MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 86/2010

Agnes Borg

vs

Gino Tabone

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti hija sid il-garage bin-numru 20 (ex 46A) li jinsab fi Triq John Borg Birkirkara.

Illi l-intimat kien kera dan il-fond minghand ir-rikorrenti ghall-skopijiet ta' negozju ta' electrician u dan ai termini tal-kuntratt datat 14 ta' Mejju 1978.

Illi l-kera tal-post hi dik ta' 186.35 Ewro fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi l-intimat ilu ma jhallas kera tal-fond de quo lis-sid ghal diversi snin.

Illi inoltre huwa biddel id-destinazzjoni tal-fond stante li mhux juzah ghall-iskop li kien gie mikri lilu.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ir-rikorrenti umilment titolb lil dan l-Onorabbli Bord jawtorizza r-ripreza tal-pussess tal-fond 46A fi Triq John Borg Birkirkara billi jigi ordnat l-izgumbrament tal-intimat fi zmien qasir u perentorju;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi l-allegazzjonijiet maghmula mir-rikorrenti Agnes Borg, Romina Borg u Dorianne Saliba fir-rikors taghhom huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt kif ser jigi spjegat u ppruvat lil Onorabbli Qorti fil-mori tal-kawza, u ghaldaqstant ma hemm ebda raguni ghaliex l-esponenti ghandu jigi zgumbrat mill-fond;

2. Illi l-esponenti offra lir-rikorrenti l-kera dovuta lilhom diversi drabi izda dawn ma accettawx il-hlas ghax qed jippretendu awment fil-kera, liema awment l-esponenti ma accettax ihallas stante li ma hijiex gustifikata u ghalhekk kellu jiddeposita l-kera fir-Registru tal-Qorti. L-esponent ma ghandu ebda diffikulta jhallas xi bilanc ta' kera lir-rikorrenti;

3. Illi d-destinazzjoni tal-fond ma inbidielx u anke se mai sar xi tibdil, ir-rikorrenti fil-passat dejjem accettat il-kera u ghaldaqstant accettat kull operat li l-esponent kien qed jaghmel gewwa l-fond inkwistjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti, *qua* sid ta' fond mikri lill-intimat, adiet lil dan il-Bord b'talba li tirriprendi dan il-fond mill-pussess tal-intimat u dan fuq il-premessa ta' morozita' fil-hlas tal-kera u dik tal-bdil fid-destinazzjoni tal-kirja. Zewg kawzali dawn li jirrientraw fil-parametri tal-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta liema kapitolu jirregola r-relazzjoni bejn il-partijiet stante li l-kirja kienet patwita fis-sena 1978 u tinsab fi stadju ta' rilokazzjoni;

Morozita:

Kwantu din il-kawzali, r-rikorrenti ma qalet proprju xejn ghaliex id-deposizzjoni taghha kienet dwar l-uzu tal-fond. In kontroezami izda ddikjarat illi "Kemm ilna l-qorti jien m'accettajtx kera u qabel ftaht il-kawza kont naccetta kera" u ghazlet minflok illi taghmel domandi in subizzjoni lill-intimat. F'dan ir-rigward, l-intimat xehed li dejjem hallas il-kera lir-rikorrenti jew lill-zewgha, dejjem inghata ricevuta u meta ma hallasx kien iddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti. Minn dak li xehed Saviour Tabone, hu l-intimat, jemergi illi kien hemm diversi kwistjonijiet bejn il-partijiet pero' dan ftit li xejn hu ta' interess ghar-rizoluzzjoni tal-kaz hawn devolut. Dak li hu pertinenti hu li jidher li hemm konfuzzjoni dwar dawk l-iskadenzi tal-kera li taw lok ghal din il-vertenza. Saviour Tabone jghid illi l-ahhar kera li thallset kienet tkopri sal-perjodu 30 ta' Settembru 2005 u wara din id-data r-rikorrent qatt ma accettat kera aktar;

Akkwiziti dawn il-provi, t-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-kwistjoni ta' morozita' hija destinata li tfalli. Dan ghaliex kif ripetutament ritenut mill-Qrati taghna fl-indoli ta' morozita' l-ligi (artikolu 9(a)(i) Kap 69) tippunixxi mhux il-fatt ta' nuqqas ta' hlas per

se tal-kera izda l-impuntwalita' tal-hlas fi zmien hmistax-il lum minn meta s-sid ikun ghamel talba ghalhekk (**Carmelo Briffa vs Vincent Buttigieg App 2.6.2004**). Din it-talba m'ghandiex ghalfejn tkun bill-miktub (**Mary Borg et vs John Muscat App 9.3.1994**) sakemm mhux hekk patwit bejn il-partijiet. Tkompli tinsenja l-gurisprudenza illi skond dak ritenut mil-ligi stess: *"Biex ikollok morozita' a norma tal-Artikolu 9(a)(i) Kap 9 jehtieg li jkunu saru zewg interpelazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Vol XLVII pI p96**). Dejjem ghall-finijiet ta' l-istess dispost il-morozita' tokkorri mhux bis-semplici nuqqas ta' hlas izda bin-nuqqas ta' hlas fit-terminu preskritt dekoribbli mill-interpellazzjoni (**Vol XLVII pI p287**).* (**Doris Mallia vs Paul Briffa** App 22.11.2002). Ir-rikorrenti mkien ma qalet li talbet il-kera lill-intimat ghal zewg skadenzi u li fiz-zewg okkazzjonijiet rrifjuta li jhallas jew hallas tard. Anqas ma ressqet xi prova ohra li jista' jindika dan il-fatt u ghalhekk dan il-Bord m'ghandux hlief li jichad it-talba bazata fuq din il-kawzali;

