MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-18 ta' April, 2002

Rikors Numru. 136/2000/1

Carmel Borg

Vs

Herbert Conti

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponenti;

Illi l-esponent huwa propjetarju tal-fond, ossia garaxx, bin-numru 4 f'Pope Pius XII Street, Birkirkara.

Illi dan il-fond huwa okkupat mill-intimat b'titolu ta' lokazzjoni versu l-hlas ta' kera ta' mija u sittin lira maltin (Lm160) pagabbli kull sena bil-quddiem skadenza li jmiss 1 ta' Gunju 2001.

Illi l-intimat mhux qed jiehu hsieb il-manutensjoni tal-fond, oltre li l-istess intimat bidel id-destinazzjoni tal-fond.

Illi l-esponent jehtieg l-istess fond ghall-uzu personali tieghu.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Bord jogghbu:-

1. Jawtorizza r-ripersa tal-fond bin-numru 4 Pope Pius XII Street Birkirkara

2. Tordna lill-intimat jivvak u jizgombar mill-fond fuq imsemmi fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minndan il-Bord.

Ra r-risposta ta' l-intimat

1. Illi t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrent stante li m'humiex minnu li l-esponent naqas milli jiehu hsieb il-manutenzjoni tal-fond, jew li l-esponent biddel id-destinazzjoni tal-fond.

2. Illi t-talba tar-rikorrenti hija merament vessatorja.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Ra n-noti ta'osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tat-18 ta' Frar 2002.

Ikkonsidra,

1. B'sentenza tal-21 ta' Lulju 1999 il-Bord (kif precedent) iffissa l-kera xieraq tal-fond fl-ammont ta'

Lm160 (fol 53-54). F’dan ir-rikors giet prezentata parti mir-relazzjoni li ghamlu l-periti f’dak ir-rikors (fol 10-11)

2. Fir-rikors ta’ llum r-rikorrent qed jitlob li jerga jiehu f’idejh il-fond ghax

a. l-intimat mhux qed jiehu hsieb il-manutenzjoni tal-fond;

b. l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-fond;

c. ir-rikorrenti jehtieg il-fond ghall-uzu personali tieghu.

3. Skond il-Kap 69 sid jista’ jitlob permess lill-Bord li jiehu lura l-fond mikri “jekk il-kerrej ….. ikun ghamel hafna hsara fil-fond, jew xort’ohra ma jkunx esegwizza l-kondizzjonijiet tal-kiri ……”

4. Ir-rikorrent jghid li meta dahal fil-fond mal-periti teknici fir-rikors dwar il-finazzjoni ta’kera – 3 ta’ Gunju 1999 (fol 10) intebah li l-post kien “fi stat degradanti hafna” u “mitluq”, it-toilet ma jintuza, “probabbli s-serpentina lanqas hi mimlija bl-ilma ……jidhlu mikrobi u insetti gewwa” (fol 16). Isemmi n-nuqqas ta’ zebgha. Ipprezenta zewg ritratti tal-fond (fol 8).

5. L-intimat meta xehed stqarr li “ricentament” zebah il-fond u nehha xi affarijiet mill-bitha tal-fond. Kien ilu ma jizboh il-fond xi tletin (30) sena.

6. Meta l-periti tal-Bord ghamlu l-access fil-proceduri tar-rikors l-iehor ikkontestaw illi:

“fis-saqaf hemm xatt tal-konkrit li jestendi ghall-parti kbira tal-wisgha pressopoco f’nofs il-fond tal-parti ta’ quddiem” (fol 11)

7. Dwar hsarat il-gurisprudenza tghallem li

“Il-hsarat iridu jkunu hafna u l-kelma ‘hafna’ li ghandha tigi valorizzata u definita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettinament imma hu necessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggustifika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita’ u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma ukoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond

u l-interessi tal-lokatur.” (‘Darmanin vs Galea et’, Appell mill-Bord, 24/04/1998; ara ukoll ‘Gatt vs Mifsud’, Appell 27/03/1944; ‘Scerri vs Mifsud’, Appell 6/4/1973; ‘Farrugia vs Murgo’, Appell 29/04/1996; ‘Tonna vs Zammit’ 30/03/1974; ‘Bianco vs Sant’, Appell mill-Bord 11/12/1997, ‘Bianco vs Agius’, Apell mill-Bord 25/02/1999)

8. Ir-rikorrenti fin-nota ta’ sottomisjonijiet tieghu jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Bord (diversament presedut) fil-5 ta”Mejju 1999 in re ‘George La Rose vs La Rose Company Limited’. F’dak ir-rikors ghalkemm kull ‘hsara’ li rizultat ma kienetx tammonta ghall-hsara kondsiderevoli, il-kwalita’ ta’ hsara u nuqqassijiet u konsegwenti gravita’ fix-xoghol ta’ tiswija, migburin f’daqqa, kienu jammontaw ghal “hafna hsara” skond ir-relazzjoni tal-periti teknici. F’dan il-kaz ma tirrizultax hsara bhal din.

9. L-intimat jaghmel referenza ghas-sentenza in re “ Bianchi pro et noe vs Messina Ferrante et’ deciza mill-Bord (kif presedut u konfermata fl-Appell fl-14 ta’ Gunju 2001.) F’dak il-kaz in-nuqqas ta’ manutenzjoni kien ferm aktar minn dak li ghandu quddiem il-Bord u t-talba tar-rikorrent ghal zgumbrament giet michuda.

