FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 25 ta' Settembru 2001

Rikors Nru: 63/00B

Tereza Bugeja

Vs

Paul u Anne Mizzi

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalet:

1. Illi hija kienet tikri lill-intimat il-fond garage 4, Mater Boni Consilii Str., Paola versu l-kera ta' Lm60.00 fis-sena li kienu jithallsu f' zewg pagamenti ta' Lm30 il-wiehed fl-1 ta' Jannar u fl-1 ta' Lulju; l-ahhar kera imhallsa kienet dik ta' Lulju 1999;

2. Illi l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond de quo minn garage ghall-uzu tal-vettura personali l-istess fond beda jigi uzat bhala store kif tindika l-ittra mibughta mill-intimati u datata 28/02/00 li qed tigi annessa bhala dok A;

3. Illi dan il-fond kien mikri ghand l-intimati bhala garage ghall-karozza personali tal-intimati;

4. Illi r-rikorrenti ma tixtieqx iggedded din il-kirja ta' dan il-garage u tixtieq tirriprendi il-pussess tal-istess garage ghall-uzu taghha.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onoarabbli Bord, previa kull dikjarazzjoni necessarja, joghgbu jordna illi l-kirja tal-imsemmi fond 4, Mater Boni Connsilli Str., Paola ma tigix imgedda u jordna li l-istess kirja tigi terminata

u jordna illi l-intimati jivvakaw il-fond in kwistjoni u jghaddu l-pussess vacant lill-esponenti fi zmien qasir u pernetorju li jigi fissat minn dana l-Onorabbli Bord.

Ra r-risposta ta' l-intimata Anne Mizzi

1. Illi l-esponenti ma hix legittimu kontrattur f' l-atti fuq premessi u ghandha ghalhekk tigi liberata mill-osservanza ta' l-gudizzju;

2. Kwantu ghall-ispejjez l-esponenti tissottometti li m' ghandhiex tbati spejjez.

3. Salv eccezzjonijiet ohra opportuni u ulterjuri.

Ra r-risposta ta' l-intimat Paul Mizzi

1. Qabel kollox in lineja preliminari l-esponenti jecepixxu li dan l-istess Bord diversament presjedut u/jew qorti ohra kompetenti diga kien ta' decizjoni fis-snin tmenin dwar l-istess fond fil-kawza bejn is-Surmast Ellul u Paul mizzi. L-esponent ser jaghmel l-ghalmu tieghu sabiex jipprovdi lil dan il-Bord bid-dettalji ezatti ta' din is-sentenza li ghaddiet in gudikat.

2. In lineja preliminari ukoll l-kirja ghadha ma gietx itterminata u r-rikorrenti ma tat l-ebda kongedo lill-esponent.

3. Illi fil-mertu t-talba attrici infondata fid-dritt u fil-fatt;

4. L-esponent (u qablu, missieru) ilu jikru il-fond in kwistjoni ghal dawn l-ahhar 45 sena minghand ir-rikorrenti (u qabilha, missierha) u l-fond dejjem intuza ghall-istess skopijiet originarjament pattwit bejn il-missirijiet rispettivi bejn il-partijiet;

5. Illi l-esponent jichad li biddel id-destinazzjoni tal-fond in kwistjoni.

6. Illi r-rikorrenti permezz tar-ragel taghha, ilha dal-ahhar zmien tivvinta hafna skuzi u ragunijiet bla bazi li m' ghandhom x' jaqsmu xejn ma' xulxin. Ir-raguni moghtija fir-rikors prmottur hija frivola daqskemm huma frivoli r-ragunijiet ohra li gew allegati mir-rikorrenti minn zmien ghal zmien kif jigi ippruvat waqt dawn il-proceduri.

7. Illi separatament u purament minghajr pregudizzju ghall fuq imsemmi mhux ammissibbli bhala prova, sija legalment kif ukoll etikament, id-dokument imarkat “Dok.A” anness mar-rikors promottur.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord ghandu jichad it-talba attrici b’ l-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ohra opportuni u ulterjuri.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra d-dokumenti esebiti

Ra l-atti

Sema t-trattazzjoni ta’ l-avukati

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet

Ra l-verbal tal-10 ta’ Mejju 2001

Ikkunsidra,

1) L-intimat qieghed jeccepixxi li

> “ in linja preliminari…. l-kirja ghada ma gietx terminata u r-rikorrenti ma tat l-ebda kongedo lill-esponent.”

Fit-trattazzjoni gie mfisser li la ma inghatax il-kongedo il-Bord mhux kompetenti.

Eccezzjoni bhal din ghada kemm giet deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re ‘Sultana noe vs Fenech et (Rikors 137B/97) u in re ‘Sultana vs Fenech et’ (Rikors 141B/97) decizi fit-22 ta’ Gunju 2001 fejn intqal li meta l-kiri qieghed f’ perjodu ta’ rilokazzjoni jispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera li jisma u jiddetermina l-kawza ai termini tal-Kap 69 u mhux lill-Qorti Ordinarji. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

2) Fit-trattazzjoni gie sottomess ukoll li l-Bord mhux kompetenti ghax hawn si tratta ta' 'Garage' u mhux ta' 'hanut' u 'garage' mhux imhares taht il-Kap 69 imma that il-ligi ordinarja. Minn naha taghhom ir-rikorrenti jaghmlu referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-16 ta' Marzu 2001 fil-kawza fl-ismijiet 'Bonello et vs Scicluna'. Dik is-sentenza kienet tirrigwardja jekk fond li fih kienu jitrabbew xi annimali bhala delizju kienx fond kummercjali jew le. Gie deciz li l-fond kien biss 'garage' li s-sidien setghu johduh lura f' idejhom minhabba bzonn. Minnha jista' facilment jigi argumentat li fond uzat biex tinzamm karozza go fih (garaxx fil-veru sens tal-kelma) hu fond li jaqa' taht il-kompetenza tal-Bord.

