FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF
ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 27 ta' Gunju, 2001.

Numru 106

Citaz. Nru. 1021/99GV

Doc. 110-01

Charles Bartolo

vs

Francis Borg

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi l-attur jikri minghand il-konvenut il- '*casa-bottega*' numru 348, Rue d'Argens, Gzira, versu l-kera ta' Lm30 fis-sena li jithallsu kull sena bil-quddiem kull 1 ta' Jannar;

Premess illi dan l-uzu tal-fond bhala '*casa-bottega*' gie kkonfermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell b'sentenza tad-29 ta' Novembru, 1996, fil-kawza fl-ismijiet "Francis Borg vs Joseph Pulis et" (Rikors numru 14/B/92);

Premess illi nonostante din is-sentenza l-konvenut qed jirrifjuta johrog ricevuta tal-fond li jirrispekja dan l-uzu tal-fond, izda qed jinsisti li johrog ricevuta billi jiddeskrivi l-fond bhala '*shoe-shop*' biss;

Premess illi l-attur ghandu interess jitlob li l-ircevuta tinhareg skond il-ligi u ghalkemm il-konvenut gie interpellat diversi drabi biex johrog

ricevuta li tirrispekja l-uzu li qed isir mill-fond kif konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, huwa baqa' jirrifjuta li jaghmel dan;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijet premessi, l-attur talab lil din il-Qorti:-

1. Tordna lill-konvenut sabiex l-ircevuti relattivi ghall-hlas tal-kera tal-'*casa bottega*' numru 348, Rue D'Argens, Gzira jindikaw l-uzu tal-fond bhala '*casa bottega*' u

2. Tordna lill-istess konvenut sabiex jaghmel il-korrezzjonijiet mehtiega fl-ircevuti li nhargu biex jigi jirrispekja l-uzu tal-fond bhala '*casa bottega*'.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji tal-21 ta' Frar, 1997, tal-10 ta' Marzu, 1997, tal-4 ta' Jannar, 1999 u tal-24 ta' Marzu, 1999 kontra l-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur a fol. 3 tal-process;

Rat in-nota ta' l-eccezzjoni tal-konvenut a fol. 19 tal-process fejn eccepixxa:

1. L-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione mataeriae* peress li l-mertu tal-kawza jirrigwarda relazzjonijiet bejn sid u inkwilin dwar kwistjoni li ghandha x'taqsam mal-kirja, u ghalhekk kull definizzjoni tal-istess kwistjoni tispetta lill Bord li Jirregola l-Kera;

2. L-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione valoris* peress li l-kwistjoni ghandha valur li huwa stabbilit bl-ammont tal-kera tal-fond in kwistjoni;

3. Salv u impregudikat il-premess, ir-ricevuta tal-kera dejjem saret, u dejjem giet accettata hlief ghal skadenzi ricenti, bl-indikazzjoni ta'

shoe shop u ma hemm xejn fid-dispositiv tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' Novembru, 1996, fil-kawza "Francis Borg vs Joseph Pulis" li jbiddel il-posizzjoni;

4. Salv u impregudikat il-premess, l-attur permezz ta' ittra tal-konsulent legali tieghu tal-25 ta' Frar, 1999 (Dokument K1 anness), ma riedx li tinhariglu ricevuta u konsegwentement irrinunzja ghad-dritt li jaghmel din il-kawza;

5. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi jekk u meta jkun il-kaz.

Rat id-digrieti a fol. 26 u 44 li bih gew allegati l-atti tal-Appell 14B/92;

Rat is-sentenza ta' l-Appell tad-29 ta' Novembru, 1996 a fol. 29;

Rat is-sentenza preliminari ta' din il-Qorti (diversament preseduta) li biha cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw:

TALBA

L-attur qed jitlob li din il-Qorti: (1) tordna lill-konvenut sabiex l-ircevuti relattivi ghall-hlas tal-kera tal 'casa bottega' numru 348, Rue d'Argens, Gzira jindikaw l-uzu tal-fond bhala 'casa bottega'; u (2) tordna lill istess konvenut sabiex jaghmel il-korrezzjonijiet mehtiega fl-ircevuti li nhargu biex jigi jirrispekkja l-uzu tal-fond bhala 'casa bottega'.

ECCEZZJONIJIET

L-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut gew michuda b'sentenza ta' din il-Qorti (ara fol. 35).

Il-konvenut eccepixxa fil-mertu li l-ircevuta tal-kera dejjem saret u dejjem giet accettata, hlief ghal skadenza recenti, bl-indikazzjoni ta' *shoe shop* u ma hemm xejn fid-dispositiv tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tad-29 ta' Novembru, 1996 li jbiddel il-posizzjoni.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi b'rikors quddiem il-Bord tal-Kera l-konvenut (allura rikorrent) kien talab li jigi awtorizzat jirriprendi l-fond in kwistjoni billi l-intimat (attur u l-awturi tieghu) kien biddel id-destinazzjoni tal-fond ghax kien zammu maghluq, ghamel alterazzjonijiet strutturali u ghax qed jippretendi li hu 'casa bottega'.

It-talba tar-rikorrent kienet giet michuda billi l-ebda wahda mill-premessi tar-rikorrent ma kienet tirrizulta. Din is-sentenza giet konfermata fl-Appell u dik il-Qorti fost affarijiet ohra qalet li **"din il-Qorti taqbel li mill-provi jirrizulta abbondantement li l-fond, mill- bidu tal-kirja, kien jintuza bhala "casa bottega" (fol 34).** A bazi ta' din ir-rizultanza u motivi ohra l-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Bord u cahdet it-talba tar-rikorrent ghar-ripreza tal-fond. Il-konvenut rega' qajjem f'din il-kawza l-istess sottomissjonijiet li kien qajjem quddiem il-Bord u l-Qorti ta' l-Appell, liema sottomissjonijiet kienu kollha gew michuda.

Illi jsegwi li l-attur ghalhekk hu intitolat, a bazi ta' dawk ir-rizultanzi li gew konfermati mill-Qorti ta' l-Appell, li l-ircevuti jiddeskrivu l-fond bhala 'casa bottega' kif kien mill-bidu tal-kirja.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddecidi prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut tilqa' t-talbiet attrici u tordna lill-konvenut sabiex l-ircevuti relattivi ghall-hlas tal-kera tal 'casa-bottega' numru 348, Rue d'Argens, Gzira jindikaw l-uzu tal-fond bhala 'casa bottega'; u tordna lill istess konvenut sabiex, zmien hamest ijiem jaghmel il-korrezzjonijiet mehtiega fl-ircevuti li nhargu biex jigi jirrispekkja l-uzu tal-fond bhala 'casa bottega'.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
DEPUTAT REGISTRATUR