

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2003

Rikors Numru. 68/1999/1

Rikors Nru: 68/99

Mary u Anthony konjugi Galea

versus

George u Doris konjugi Falzon

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti huma l-proprietarji tal-fond ossia garage bla numru u bla isem, f'Saint Edward Street, Qormi, sottopost ghal "Saint Mary House", beni ta' terzi, liema fond jinsab mikri lill-intimat George Falzon, u dana versu l-kera ta' mija u sittin liri Maltin fis-sena (Lm160), pagabbli kull sena bil-quddiem fit-12 ta' Novembru;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja billi l-fond qed jintuza xort'ohra milli ghall-iskop li kien gie mikri;

Illi, inoltre, l-esponenti ghandhom bzonn jirriprendu l-pussess tal-garage in kwistjoni sabiex juzawh kemm huma u kemm il-familja taghhom;

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, l-esponenti jitolbu illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond ossia garage bla numru u bla isem, f'Saint Edward Street, Qormi sottopost ghall-mezzanin "St Mary House" u jiffissa zmien qasir u perentorju sabiex l-intimati jizgombraw mill-istess fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra t-twegiba.

Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu.

Illi subordinatament fil-meritu ma hux minnu li l-esponenti biddlu d-destinazzjoni tal-kirja.

Illi fic-cirkostanzi huwa inattendibbli fil-ligi li titlob ir-ripresa tal-pussess ghall-bzonnijiet tal-familja.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikors.

Ra l-verbal tas-7 ta' Lulju, 2003.

Ikkunsidra,

1. Imhabba li l-kawzali huwa bdil ta' destinazzjoni u bzonn trid tigi stabbilita s-sura tal-fond. Ir-rikorrenti qed jghidu li skond l-iskrittura tat-13 ta' Novembru, 1986 (fol 36 u 37) il-fond inkera ghal ghaxar (10) snin u seta "jintuza biss biex jitqeghdu fih karozzi privati u ma jistax jintuza ghal ebda

xoghol jew negozzju u lanqas ma jidhlu fih ebda vetturi jew ghodda jew materjal uzat ghal xi xoghol jew negozzju. Is-sid u l-kerrej ftehm u li ta' l-ewwel "izomm id-dritt li jdahhal il-karozza tieghu f'dana l-garage kull meta jkun irid". L-intimat isostni li s-sid originali kien tah il-permess li juza l-fond skond il-htigijiet tieghu: hekk l-ewwel uza l-fond ghall-karozza privata, wara biex izomm fih minibus ghax kien bidel ix-xoghol u wara, billi hu u ibnu kienu jahdmu mal-Melita Cable bhaal kuntratturi, kienu jhallu fih van, slielen u ghodda. Dak dejjem bil-kunsens tas-sid.

2. Ir-rikorrenti wirtet zewg terzi indivizi (2/3) tal-fond soggett ghall-uzufrutt ta' Salvatore Camilleri minn bin dan ta' l-ahhar, Carmelo Camilleri, li miet fit-3 ta' Mejju, 1997. B'kuntratt tal-11 ta' Novembru, 1998 Salvatore Camilleri li ghadu haj biegh dak kollu li kien jippossjedi mill-fond lil rikorrenti li hekk saret il-proprietarja assoluta tal-fond (fol 16-23) u hekk giet sorvelata l-ewwel eccezzjoni. Fiz-17 ta' Mejju, 1999 ir-rikorrenti ressqet ir-rikors.

3a. Ix-xhieda ta' Salvatore Camilleri inghatat permezz ta' affidavit. Ghandu mal-wiehed u disghin (91) sena, joqghod Birzebbugia u ma johrogx. Ix-xhieda inghatat fil-11 ta' April, 2002 (fol 95).

