FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 11 ta' Ottubru 2001

Rikors Nru: 84B/97

Joseph Bezzina

Vs

Filippa Seguna

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponent qal li:

Illi l-esponent jikri lill-intimata bhala aventi ta' zewgha Carmelo, l-fond garaxx li qed jintuza bhala stalla li jinsab il-Marsa biswit il-korsa taz-zwiemel, bil-kera ta' tlett mitt lira Maltin, li jithallsu darba fis-sena, l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta' Gunju 1996;

Illi l-esponent jixtieq jirriprendi lura dan il-garaxx ghal uzu personali tieghu;

Ghaldaqstant l-esponent jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond u jordna l-izgumbrament minnu tal-intimata fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat.

Bl-ispejjez tal-prezenti u tal-ittra datata 22 ta' April.

Ra r-risposta ta' l-intimata (fol 3)

1. Illi l-pretensjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li mhux minnu li r-rikorrenti ghandu bzonn ir-remissa ghal uzu personali;

2. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost, il-kirja hija ta' remissa uzata bhala stalla u mhux ta' garage u ghalhekk il-kirja hija protetta bhala fond kummercjali;

3. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost l-esponenti ghandhom bzonn ir-remissa ghal uzu perosnali taghha biex izomm il-bhejjem li hija ghandha.

Ra r-risposta ulterjuri ta' l-intimat (fol 4):

Illi din ir-risposta ulterjuri hija b' addizzjoni u minghajr prejudizzju ghar-risposta taghha prezentata fil-25 ta' Gunju 1997 u qieghda ssir a tenur tal-artikolu 30 tal-Kap 69 li jghid li l-intimat "jista' jilqa' dak li jkun hemm fir-rikors billi jwiegeb b' kitba mressqa fir-Registru tal-Bord, ikun meta jkun qabel il-jum maqtugh ghas-smigh tal-kawza".

Illi r-risposta ulterjuri hija s-segwenti:

4. Illi skond ftehim originali r-rikorrenti intrabat li jekk jigi biex ibiegh ir-remissa, l-ewwel irid ibieghha lil zewg l-intimata llum mejjet u ghalhekk l-intimata ssuccediet fid-drittijiet ta' zewgha;

5. Illi minghajr prejudizzju ghal fuq espost, ir-rikors kellu jigi indirizzat ukoll kontra l-eredi tal-inkwilin originali Carmelo Seguna, u mhux biss kontra l-intimata.

Salve eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ra l-verbal tal-25 ta’ Settembru 2001

Ikkunsidra,

1a. Carmelo Seguna kien jikri minghand r-rikorrent l-fond - 'Felicissima' fi Triq is-Serkin Marsa (ara ktieb tar-ricevuti a fol 15). Dan hu l-istess fond li dwaru hu r-rikors.

b. Dan il-fond fih numru ta' stalel u skond ir-ricevuta bid-data ta' l-1 ta' Lulju 1982 gie miftiehem

"Jiena Guzeppi Bezzina niddikjara li l-kera jibqa' l-istess, u f' kas nigi li inbieghha l-ewwel li nghid hu lill-istess Carmel Seguna (zewg l-intimata). Gie miftiehem ukoll li jiena Giuseppi Bezzina (ir-rikorrent) inkun intitolat li nzomm wahda mill-istatel."

c. Wara din l-ircevuta hemm ohrajn:

1983 – 1984
1984 – 1985
1985 – 1986
1986 – 1987

d. Fir-ricevuta ta' wara (1987 – 1988) nkiteb

"Qieghed jigi espressament miftiehem skond ftehim originali illi Seguna ikun vjetat li jwilli jew jissulloka jew jassenza l-fond lill-terzi kif ukoll illi jippermetti lil Giuseppe Bezzina l-uzu ta' stalla mill-istess Giuseppe Bezzina."