Bdil fid-destinazzjoni tal-kirja:

Ir-rikorrenti tilmenta ukoll illi l-intimat qed juza l-fond ghall-skop divers minn dak li ghalih inkera. Dwar dan xehdet illi kienet kriet il-fond lill-intimat madwar tlieta u tletin sena ilu permezz ta' skrittura privata, liema skrittura izda qatt ma kienet esebita. Tghid ukoll illi l-fond krietu sabiex l-intimat jiggestixxi negozju ta' electrician tal-karozzi izda ghal dawn l-ahhar hames snin kull meta tghaddi minn quddiem l-intimat, minkejja li tara l-fond miftuh, tarah isewwi l-karozzi barra t-triq u qatt gewwa l-fond. L-intimat ghandu tlett fondi ohra fl-istess triq u hemm jahdem f'wiehed minnhom. Oltre dan, r-rikorrenti prezentat sensiela ta' ritratti li juru fond miftuh u adebit b'vetrini b'oggetti li evidentement huma ghal bejgh fosthom bottijiet ta' *spray*, *sparking plugs, fuel additives, auto polish, vinyl and leather cleaners,* lampi, containers ta' likwidu u oggetti li komunement jidhru relatati mal-kura tal-vetturi.

Dejjem skond ir-rikorrenti, l-fond ma kritux sabiex l-intimat izomm fih “imbarazz u bottijiet” izda “biss ghat-tiswijiet tad-dawl tal-karozzi”.

L-intimat jikkoncedi illi uhud mill-oggetti esposti fuq l-ixkafef huma ghall-bejgh u ohrajn jappartjenu lilu personalment. Huwa kera l-fond biex jahdem fih u sabiex jaghmel riparazzjonijiet ta’ oggetti tal-eletrriku tal-vetturi bhala *alternators u starter-motors*.

Hu l-intimat li mieghu jahdem flimkien fl-istess xoghol xehed illi l-fond dejjem intuza sabiex isiru xogholijiet ta’ electrician tal-vetturi u ghal ebda skop iehor. Dan ix-xhud esebixxa kopja ta’ sentenza moghtija minn dan il-Bord diversament presedut fit-30 ta’ Novembru 1995 fl-istess ismijiet li titratta senjatament dwar l-istess kawzali in dizamina fejn ir-rikorrenti allegat li l-fond qed jintuza ghall-bejgh ta’ spare parts tal-karozzi. F’dik il-kawza r-rikorrenti ma kienitx inghatat ragun minkejja li mill-fond kien qed isir bejgh ta’ *spare parts* la darba l-ghan prinicpali tan-negozju, dak ta’ electrician, kien ghadu attiv;

Jidher terren komuni bejn il-partijiet illi dan il-fond inkera ghal gestjoni ta’ negozju ta’ electrician tal-karozzi. Ir-ritratt esebiti mir-rikorrenti stess juru lill-intimat jahdem fuq vettura barra l-fond tieghu u dan huwa indikattiv tan-nuqqas ta’ apprezzament tar-rikorrenti dwar ix-xoghol tal-kerrej taghha. Il-Bord ma jikkondividix l-fehma tar-rikorrenti li l-intimat ma jkunx qed izomm ma’ dak konvenut fil-ftehim jekk ma jdahhalx il-vettura li jkun qed jahdem fuqha fil-fond mikri. Il-fond certament qieghed jintuza ghat-tiswija ta’ oggetti li jehtieg li jsiru fuq gewwa wara li jinqalghu mill-vetturi izda b’daqshekk biss ma jfissirx li l-intimat mhux qed juza l-fond fil-modalita’ patwita. Issa, oltre dan l-izvolgiment, l-intimat ghadu xi oggetti ghall-bejgh relatati mal-vetturi u dwar dan ma hemm xejn censurabbli la darba l-attivita’ principali zvolta

fil-fond hija dik ta' negozju ta' electrician. Huwa inutili ghar-rikorrenti ticcita dak li qalu l-periti membri tal-Bord f'kawzi ohra kontra l-intimat la darba dawk l-atti ma kienux allegati u dan il-Bord ma jistghax jifhem kif ir-rikorrenti qed tistrieh fuq atti estraneji ghall-kaz odjern.

L-attivita *de minimis* ta' bejgh ta' oggetti relatati mal-kura tal-vetturi mghandux f'dan il-kaz iwassal ghall-estremi tal-izgombru la darba l-attivita zvolta maggorment tirrispetta dak konvenut bejn il-partijiet, igifieri, negozju ta' electrician tal-karozzi.

Ghal dawn il-motivi, t-talba tar-rikorrenti qed tkun michuda;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------