MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 84/2011

Josephine Azzopardi (ID Nru. 179376M) proprio kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi (349460M), Patricia Anastasi (198063M) u Greta Bartolo Parnis (331365M)

vs

Philip Caruana

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-fond ossija 'garage' numru 12, Triq il-Karmelitani, San Giljan u dan sa minn qabel l-ewwel ta' Gunju, elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) versu l-kera ta' mija u erba' euros u tmienja u erbghin centezmi (€104.48) pagabbli kull sitt xhur bl-iskadenza li jmiss taghlaq fl-ahhar t'Ottubru, 2011.

Illi l-esponenti ma geddux il-kirja u talbu li l-intimat jirritorna l-pussess liberu u vakanti tal-imsemmi 'garage' a tenur tal-Art. 1531H tal-kodici Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta) izda dan ingustament irrifjuta.

Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, l-intimat lanqas m'huwa qed jaghmel uzu mill-istess proprjeta' u dan bi ksur tal-art 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi debitament interpellat f'dan ir-rigward ukoll permezz ta' ittra legali registrata datata 19 ta' Mejju 2010 l-intimat ingustament irrifjuta.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond ossija 'garage' numru 12,

Triq il-Karmelitani, San Giljan fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jipprefissa dan il-Bord,

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi l-fond kien inkera lill-esponenti, circa tletin sena ilu, bhala mahzen u mhux bhala garage mis-sid originali Perit Joseph Barbara. Tant hu hekk li r-rikorrenti kienu, f'dawn l-ahhar sentejn, accettaw ukoll zieda ta' 15% fuq il-kera precedenti a tenur tal-Artikolu 1531D (1) Kap 16, liema artiklu ma japplikax ghal garage privat izda ghal kirjiet kummercjali.

2. Illi l-esponenti kien u ghadu joqghod il-boghod hafna mill-fond mikri u ghalhekk lanqas huwa verosimili li l-fond kien inkera bhala garage privat.

3. Illi l-esponenti ghadu qed juzah ghall-iskop li ghalih gie mikri kif sejjer jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni.

Ghalhekk ir-rikors ghandu jigi michud bl-ispejjez.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti adew lil dan il-Bord bit-talba li jkunu awtorizzati jirriprendu fond li huwa mikri lill-intimat u dan ghal zewg ragunijiet. L-ewwel kawzali vantata hi dik li l-fond huwa mikri bhala garage u fit-termini tal-artikolu 1531H tal-Kodici Civili Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta ghazlu li ma jgeddux il-kirja. Fit-tieni raguni r-rikorrenti jallegaw in-nuqqas ta' uzu tal-fond. L-intimat jilqa' ghal dan billi jghid li l-fond huwa mahzen kummercjali li ghadu juza sal-gurnata tal-lum;

Illi mill-provi akkwiziti jemergi illi l-intimat huwa inkwilin ta' fond konsistenti f'ghamla ta' garrage li inkera snin ilu minn missier ir-rikorrenti bhala mahzen. Ghalkemm ir-rikorrenti isostnu li dan mhux il-kaz tant li qieghdin jinvokaw l-artikolu 1531H tal-Kap 12, l-intimat ressaq prova kristallina li l-fond inkera lilu bhala mahzen. Din il-prova hija inkonfutabbli u tikkonsisti f'zewg rikorsi quddiem dan il-Bord maghmulha mill-istess rikorrenti kontra l-intimat zmien ilu dwar morozita' fil-hlas tal-kera. L-intimat jistqarr illi llum il-gurnata m'ghadux attiv daqs qabel fin-negozju tieghu stante li hu pensjonant u wella l-hanut tieghu lil-terzi izda ghadu jarma bhala *hawker* f'diversi postijiet u stante li jaqla' anqas minn sebat'elef euro fis-sena llum huma diregistrat minn mad-Dipartment tal-VAT. Huwa esebixxa ukoll ritratti tal-mahzen biex juri li ghad ghandu merkanzija xi jbigh. Minn-naha taghhom huwa inutili ghar-rikorrenti li jinvokaw l-artikolu 1531H ghaliex dan japplika biss ghal-garage li ma jkunx uzat ghan-negozju tal-kerrej. Jirrizulta ghalhekk minghajr ebda ombra ta' dubju illi dan il-fond inkera lill-intimat bhala mahzen u mhux bhala garage ghat-tqieghid ta' vettura privata;

Kwantu t-tieni kawzali jokkorri li jkun mfakkar illi *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat*. Kien jispetta lir-rikorrenti jippruvaw illi dan il-mahzen m'ghadux jintuza mill-intimat ghall-iskop mikri izda din il-prova qatt ma kienet skontata. Ir-rikorrenti tghid illi meta accediet fil-fond sabet karozza antika u xkafef kollha kaxxi miksija bi trab li kien juri li l-fond mhux qed jintuza. L-istess qalet dwar il-bitha li ta spiss tintela bil-hmieg u li f'zewg okkazzjonijiet kellha taghmel kuntatt mal-intimat biex inaddafha. Minkejja li dan kien konfermat minn zewgt ir-rikorrenti, irrizulta fil-mori illi dan il-fond m'ghandux bitha u wisq anqas access ghall-bitha minn naha tal-intimat izda dik ir-referenza kienet ghal fond ta' ohtha okkupat minn terzi. Ix-xhieda tar-rikorrenti turi inkonsistenza izda minkejja dan, l-intimat wera lil dan il-Bord illi huwa ghadu attiv fin-negozju tieghu anke jekk minimament u ghalhekk il-fond mikri lilu bhala mahzen ghadu ta' utilita' ghalih. Issa kif tinsenja l-gurisprudenza, mhux mehtieg li mahzen jinzamm miftuh sabiex l-inkwilin ikun aderenti mal-obbligu tal-uzu kontinwu tal-fond u dan ghaliex mahzen jinfetah ghal hinijiet qosra u skond il-htiega. Fil-kawza **Anna Galea pro et noe vs Agricultaral Co-Operative Limited** App 24.5.2006, l-Qorti irriteniet illi: "*Opportunement pero` tajjeb li jigi hawn ribadit dak drabi ohra mtenni, u cjoe, li "hawn si tratta ta' kirja ta' mahzen fejn kull ma jehtieg li jigi pruvat hu l-fatt illi l-inkwilin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriccjozament jew taparsi, il-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqeghda -merkanzija tan-negozju. In-non uso f'dan il-kaz kellu allura jigi provat fi grad wisq oghla minn dak mehtieg filkaz ta' hanut" ("Ludgarda Gatt et -vs- Pauline Cassar", Appell, 28 ta' Gunju 2001). Trattandosi ta' mahzen hu ferm logiku li l-attivita` kondotta fih tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi. Ara "Maria Antonia Buhagiar -vs- Eric Mizzi", Appell, 27 ta' Marzu 1972";* Applikat dan dan l-insenjament ghall-kwistjoni hawn devoluta, dan il-Bord ma jara ebda nuqqas tal-intimat li ghandu jkun kolpit bl-estremi tal-izgombru;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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