

FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 7 ta' Novembru 2001

Rikors Nru: 51/00B

Catherine Caruana f' isimha propju u bhala prokuratrici/mandatarja ta' Eugen Dixon xebba Desira u Leslie Desira; Louis Agius, David Jones, u Joseph Caruana bhala prokuratur tal-imsiefra Sara u Anthony ahwa Dimech

Vs

Godwin u Annette konjugi Gauci

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-esponenti:

Illi jikru lill-intimati l-fond "Lewis Garage", Carmel Street, Birkirkara, versu l-kera ta' mija u tmenin lira Maltin (Lm180) fis-sena, pagabbli disghin lira Maltin (Lm90) kull sitt xhur bil-quddiem, prossima skadenza fl-1 ta' Gunju 2000;

Illi l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond billi minn dak kostatat mill-esponenti l-intimat beda juza l-garage ghall-magazzinar fih ta' hwejjeg ohra, barra ghall-vettura;

Illi f' kull kaz l-esponenti ghandhom htiega jiehdur lura dan il-garage ghall-htigijiet ta' Elaine Caruana bint ir-rikorrenti Catherine Caruana;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord ghar-ragunijiet premessi joghgbu jawtorizzahom jirriprenđu pussess tal-fond “Lewis Garage”, Carmel Street, Birkirkara, u dan wara li jordna l-izgumbrament minnu tal-intimati fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta fejn l-intimati qalu:

Illi huma jirrispingu bil-qawwa kollha t-talbiet tar-rikorrenti stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif jista jigi ppruvat ampjament waqt it-trattazzjoni tar-rikors.

Illi l-esponenti dejjem uzaw l-fond bl-istess mod ghal perjodu kollu tal-kirja u kienu dejjem puntwali fil-pagament tal-kera.

Illi huma gew avvicinati sabiex jixtru l-fond mis-sidien tal-post u di fatti dahlu fi trattativi sabiex jixtru l-fond. Di fatti kien intlahaq ammont izda l-partijiet ma ftehmux fuq il-metodu ta' pagament.

Illi sussegwentement ir-rikorrenti intavolaw dawn il-proceduri.

Illi r-ragunijiet minnhom moghtija ma jerggux u huma inostenibbli.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra d-dokumenti esebiti

Ra l-atti kollha

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati

Ra l-verbal tas-16 ta' Ottubru 2001

A. Ikkunsidra,

1. “L-ewwel rekwizit biex sid jitlob ir-ripreza ta’ pussess ta’ fond hu x’ inhu ghall-okkupazzjoni tieghu that dik id-dispozizzjoni tal-ligi, huwa illi hu ‘requires’ li jaghmel hekk. Din id-dispozizzjoni kienet giet modellata fuq il-ligi Ingliza ta’ l-1933. Huwa car li l-kelma “requires” tindika bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta’ dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss illi hu qieghed jagixxi in buona fede imma anki li hu ghandu bzonn li jirriprendi l-pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi pprovata necessita’ assoluta izda ugwalment hu cert li jehtieg li jigi pruvat grad ragenevoli ta’ bzonn.” (Vol XLVI – 1 – 254)

2. “Il-bini kif definit fl-art 2 tal-Kap 69 jinqasam mill-istess ligi f’ erba’ kwalitajiet: (a) djar ta’ abitazzjoni, (b) hwienet, (c) kazini u (d) kull kwalita ohra, in generali..... Il-protezzjoni specjali akkordata mill-Kap 69 lil dawn il-kwalita ta’ fondi (i.e. (d)) hija l-inqas wahda mill-erbgha u hija l-protezzjoni generika kif espressa fl-artikolu 9 (b).....Hawnhekk il-ligi tghid biss:

“jekk is-sid ikun irid il-fond”

.....il-kontroll li huwa msejjah li jaghmel il-Bord qabel ma jikkoncedi lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond, huwa li dan verament irid il-fond ghall-uzu tieghu jew tal-membri tal-familja tieghu, u ghall-ebda skop iehor. Per ezempju, ma tinghatax ripreza meta l-iskop ikun wiehed ta’ spekulazzjoni kummercjali jew ta’ lokazzjoni lil haddiehor u simili” (Aquilina et vs Sammut et. App. Civ. 13/4/94; Scicluna vs Savona, App. Civ. 29/5/95, vol LXXIX – PA 2, Sez 1-11 P507; Farrugia pro et noe vs Bajada et. App. Mill-Bord 30/04/99 li mxew fuq il-passi ta’ Agius Vadala' vs Parnis England, App. Civ. 28/6/84). Ghalhekk “ma japplikawx ghal kiri ta’ garage ghall-uzu domestiku konsiderazzjonijiet ta’ hardship u l-paragun bejn it-tbatija tas-sid jekk ma jirriprendix il-pussess tal-fond u dik ta’ l-inkwilin jekk jigi minnu zgumbrat.” (Borg vs Breckon, App. Mill-Bord 24/1/97).

