FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 11 ta' Ottubru 2001

Rikors Nru: 160/98B

Zammit Rosaria

Vs

Sant Paul

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalet li:

Illi l-esponenti tikri lill-intimat il-garage fi Triq it-Troll, Mqabba, versu l-kera ta' Lm35 fis-sena jithallas kull sitt xhur bil-quddiem prossima skadenza fl-1 ta' Novembru, 1998;

Illi l-esponenti tehtieg tiehu lura dan il-garage ghall-htigijiet taghha u ta' membri ohra tal-familja;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett sabiex ghar-ragunijiet premessi din il-Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi pussess tal-garage msemmi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat;

Bl-ispejjez.

Ra t-twegiba ta' l-intimat:

1. Preliminarjament illi r-rikors promotorju huwa null stante li l-kera indikata hija skorretta;

2. Illi fit-tieni lok il-garaxx in kwistjoni jifforma parti minn fond akbar gewwa Triq it-Troll, Mqabba, li l-intimat jikri minghand ir-rikorrenti versu l-kera annwali ta' Lm255 ghar-residenza tieghu u tal-familja tieghu, u ghalhekk ir-rikorrenti ma tistax titlob ir-ripresa ta' parti biss mill-fond mikri;

3. Illi in oltre l-intimat ghandu bzonn il-garaxx in kwistjoni ghall-uzu tieghu u tal-familja, kif ser jigi pprovat f' katar dettal fit-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, u ghalhekk huwa ser ibati aktar jekk il-Bord jawtorriza r-ripresa ta' l-imsemmi garaxx milli tista' tbati r-rikorrenti f' kaz li t-talba taghha tigi michuda;

Ghaldaqstant in vista ta' suespost l-intimat jitlob umilment lil dan il-Bord sabiex jichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti;

Ra l-atti tar-rikors

Ra l-verbal tas-26 ta’ Gunju 2001;

Ikkunsidra,

1. Ir-rikorrenti qeghda titlob f’ dan ir-rikors l-izgumbrament ta’ l-intimat mill-fond minhabba bzonn.

2. Il-Bord ser jikkonsidra l-ewwel zewg eccezzjonijiet flimkien billi jifhem li l-intimat qed jghid li hu jikri dar uzata bhala residenza u l-garage ta’ fejnha bhala kirja wahda minghand l-istess sid u jhallas somma globali bhala kera.

3. Skond ir-rikorrenti, llum armla, zewgha kien kera lill-intimat il-fond maghrufa bhala Veneranda, Triq it-Troll l-Imqabba, bhala dar ta’ residenza. Ma

gemb id-dar hemm il-garage in kwistjoni li kien mikri lil certu Charles u meta dan hareg, inkera lill-intimat. Id-dar hija mnehhija mill-kontroll. Kienet saret applikazzjoni numru 12888/76 u d-dar giet dekontrollata fit-8 ta' Ottubru 1976 (ara document a fol 40 esebit mal-process fl-istess ismijiet quddiem il-Qorti tal-Magistrati. Il-kawza relattiva giet ceduta fit-30 ta' Gunju 1997)

4. Mill-kawza imsemmija jirrizulta li l-garage kien mikri separatament mid-dar b' kera ta' Lm35 fis-sena. Ir-rikorrenti kienet talbet zieda fil-kera tad-dar meta giet dekontrollata wara l-kirja. Id-dar kienet mikrija Lm110 fis-sena u r-rikorrenti ta' llum (attrici fil-kawza l-ohra) talbet id-doppju. (ara fol 41-42)

5. Jirrizulta li il-garage hu mikri Lm35 fis-sena. Ghaddew snin bejn il-kirja tad-dar u dik tal-garage. Il-fondi ma jinfdux. L-intimat kien talab biex iniffed imma permess ma inghatax. Il-garage ghadu separat minn mad-dar. Isiru zewg ricevuti separati imma fuq l-istess karta. Il-kiri tad-dar u tal-garage jaghlaq fl-istess jum. Fil-garage hemm bokkaport li jaghti ghall-anbjenti li qeghdin f' idejn hu r-ragel ta' l-intimata. Dan ta' l-ahhar ghandu magna tal-hasil fuq il-bokkaport (fol 10-14)

