MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2003

Rikors Numru. 125/2000/1

Rikors Nru: 125/00B

Censinu u Marianna konjugi Micallef

versus

Katald u Mary konjugi Muscat

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-intimati jikru fond ossia remissa bin-numru ghaxra (10), fi Triq ir-Riebu, Rabat minghand ir-rikorrenti bil-kera ta' sitt liri Maltin (Lm6.00), liema kera tithallas darba fis-sena bil-quddiem.

Illi l-esponenti ghandhom bzonn l-isemmi fond ossia remissa ghall-uzu personali taghhom u tad-dixxendenti

taghhom. Illi l-intimati gew debitament interpellati sabiex jaghmlu dan, izda baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jghogbu jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond ossia remissa bin-numru ghaxra (10) fi Triq ir-Riebu, Rabat stante li l-esponenti ghandhom bzonn il-fond imsemmi ghall-uzu personali taghhom u tad-dixxendenti taghhom, u dan fi zmien qasir u perentorju li jghogbu jistabalixxi dan il-Bord.

Ra r-risposta moghtija bil-fomm fis-seduta tal-21 ta' Novembru, 2000 fejn gie kontestat ir-rikors

"stante li l-fond in kwistjoni huwa 'store' b'destinazzjoni kummercjali u di piu hija insostenibbli t-talba ghar-ripreza sofejn jirrigwarda l-bzonn tar-rikorrent. Fil-mertu ma hemmx lok illi tintlaqa' t-talba stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt" (fol 4)

Din ir-risposta giet formalizzata fit-18 ta' Ottubru, 2003 u hekk gew iffrankati l-ispejjez.

"It-talbiet ghandhom jigu michuda peress li hawn si tratta ta' fond b'destinazzjoni kummercjali u allura ma hemmx lok ghar-ripreza skond il-ligi u li (di) piu' sa fejn jirrigwarda r-ripreza ghall-bzonn tar-rikorrenti jew id-dixxendenti taghhom dan mhux applikabbli ghal kaz odjern.

Fil-mertu ma hemmx lok li tintlaqa' t-talba ghar-ripreza stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt".

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tal-5 ta' Mejju, 2003.

Ikkunsidra,

1. Ir-rikorrenti qed jitolbu lura

“fond ossija remissa’ imhabba bzonn. L-intimati qed jghidu li l-fond hu wiehed kummercjali (isejhulhu store) u ghalhekk ma jistax jintalab lura mhabba bzonn. F’dan il-kuntest irid jigi determinat x’inhu l-ghan tal-kirja billi skond il-ligi fond kummercjali ma jistax jintalab lura mhabba bzonn.”

2. Fit-trattazzjoni r-rikorrenti sostnew li minkejja li m’ghandhomx ricevuti (i.e. ta’ meta bdiet il-kirja) il-post kien mikri lill missier l-intimat Katald Muscat biex iqieghed il-karettun fil-post. “Jigifieri l-intenzjoni ta’ store… zviluppat ma’ zmien Originarjament ma inkeriex biex jintuza bhala store, inkera semplicement biex ipoggi l-affarijiet personali tieghu li kien il-karettun”. L-intimati m’huma qed jghamlu l-ebda negozzju mill-fond tant li ghandhom hanut tal-merca band’ohra fl-istess triq. Il-fond in kwistjoni qed jintuza “bil-kunsens tas-sid biex (l-intimat) jerfa’ xi affarijiet fo fih”. (fol 141-142).

3. L-intimati fit-trattazzjoni isostnu li snin ilu l-fond kien jintuza ghal ‘hmar u karettun’. Isostnu li dan ifisser li l-fond inkera lill-intimat “fic-cirkostanzi” li dejjem kien fihom in konnessjoni mall-kummerc tieghu. Il-hmar u karettun kienu jintuzaw proprju ghal xoghol li kienu jinbieghu affarijiet minn fuqu. Indipendentement minn dan, jissuktaw jghidu li ghal snin twal il-fond ilu jintuza bhala store u s-sid dejjem accetta l-kera.

