MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-17 ta' Mejju, 2002

Rikors Numru. 10/1999/1

Emanuel Mercieca

Vs

Francis Chircop

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponent qal;

1. Illi hu kien jikri il-garage 1, Cannon Lane, Santa Venera lill-intimat versu l-kera ta’ Lm100 fis-sena li kienet tithallas kull sitt xhur bil-quddiem u tithallas f’Jannar u f’Lulju;

2. L-ahhar kera li accetta r-rikorrent kien fis-17 ta’ Jannar 1996;

3. Illi l-fond de quo kien inkera ghal uzu ta’ garage ghall-ipparkjar ta’ karozza privata;

4. Illi l-intimat issuloka il-fond de quo lil terzi li huma injoti ghar-rikorrent;

5. Illi ukoll id-destinazzjoni tal-fond de quo giet mibdula minghajr il-permess tar-rikorrent;

6. Illi apparti dan l-imsemmi garage gie mikri bhala garage ghal ipparkjar ta’ vettura u r-rikorrent ghandu bzonn l-imsemmi garage ghalih innifsu peress li hu m’ghandux garage iehor.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dana l-Onorabbli Bord jogghbu jordna lill-intimat biex fi zmien qasir u perentorju fissat mill-istess Bord, jizgombra mill-istess fond de quo u jaghti lura il-pussess vakant lir-rikorrent u joghgbu jiddeciedi li itemm ir-rilokazzjoni tal-imsemmi fond skond il-ligi.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta’ l-intimat;

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu stante illi hija infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi;

1) Il-fond gargae nru 1 Cannon Lane, Santa Venera inkera mir-rikorrenti lill-intimat bhala fond kummercjali ghal xoghol ta’ mastrudaxxa u store ghal-liema skop dejjem intuza u ghadu jintuza sallum u mhux kif allega ir-rikorrent bhala garage ghall-ipparkjar ta’ karozza privata, u ghalhekk id-destinazzjoni tal-fond qatt ma giet mibdula, kif ser jigi pprovat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2) L-intimat qatt ma issuloka il-fond de quo lill-terzi.

Bl-ispejjez

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Sema t-trattazzjoni ta’ l-avukati.

Ra l-verbal ta’ l-1 ta’ Novembru 2001.

Ikkonsidra,

1. Intilef zmien ghax il-process wara s-seduta ta’ l-1 ta’ Novembru 2000 gheb fir-Registru. Fl-ahhar rega nstab.

2a. Bejn il-partijiet diga kien hemm kawza ohra dwar dan il-fond li r-rikorrent ceda fl-10 ta’ April 1979 (rikors 33/79B a fol 12/ - 21 ta’ dan il-process). Il-kawzali kienet:
“illi l-intimat biddel in-natura tal-fond billi beda jinnegozja f’dan il-fond u minn garage sar workshop.”

2b. Fir-risposta l-intimat ta’ llum kien eccepizza
“illi fil-mertu, il-post in kwistjoni mill-ewwel inkera bhala fond kummercjali, ghal xoghol ta’ mastrudaxxa.”

3. Il-kawza kienet giet tranzatta u mistoqsi warha r-rikorrent jistqarr li:
“Dak iz-zmien kien sar ftehim bejni u l-intimat, kienet gholiet il-kera u ahna jinna rrangajna.” (fol 9).

Kif l-intimat jghid

“Jiena kont gibt il-provi li l-garage kont nisprejja…….” (fol 53)

4. X’kien bl-ezatt il-ftheim li ntlahaq fl-1975 ma jirrizultax imma zgur li l-garage ma kellux jintuza “ghall-ipparkjar ta’ karozza privata” kif jinghad fir-rikors ta’ llum. Din il-premess mhux talli ma gietx pruvata imma hija ghal kollox eskuza. Li qed jghid ir-rikorrent (Ara trattazzjoni) hu li l-garage inkera “ghall-uzu ta’ vettura privata” u “eventwalment beda jigi uzat ghall-kummerc”. Dan ma jirrizulta minn imkien. L-intimat huwa mastrudaxxa, l-fond mhux mikri biex titqieghed karozza, inkera biex fih isir xoghol marbut mas-sengha ta’ mastrudaxxa. Ghalkemm

x'inhu preciz dan ix-xoghol ma jistax jinghad, l-fond huwa 'hanut' kif il-kelma hi mfissra mill-ligi.

5. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hi li
"l-intimat issulloka l-fond de quo lil terzi li huma injati ghar-rikorrent."

6. Il-gurisprudenza tghallem illi:
"Hu car u ovvju li hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioe' li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ceda il-kirja tieghu. U tali prova mhix bizzejjed li tkun indizji jew probabbilita. Jehiteg li tkun unnivoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gjudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhalal fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu pendenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mibnija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacament illi l-inkwilin ma kiexnx zamm ghalih b'mod ………u mhux fittizju l-kirja u li konsegwentament ma jkunx hassu devoka responsabbli ghall-oggett kokat vers s-sid." (Theuma vs Mercieca, App. 20/2/1996; ara ukoll Portelli noe et vs Cordina et, App 29/4/1996; Cachia et vs windsor Company Limited, App. Mill-Bord 1/6/2000).