6. Carmel Scicluna prodott mir-rikorrenti kien il-kerrej tal-garage sal-1973. Kien juza lilu biss u l-garage li kellu toqba fis-saqaf ma kien jinfed ma' xejn (fol 16)

7. L-intimat jghid li l-garage imiss mad-dar tieghu.Bejniethom hemm hajt wiehed imma ma jinfdux. Jghid li kellu permess iniffed mir-ragel tar-rikorenti. Qed jirreferi ghal xi 28/29 sena ilu meta kien sar ftehim li jikri kollox imma mbaghad kera d-dar biss, Isemmi hafna ragunijiet ghaliex kera d-dar biss – "allura ddecidejt illi nzomm id-dar biss." (fol 29). Il-garage inkera lil haddiehor biex titqieghed karozza privata. Meta zvojta, krih hu ghax barriera li kien hemm gewwa kienet intradmet. Qabel kien qal li ma krihx ghax il-mara tibza' mill-grieden jew ghax "irrealizzajt li ma nistax nidhol bil-kumdita." (fol 29)

8. Dak li jghid ir-rikorrent fl-ewwel zewg eccezzjonijiet mhux minnu. Hemm zewg kirjiet separati ghalkemmm is-sid tat-tnejn hija r-rikorrenti u l-kerrej

tat-tnejn hu l-intimat. Il-kera tal-garage hu kif jinghad fir-rikors i.e. Lm35 fis-sena. Tad-dar u Lm220 fis-sena. Ir-rikorrent jaghmel ta' bir-ruhu li ma jaf xejn dwar il-kera. Mistoqsi mill-Bord.

> "Meta kienet id-dar biss hemm kont thallas kera? Bejn wiehed u iehor." (fol 30)

Wiegeb

> "Emminni ma nafx……. Ghax ghandi problemi u ma niftakarax certi affarijiet. Id-dettal zgur ma niftakru xejn." (fol 31)

9. Il-Bord, ghalhekk qieghed jichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet ta' l-intimat.

10. Il-fond in kwistjoni huwa garage fil-veru sens tal-kelma fejn l-intimat iqieghed van tax-xoghol (fol 27)

> "Jiena armat il-Mosta bit-tyres u l-batteries, jiggifieri jehodni (il-van) ix-xoghol u jgibni u gieli jkolli xi tyres inhallihom fih, flok inhallieh barra, taf inti periklu t-tyres………
> Inbiegh mill-Mosta, m' ghandux x' jaqsam ma' dan il-garage li qed isemmi"
> Bil-van ma jbieghx. (fol 28)

11. Ghandu bzonn biex martu "tpoggi c-cilindru tal-gas, forsi ftit xorb, ftit basal" (fol 31) u "forsi t-tfal ghandhom l-bicycle, ikun hemm xi bicycle u hekk, ghandha xi sellum il-mara, zghir, tad-dar li tnaddaf, affarijiet hekk." (fol 32) Ghalhekk il-fond in kwistjoni m' ghandu x' jaqsam xejn ma' negozju, haga li lanqas l-intimat ma jsostni jew isemmi. 'Il-bzonn' ta' l-intimat mhux relevanti ghal dan il-kaz.

12. Ir-rikorrenti tghid li ghandha bzonn il-fond biex tqieghed go fih karozza taghha li jsuqu xi whud minn ulieda imma li hi licenzjata fuqha (fol 12 u fol 39) Skond il-gurisprudenza f' kazi bhal din "il-kontroll li huwa msejjah li 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. Per ezempju, ma tinghatax ripreza meta l-iskop ikun wiehed ta' spekulazzjoni kummercjali jew ta' lokazzjoni lil haddiehor u simili." (App. Civ. 'Aquilina et vs Sammut et, 13/4/94; ara wkoll sa fejn applikabbli "Farrugia et vs Bajada et" App. Mill-Bord 30/4/99)

13. La darba gie stabbilit il-bzonn kif titlob il-ligi u kif imfisser mill-gurisprudenza l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzaha tirriprendi pussess tal-garage fi Triq it-Troll, Mqabba; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi it-terminu ta' xahar m' illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Dep.Reg Magistrat