4. Is-sentenza hija kollha impenjata fuq in-natura tal-fond in kwistjoni peress li jekk dan huwa kummercjali fis-sens tal-ligi spejcali tal-kera, skond dik l-istess ligi sid il-kera ma jistax jitlob ir-ripreza tal-pussess tal-fond fuq il-kawzali li ghandu bzonnu ghalih, filwaqt li f’kaz ta’ remissa tali talba tista’ legalment tigi milqugha mill-Bord li Jirregola l-Kera.

5. Il-kelma ‘razzett’ dahlet fil-Malti mit-Taljan ‘ricetto’. Bejn wiehed u iehor tfisser post fejn jinzammu milqughin taht xi saqaf il-bhejjem tar-raba u tad-dar. Maz-zmien it-tifsira twesset. Il-kelma cediet postha lill-kelma ‘garage’, li gejja mill-Ingliz. L-uzu ta’ dawn il-kliem infirex ghall-fondi

uzati ghall-ghanijiet ohra. Ghalhekk hu importanti x'jiftehmu l-partijiet, x'inhu x-xoghol taghhom u cirkostanzi skond il-kaz li l-gjudikant ikollu quddiemu.

6. Aktarx li l-inkwiet bejn il-partijiet beda meta ir-rikorrenti riedu jbieghu l-kumpless ta' bini li r-remissa taghmel parti minnu. L-intimat ma dahalx ghax-xiri mhabba l-prezz. Il-kumpless inbiegh fil-mori tar-rikors mir-rikorrent u l-koproprjetarji l-ohra. Ir-remissa li hi tar-rikorrent wahdu u li tista' tidhol ghaliha ukoll minn bitha parti mill-kumpless, ma nbieghetx. L-intimat kellu cavetta biex jidhol fil-bitha tal-kumpless u jghaddi ghar-remissa. Din baqghet ghandu sakemm ix-xerrej tal-bini kollu biddel ic-cavetta.

7. Ir-rikorrent Censinu Micallef akkwista l-fond b'titolu ta' prelegat minn missieru Agostino Micallef li miet fit-<u>2 ta' Mejju, 1990</u>. Saret l-immessjoni fil-pussess fit-<u>12 ta' Marzu, 1994</u>. (ara fol 51 tad-dokument esebit b'nota tal-10 ta' April, 2002). Il-post kien mikri lill-missier l-intimat Pawlu Miscat minn missier ir-rikorrent, Agostino Micallef (fol 38) gie f'idejn l-intimat fl-1964. Kemm Agostino Micallef, kemm Pawlu Muscat illum huma mejta.

8. Ir-rikorrent esebixxa sensiela ta' ricevuti ta' bejn is-snin 1980 u l-10 ta' Ottubru 1998. Ir-rikors gie prezentat fl-20 ta' Settembru 2000. Ir-ricevuti ma jsemmu xejn dwar x'qed jinkera u wisq anqas ghal x'hiex qed jinkera l-fond. Ir-ricevuti ta' bejn 1980 u l-1989 huma ffirmati minn Agostino Micallef barra wahda fejn xi hadd iffirma ghalih. Zewg ircevuti (8/10/90 u 5/10/91) fihom il-firma ta' Grazzja Micallef (mart Agostino u omm ir-rikorrent – ara fol 47). Ir-ricevuti l-ohra huma ffirmati mir-rikorrent (ara Dok MC1 a fol 8). Mart ir-rikorrent Marianna Micallef tghid li r-ricevuta jiktiebha l-intimat. Izzied li l-intimat 'kiteb li hemm store' (fol 12). Dan ma jirrizultax mir-ricevuti esebiti minn zewgha. L-intimat jghid li hu ma jafx jikteb (fol 116).

Il-Gurisprudenza dejjem ghallmet li r-ricevuta ma hiex hlief kwittanza u s-sura ta' fond msemmija f'ricevuta mhux fattur konkluziv dwar l-ghan tal-kirja (*ara 'Busuttil vs Azzopardi, 19/2/68, App. Civ. 'Schembri vs Gauci', App. Civ. 11/12/72; 'Zahra vs Bezzina et', 9/5/84 App. Civ)*.

Dan jinghad billi kif imxiet il-kawza l-partijiet taw importanza lill-ricevuti li ssemmew ukoll fit-trattazzjoni.

