

FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 11 ta' Marzu 2002

Rikors Nru: 136/99B

Carmelo Briffa

Vs

Vincent Buttigieg

Il-Bord,

Ra r-rikors;

Illi huwa jikri lill-intimat il-hanut bla numru li jinsab fi Triq il-Kappuccini, San Gwann bhala wiehed tal-merca bil-kera ta' Lm50 li jithallas kull sena bil-quddiem l-ewwel skadenza fl-1 ta' Ottubru 1999.

Illi l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-hanut in kwistjoni minghajr il-kunsens tal-esponent, effettwa tibdil strutturali fl-istess hanut minghajr il-permess tal-esponent, kien moruz fil-hlas tal-kera ghal dawn l-ahhar tliet skadenzi oltre li ssulloka l-istess hanut lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid.

Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob li dan il-Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-hanut imsemmi roprjeta' tal-esponent u dan fi zmien qasir u perentorju minn dan il-Bord.

Ra r-risposta;

Illi mhux minnu li l-esponenti biddel id-destinazzjoni tal-fond liema fond huwa mikri bhala store u lanqas m' hu minnu li ghamel tibdil strutturali jew li huwa morus fil-hlas tal-kera jew li huwa ssulloka l-hanut lil terzi.

Illi effettivament fis-7 t' Awissu 1998, il-konsulent legali ta' l-intimat kiteb lil konsulent legali tar-rikorrenti fejn, fir-rigward ta' l-allegazzjoni ta' kera mhux imhalsa, huwa talab indikazzjoni preciza ta' l-ammont li kien qed jigi mitlub u fil-fatt sal-lum ghada ma saret l-ebda risposta ghal din l-ittra u dan billi l-ktieb tal-kera kien mitluf.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra d-dokumenti mressqa

Ra l-atti

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati

Ra l-verbal tas-7 ta' Frar 2002

Ikkunsidra,

1. L-ewwel kawzali li fuqha qed isejjes it-talba tieghu r-rikorrent hi bdil ta' destinazzjoni. Hanut tal-merca li bidel f' x haga ohra. Mhux hanut li ma hux qed isir uzu minnu. Jintuza l-kliem "minghajr il-kunsens tal-esponent."

2. Meta xehed ir-rikorrent hu sostna li l-fond ilu maghluq mill-1986, kien imur jitlob il-kera u ken lest li jhalli l-inimat juza l-fond bhala 'store' basta jhallas il-kera (fol 22-23)

"Wara l-(19)86 dan il-post inghalaq hux, ghax imbaghad il-kera waqghet u kont ninzel San Gwann ghax kellu hanut iehor San Gwann u dejjem nitolbu l-kera, nghidlu jekk ma tridx izzommu aghtihuli, tini c-cwieviet u ma gara xejn hux, jghidli le, ha nzommu bhala store. Umbaghad fl-1998 kont mort ghandu. Ghidtlu isma, ghidtlu ilek ma tigi daqsxejn bil-kera, qalli iva, qalli ghax tlift il-ktieb, hafna skuzi ghax kont hadtu bil-kotba u affarijiet hekk, qalli issa nigi d-dar tieghek bil-kwiet, u ma giex."

3. Fit-trattazzjoni l-abili dfensur tar-rikorrent ssottometta li

"il-klient ieghi fi zmien kien jikri dan il-fond bhala garage, bhala store lil intimat..... dan l-istore mill-lejl ghannhar inbidel ghall-hanut" (fol 42)

4. Fir-rikors qed tinghad haga, fi-xhieda tieghu r-rikorrent isotni haga ohra u fit-trattzzjoni qed tgi accettata l-eccezzjoni ta' l-intimat li l-post huwa store. Il-Bord hu marbut ma' dak li hemm fir-rikors. Issir konfuzjoni shiha minn naha tar-rikorrent u bl-ebda mod ma gie pruvat li l-hanut tal-merca tbiddel f' xi haga ohra. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrent imsejsa fuq il-kawzali ta' bdil ta' destinazzjoni minghajr il-kunsens tas-sid.

5. It-tieni kawzali:

l-intimat “effettwa tibdil fl-istess hanut minghajr il-permess tal-esponent.”

6. Fuq hekk ir-rikorrent xehed:

“Irrangawh minn gewwa, barxuh hux, gabuh fuq l-istil tal-lum, l-antik, u rrangawlu l-bieb ta' barra, ghamluh gdid.”

