



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta ta' l-1 ta' Marzu, 2010

Rikors Numru. 10/2003/1

Pawlu Agius

vs

Nicholas u Carmen Seychell.

Il-Bord

Ra r-rikors promutur :

“Illi r-rikorrenti jikri l-garage bla numru u bla isem li jinsab fi Triq Cameron kantuniera ma' Triq Windsor, Paola, sabiex jigi utilizzat bhala hanut, versu l-kera ta' mitejn lira [Lm200] fis-sena pagabbli fl-1 t'Ottubru bil-quddiem.

Illi l-intimati biddlu d-destinazzjoni ta' l-fond lilhom mikri minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

Illi l-intimat issulloka l-fond minghajr il-kunsens tas-sid;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-intimat saħansitra rrinunzja għall-kirja tal-istess fond;

Għaldqastant l-esponenti bir-rispett jitlob lil dana l-Bord sabiex jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-garage bla numru u bla isem li jinsab fi Triq Cameron kantuniera ma' Triq Windsor, Paola, u dana soggett għal kwalunkwe kondizzjoni li jidhirlu opportuna jimponi.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrent xehed illi inizjalment kien kera dan il-fond lill-intimat biex juzah bhala garage izda wara xi zmien kien ippermetteli jibda juzah bhala *grocer*. Sussegwentement l-intimat xtara dar fl-istess triq u minflokha bena supermarket b'zewg flats fuqu. Kien ukoll xtara garage ma' genb is-supermarket u beda juzah bhala store. Wara xi disgwid bejn il-partijiet, l-intimat kien accetta jixtri l-fond u dahal f'konvenju mar-rikorrenti fejn kien miftiehem ukoll li l-kirja għanda tispicca. Fuq il-konvenju thallset kappara ta' Lm1000. L-att finali tal-akkwist qatt ma sehh għaliex inqalghet problema dwar il-provenjenza tal-fond in vendita, l-intimat qatt ma talab jew inghata lura l-kappara jew depozitu u minn dak in-nhar qatt ma intalbet, qatt ma kienet offerta u qatt ma thallset kera. Jirrizulta inkontestat ukoll illi fi zmien meta l-intimat ma baqax jutilizza l-fond bhala *grocer* izda bhala store, hu għadda parti mill-fond lil terza persuna għal perjodu ta' tlett xhur biex dan jiggestixxi n-negozju tieghu ta' bejjiegh tal-laham sakemm jirringa l-fond minn fejn kien jopera qabel u dan minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Wara xi zmien, l-intimat rega ha l-pussess tal-fond u llum qed juzah biex idahhal vettura privata tieghu. Ir-rikorrent esebixxa erba ritratti biex juri l-istadi diversi tal-uzu tal-fond fil-pussess tal-intimat;

Mary Agius, mart ir-rikorrenti, ikkonfermat dak li xehed zewgha fl-affidavit tieghu;

Kopja Informali ta' Sentenza

Noel Vella xehed illi huwa sid ta' hanut tal-laham u xi zmien ilu kien qabbad lir-rikorrent jaghmillu xoghol ta' *refurbishment* estensiv fil-hanut tieghu u ghalhekk kien issellef il-garage mertu tal-kawza minghand l-intimat bla hlas ghal perjodu ta' madwar tlett xhur. Dan ix-xhud qal li fi zmien, dan il-fond kien jintuza bhala *grocer* izda meta kien misluf lilu, dan kien store ghall-*preserves* u affarijet ohra tal-grocery u hu kien juza biss terz minnu u li kien ir-rikorrent stess li ghinu jgorr l-armar tal-hanut ghal fond in kwistjoni.

Affidavit ta' Nicholas Micallef jghid li hu ghamel 11-il sena iqassam il-hobz fit-Triq Cameron u jaf li l-fond kien l-ewwel jintuza bhala *grocer* izda wara xi snin beda jintuza bhala store u ghal xi tlett xhur kien hemm Noel Vella ibigh il-laham minnu. Wara dan beda jintuza bhal garage ta' vetturi;

L-intimat xehed illi huwa jikri minghand r-rikorrent l-fond "Rambo Store", Windsor Street, Paola versu l-kera ta' Lm200 fis-sena. L-intimat ikkonferma li kien ftiehem li jixtri l-fond minghand ir-rikorrent fejn ghalhekk waqqfet il-kera izda xorta baqa' jiddepozita l-istess fil-Qorti. Huwa qal li r-rikorrent kien jaf bil-ftiehem ta' self tal-fond lil Noel Vella. Mistoqsi jekk kien qed jithallas kera f'dak iz-zmien, l-intimat qal li f'dak il-perjodu kien vigenti l-konvenju izda meta "spicca kollox" beda jiddepozita l-kera fil-Qorti. In kontro-ezami, fil-fatt l-intimat ikkonferma illi malli sar il-konvenju, kienu ftehm li l-kera ghadha tispicca. Mistoqsi jekk kienx talab il-permess tar-rikorrent biex jippermetti lill-Noel Vella juza l-fond bhala hanut tal-laham, l-intimat wiegeb biss illi r-rikorrent kien jaf b'kollox ghax kien hemm il-konvenju u kien hu stess li garr l-affarijet ta' Noel Vella meta dan kien qed jintuza bhala store u li r-rikorrenti joqghod proprju faccata;