e. Ir-ricevuta li jmiss (1988-1989) hi l-istess u ghamel xhud tas-salib (X) ta' Bezzina t-tabib Nicholas Bezzina. Jigu l-ircevuti ghas-snin 1989-1990 u 1990-1991, li jsemmu l-istess ftehim.

f. Fir-ricevuti ghas-snin 1991 – 1992 u 1992-1993, l-ahhar tnejn li jghidu li l-kera thallas u

"Ftehim (?) ukoll li l-istess Giuseppe Bezzina ghandu uzu minn stalla wahda mitlub mill-istess Giuseppi Bezzina"

+ Giuseppi Bezzina

2. Meta gie nieqes Carmelo Seguna l-kirja ghaddiet fuq l-armla tieghu Filippa Seguna, skond il-ligi. Ir-rikors ried isir biss kontra l-armla u mhux ukoll kontra l-werrieta ta' Seguna. Ghalhekk qed tigi michuda l-eccezzjoni intavolata fil-para 5 tar-risposta ulterjuri.

3. Il-fatt li fl- 1 ta' Lulju 1982 gie miftiehem bejn Giuseppi Bezzina u Carmelo Seguna li jekk ta' l-ewwel ikun ser ibiegh jghid l-ewwel lit-tieni ma tbiddilx ir-rabta bejn il-partijiet ta' sid u kerrej, , s-sies tar-rikors quddiem il-Bord . Lanqas jirrizulta li Bezzina xi darba ried ibiegh, anzi r-rikors juri li ma jridx ibiegh. M' hiex kompetenza tal-Bord li jidhol f' jeddijiet ta' l-intimata.

4. L-intimata fit-tieni paragrafu tat-twegiba taghha tghid li

"il-kirja hija ta' remissa uzata bhala stalla u mhux ta' garage u ghalhekk il-kirja hija protetta bhala fond kummercjali."

Ir-rikorrent fir-rikors jirreferi ghal

'fond garaxx li qed jintuza bhala stalla'.

U

'jixtieq jirriprendi lura dan il-garaxx.'

5. Il-kelma 'garaxx' (garage) li dahlet fil-Malti u f' ilsna ohra mill-Ingliz, tintuza fostna b' hafna tifsiriet: tinkiteb fuq ircevuti u kitbiet. Post fejn tinzamm karozza ghall-uzu personali, post fejn tinzamm vettura uzata ghax-xoghol, post fejn jitqieghed xi haga, post fejn tinhazen merkanzija, post fejn titwettaq arti jew sengha, post minn fejn jista' jinbiegh xi haga, post fejn jinzammu annimali hemm bhala delizzju/ jew ukoll ghall-bejgh etc…. Jekk fond hux kummercjali jew le jiddependi fuq il-ftehim bejn il-partijiet u/ jew ghal x' hiex jintuza. F' dan il-kaz

hawn fond li jintuza ghal zwiemel tat-tigrija. Fuq dan il-partijiet jaqblu. 'L bqija hu uzu ta' kliem.

6. Il-Bord irid jiddeciedi jekk fond fejn jinzammu zwiemel, bhala delizzju, ghat-tigrijiet huwiex fond kummercjali jew le. Distinzjoni importanti ghax fil-kaz ta' fond kummercjali s-sid ma jistax jitolbu ghax ghandu bzonnu.

7. Il-gurisprudenza dejjem ghallmet li fond fejn tinzamm bhima jew bhejjem bhala delizzju m' ghandux jigi kunsidrat bhala fond kummercjali.