B' daqshekk biss ma jistax jinghad li gie pruvat tibdil strutturali. Apparti l-fatt li dak li qed jghid ir-rikorrent mhux skond il-gurisprudenza t-tibdil strutturali li jiggustifika zgumbrament. (ara App. Mill-Bord ‘Stivala vs MTS Limited’ 18/6/98; ghall-gabra ta' giurisprudenza ara sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera in re “Grech noe vs Falzon et”, 26/9/00). Ghalhekk it-talba msejsa fuq din il-kawzali qed tigi michuda.

7. It-tielet kawzali hi dwar morozita' "fil-hlas tal-kera ghal dawn l-ahhar tlett skadenzi."

8. Fir-risposta l-intimat jichad li hu moruz fil-hlas tal-kera u jzied:

"Illi effettivament fis-7 ta' Awwissu 1998, il-konsulent legali ta' l-intimat kiteb lil konsulent legali tar-rkorrent fejn, fir-rigward ta' l-alleggazzjoni ta' kera mhix imhalsa, huwa talab indikazzjoni preciza ta' l-ammont li kien qed jigi mitlub u fil-fatt sal-lum ghada ma saret l-ebda risposta ghal din l-ittra u dan billi l-ktieb tal-kera kien mitluf."

9. L-intimat in kontro-ezami stqarr (fol 33)

"Jiena ammettejt li l-kera ilha tlett snin ma tithalls, sa fejn naf jien tlett snin u l-ahhar kera gabarha s-Sur Briffa minn wara l-bieb tieghu, minghjar ma ghamilli ricevuta ghax il-ktieb tal-kera la naf hux qieghed ghandi u lanqas hux qieghed ghandu biex ma nghidx qieghed ghandu, qed nghid hekk."

10. Bil-kuntrarju ghal dak li jinghad fir-risposta l-intimat jaf kemm kera ghandu jaghti. Il-Bord li sema x-xhieda u flieha ma jistax jistrieħ fuq ix-xhieda ta' l-intimat meta jghid li tilef il-ktieb u dwar ghand minn qieghed il-ktieb. Daqqa jghid haga u daqqa ohra. Fl-ahhar mill-ahhar hu dmir tal-kerrej li jhallas il-kera. Il-Bord jemmen lill-intimat li ta' kull sena kien imur jitlob il-kera (fol 22), ssaporta hafna u fl-ahhar intbaghtet ittra interpellatorja b' avukat. Il-problema bejn l-partijiet dejjem kienet l-hlas tal-kera. Jirrizulta ukoll li l-intimat ftit li xejn, jew xejn, ghandu interess fil-

fond. F' kazi bhal dawn trid tittiehed in konsiderazzjoni l-imgieba tal-kerrej. (Harding vs Curmi, App. Mill-Bord, 24/1/97.)

11. L-intimat 'ex-admissis' ghandu jaghti ta' tlett skadenzi. Il-kera tithllas kull sena. Kull sena r-rikorrent kien imur jitlob il-kera li sa llum ghada ma thallistx. Qabel Awwissu 1998 saret interpellazzjoni bil-miktub. Interpellazzjoni bil-fomm hi bizzejjed. Saru tlett interpellazzjonijiet bil-fomm. L-ittra interpellatorja jidher li kienet qed tirreferi ghall-istess skadenzi u ma tistax titqies bhala interpellazzjoni gdida.

12. L-interpellazzjonijiet saru fi zmienhom u sa llum l-hlas ghadu ma sarx. Kif qalet il-Qorti ta' l-Appell in re 'Ellul et vs Ellul' (22/10/98) "Huma evidenti illi l-iskop tal-ligi li tesigi l-interpellazzjoni huwa li tipprotegi lill-intimat moruz u ma hemmx dubbju li din il-protezzjoni inghatatlu biz-zmien li kellu ghad-dispozizzjoni ghal wara kull wahda mill-interpellazzjonijiet li sarulu u ciononostante baqa' moruz."

13. Billi l-Bord ser jilqa' t-talba fuq din il-kawzali m' hemmx htiega li jidhol fuq l-ahhar kawzali tar-rikorrent.

14. Billi l-intimat hu moruz fil-hlas tal-kera skond il-ligi l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent u jawtorizzah jirriprende pussess tal-fond bla numru li jinsab fi Triq il-Kappuccini, San Gwann; ghall-fini tal-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar m' illum. Billi l-ewwel zewg kawzali tar-rikorrent gew michuda xieraq li jkun hemm temperament fl-ispejjez; ir-

rikorrent ghandu jbati wiehed minn tlieta (1/3) ta' l-ispejjez u l-bqija tnejn minn tlieta (2/3), jithallsu mill-intimat.

Dep.Reg

Magistrat