MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2005

Rikors Numru. 46/2004/1

Rikors Nru: 46/2004

Emanuel u Rita konjugi Borg

vs

Dr Joseph Vella Baldacchino

Il-Bord,

Ra r-rikors tar- rikorrenti pprezentat fil-31 ta' Mejju, 2004, fejn espona:

1. Illi l-intimat jikri l-fond bin-numru disgha u tletin (39), Triq il-Forn, Lija bil-kera annwali ta' mija u ghaxar liri Maltin (Lm110) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

2. Illi l-imsemmi fond huwa mikri ghall-uzu ta' l-intimat u l-intimat ghamel xi ftit zmien uzu minnu bhala klinika fl-ezercizzju professjonali tieghu.

3. Illi l-intimat naqas milli josserva l-kondizzjonijiet ta' din il-lokazzjoni stante illi ilu ghal snin shah ma jaghmel ebda uzu mill-imsemmi fond u dana minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

4. Illi in oltre l-intimat qieghed jikkaguna hsarat fl-imsemmi fond stante li ma hux qieghed izommu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni hekk kif huwa obbligat li jaghmel.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond bin-numru disgha u tletin (39), Triq il-Forn, Lija u b'hekk jipprefiggi terminu qasir u perentorju lill-intimat ghall-izgombrament tieghu.

Ra r-risposta ta' l-intimat Dr Joseph Vella Baldacchino fejn espona:

1. Illi, fl-ewwel lok, l-intimat jirrileva illi l-lokazzjoni in kwistjoni kienet mill-bidu ghall-iskop illi l-intimat jaghmel uzu minnha bhala klinika fl-esercizzju tal-professjoni tieghu izda wara xi zmien gie mpedut milli jaghmel dan mir-rikorrenti stess kif jista' jigi muri fil-kawza.

2. Illi, fit-tieni lok m'huwa minnu xejn illi l-fond in kwistjoni mhux qed jinzamm fi stat ta' manutenzjoni tajba.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-3 ta' Ottubru, 2005.

Ra n-noti mressqa mill-partijiet.

Ikkunsidra:

1. Il-fond inkera lill-intimat fl-1985 jew ghal dik il-habta. Skond id-dokument a fol 9:

"skop tal-kirja ghal uzu ta' Dr Joseph Vella Baldacchino". Il-fond tidhol ghalih minn garage li l-intimat ghandu c-cwievet tieghu. Gewwa hemm tarag ghall-ambjent mikri lill-intimat. Ir-rikorrent ghandu ambjent iehor li jaghlaq b'katnazz u mit-tarag imsemmi jista' jitla' fuq il-bejt. Il-parti mikrija lill-imtimat hi maghmula minn zewgt ikmamar. L-intimat u martu jghidu li l-fond kien jintuza mill-intimat bhala clinic, ilu ma juzah is-snin u qed ihallih fi stat ta' traskuragni. Bejn il-partijiet jidher li ghaddiet korrispondenza qabel ma gie pprezentat ir-rikors u l-intimat allega li minhabba xi 'affarijiet' tar-rikorrenti ma jistax' juza l-fond. Haga li r-rikorrenti jichad (fol 11-21). Fil-fond shih hemm meter wiehed li l-hlas tieghu jinqasam bejn il-partijiet. Ir-rikorrenti ma jikkonsumax dawl. Ghall-bidu tal-kirja l-intimat kienu jaslulu xi ittri fil-fond imma dan ma baqax jigri.

2. L-intimat ressaq diversi xhieda. Francis Bonnici kien jiehu hsieb l-ambjent ta' l-intimat biex dan ikun jista' jara l-pazjenti. F'xi zmien ir-rikorrenti kien jahdem fl-injam li xi bicca minnu kienet titqieghed. Ix-xhud ilu ma jmur madwar tminn snin fil-fond. Ix-xhieda tieghu mhix cara ghal kollox, per ezempju dwar ftuh ta' "garage" (fol 37-40).

3. Hu l-intimat li hu tabib ukoll jghid li huh ghamel zmien imsiefer u l-fond kien juzah hu ghall-pazjenti. Ma jiftakarx bl-ezatt kemm huh dam imsiefer. Ilu ma jmur u jaf li kien hemm karozza aktarx tar-rikorrenti:

"nifthu, kien ikun hemm .... gieli kien ikun hemm karozza, tkun ta' xkiel........ biex niftah il-post, imma kont inzerzaq il-bieb" (kontro ezami, fol 43).