3. Il-Bord issa ser japplika dan it-taghlim ghall-kaz li ghandu quddiemu.

B. Ikkunsidra:

1. Fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2001 r-rikorreni ressqu lura l-kawzali dwar bdil ta' destinazzjoni u ghahekk it-talba ghall-izgumbrament hi msejsa fuq kawzali wahda, dik tal-bzonn.

2. Il-partijiet jaqblu li l-fond inkera u jintuza bhala garage- post fejn tinzamm karozza privata. Ir-rikorreni jghidu li:

“ghandhom htiega jiehdu lura dan il-gagae ghall-htigijiet ta' Elaine Caruana bint ir-rikorreni Catherine Caruana.”

3. Il-garage li inkera madwar hmistax il-sena (15) ilu kien proprjeta' ta' Lazzaro Agius li miet fis-27 ta' Frar 1998. Ir-rikorreni Catherine Caruana u Louis Agius huma ulied Lazzaro Agius; Eugen Dixon xebba Desira u Leslie Desira huma ulied Carmela mart Joseph Desira li mietet qabel missierha. David Jones hu iben Helen mart David Jones, bint Lazzaro Agius li mietet qablu; Sara u Anthony ahwa Dimech huma t-tfal ta' Monica mart Joseph Dimech li mietet qabel missierha. Il-garage hu proprjeta' tar-rikorreni kollha imma mhux f' ishma indaqs.

4. Il-kontestazzjoni bejn il-partijiet hija dwar il-‘bzonn’. Ir-rikorreni jissottomettu li Elaine Caruana bint ir-rikorreni Catherine Caruana u Joseph Caruana ghandha karozza Fiat uno numru CAO – 379 li zzomm barra ghax ma ghandhiex fejn ttqeghda u hekk tehtieg garage. Missierha u ommha ghandhom garage iehor tagghom fejn izommu l-karozzi tagghom.

5.a. Minn naha l-ohra l-intimati jghidu li dak li r-rikorreni jsejhu ‘bzonn’ mhux il-‘bzonn’ li ssemmi l-ligi kif imfissra mill-gurisprudenza ghax ir-rikorreni iridu l-fond ghan-negozju/uzu kummercjali.

b. In kontro-ezami ir-rikorreni nominee Joseph Caruana jghid li kien hu li kiteb l-ittra a fol 25 (Dok GG1), lill-intimat bid-data tad-9 ta' Frar 2000 fejn l-eredi ta' Lazzaro Agius qalu li:

“kif diga infurmak bil-fomm Wigi Agius (wiehed mir-rikorreni) qabel Ottubru 1999, u kif inti stess qbilt u accettajt quddiem is-Sur Tarcisio Zarb

u quddiemna Catherine u Joseph Caruana xi xhur ilu, biex nergghu ninterpellaww biex ma' l-iskadenza tal-keru tal-garage "Louis" li jinsab fi Triq il-Karmnu, B'Kara, liema keru terga tiskadi fil-31 ta' Mejju 2000, inti mitlub tivvaka dan l-istess garage u tirrestitwixxi l-pussess ta' l-istess garage lilna billi tikkonsenja c-cwieviet jew lil Wigi Agius jew lil Joseph Caruana....."

c. Jghid li l-intimat "kemm il-darba resaq ghand hu l-mara u talabulu" (i.e. resaq fuq ir-rikorrent Wigi Agius u talbu l-garage). Kien sar qbil fuq il-prezz imma l-intimat ma kellux flus- "ma sellfuhx, ma kellux flus" (fol 18)

6. L-avukat tar-rikorrenti bghatt ittra lill-intimati fis-6 ta' Marzu 2000 (fol 26):

"(is-sidien) minn issa jzommukom responsabbli ghad-danni kollha ga' kagonati u dawk l-ohra li tal-volta jistghu jsofru talli inthom serjament fixkiltuhom fil-prosegwiment tal-bejgh ta' l-istess fond u dana wara li inthom stess accettajtu li tivvakaw u tohorgu minnu, kif ukoll mortu lura mill-ftehim u l-promessi li ghamiltulhom."