8. Fis-sentenza taghha tas-27 ta' Gunju 1958 in re 'Zerafa vs Pace' (Koll. Vol. XLII – 1 – 404) l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell iddecidiet li fond uzat bhala remissa ghall-pony u karrettun ma kienx fond kummercjali. (ara wkoll "Caruso vs Formosa Koll. Vol. XXXVIII – 1 – 256 u sa fejn applikabbli "Bonello vs Scicluna", 16/3/01 App. Mill-Bord). Bl-ebda mod ma jista' jinghad li l-fond qed jintuza bhala 'hanut' kif imfisser fil-ligi. Ma qed issir l-ebda attivita' kummercjali, jew attivita' b' xi mod marbuta mal-kummerc jew xi uzu ghal sengha jew arti. Ghalhekk il-Bord qed jichad l-eccezzjoni li tghid li l-fond hu wiehed mhares mill-ligi bhala fond kummercjali.

9. "L-ewwel rekwizit biex sid jitlob ir-ripreza ta' pussess ta' fond, hu x' inhu, ghall-okkuopazzjoni tieghu taht din id-disposizzjoni tal-ligi, huwa illi hu "requires" li jaghmel hekk. Din id-dispozizzjoni kienet giet modellata fuq il-ligi Ingliza ta' l-1933. Huwa car li l-kelma 'requires' tindika bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss illi hu qieghed jagixxi in buona fede imma anke li hu ghandu bzonn li jirriprendi l-pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi ppruvata necessita' assoluta izda ugwalment hu cert li jehtieg li jigi pruvat grad ragenevoli ta' bzonn." (ara 'Cauchi vs Bartoli' deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-2 ta' Gunju 2000 ghall-gabra ta' gurisprudenza)

10. Ir-rikorrent xehed li qabel kien juza parti mir-rimessa waqt li l-mejjet Seguna kien juza l-partijiet l-ohra. Inqala l-inkwiet bejniethom u r-rikorrent spicca barra. Mix-xhieda jirrizulta li r-rikorrent qed jitlob il-fond <u>kollu</u> lura mikri lill-

intimat tlett mitt lira fis-sena u mhux bicca jew parti minnu. L-intimata wkoll tirreferi ghal fond kollu. (para 4 tar-risposta ulterjuri)

11. Dwar 'il-bzonn' r-rikorrent xehed (fol 10 u 11)

"Jiena ghadni proprjetarju ta' ziemel u anki hatni ghandu ziemel iehor u ghandi bzonn din ir-remissa halli npoggi go fiha dawn iz-zewg zwiemel. Dawn iz-zewg zwiemel inzommhom wiehed l-Imqabba u l-iehor id-dar li qeghda l-Imqabba wkoll u rrid stalla fil-Marsa billi huwa hemmhekk illi nnizzlu dawn iz-zwiemel biex insuquhom. Jiena ghandi wkoll sieq wahda peress li sieqi l-ohra giet maqtugha u l-pulizija ma jhalluniex insuq iz-ziemel tieghi fit-toroq normali izda jkunu jriduni nsuqu biss fil-korsa. Jien ghalhekk nirrikjedi senza altru illi jkolli stalla l-Marsa fejn inkun nista nzomm iz-ziemel……..

12. Din ix-xhieda hi kofortata minn dik ta' Charles Parnis, ir-ragel ta' bintu (fol 11-12)

13. Il-fond in kwistjoni hu ta' dik is-sura ta' bini l-anqas mharsa mill-ligi. Ghalhekk "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 (Aquilina et vs Sammut et, 13/4/94). Il-kwistjoni tal-hardship relattiv ma tqumx f' kazijiet bhal dawn.

14. Il-Bord hu tal-fehma li r-rikorrent ipprova l-bzonn tieghu.

Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrent jerga jiehu f' idejh il-fond/garaxx li qed jintuza bhala stalla li jinsab il-Marsa biswit il-korsa taz-zwiemel (Felicissimo fi Triq is-Serkin, Marsa' ghall-fini ta' l-izgumbrament jiprefiggi z-zmien ta' tlett (3) xhur m' illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimata hlief dawk konessi mar-rikors tal-21 ta' Frar 2000 ghar-riappuntament tal-kawza li jithallsu mir-rikorrent; salvi jeddijiet ohra ta' l-intimata.

Dep.Reg Magistrat