4. Ix-xhud Godwin Sciberras li bintu kienet korriet u kien jehodha ghand l-intimat, madwar ghoxrin sena ilu, jghid li dak iz-zmien il-post kien jilqghek bhala klinika.

5. Mary Scoirtino li kienet ghenet lill-intimat biex jikri l-fond qrib fejn toqghod hi tghid li l-post kien jintuza imma wara l-2001 ma baqax.

6. L-intimat xehed dwar l-konsistenza ta' l-ambjent li kien ha fil-1985. Il-fond kellu bieb u antiporta. Beda juzah bhala 'klinika'. Il-bieb inbidel. Sar garage u maz-zmien:

"il-post intela' b'hafna affarijiet, u kien sar kwazi impossibli li nghaddi n-nies minn hemmhekk, ghax sar qisu workshop, jew store......"

Ifiehem li s-sidien qalulu li ser juzaw il-fond bhala garage (il-parti taghhom) u ma sabx oggezzjoni. Wara l-post tar-rikorrenti sar 'mhallat u ghalhiex ghalija sar difficli hafna nghaddi n-nies. 'Mar ikompli jispecjalizza barra dawn il-gzejjer, sar psikjatra u beda juza l-fond ghat-terapija, ghal certi kazi, fejn kien ikollu jaghmel hafna hin li fihom spizerija ma tibqax miftuha. L-ispizerija dahlet ghax l-intimat ipoggi f'xi tlett spizeriji u f'xi ambjent ta' huh. Mas-sid tkellem dwar l-affarijiet minhabba l-affarijiet. Ifiehem kif tbiddel il-fond. Mistoqsi dwar iz-zmien li ghamel imsiefer jghid li dam barra sal-1990 u proprju wara n-ninty one... jien imbaghad gejt b'certu hegga biex nerga' niftah u sibt dawn l-affarijiet ma' wicci.' Meta kien imsiefer il-klinika kienet tintuza minn huh, it-tabib li kellu ukoll post iehor.

7. In kontro ezami gie mistoqsi kemm-il darba uza l-fond wara l-1991. wiegeb:

"uzajtu diversi drabi ghan-nies individwi, meta bdejt nara li mhux sura li jidhlu n-nies minn hemm, jiena kellli ndabbar rasi....... kelli mmur band'ohra".

Mistoqsi meta dabbar rasu u mar fi spizerija jghid li 'ma niftakarx ezatt'

F'mistoqsija ohra dwar zmien:
"Kemm ilek ma tuzah (il-fond)"

Twegiba: “Ma nuzahx bhala clinic.... ghax jiena hemmhekk ghad ghandi l-
affarijiet, indahhal in-nies hemm gew”.

Ilu ma juza l-fond bhala clinic mill-1993/1994 “ghax dejjem kienu on and off, certu nies li stajt narahhom hemm kont narahhom hemm, certu nies godda, li jiena naf, minn Tas-Sliema jew mill-Madliena....... mhux ser nghidilhom jigu hemmhekk u jghaddu minn dak it-tip ta’ ambjenti”

Ir-rikorrent kien pazjent tieghu.

8. “Il-gurisprudenza dejjem imxiet fuq il-LAURENT li b’erba’ kelmiet fisser hafna. “Non si usa della cosa secondo li sua destinazione non usandone” (ara Vol XXXIV–I-164 u XXXVI -1-141 u bosta sentenzi li mxew fuqhom). Jinghad ukoll li “l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b’mod li jkun jista’ japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza, anke l-izjed zghira u genwina, biex jippriva lill-inkwilin mid-dgawdija tal-haga lilu mikrija (“Caruso vs Formosa, 26 ta’ Novembru, 1954, Vol XXXVIII -1-256, “Briffa et vs Borg”, Appell mill-Bord 10 ta’ Jannar, 2000) “u anke jekk jezisti dubbju fl-interpretazzjoni, dak id-dubbju ghandu jmur favur il-kerrej li minkejja l-interpretazzjoni l-ohra jista’ jigi jitlef il-pussess tal-fond. (“Calleja vs Debono, 10 ta’ Frar, 1961”). Barra dan “jekk hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba li dan ikun inzamm maghluq, ma hemmx kriterju fiss u dan jigi determinat in ispecie, mehuda in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz” (Appell Civili “Busuttil vs Zammit, 7 ta’ Mejju, 1956, “Demanuele et vs Frost Food Services Limited,” Appell mill-Bord, 3 ta’ Settembru, 2002), ukoll “il-fatt biss li l-intimat seta’ ghal xi raguni jew ohra naqqas xi ftit l-attivita’ kummercjali tieghu u allura l-fatt biss illi l-fond ma baqghax jigi uzat bl-istess frekwenza kif kien jintuza precedentement, ma jammontax ghan-non uso fis-sens tal-ligi. Is-sidien kellhom, jissodisfaw lill-Qorti illi l-inkwilin biex effettivament abbanduna l-fond lilu mikri billi ma baqghax juzah ghall-iskop li ghalih inkera. Prova din li tigi valorizata, jekk l-inkwilin da parti tieghu jissodisfa l-Qorti li hu baqa’ juza l-fond skond il-htiega tan-negozju tieghu. (“Galea vs Vella, Appell mill-Bord, 24 ta’ Marzu,