Ikkunsidra:

Illi l-kwistjoni li jehtieg li tkun risolta *in primis* hija jekk ir-relazzjoni bejn il-partijiet ghandhiex wahda ta' lokazzjoni jew le. Ir-rikorrent jghid illi meta kienet saret il-promessa

ta' vendita, l-intimat qabel li l-lokazzjoni tkun xolta. Minkejja dan huwa jghid ukoll illi kien gia adixxa lill-Qorti tal-Magistrati sabiex jizgombra lill-intimat izda dik il-Qorti kienet iddecidiet li hemm relazzjoni lokattiva bejn il-partijiet. Fir-rikors promotorju, r-rikorrent jibda biex jghid li hu jikri lill-intimat l-fond de quo. Issa, ma jistax ikun li min naha r-rikorrent jghid li jikri dan il-fond lill-intimat u fl-istess waqt jghid li dan irrinunzja ghall-kirja. Il-fatt illi r-rikorrent adixxa lil dan il-Bord b'dan il-kaz iffisser biss illi hemm vigenti bejn il-partijiet relazzjoni ta' rilokazzjoni dwar il-fond mertu tal-kawza. Di piu', r-rikorrent allega li fil-promessa ta' bejgh kienet miftiehma r-rinunzja tal-kirja, izda baqa ma gab l-ebda prova dwar dan.

Ghal dawn il-motivi l-Bord ma jara ebda rinunzja tal-kirja kif allegat mir-rikorrent;

It-tieni ilment tar-rikorrenti huwa li l-intimat issulloka l-fond tieghu lil terzi u fl-isfond tal-fatti rakkolti, dan jirreferi ghall-perjodu ta' madwar tlett xhur li fih l-intimat ppermetta lil terza persuna tuza dan il-fond bhala hanut tal-laham sakemm jirringa l-fond proprju, haga li kien jaf biha l-istess rikorrent stante li hu li garr l-armor u apparat tal-bejjeh tal-laham sakemm hu stess ghamillu x-xoghol f'dak il-hanut. Jemergi mill-gurisprudenza illi l-kerrej jista' jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta' dak il-hanut (**John Portelli noe vs Guzepp Cordina App 29.4.1996**). Dak li ghmel il-kerrej kien minghajr hlas u b'mod assolutament temporanju u r-rikorrenti ma ressaqx dak il-prova univoka u kredibbli li ghandha twassal lil dan il-Bord jiddeciedi li l-intimat m'ghadux juzufruwixxi mit-titolu tieghu ta' kerrej u li kien ghadda id-drittijiet li jgawdi minnhom bhala kerrej lil terzi. (*Concetta Theuma vs Rev. Dun Gwann Mercieca et App 20.2.1996*). Kwantu ghal dan it-tieni ilment, ghalhekk il-Bord qed jichad ukoll it-talba;

It-tielet ilment tar-rikorrenti huwa li l-intimat biddeil id-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens taghhom. Huwa pacifiku li l-intimat kien juza dan il-fond bhala hanut u wara li trasloka ghall-hanut akbar, baqa juza dan il-fond bhala store, jew ahjar mahzen ghall-prodotti li jbigħ mil-

Kopja Informali ta' Sentenza

hanut il-gdid tieghu. Ir-rikorrenti, izda jghidu li issa l-intimat qed juza l-fond bhala garage ghall-vettura tieghu u mhux aktar bhala store. L-intimat jichad dan u r-rikorrenti esebew ritratti biex juru li l-vettura tal-intimat qed tkun *pparkjata* barra l-fond. Ma ngiebet ebda prova li din qed tkun parkeggjata gewwa u l-intimat qal li meta jdahhal il-vettura ikun ghamel hekk biex ihott il-prodotti mill-vettura ghall-gewwa l-istore. Konkordi ukoll mal-gurisprudenza, store igawdi mill-protezzjoni tal-ligi specjali jekk ikun estensjoni tan-negozju tal-kerrej. F'dan il-kaz in-negozju tal-intimat huwa dak li jiggstixxi hanut ta' *grocer* u l-fond mertu tal-kaz qed iservi biex jahzen merkanzija relatata mal-istess negozju. Quddiem dan il-Bord ma ngiebet ebda prova li ghandha twassal ghall-konvincement illi l-intimat zvesta l-fond min-natura tieghu ta' store biex jutilizzah ghal-skopijiet ta' parkeggjar tal-vettura personali tieghu.

Ghal dawn il-mottivi, l-Bord jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----