"Sullokazzjoni tirraporta rabta kontestwali partikoalri li fiha jridu …………..l-elementi tal-kuntratt ta' kiri. Jekk dawn l-elementi ma jirrizultawx promoti, kawza temprata ghar-ripreza tal-fond ufq il-kaz ta' sullokazzjoni minghajr il-kunsens tas-sid ma tistax tirnexxi." (Gatt vs Facciol, App. Mill-Bord, 10/1/2000)

7. Ghalkemm fir-rikors tissemma sullokazzjoni lill-'injati' r-rikorrent fil-bidunett ta' dawn il-proceduri donnu jrid jghid li l-intimat issulloka lil uliedu
"………u dan l-ahhar gew ihallsu l-kera t-tfal salv lil marti u din il-kera m'accettatux. Marti m'accettathomx ghax dawn ma tafhomx. Is-soltu dejjem kien jigi jhallas il-kera l-intimat. Din kienet l-ewwel darba li gew dawna t-tfal ihallsu l-kera……….." (fol 8). Ara ukoll fol 24.

8. Wara l-kawza hadet il-binja li l-fond qed jinhaznu twiebet li huma tax-xhud Alfred Demanuele, ir-

ragel ta' oht il-mara tal-intimat (fol 29). L-intimat bhalal mastrudaxxa jaghmel twiedbet ghal Demanuelet li jiehu hsieb funerali u hu ukoll deffien (fol 29). L-intimat jammetti li fil-fond "Gieli jkollna bzonn inqieghdu xi zewgt itwiebeet go fih, inqghduhom, bhala store, meta store ghall-injam biss" (fol 30). Demanuele prodott mir-rikorrenti jichad li jinzammu twiebet gol-fond.

Mistoqsija: "Allura inti qed tghid li f'dan il-garage ma jkunx hemm twiebet?"

Twegiba: "Le. Gahx dawk (l-intimat) jahdmuli t-tiebet u kif ilestuhom, immur ghalihom u nehodohom, ghandi garage, sotre tieghi" (fol 41)

9. Fl-affidavit tieghu Carmel Vassallo stqarr li "Darba minnhom rajt lil tal-faccata tieghi, idahhal l-twiebet fil-garage tal-faccata li jinsab fir-rokna" (fol 83).

L-affidavit gie prezentat mir-rikorrent.

10. Ir-rikorrenti ressaq bhala xhud lil Martin Mercieca li b'tahbit kbir irnexxilu jiehu ritratt ta' gewwa tal-fond (Dok DA2 a fol 37). Ittawwal minn go toqba tal-ventilatur u ra hafna twiebet. Skond il-periti teknici hu possibli liritratt seta jittiehed.

11. Jirrizulta li fuq il-bieb tal-fond hemm sticker tax-xhud Demanuele (fol 37).

12. Mix-xhieda kollha mressqa jista' jkun li xi drabi fil-fond hazen materjal ta' l-intimat jinzammu xi ftit zmien xi twiebet ta' Demanuele, ghalkemm Demanuele prodott mir-rikorrenti jinnega dan. bl-ebda mod ma jista' jinghad li gie pruvat li saret sullokazzjoni. Fost xogholijiet ohra, l-intimat jaghmel twiebet ghal Demanuele li jirrizulta li ghandu fejn izommhom ukoll. Inghatat hafna enfasi fuq l-isticker imma it-twahhil ta' karta b'isem Demanuele, bix-xoghol li jaghmel, fejn jaghmlu u fejn il-klijenti jistghu isibuh, ma jippruvax li saret xi sullokazzjoni.

13. Ghalhekk it-talba tar-rikorrent msejsa fuq sullokazzjoni qed tigi michuda.

14. It-tieni kawzali tar-rikorrent hi dwar bdil tad-destinazzjoni tal-fond minghajr il-permess tar-rikorrent. Din il-kawzali hi marbuta mal-premessa li l-fond inkera "ghall-ipparkjar ta' karozza privata". Li l-fond hu mikri ghalhekk mhux minnu kif diga intqal. Kien sar rikors iehor. Mill-ftit xhieda moghtija hemm, ir-rikorrenti kien jaf li m hux qed jintuza bhala 'garage' u gholla l-kera. Wara ghamel rikors ghall-izgumbrament. Il-kera kienet saret Lm50 fis-sena. Sar arrangament u llum il-kera hija d-doppju Lm100. Il-fond huwa wiehed kummercjali – l-intimat juzah in konnessjoni max-xoghol tieghu ta' mastrudaxxa. Huwa car li wara r-rikors (apparti x'gara qabel) il-ftehim kien dwar fond kummercjali u mhux dwar fondmikri biex titqieghed karozza privata. Ir-rikorrent f'dan ir-rikors qed jerga jqajjem il-kwistjoni likien qajjem fl-1979 u li dwarha kien intlahaq ftehim. Ghadda z-zmien, baqa; jaccetta kera li zdied, u qed jibqa' jsostni l-istess tezi.

15. Il-Bord jichad it-talba tar-rikorrent imsejsa fuq bdil ta' destinazzjoni minghajr il-kunsens/permess tieghu.

16. It-tielet u l-ahhar kawzali tar-rikorrent hi dwar il-bzonn, il-fond in kwistjoni huwa wiehed kummercjali – 'hanut' fi kliem il-ligi u ghalhekk ma jistghax jintalab lura bhala 'bzonn'. Din il-kawzali hi marbuta mal-premessa li l-fond inkera u baqa' jinkera bhalal 'garage'. Bhala zieda jinghad li fix-xhieda ma jissemma l-ebda bzonn.

17. Il-Bord jichad it-talba tar-rikorrent fuq it-tielet kawzali.

Billi r-rikorrent ma ppruvax il-kawzali li lfuqhom sejjes ir-rikors tieghu, il-bord jichad it-talba bl-ispejjez kontrih.

< Sentenza Finali >

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