2000) “Il-principju tan-non uzu, fejn jokkorri, mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda f’kull kaz ghadhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Hekk per ezempju gie deciz li l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi specjali tal-kaz”. (“Mula vs Attard”, 17 ta’ Novembru, 2004).

9. Jirrizulta li l-faccata tal-fond tbiddlet meta tqieghed bieb tal-garage u mhux bieb ta’ dar. L-intimat gie mgharraf b’dan u ghandu cavetta biex jidhol mill-bieb tal-garage u jghaddi b’tarag ghal zewgt ikmamar li ghandu fuq. Il-fond skond l-iskrittura seta’ jintuza ghal x’hiex ried l-intimat imma l-partijiet jaqblu li f’rashom kellhom li l-ambjent maghmul minn zewgt ikmamar jintuza bhala klinika. Il-partijiet jaqblu li dawn l-ambjenti ma ghadhomx jintuzaw. (ara xhieda tar-rikorrenti u risposta ta’ l-intimat). Hemm nuqqas ta’ qbil dwar in-non uzu bhala tul ta’ zmien u ghaliex sehh. Il-Bord jifhem li l-intimat, wara li sar il-bdil tal-bieb tal-garage, kien ikollu jghaddi minn garage qabel ma jaqbad it-tarag biex jitla’ ghall-ambjenti tieghu. Mix-xhieda tar-rikorrenti kif ukoll minn xi xhieda minn naha intimata (migjuba fuq) il- fond ilu ma jintuza bhala klinika. Il-bdil tal-bieb sar ghall-habta tal-1990. L-ilment tal-intimat hu li hu ma jistax juza sew iz-zewgt ikmamar ghax fl-ambjent minn fejn jidhol hemm xi affarijiet li jfixkluh fizikament u jaghmlu d-dawrien ikrah ghall-ghajn. Il-Bord li sema x-xhieda u fliha ma jhossx li ghandu jemmen lill-intimat. Dan qed johloq skuza biex jiggustifika l-ilment tieghu. Ir-rikorrenti hallieh jaghmel li jrid, anke li jdahhal lil huh floku meta mar jistudja barra. Kien it-tabib tar-rikorrenti. Huwa car x’gara. L-intimat beda x-xoghol tieghu u sab ambjent zghir fejn seta’ jwettaq il-professjoni tieghu. Siefer, specjalizza, rega’ gie Malta, u llum iservi f’xi erba’ spizeriji. Ghalih il-fond ma kienx importanti. Qabel ma specjalizza kien juzah kuljum. Ma hemm l-ebda cirkostanza specjali li tiggustifika l-imgieba ta’ l-intimat. Huwa minnu li s-sid accetta l-kera kif ukoll iz-zieda stipulata fil-ftehim bil-miktub. Imma f’kazi bhal dawn ma jistax jinghad li s-sid kien akkwiexxenti (ara “Schembri vs Sultana” Appell 29 ta’ Jannar, 1999).

10. Fid-dawl tal-provi u tal-gurisprudenza ma jistax jinghad li r-rikorrenti xekklu lill-intimat biex wara jitfghuh barra kif jinghad fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat. Fiha wkoll hafna li ma ma tressqu l-ebda provi fuqu.

11. Le ser jilqa' t-talba fuq din il-kawzali l-Bord mhux ser jidhol fi kwistjonijiet ohra.

Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahhom jergghu jiehdu f'idejhom il-fond disgha u tletin (39), Triq il-Forn, Lija. Ghall ghan ta' tkeccija, jaghti tlett (3) xhur zmien millum. L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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