3) Il-bini kif imfisser fl-art 2 tal-Kap 69 jinqassam mill-istess ligi f' erba oqsma:

a. Djar ta' abitazzjoni

b. hwienet

c. kazini

d. kull kwalita ohra u generali

'Garage' jaqa' taht l-ahhar qasam ta' bini belti. Hu mhares wkoll taht il-Kap 69 ghalkemm il-harsien moghti hu anqas minn dak moghti lil bini iehor. (App. Aquilina et vs Sammut et 13/4/94)

4) Il-Bord jifhem li l-intimat fil-paragrafu 1 tar-risposta tieghu qed jecepixxi r-res judicata. Giet esebita sentenza moghtija fir-rikors 216A/83 fl-ismijiet 'Paul Mizzi vs Maria Ellul' fit-12 ta' Lulju 1984. Din kienet dwar talba ghal zieda fil-kera tal-fond in kwistjoni u m' ghanda x' taqsam xejn mar-rikors ta' llum fejn qed jintalab zgumbrament mhabba bdil ta' destinazzjoni u bzonn tal-fond. Ghalhekk l-eccezzjoni tar-res judicata qeghda tigi michuda.

5) Illi mix-xhieda jirrizulta li l-kirja ghaddiet f' idejn l-intimat minghand missieru u ghalhekk l-intimata ma ghanda x' taqsam xejn ma din il-kawza u qed tigi liberata mill-osservanza tal-gjudizzju.

6) Il-Bord issa ser jghaddi biex jikkonsidra l-kaz fil-mertu.

7) Minn naha tar-rikorrenti issir enfasi li fuq ir-ricevuti qed titnizzel il-kelma ‘garage’. Illi ghalkemm ghall-fini tal-ligi, u partikolarment ghall-sikop tal-ligijiet specjali tal-kera, hemm differenza bejn fond mikri bhala garage ghaz-zamma fih ta’ karrozza privata, u bhala garage ghal magazzinagg fih ta’ merkanzija tan-negozju tal-kerrej, b' danakollu l-uzu tal-kelma garage gieli tintuza promiskwament ghaz-zewg skopi…..”(ara re fejn applikabbli “Zarb vs Bezzina et, 9/5/84)

8) Izda f’ dan l-kaz jirrizulta li l-fond inkera bhala ‘garage’ jigifieri post fejn tinzamm karozza. Dan jinghad min naha tar-rikorrenti. Minn naha ta’ l-intimati ssir konfuzzjoni shiha. Tinghata eccezzjoni ta’ inkompetenza ghax il-fond huwa ‘garage’ u mhux ‘hanut’ u store/mahzen li fil-ligi jaqa’ taht it-tifsira ta’ ‘hanut’. Fix-xhieda tieghu l-intimat jghid li l-fond inkera ghal “karozza bl-affarijiet go fih”. Il-karozza f’ xi zmien “kienet tax-xoghol illum il-gurnata privata qeghda, qabel kienet tax-xoghol, konna naghmlu t-travetti go fih”. Illum “(il-fond) spiss nuzah, ikolli x-xoghol, indahhal il-karozza fih u ndahhal ix-xoghol” (fol 60). Jista’ jkun li jrid ifisser ukoll li hemm rabta bejn il-hanut li minnu jbieghu u il-fond in kwistjoni (fol 58) fejn tinzamm il-merkanzija (fol 62 – 63).

Fit-trattazzjoni l-avukat ta’ l-intimat jghid:

“Jiena nixtieq, ghal kull fini, nixtieq niccara anki nivverbalizza….illi l-pozizzjoni taghna hija li sal-lum dak il-post qed jintuza bhala garage u li m’ hemm xejn fil-kuntratt ezistenti (sic) bejn iz-zewg partijiet li jipprojbixxi lis-sinjuri Mizzi li eventwalment juzawh bhala store. Din hija l-pozizzjoni li sal-lum qed jintuza bhala garage. Il-fatt li ahna nistghu nuzawh bhala store, gie konfermat mir-rikors promutur stess………il-garages mhumiex protetti taht il-Kap 69, dawk huma protetti……taht il-ligi ordinarja, mhix tal-hwienet.”

9) Fis-sentenza li diga ssemmiet (ara para 4 ta' din is-sentenza) l-fond hu indikat bhala 'garage'. Dwar l-ittra a fol 22 ma jidhirx li kien hemm kwistjoni dwar xi uzu tal-fond imma dwar xi haga ohra. Il-fond hu msemmi bhala 'store'.

10) Il-fond inkera bhala post fejn tinzamm karozza u llum qed jintuza bhala mahzen (store). Il-Bord jemmen ix-xhieda prodotti minn naha tar-rikorrenti meta jghidu li l-intimat dejjem xtaq jibdel id-destinazzjoni tal-fond. Minhabba nuqqas ta' ftehim in-negozju ma sehhx u l-intimat ghaffeg wahdu.

Il-Bord jillibera lill-intimata mill-osseranza tal-gjudizzju bl-ispejjes kontra r-rikorrenti.

Billi jirrizulta li hemm bdil ta' destinazzjoni tal-fond l-Bord jawtorizza lir-rikorrenti li terga tiehu f' idejha l-fond/garage 4, Mater Boni Consilii Paola; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi it-terminu ta' tlett (3) xhur m' illum; l-ispejjez barra dawk diga decizi u barra dawk tar-rikors tal-14 ta' Gunju 2001, jithallsu mill-intimat.

Dep.Reg   Magistrat