MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2015

Rikors Numru. 108/2011

Carmelo Mallia u martu Carmen Mallia K.I. 797947M

vs

George Camenzuli u martu Grace Camenzuli

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huwa kien jikri kamra fi Triq Enejja, Hal Lija li tmiss mal-fond 53, 'Macedonia', St. Andrew Street, Lija lill-intimat George Camenzuli.

Illi din il-kamra fil-fatt kienet parti mid-dar tar-rikorrenti izda antikament kienet inkriet minn missier ir-rikorrent lill-intimat George Camenzuli.

Illi din il-kamra inkriet lill-intimat biex jezercita s-sengha tieghu ta' mastrudaxxa.

Illi din il-kamra kienet mikrija ghas-somma ta' €11.18c fis-sena bejn il-31 t'Awwissu u l-1 ta' Settembru 2010.

Illi l-intimat ilu ma juza din il-kamra ghal zmien twil u wkoll abbandunaha.

Illi minn naha l-ohra r-rikorrent ghandu bzonn din il-kamra sabiex iniffidha mal-fond tieghu ghal htigijiet ta' sahha.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil dan il-Bord jiddikjara li l-intimati m'ghadx ghandhom titolu validu ta' kera fuq il-kamra bla numru li tmiss mal-fond 53, Macedonia, St. Andrew Street, Lija, u jordna lir-rikorrenti jiehdu lura

l-pussess ta’ l-istess kamra, u jordna lill-intimati jivvakaw l-istess fond fi zmien qasir u perentorju ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi l-kamra mertu tar-rikors odjern ilha fil-pussess tal-esponenti u dan b’titolu validu ta’ kera ghal zmien twil hafna.

Illi l-kamra inkwistjoni kienet mikrija lill-esponenti sabiex tintuza bhala mahzen ghall-injam li l-esponenti George Camenzuli juza fl-ezercizzju tas-sengha ta’ mastrudaxxa.

Illi din il-kamra dejjem intuzat ghal dan l-iskop, u ghal ebda skop iehor, kif jafu sew ir-rikorrenti, u ghandha hekk tintuza sallum, u ghalhekk b’ebda mod ma jista jinghad illi l-esponenti mhux qed juzaw il-kamra u wisq anqas li abbandunawha.

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, mhux minnu li r-rikorrenti ghandu bzonn il-kamra ghall-htigijiet ta’ sahha.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sidien qieghdin jitolbu r-ripreza ta' kamra mikrija lill-intimat "*biex jezercita s-sengha tieghu ta' mastrudaxxa*". It-talba tar-rikorrenti hija bazata fuq il-kawzali ta' nuqqas ta' uzu u abbandun kif ukoll htiega tal-kamra ghal-ragunijiet ta' sahha.

Illi t-tieni kawzali ser tkun michuda minnufih minghajr ebda konsiderazzjoni ulterjuri. Dan ghaliex, la darba r-rikorrenti stess jirrikonoxxu li l-kamra inkriet fis-sena 1989 ghal-skopijiet ta' ezercitu ta' sengha, jikkonsegwi illi din il-kirja hija wahda protetta fit-termini tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta u tikkwalifika bhala "hanut". Jipprexxindi minn dan illi, *qua* hanut, s-sid ma jistghax jaghmel talba ghar-ripreza bazata fuq il-htiega tal-fond. Din l-eskluzjoni hi ravvizata fl-artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69. Ghalhekk il-Bord qieghed jichad it-talba kwantu bazata fuq din il-kawzali;

Kwantu l-kawzali ta' nuqqas ta' uzu w abbandun, r-rikorrenti Carmen Mallia xehdet illi l-kamra kienet inkriet lill-intimat minn missier zewgha sabiex jinhadem xi xoghol zghir ta' mastrudaxxa ghaliex l-intimat kien ghad lanqas ghandu magni u kien jiehu dawl minn fuq il-girien. Meta opera kompressur biex jaghmel xoghol ta' *spray* r-rikorrenti, waqqfuh milli jkompli ghal ragunijiet ta' storbju u ta' sahha tenut kont li huma joqghodu fuq l-istess kamra. Tajjeb li jkun senjalat illi din il-kamra kienet tifforma parti mir-residenza tar-rikorrenti u tal-awturi tar-rikorrenti qablu. Il-kwistjoni kellha finalment tkun rizolta mill-Qorti wara li l-intimat rrifjuta jieqaf f'dan l-ezercizzju ta' *spray*. Tghid ukoll illi l-intimat ilu snin ma juza din il-kamra u l-faccata hija zdingata. Carmelo Mallia imbaghad izid illi din il-kamra inkriet lill-intimat aktar minn ghoxrin sena ilu (deposizzjoni ta' Marzu 2012) izda ilha ma tintuza ghal aktar minn ghaxar snin u l-intimat irrifjuta li jroddha lura ghaliex kien jghid li ma kellux fejn izomm l-affarijiet tieghu. L-istess rikorrenti jghid li f'din il-kamra hemm biss

imbarazz u ilha ma tinfetah snin kif jiddemostraw ritratti minnu esebiti. Huwa ma ressaqx il-kaz tieghu qabel minhabba li ma riedx jinkwieta lill-ohtu marida. Iben ir-rikorrenti jghid illi baqa' jghix mal-genituri tieghu sas-sena 2001 u qatt ma ra din il-kamra tintuza jew miftuha. Wara li zzewweg, xorta baqa' jmur ghand il-genituri tieghu u s-sitwazzjoni baqghet l-istess. L-Avukat Dr. Gera De Petri, garr tar-rikorrenti minn xi sitt snin 'l hawn jikkonferma li qatt ma ra xi attivita' f'din il-kamra u qatt ma rahha miftuha u ghalih il-fond huwa abbandunat;

