

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta ta' l-4 ta' Gunju, 2003

Rikors Numru. 88/1999/1

Citazzjoni Nru: 88/99B

Wallace u Doris mizzewgin Micallef u b'digriet tal-21 ta' Mejju, 2003 il-gjudizzju gie trasfuz f'isem Doris Micallef u uliedha Rudolph Micallef u martu Judith Micallef u Malcolm Micallef u martu Rossana Micallef stante il-mewt ta' Wallace Micallef fis-6 ta' April, 2003.

versus

Carmelo maghruf bhala Lino u Grace mizzewgin Degiorgio

Il-Bord,

Ra r-rikors

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi huma proprjetarji tal-garage WALDOR B, 119, Triq San Xmun, Bugibba, San Pawl il-Bahar mikri lill-intimati bil-kera ta' sittin lira (Lm60) fis-sena, l-ahhar skadenza mhallsa sas-16 ta' Ottubru, 1996;

Illi l-intimati mhux qed jaghmlu uzu mill-fond imsemmi, u lanqas hadu hsieb l-istess fond tant li kkagunaw hsara kbira;

Illi minbarra hekk l-esponenti ghandhom bzonn dan il-fond ghalihom u l-familja taghhom;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond WALDOR B, 119, Triq San Xmun, Bugibba perentorju ghall-izgumbrament tal-intimati mill-istess fond.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta

1. Illi fl-ewwel lok mhux minnu illi l-kera tal-fond in kwistjoni tammonta ghal sittin lira Maltin (Lm60) fis-sena.

2. Illi l-fond in kwistjoni huwa mikri bhala store u ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-istess fond minhabba l-fatt li ghandhom bzonn il-fond in kwistjoni ghall-uzu taghhom ma tistax tigi milqugha.

3. Illi mhux minnu illi l-fond in kwistjoni mhux qiegħed jintuza.

4. Illi kienu gew krejati xi hsarat li ma kienux ta' natura ordinarja u ghal dawn il-hsarat ma kienx jahti l-istess inkwilini.

Ghaldaqstant it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra d-digriet tieghu tal-15 ta' Mejju, 2000 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tat- 2 ta' Lulju, 2002.

Ikkundisra,

1. Il-Bord ser l-ewwelnett jikkunsidra x'kien l-ghan ta' din il-kirja. Fir-rikors jissemma 'garage' u fir-risposta jinghad li l-fond hu mikri bhala 'store'.

2. B'kitba privata tas-17 ta' Ottubru, 1965 ir-rikorrent kera lill-intimat il-fond in kwistjoni b'certi kondizzjonijiet fosthom:

“2. Il-kera hija ta' erbghin lira (Lm40) fis-sena li jithallsu bis-sena bil-quddiem izda l-kera li ghandha tithallas ghall-ewwel sena ghandha tkun ta' Lm35 u mhux ta' Lm40”.

“3. Il-fond qieghed jinbena bhala garage u store izda l-inkwilin ikun jista' juzah ghal skopijiet ohra u f'dan il-kaz il-kera ghandha tigi awmentata b'Lm10.00 fis-sena u ghalhekk tkun Lm50 jew Lm45, skond il-kaz”.

3. Ir-rikorrent jghid li wara sar ftehim bil-kliem bejnu u bejn l-intimat

“Il-kera kienet miftiehma t'erbghin lira (Lm40) fis-sena, pero' jekk juzah (l-intimat) ghal skopijiet ta' negozzju kienet titla ghal hamsa u erbghin lira (Lm45) fis-sena. Il-garage ippruvajt niehdu lura ghal habta tal-1972/1973, tlabtulu lura u beda jiddepozitali l-flus il-Qorti. Wara xi zmien konna ltqajna u wasalna f'konkluzjoni verbalment illi malli jbiegh il-'boats', hu jtihuli lura. Nel frattempo il-kera toghla ghal sittin lira fis-sena, kif effettivament hu beda jhallas u ghandi kopja ta' cekki li juri bic-car illi kien

qed ihallas sittin lira fis-sena (fol 11). Ir-rikorrent itenni din ix-xhieda – fol 115.”

4. Jirrizulta li dan il-ftehim tassew intlahaq. Ir-rikorrent Wallace Micallef kellu bhala konsulent legali tieghu lill-Prokuratur Legali Robert Dingli u l-intimat lill-Avukat Michael Refalo (ara ittra tas-26 ta' Awissu 1975 a fol 75 u ittra tal-24 ta' Dicembru 1974). Minkejja il-ftehim li l-intimat johrog hekk kif iebiegh il-boats dan baqa' gol-fond. Ma jirrizultax ghaliex dan il-ftehim fl-ahhar parti tieghu ma giex osservat. Zgur li l-kera saret sittin lira Maltija (Lm60) fis-sena. L-intimat mhux qed jghid is-sewwa meta jibqa' jsostni li l-kera baqghet erbghin lira Maltija fis-sena (Lm40). Il-Bord ma jistax jistrieħ fuq ix-xhieda ta' l-intimat li hi mhawwda għall-ahhar fuq dan il-punt u jdum dejjem biex ihallas il-kera.

5. L-uzu tal-fond kien skond il-kitba bejn il-partijiet “garage u store” u hekk baqa. Ir-rikorrent jghid li wara l-ftehim bil-fomm l-intimat kellu ‘jbiegh il-boats’. Il-provi dwar l-uzu tal-fond huma mill-anqas. Il-kitba tghid ukoll “ikun jista' juzah għal skopijiet ohra” u toghola l-kera. Ir-rikorrent jghid li ‘skopijiet ohra’ tfisser ghanijiet kummercjali. Fl-isfond tal-provi l-Bord jasal għal konkluzjoni li f'xi zmien il-fond beda jintuza għal xi attivita' kummercjali u huwa wiehed kummercjali u għalhekk is-sid ma jistax jitolbu lura għax għandu bzonn.

6. L-inkwiet bejn il-partijiet inbeda meta dahal id-drenagg fi kwantita' kbira fil-fond. Il-president tal-Bord iddiskuta r-rapport tekniku mal-periti. Id-drenagg dahal ghaliex il-fond għandu l-paviment taht il-livell tat-triq. Dan kien ilu sejjer u li kieku l-intimat kien juza l-fond kien zgur jgharraf lis-sid li qed tigrilu hsara. Hemmhekk il-Bord jemmen lir-rikorrent li l-intimat għal zmien twil ma qallu xejn u meta qallu ddefenda ruhhu billi qal li l-fond mhux qed juzah. Li kieku l-intimat kien tassew juza l-fond kif jistqarr, kien jiehu passi qabel. L-intimat qatt ma allega li ma kienx juza l-fond imhabba l-hsara li grat. Xhieda ohra turi li l-fond ilu mitluq u abbandunat.

Kopja Informali ta' Sentenza

Billi l-intimat mhux qed jaghmel uzu mill-fond il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f'idejhom il-fond Waldor B, 119, Triq San Xmun, Bugibba, San Pawl il-Bahar; ghal ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Dep/Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----