi l-intimat jikri minghand ir-rikorrenti l-fond bl-isem 'Maria Dolores', fi Triq Guze' Galea, Qormi bhala workshop tal-aluminium u dan versu l-kera ta' tliet mija hamsa u sittin lira Maltin [Lm365] fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u cioe' f'Gunju u Dicembru ta' kull sena.

2. Illi l-intimat qed jaghmel uzu mill-imsemmi fond ghax-xoghol ta' aluminium u minghajr il-permessi/licenzji tal-Awtoritajiet kompetenti u di fatti sal-lum diga' instab hati darbtejn wara ammissjoni tieghu ghal dan ir-reat mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali b'sentenza tal-1 ta' Frar 2007 [Dokument 'A' anness] u b'sentenza ohra tal-istess Qorti tas-27 ta' Novembru 2007, li ser tigi esebita fi stadju ulterjuri, u ghalhekk ma jistax juza l-fond ghall-iskop lilu mikri hlief jekk mhux abuzivament u illegalment.

3. Illi inoltre' l-intimat qieghed jaghmel uzu mill-istess fond ghal skop ta' garaxxjar ta' vetturi privati u b'hekk qed ibiddel id-destinazzjoni tal-fond mikri lilu mir-rikorrenti.

4. Illi wkoll l-intimat ilu ma jhallas il-kera tal-fond *de quo.*

5. Illi ghalhekk l-intimat kiser il-kundizzjonijiet lokatizji u qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

6. Illi l-intimat gie interpellat sabiex jizombra minn dan il-fond u jikkonsenja c-cwievet lir-rikorrenti, izda huwa baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord, ghar-ragunijiet fuq esposti, joghgbu:

i. Jikkundanna lill-intimat jizgombra mill-fond bl-isem 'Maria Dolores' fi Triq Guze' Galea, Qormi f'terminu qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn dan il-Bord;
ii. Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li qieghed minn issa jigi ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom.

2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha stante illi fl-ewwel lok, m'huwiex minnu li ma jistax juza l-fond ghall-iskop lilu mikri kif ser jigi ppruvat lil dan ill-Bord, fit-tieni lok, m'huwiex minnu li l-fond qieghed jintuza ghall-iggaraxxjar ta' vetturi privati u r-rikorrent ma biddilx id-destinazzjoni tal-fond mikri lilu, u fit-tielet lok, il-kera tinsab imhallsa kollha permezz ta' cedoli ta' depozitu

wara li r-rikorrenti kienu rrifjutaw malizzjozament li jircievu l-hlas tal-kera meta din kienet giet offerta lilhom mir-rispondent, fir-raba' lok, m'huwiex minnu li huwa kiser il-kundizzjonijiet lokatizji u qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi kif allegaw ir-rikorrenti u ghalhekk l-allegazzjonijiet kollha fir-rikors huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt.

3. Illi r-rispondent isofri pregudizzju kbir ghax mill-fond *de quo* huwa jaqla' l-ghixien tieghu.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti qieghdin jidhru f'din il-kawza fil-vesti ta' sidien ta' fond kummercjali mikri lill-intimat bhala *workshop* ghal xoghlijiet tal-*aluminum* u qieghdin jitolbu l-izgumbrament tal-fond fuq tlett premessi. Oltre l-objezzjonijiet tieghu ghal din it-talba, l-intimat talab lir-rikorrenti jippruvaw it-titolu taghhom bhala sidien. Ir-rikorrenti esebew dokumenti biex juru l-provenjenza tat-titolu taghhom u fil-fehma tal-Bord, wara ezami tal-istess, dawn huma sufficjenti sabiex jippruvaw li huma s-sidien tal-fond in mertu;