L-intimat jilqa' ghal dan billi preventivament jecepixxi illi l-fond inkera lilu bhala mahzen ghall-injam li juza fl-exercizzju tas-sengha ta' mastrudaxxa, liema fond ghadu jintuza hekk sal lum. Inoltre, xehed illi din il-kamra inkriet lilu minn-nannu tar-rikorrenti li huwa z-ziju tieghu, igifieri tal-intimat kerrej. Fid-deposizzjoni tieghu quddiem dan il-Bord l-intimat iddikjara illi huwa jezercita s-sengha tieghu ta' mastudaxxa minn gewwa fond f'Bakery Street, Hal Lija u qatt ma hadem ta' mastrudaxxa mill-fond mertu tal-kawza fejn izomm injam in konnessjoni max-xoghol tieghu. Huwa cahad li qatt ma jersaq 'l hinn u meta jmur ikun ghal hinijiet qosra, jiehu li ghandu jiehu u jitlaq u dan medja ta' darbtejn jew tlieta fil-gimgha. Ikompli jghid l-intmat illi qatt ma hadem ta' mastrudaxxa f'dan il-fond hlief f'okkazzjoni wahda meta allura twaqqaf mill-istess rikorrenti;

Ikkonsidra inoltre illi stabili l-fatt illi dan il-fond jikkonsisti f'kamra mikrija biex tintuza ghall-ezercitu tas-sengha ta' mastrudaxxa jehtieg li tkun identifikata n-natura ezatt tal-kirja igifieri jew bhala store jew bhala fond fejn isir xoghol ta' mastrudaxxa. Huwa evidenti illi r-rikorrenti huma incerti dwar dan. Fir-rikors promutur taghhom, r-rikorrenti jghidu li din il-kamra inkriet lill-intimat biex jezercita s-sengha ta' mastrudaxxa. In kontro-ezami, l-istess rikorrenti jghid li dik il-premessa inkitbet bi zball. Inoltre, fix-xhieda taghhom, r-rikorrenti jghidu li l-intimat ilu ma jersaq hemm ghall-dawn l-ahhar ghaxar snin u meta f'okkazzjoni wahda hadem xi haga li kient tinvolvi l-operat ta' kompressur, waqqfuh u sahansitra hadu passi kontra tieghu fil-Qorti. L-intimat jghid li l-fond, ghad li r-ricevuta turi li kien inkera bhala kamra, dejjem intuza bhala store ghaliex hu ghandu l-workshop tieghu f'post iehor gewwa

Hal Lija. Issa, tenut kont tad-daqs tal-kamra, tal-fatt illi l-intimat ghandu fejn jahdem l-injam, huwa bil-wisq evidenti illi din il-kamra, sprovvista mill-beneficcju ta’ servizz tal-elettriku, ma tintuzax bhala workshop, anke ghaliex r-rikorrenti stess ma jridux li hekk tintuza, izda tintuza bhala store ghall-injam.

Kif ritenut mill-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** trattandosi tad-differenza fil-karatteristici bjen “store” u hanut veru u il-frekwenza ta’ uzu li wiehed ragonevolment jistenna fil-gestjoni ta’ store ghad-differenza tal-frekwenza ta’ uzu ta’ hanut veru u proprju huma ben distinti. Gwidat minn din u varji sentenzi ohra in rigward, u tenut ic-cokon tal-fond in mertu fejn ma tistghax issir xi hazna kbira ta’ injam jew oggetti, l-Bord ma jara xejn li mhux ragjonevoli fil-gestjoni ta’ din il-kamra u ma jarax kif r-rikorrenti jistennew li jezigu li ssir xi attivita’ kontinwa fiha.

Kwantu ghall-aspett tal-abbandun, il-Bord qieghed jifhem b’dan illi r-rikorrenti mhumhiex qieghdin jallegaw nuqqas ta’ manutenzjoni li tista’ ukoll ggib maghha l-estremi tal-izgombru, izda li l-intimat m’ghadux jaccedi fil-kamra in mertu. Din il-konkluzzjoni hija sorretta mill-fatt illi r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova ta’ hsarat hlief ghar-ritratt u li ghalhekk l-allegazzjoni tal-abbandun saret in sostenn tal-premessa li l-intimat m’ghadux juza l-kamra de quo.

Maghmulha dawn il-konsiderazzjonijiet, l-Bord jaqta’ u jiddeciedi billi jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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