7. Fit-23 ta' Marzu 2000 l-avukat ta' l-intimati kiteb lir-rikorrenti (fol 27) fejn inter alia qal li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti kienu 'ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt';

issokta

"Inthom tafu ben tajjeb kemm insistejtu mal-klienti taghna sabiex huma jakkwistaw il-fond. Di piu', inthom tistghu liberament tbieghu l-imsemmi fond, ovvjament il-klienti taghna jkunu obbligati li jhallsu l-keru puntwali kif dejjem ghamlu lis-sidien eventwali tal-fond."

8. Ir-rikors gie prezentat fis-7 ta' April 2000.

9. Mid-dokument a fol 28 (Dok JJ4) jidher li wara l-mewt ta' Lazzarus Agius kien hemm xi nuqqas ta' ftehim bejn il-werrieta tieghu ghax ir-rikorrent

David Jones bghat ittra lill-intimat li mehmuz maghha kellha dikjarazzjoni ghall-fini ta' l-att XV11 tal-1993 fejn talab wiehed minn erbgha (1/4) tal-kerata tal-fond. L-ittra intbaghtet fil-11 ta' Dicembru 1998 (isfel nett a fol 28).

10. Dan tikkonfermah l-intimata (fol 41). Tghid ukoll (fol 42)

“Jiena kont involuta ghaliex meta gie Wigi jigifieri hmistax-il gurnata qabel ma ghalqet il-kerata ta' Dicembru 1999, qalilna, jigifieri hmistax-il gurnata qabel ma ghalqet il-kerata, qalilna illi jrid, qalilna li jridu jbieghhuha l-werrieta, jigifieri l-garage.”

In-negozju tkompla ma' l-intimat imma ftehim ma ntlahaqx ghax Wigi Agius “riedhom (il-flus) cash.”

11. Minn dan jirrizulta li l-intimati riedu jixtru l-garage wara l-mewt ta' Lazzarus Agius. Ftehim ma ntlehaqx ghax ir-rikorrenti riedu l-flus f' daqqa. Wara r-rikorrenti ftehimu bejniethom li tiehdu Elaine Caruana. David Jones li ghal bidu ma 'qabilx' ma' l-ohrajn issa hu rikorrent maghhom. Li l-werrieta fil-bidu ma kienux maghquda ghal kollox bejniethom jirrizulta mix-xhieda ta' l-intimat (fol 45) – “xi eredi minnhom riedu jaraw il-garage.”

12. Mir-ritratti jista' jirrizulta li xi darba waqt il-proceduri Elaine Caruana 'uzat' wiehed mill-gagaes ta' missierha. Kif uzatu lanqas jirrizulta. Dan ma jnaqqas xejn mill-bzonn tar-rikorrenti.

13. L-intimati ghamlu referenza ghas-sentenza moghtija mill-Bord kif presedut u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Mizzi Estates Ltd vs Alfrida Schembri' (23/2/01). Imma f' dak il-kaz, fejn it-talba tas-socjeta' rikorrenti giet michuda, irrizulta li s-socjeta' riedet tiehu lura garage biex tbieghu flimkien mad-dar ta' biswietu ghaliex minghajr garage ma kienx ser ser ikun facli l-bejgh billi fl-inhawi ma' hemmx wisgha ghall-parkeggjar. Hawnekk il-garage hu mehtieg biex membru tal-familja tar-rikorrenti ikollha garage fejn tqieghed il-karozza li bhalissa qed thalli barra t-triq. Fil-kaz imsemmi mill-intimati t-talba kienet tmur kontra l-gurisprudenza fuq imsemmija intalab zgumbrament ghall-spekulazzjoni ta' proprjeta'.

Billi r-rikorrenti ppruvaw il-bzonn taghhom il-Bord jilqa' t-talba u jawtorizzahom jirriprendu pusses tal-fond 'Lewis Garage', Carmel Street, Birkirkara; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Dep.Reg

Magistrat