L-ewwel raguni vantata mir-rikorrenti biex jirriprendu dan il-fond hi li l-intimat qed juza l-fond b'mod abbuziv u illegali ghaliex m'ghandux licenzja jew permessi tal-awtoritajiet kompetenti. Rapprezentanti tat-Trade Licensing Unit u tal-MEPA xehdu illi ma hemm l-ebda permessi mahruga fuq l-intimat sabiex jezercita s-sengha tieghu fil-fond in mertu u anqas hemm xi applikazzjoni pendenti ghal dan il-ghan. Alfred Psaila, wiehed mir-rikorrenti wara l-mewt ta' Carmela Psaila, prezenta affidavit biex jispjega l-fatti dwar il-kwistjoni hawn devoluta. Preventivament irid jinghad illi in atti kienu prezentati ukoll seba' affidavits ohra identici ghal dak ta' Alfred Psaila u dan ma jistghax ma jkunx senjalat minn dan il-Bord ghaliex kif qalet Georgina Tabone in kontra-ezami, "ahna ftehmna li mmorru ghand avukat u flimkien iddiskutejna x'ghandna nghidu u dak li ghidna kien redatt f'affidavit wiehed". Izda, meta mistoqsija qalet illi "meta ghidt illi Stephen Vella kien qal lil ommi illi kien otjena permess jien ma kontx prezenti ghal dan id-diskors". Dan huwa l-periklu ta' meta xhieda jifthiemu x'ghandhom jghidu ghaliex dak li jkun qal wiehed mhux necessarjament ikun jghodd ghax-xhud l-iehor. Minn dan l-affidavit jemergi illi l-fond inkera lill-intimat minn omm ir-rikorrenti bhala fond gheri ghal-uzu bhala *workshop* tal-*aluminum* b'dan illi l-intimat kien responsabbli biex jottjeni l-permessi mehtiega u l-istess intimat kien f'diversi okkazzjonijiet informa lil ommu u lil hutu li kien ottjena l-permessi relattivi. Gara izda li ftit xhur qabel kienet intavolata din il-kawza, r-rikorrenti indunaw illi l-intimat kien qed jopera minghajr l-permessi mehtiega mill-awtoritajiet u dwar dan kien soggett ghal-proceduri kriminali fejn kien instab hati skond sentenzi esebiti in atti. Dwar din id-deposizzjoni tajjeb li jkun senjalat illi skond Alfred Psaila, li joqghod fil-fond sovrastanti dak in mertu, wara li l-intimat instab hati ghat-tielet darba "ma resaqx aktar lejn dan il-fond u ma hadimx izjed minn hemm, u ma qed jaghmel l-ebda uzu minnu". Dan qatt ma kien premess fir-rikors promutur tant illi r-rikorrenti ddikjaraw illi l-intimat qed jaghmel uzu mill-fond minghajr il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti u ghalhekk hawn kontradizzjoni irrikonciljabbli fil-fatti;

B'risposta ghal dan kollu, l-intimat xehed illi meta kera l-fond minghand omm r-rikorrenti la kien hemm servizz ta' dawl u anqas tal-ilma u kien accetta l-obbligu li japplika ghall-permessi mehtiega. Wara li ghamel x-xogholijiet ghal-moghdija tas-servizz ta' dawl u ilma u dahhal dawn is-servizzi, beda jinvesti fil-makkinarju u beda jixtri u jahzen materjal biex jinhadem. Gimghat biss wara l-inizzju tal-kirja talab lis-sid tiffirma l-kunsens taghha ghall-otteniment tal-permessi izda rrifjutat u interpellaha ufficjalment biex taghmel dan izda wiegbet billi talbitu awment fil-kera u dan ma kienx accettabbli ghalih u ghalhekk baqa' jahdem fil-fond ciononostante u jhallas il-kera regolarment tul is-sussegwenti ghoxrin sena. L-intimat jghid li qatt ma kellu problemi mill-girien hlief meta tfacca Alfred Psaila u beda jirrapurtah li kien qed jahdem minghajr permessi. Wara diversi rapporti kellu jieqaf mix-xoghol u issa qieghed juza l-fond sabiex jimmonta xoghol tal-aluminum. Ix-xoghol ta' tqattigh tal-aluminum jordnah ghand terzi anke jekk dan qed jehodlu mill-qliegh tieghu;

Ikkonsidra inoltre, illi din il-kirja inizzjat fis-sena 1986 u kien biss fis-sena 2007 li inqala disgwid bejn l-werrieta ta' sid il-fond u l-kerrej. Skond Alfred Psaila, xi ftit xhur qabel ma kienet intavolata din il-kawza, hutu kienu ndunaw li l-intimat qed jahdem minghajr permessi "igifieri kien ilu jidhaq b'ommi u b'huti ghal snin twal". Ma hemm l-ebda skrittura ta' kostituzzjoni ta' kera hlief, kif tajjeb issenjala l-intimat, l-ewwel ricevuta li inghata fejn hemm mnizzel "*u jintuza ghall-workshop tal-aluminum*". Jemergi illi Alfred Psaila jirrisjedi f'residenza appena sovrastanti l-fond in mertu u uhud mir-rikorrenti joqghodu fil-fondi adjacenti;

Kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna, il-premessa ta' *non uzu* hija kawzali sostanzjalment ta' fatt (**Mary Borg vs Inviceta Ltd - App 1.12.2004)** u mill-assjem tal-provi ma jirrizultax pruvat li dan il-fond mhux qed jintuza. Lanqas ma jirizulta li l-fond

qed jintuza mod iehor minn dak patwit. Ghad li kien jinkombi lir-rikorrenti li ma kien qed isir l-ebda uzu mill-fond, l-intimat wera, anke b'kopja ta' ricevuti, li fill-fatt kien qed isir xogol ta' manifattura fil-fond in mertu. Huwa evidenti illi dak li ta lok ghall-vertenza hawn devoluta ma hu xejn hlief stratagema sabiex ir-rikorrenti jirriprendu l-fond pacifikament mikri lill-intimat sa mill-1986. R-rikorrenti m'ghandhomx ragun meta jghidu illi la darba ma hemmx permess ergo l-fond mhux qed jintuza skond id-destinazzjoni tieghu ghaliex l-awtur taghhom krietu biex jintuza bhala *workshop* u hekk qed jintuza llum. L-kwistjoni tal-permessi tmur 'l hinn mill-pern tal-kwistjoni odjerna ghaliex din mhix xi kondizzjoni rezoluttiva fil-ftehim tal-koncezzjoni lokatizja in mertu. Anke l-mod kif postulata it-tieni premessa hija guridakement irrikonciljabbli man-natura ta' kawzi migjuba quddiem dan il-Bord. Kienu jkunu aktar kredibbli r-rikorrenti li kieku ressqu prova li kienu disposti jaghtu l-kunsens taghhom ghall-otteniment tal-permessi u ghalhekk il-Bord itendi biex jemmen lill-intimat li ghamel minn kollox biex jottjeni l-kunsens tal-awtur tar-rikorrenti sabiex jinhareg il-permess u li din irrifjutat b'mod kapriccjuz minkejja li l-fond inkera ghall-uzu kummercjali. F'dan ir-rigward jigi in menti dak ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza Rita Mula vs Carmel Attard 104/2001 deciza fis-17 ta' Novembru 2004 pertinenti ghall-kwistjoni hawn skrutinata:

Biex jinghad kollox imbaghad din il-Qorti mhix lesta taccetta sitwazzjoni fejn sid, bl-atti stess tieghu, anke ta' nkejja, igib lill-kerrej tieghu f'qaghda li ma jkunx jista' pjentament igawdi l-fond mikri lilu biex imbaghad jippretendi minn fuq li l-inkwilin b'hekk kiser il-pattijiet lokatizji. Dan qed jigi rilevat in kwantu ghall-fatt ammess mill-istess rikorrenti tal-qtugh tas-servizz tad-dawl. Tali atteggjament mhux biss hu kundannabbli izda addirittura reprivevoli ghal-ligi u ghal kull bwon sens u dik il-bona fide sostrat ta' kull kuntratt. F'kaz bhal dan ikollu jinghad "in malitiis non est indulgendum". Anke allura l-aggravju fuq dan il-punt qed jigi skartat;

It-tieni raguni vantata mir-rikorrenti hi li l-intimat qed juza l-fond ghall-ipparkeggjar ta' vetturi privati u b'hekk biddel id-destinazzjoni tal-fond. L-intimat spjega li dan mhux minnu u li fil-fond jipparkeggja trakk tax-xoghol tieghu. Dan kien bizzejjed biex jinnewtralizza l-unika dikjarazzjoni tar-rikorrenti meta dwar din il-kawzali jghidu biss "*u beda juza l-fond principalment biex jiggaraxxja vetturi privati fih";*

It-tielet kawzali imbaghad hija wahda li hija destinati li tfalli u dan ghaliex la biss ingiebu provi dwarha u anqas ma hija wahda li tista' tkun trattenuta minn dan il-Bord. Dan ghaliex il-ligi tippunixxi mhux in-nuqqas ta' hlas tal-kera *per se* izda l-impuntwalita' tan-nuqqas ta' hlas entro it-terminu ta' hmistax-il jum minn meta l-kerrej ikun mitlub li jaghmel dan (**Carmelo Briffa vs Vincent Buttigieg App 2.6.2004** fost skorta ta' sentenzi ohra). Hawnhekk ma hawn l-ebda tali kawzali u dan il-Bord ma jarax li ghandu jaghmel kunsiderazzjonijiet dwar din il-premessa frivola;

L-ahhar premessa tar-rikorrenti hija wahda fuq zewg binarji. L-ewwel fost dawn hemm illi l-konsegwenza tal-agir tal-kerrej, l-intimat kiser il-kundizzjonijiet lokatizji izda la darba l-Bord mhu qed isib xejn censurabbli fl-agir tal-kerrej, din il-parti tal-premessa ma tisthoqqx aktar skrutinju. It-tieni parti ta' din il-premessa filwaqt illi wkoll hija konsegwenzjali ghall-agir tal-intimat tezorbita l-kompetenza ta' dan il-Bord. Jekk bl-allegat agir tieghu, l-intimat qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi, allura kien jispetta lir-rikorrenti jadixxu lit-Qorti ordinarja ghar-rimedju opportun;

Maghmulha dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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