"Niddikjara b'gurament illi jiena kelli d-dritt ta' l-uzufrutt fuq il-garage.....liema garage jiena kont nikrih lil George Falzon.....u dana ghal kwalunkwe uzu u negozzju li hu u l-familja tieghu kellhom bzonni, izda jiena kkonsenjajt id-dritt li nkun nista' indahhal il-karozza tieghu".

b. Sar kontro-ezami tax-xhud quddiem Magistrat Supplenti (fol 182-186) li hu tahwida shiha. Ikkonferma x-xhieda tieghu tal-11 ta' Novembru, 2002 u fl-istess hin jwaqqa' x-xhieda principali tieghu barra l-bicca dwar il-jedd li jdahhal il-karozza tieghu. Camilleri haseb li wara ghaxar (10) snin il-garage kien ser jerga' jigi f'idejh. Ma accettax il-kera ghat-12 ta' Novembru, 1997 – 12 ta' Novembru, 1998 (fol 189) li giet depozitata taht l-awtorita' tal-qorti fit-12 ta' Dicembru, 1997.

4. Ir-rikorrenti li tistrieħ dwar l-uzu tal-fond fuq l-iskrittura ma tghid xi trid tfisser bi bdil ta' destinazzjoni. Tghid li l-minibus kienet tinzamm barra. Taf biss li darba fil-fond kien hemm dghajsa li l-intimat wara li jghid tieghu. Tghid li kien hemm kelb. Tghid li darba kien mikri lil certu Brian li gie mill-Awstralja u issa m'ghadux juza l-fond (fol 56). Minn naha tar-rikorrenti ma hemm xejn izjed.

5. F'din it-tahwida ta' provi jew nuqqas tagħhom da parti tar-rikorrenti l-Bord jasal għal konkluzjoni li l-intimat f'xi zmien wara li saret l-iskrittura gab il-kunsens ta' l-uzufruttwarja Camilleri biex juza l-fond kif irid, kif jehtieg, kif ukoll għal-kwalunkwe negozzju li jidhirlu. L-intimat kellu l-jedd li fil-fond izomm minibus u hekk il-fond jigi wiehed kummercjali". It-terminu 'negozzju' gie ...ifisser mhux biss l-operazzjonijiet kummercjali li l-kelma ordinarjament kienet konsiderata li tfisser imma ukoll dawk l-operazzjonijiet l-ohrajn kollha ta' l-attivitá tal-bniedem illi jimporta l-ghoti ta' servizz kontra pagament ta' kull indola u natura". Biex xtara minibus l-intimat għamel investiment kbir. Kien jehtieg post fejn iqieghda, hekk jghid is-sens komun. (ara '*Baldacchino et vs Caruana*', *App. Mill-Bord 28/12/ dwar charobara*).

Ix-xogħol bil-minibus intemm, l-intimat qabad negozzju iehor. Qed jistenna kuntratt iehor.

6. Min jallega bdil ta' destinazzjoni irid jippruvah hu. "Din il-prova neccessarjament timponi (1) il-kostatazzjoni certa illi l-fond inkera għal certa determinata destinazzjoni; (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel id-destinazzjoni billi beda juza l-fond għal skop divers minn dak li għalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu u (3) li jekk dan iseħh, dan ma kienx gara bl-akkwixxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien (ara '*Boffa et vs Borg*', *App Mill-Bord 10/1/00*). Barra dan f'kaz ta' dubju, id-dubju jmur favur il-kerrej li bi zgumbrament jitlef kollox.

Billi r-rikorrenti bl-ebda mod ma ppruvaw bdil ta' destinazzjoni il-Bord jichad it-talba tagħhom fuq l-ewwel kawzali.

Kopja Informali ta' Sentenza

7. It-tieni kawzali tar-rikorrenti li msejsa fuq il-bzonn taghhom u tal-familja .. skond il-ligi ma jistax jitlob lill-Bord permess li jerga' jiehu f'idejh "hanut". Fuq din il-kawzali t-talba tar-rikorrenti ma tistax tigi milqugha. Bhala zieda l-Bord hu moralment konvint li r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda bzonn. Il-familji Galea u Falzon huma mhallta ma xulxin imma bejniethom jezisti ... kbir. Ghandhom glied fuq garage iehor li ghal seduti shah tressqu provi fuqu. Jista'jkun li kollox nibet mill-wirt ta' Carmelo Camilleri. Barra dan ir-rikorrenti l-fond iriduh ghan-negozzju u ghal xejn iktar.

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

Dep/Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----