9. Fis-seduta tal-20 ta' Gunju, 2001 mart it-rikorrent li ilha mizzewga madwar sebgha u ghoxrin (27) sena mistoqsija ghal x'hiex kienet tinkera r-remissa tghid li missier ir-ragel "kien jghidilha li kien jikrhielu biex ipoggi l-karettun (fol 11)". Mistoqsija jekk sakemm baqghu jaccettaw il-kera kienux jafu ghal x'hiex qed tintuza r-remissa tistqarr

"Konna nafu, konna nafu li qed juzaha ghall-hanut" (fol 13)
Taghti verzjoni ohra in kontro-ezami (fol 121-124)

Ir-rikorrent jghid li missieru kera l-fond lill-intimat

(a) ghal uzu personali tieghu biex ipoggi hmar u karettun" (fol 15)

(b) Illum l-intimat "qed ipoggi affarijiet ta', bhala store qed ipoggi, pero' ma nafx kemm ilu". (ibid).

(c) Mistoqsi mill-Bord xi jrid ifisser b'affarijiet:
Hu ghandu hanut tal-grocer hux" (fol 16).

(d) Fl-istess seduta in kontro-ezami jghid "miniex cert jigifieri kemm ilu" (fol 16) jintuza bhala store ta' grocer.

(e) Meta sarlu kontro-ezami ulterjuri jghid li ma jafx li r-remissa qeghda bhala store (fol 119). Sar jaf li l-fond qed jintuza bhala store meta miet missieru.

(f) F'kontro-ezami iehor gie mistoqsi

"ara minn meta sirtu tafu li qed jintuza bhala store qatt accettajtu kera
iwiegeb
"ma nafx" (fol 133).

10. L-intimat jghid li ghandu hanut tal-merca li llum hu proprjeta' tieghu u fir-remissa jqieghed

“affarijiet tal-grocer, sapun, halib, toilet paper, kollox”.

Il-hanut u r-remissa huma imbeghdin minn xulxin zewg bibien u minn wara kwazi jmissu ma’ xulxin (fol 31-35).

In kontro-ezami jghid li fil-fond

“missieri kien idahhal il-karettun u kompli jimliha bl-istore tal-hanut”.

Missieru kellu l-hanut qabel ma kera r-remissa (fol 38-50).

11. Ir-rikorrent u martu huma reticenti hafna dwar l-uzu tal-fond. Imma minn xhieda taghhom stess jirrizulta li ilhom is-snin jafu lil-fond qed jintuza bhala mahzen biex fih jinzammu affarijiet li jinbieghu mill-hanut li hu qrib ir-remissa. Il-Bord li sema’ x-xhieda u flieha hassu moralment konvint li almenu mill-1964 dik li qed tissejjah bhala remissa kienet ‘mahzen’, skond it-tifsira tal-ligi. Mahzen marbut ma’ negozzju attivat, “estensjoni tal-fond li fih l-inkwilin fin-negozzju, ikun qed jiggestixxi u konsegwentement igawdi l-protezzjoni shiha tal-ligi spejcali tal-kera, (Kap 69) daqs li kieku kien hanut”. *(“Formosa et vs Mifsud et”, App. Mill-Bord 9/7/99*). Mart ir-rikorrent minkejja xhieda ohra tghid li l-intimat qed juza r-remissa “ghall-hanut” espressjoni eleqwenti hafna. Dak li jghidu r-rikorrenti li l-intimat nizzel il-kelma ‘store’ fir-ricevuta ma jirrizultax u r-ricevuti esebewhom huma stess. Ir-remissa hi qrib hafna l-hanut u x-xoghol ta’ l-intimat ilu ghal snin dak ta’ bejjiegh f’hanut tal-merca. Ir-rikorrenti kienu jafu li l-intimat kien qed juza r-remissa biex fiha jzomm oggetti li jinbieghu mill-hanut u dejjem hadu l-kera u ghamlu l-ircevuti.

12. Billi l-fond huwa wiehed kummercjali u ilu hekk zmien twil is-sid ma jistax jitolbu lura ghax ghandu bzonnu ghalih jew ghad-dixxendenti tieghu.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.

Dep/Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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