MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2003

Rikors Numru. 65/2002/1

Letterina Zampa

versus

Joseph u Doris konjugi Jones

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponent tikri lill-intimati l-garaxx bin-numru 92, Triq Santa Lucija, Valletta versu l-kera ta’ hamsin lira Maltija (Lm50) kull sitt xhur, l-iskadenza li jmiss taghlaq fl-1 ta’ Lulju, 2002;

Illi l-esponenti ghandha bzonn il-garaxx ghall-uzu personali taghha u tal-membri tal-familja taghha;

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jawtorizzaha tiehu lura l-pussess

tal-garaxx numru 92, Triq Santa Lucija, Valletta u jordna l-izgumbrament ta' l-intimati mill-imsemmi garaxx li fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra r-risposta

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-esponenti jidditjenu l-fond mertu tal-kawza b'titolu validu fil-Ligi.

2. Illi ma tezisti l-ebda raguni li tiggustifika t-terminazzjoni tal-lokazzjoni ai termini tal-Ligi.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra,

1. Fir-risposta ta' l-intimati jinghad bhala eccezzjoni li huma

"jidditjenu l-fond mertu tal-kawza b'titolu validu fil-ligi".

2. Din l-eccezzjoni ma tiftiehemx. Fir-rikors u fil-ftehim a fol 7 jinghad mir-rikorrenti li l-intimati ghandhom titolu ta' kera. Mhux qed jinghad li l-intimati qeghdin fil-fond b'abbuz ghax li kieku kien hemm il-Bord lanqas ikun kompetenti li jiddeciedi. Jista' jkun li l-intimati qed jghidu li l-fond hu wiehed kummercjali, 'hanut' skond il-Kap 69 u ghalhekk is-sid ma jistax jitolbu lura ghax ghandu bzonnu.

3. Skond il-kitba a fol 7 li ma fihiex data imma ssemmi li l-kirja tal-fond kellha tibda ssehh mit-22 ta' Awissu, 1988 jinghad

“The premises is to be used only as a garage/store, not for business purposes”.

4. Il-kliem huwa car. Il-fond ma setax u ma jistax jintuza ghal ghanijiet kummercjali. Skond l-artikolu 1002 tal-Kodici Civili “meta l-kliem ta’ konverzazzjonijiet, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car m’hemmx lok ghall-interpretazzjoni. (*ghall-gabra ta’ gurisprudenza ara App. Mill-Bord ‘Caruana et vs Agius’, 22/11/02 u Bord li Jirregola l-Kera ‘Farrugia et vs Clifton’ 4/3/99).*

5. L-ghan tal-kirja hu car. Il-kliem ma fih ebda ambigwita’. Il-kelma ‘business’ mhiex xi kelma iebsa, tintuza fil-hajja ta’ kuljum, hi kelma ordinarja, ghandha t-tifsira taghha, li ma tehtieg l-ebda miklem.

6. Billil-fond mhux wiehed kummercjali s-sid jista’ jitlob il-Bord li jiehdu lura mhabba bzonn. “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 moghtija mill-Kap 69 lil dawn il-kwalita’ ta’ bini (i.e. fondi l-ahhar imsemmija) hija l-inqas wahda mill-erbgha u hija protezzjoni generika kif espressa fl-arikolu 9 (b)……Il-ligi tghid biss

“Jekk is-sid ikun irid il-fondi….Il-kontroll li huwa msejjah 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 ghal ebda skop iehor. Perezempju, ma tinghatax ripreza meta l-iskop ikun wiehed ta’ spekulazzjoni kummercjali jew lokazzjoni lil haddiehor u simili (‘Aquilina et vs Sammut et’, App Civ 13/4/94 u ‘Formosa et vs Mifsud et’, App. Mill-Bord 9/7/99).

7. L-istess intimata tammetti li l-fond ma nkeriex ‘ghal business’.

8. Dwar bzonn ‘gie kostantement ripetut mill-qrati taghna illi biex l-azzjoni tirnexxi s-sid irid mhux biss jagixxi in

buona fede izda ukoll jipprova li ghadu certu grad ragonevoli ta' bzonn u mhux biss semplici xewqa jew preferenza, b'dan pero' li m'hemmx ghalfejn jipprova necessita assoluta *('ara fost ohrajn 'Curmi et vs Sciortino', 16/10/81 App Civ*).

9. Ir-rikorrenti ippruvat il-bzonn taghha u tal-familja. Hi u l-familja joqghodu l-Belt Valletta fejn bhal kulhadd isib diffikulta' biex jipparkjaw barra. Garage m'ghandhomx. Ghandha garage San Giljan bint ir-rikorrenti li toqghod ukoll il-Belt. Barra dawn zewg ir-rikorrent, Frank Zampa illum ghandu 72 sena.

10. M'hemmx ghalfejn jinghad li fil-kaz ta' fondi bhal dak 'de quo' il-kwistjoni tal-hardship ma tidholx.

Billi r-rikorrenti ippruvat il-bzonn taghha l-Bord jilqa' t-talba taghha u jawtorizzaha li terga' tiehu f'idejha l-fond 92, Triq Santa Lucija, il-Belt Valletta; ghal ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien m'illum, billi jirrizulta li l-intimati ghamlu hafna spejjez biex irrangaw il-fond, l-ispejjez ta' din il-procedura jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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