10. Fl-access li ghamlu l-periti fir-rikors l-iehor ir-referenza ewlenija hi ghal “hitan tal-fond sovrapost” u ghal “xoghol ta’ xi trangar strutturali fil-fond sovrapost ghal ‘garage’.” Dawn mhumiex responsabbilita’ ta’ l-intimat. Li jirrizulta hu aktarx nuqqas ta’ zebgha u nuqqas ta’ tindif minn nota ta’ l-intimat. Dan zgur ma jgibx is-sanzjoni ahharija ghat-tkeccija tal-kerrej.

11. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-talba ghall-izgumbrament imsejsa fuq in-nuqqas ta’ manutenzjoni tal-fond.

12. Il-Bord ser jghaddi ghat-tieni kawzali u bdil ta’ desinazzjoni tal-fond. Minn kif imxiet il-kawza, l-Bord jifhem li ghall-ewwel ir-rikorrent beda jghid li l-fond inkera bhala ‘garage’ u ddawwar fi ‘store’. Mistoqsi mill-Bord ghal x’hiex il-fond inkera r-rikorrent iwiegeb:

"Dan originarjament inkera garage u s-Sur Conti biddlu fi store, biex jistorja l-affarijiet tieghu" (fol 16).

Wara jissokta dwar l-uzu tal-fond (fol 17)

"Vetturi tieghu, ghax hu fin-negozju kellu trak, kellu van, kien idahhlu fih, fi zmien missieri dan qed nghid, ghax minn dak iz-zmien il hawn, issa inbidel l-iskop tieghu u qed jintuza bhala store" (fol 17) (sottolinear tal-Bord).

13. In kontroezami r-rikorrent ikompli jixhed li l-fond missieru krieh lill-intimat

"Bhala garage biex idahhal trakk u kellu van Bedford, niftakru sewwa, kellu l-bibien jigru mal-genb tieghu. Biz-zmien inbidlet id-destinazzjoni tieghu" (fol 18)

14. Ir-rikorrent kienu jiehu hsieb l-affarijiet ta' missieru li miet madwar sittax-il sena ilu. Kien jaghmel ukoll l-ircevuti (fol 19-20)

15. Meta saritlu l-mistoqsija

"Nghid sew jekk nghidlek illi inti taf li dak il-post dejjem kien jigi uzat bhala magazinagg, bhala store, u fil-fatt id-destinazzjoni tieghu hekk kienet?"

Iwiegeb

"Anke missieri kien jaf."

16. Il-fond inkera bhala wiehed kummercjali u dejjem in konnessjoni man-negozju ta' l-intimat. Qabel il-kirja missier ir-rikorrent kien jixtri minn xi hanut ta' l-intimat.

17. Il-Bord jasal ghall-konkluzzjoni u hawn jaqbel ma' l-intimat li meta l-fond inkera xi erbghin (40) sena ilu, inkera biex jinhaznu affarijiet l-ewwel in konnessjoni mas-sengha tal-bini u wara ghal- affarijiet ohra skond ix-xoghol ta' l-intimat. Kien l-istess rikorrent li talab li l-intimat jipprezenta kopja ta' permess ta' hanut (licenzja) li giet prezentata (fol 59) biex jara jekk hux minnu li r-rikorrent ghadu fin-negozju.

18. Min jallega bdil ta' destinazzjoni irid jippruvaha jew ahjar ghandu jipprova sew id-destinazzjoni originarja

kemm it-tibdil taghha. Jekk imbaghad l-intimat jallega in kuntrarju destinazzjoni diversa, dan jikkostitwixxi kontraprova li tinkombi lilu. (Mallia vs Guillaumier", Appell civili 12/01/1962)

19. Dak li qed jallega r-rikorent li ll-fond inkera bhala garage ghall-karozzi u li issa bil-kuntrarju qed jintuza bhala mahzen ma jirrizultax. Darba kien sar rikors ghal zieda fil-kera meta skond ir-rikorrent diga kien hemm bdil ta' destinazzjoni.

20. Din il-kawzali, fin-nota ta' sottomissjonijiet, hadet sura ohra: bdil fl-uzu skond il-ligi jfisser li l-fond inkera ghal haga u qed jintuza ghal ohra <u>kif ukoll</u> li l-fond ma hu qed jintuza ghal xejn. Huwa minnu li skond il-gurisprudenza 'non uso' jekwivali ghall-bdil ta' destinazzjoni imma ma jistghax ir-rikorrent jghid li l-fond <u>qed jintuza</u> bhala mahzen meta ma giex hekk mfitiehem u fl-istess hin jghid li l-fond ma hu <u>qed jintuza ghal xejn</u>. Huwa kontrosens li hu rifless ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent. Il-fond inkera lill-intimat madwar erbghin (40) sena ilu. Minn dak iz-zmien in-negozju tkattar. Jista' jkun li fil-hidma kummercjali ta' l-intimat l-importanza tal-mahzen naqset imma ma jistghax jinghad li l-fond ma hux qed jintuza. Mill-provi mressqa jirrizulta li l-fond qed jintuza.

21. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrent imsejsa fuq bdil ta' destinazzjoni.

22. L-ahhar kawzali tar-rikorrent hi li hu ghandu bzonn il-fond. Dan hu fond kummercjali u s-sid ma jistghax jitolbu lura ghax hu ghandu bzonnu. Din il-kawzali aktarx dahlet ghax ir-rikorrent jibqa jsostini li l-fond inkera bhala garage, fond fejn jitqeghdu l-karozzi, u mhux bhala fond in konnessjoni ma'negozju. Fl-ahhar mill-ahhar, anke meta r-rikorrent isemmi il-vetturi, jorbot kollox man-negozju ta' l-intimat.

23. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrent fuq it-tielet kawzali ukoll.

Il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrih.

< Sentenza Finali >

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