BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Numru 75/2010

Louis Apap Bologna nru. tal-karta tal-identità 701544 M

vs

John Bugeja

Illum, 26 ta' Jannar 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

> Illi huwa mikri lill-intimat l-fond Neptune, Misrah il-Barrieri Road, Hamrun bil-kera ta'€93.18 euro fis-sena tithallas bis-sitt xhur bil-quddiem l-iskadenza li jmiss taghlaq fl-1 ta' Lulju 2010;
>
> Illi dan il-fond gie mikri bhala garaxx u ghalhekk skond il-ligi tal-kera l-inkwilin m'ghandux dritt igedded awtomatikament il-kirja;

Illi ir-rikorrent ta d-debitu kongedu lill-inkwilin imma inutilment ghaliex dan irrifjuta li johrog mill-fond lilu mikri f'gheluq l-iskadenza tal-kera;

Illi ghalhekk kellha issir din il-kawza ghall-izgumbrament tal-intimat;

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li jigi dikjarat u deciz li l-kirja ma tistax tiggedded wara li huwa ta l-kongedo billi l-fond jinsab mikri bhala garaxx u ghalhekk stante li l-fond qieghed jintuza wara l-1 ta' Lulju 2010 minghajr titolu validu ta' kera tordna l-izgumbrament tal-inkwilin mill-istess fond.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur stante illi l-fond mikri lill-esponenti huwa fond kummercjali.

Illi in ogni kaz l-attur irid igib prova tat-titolu tieghu.

Bl-ispejjez.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrent tas-17 ta' Novembru 2015.

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tal-intimat tal-15 ta' Jannar 2016.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet;

Ra illi fis-seduta tas-07 ta' Lulju 2016, il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrent qed jitlob li ma jgeddidx il-kirja tal-fond Neptune, f'Misrah il-Barrieri, Santa Venera, a bazi li huwa garage, u dan kif jippermettu l-emendi godda fil-ligi li gew introdotti fl-2009. Huwa jibbaza l-kawza tieghu fuq l-ircevuta li tiddikjara l-fond bhala garage.

L-intimat jikkontesta din it-talba billi jghid li minkejja li l-ircevuta tirreferi ghall-fond bhala garage, fil-fatt il-fond qatt ma intuza ghaz-zamma ta' karozza privata izda mill-bidu nett tal-kirja kien intiz ghall-uzu kummercjali ghax-xoghol tal-intimat li jahdem ta' mastrudaxxa.

Illi l-provi mressqa mir-rikorrent jikkonsistu fil-kuntratt tal-kera li jirreferi ghall-fond bhala garage u ghall-ircevuti sussegwenti li jiddeskrivu l-fond bhala garage.

L-intimat jispjega li dan il-fond huwa t-tieni garage li huwa ha b'titolu ta' kera minghand l-awtur fit-titlu tar-rikorrent. Jispjega li kif ghamel fir-rigward tal-ewwel garage bl-isem "Vulcan" fl-istess triq, meta ha dan it-tieni garage bl-isem "Neptune", l-intimat kien applika ghall-permess tal-Pulizija sabiex ikun jista' juzah ghax-xoghol tieghu ta' mastrudaxxa. Il-kirja kienet saret fl-1973. Kif inhu ben saput f'dak iz-zmien ma kienet tohrog l-ebda tali licenzja minghajr il-firma u konsegwentament il-kunsens tas-sid. L-intimat kien applika mal-ewwel ghal tali permess li fil-fatt hareg ftit zmien biss wara li bdiet il-kirja u cioè fil-1975.

Ghalhekk jirrizulta li l-intimat kellu l-kunsens tas-sid originali sabiex jiggestixxi n-negozju tieghu mill-imsemmi fond.

L-intimat iressaq wkoll diversi xhieda li jixhdu li l-intimat ilu snin twal juza l-imsemmi garage bhala parti min-negozju tieghu, minn fejn kien jesebixxi x-xoghol lest tal-ghamara, fejn il-klijenti kienu jaraw l-ghamara lesta qabel tigi konsenjata lilhom, fejn ukoll isir xoghol ta' finishing tal-istess ghamara bhal tindif tal-istess mit-trab tac-cana, tghaqqid tal-ghamara u twahhil tal-ahhar partijiet tal-ghamara bhall-pumijiet ecc. L-istess xhieda huma klijenti passati u prezenti, kif ukoll girien.

L-intimat jispjega wkoll li s-Sur Gollcher, l-awtur fit-titlu tar-rikorrent, kien ukoll klijent taghhom u kien hadimlu diversi bicciet ta' xoghol. U li mill-bidu kien jaf li hu se juza l-garage ghan-negozju tieghu.

Mhux biss izda l-fatt li minn sena ghal sena baqghet tigi accettata l-kera minghajr qatt ma gie kontestat tali uzu, juri wkoll li s-sid kien accetta li jsir tali uzu mill-imsemmi fond.

Ir-rikorrent jghid ukoll illi minhabba li l-istess fond ma ghandux servizz tad-dawl u l-ilma ma jistax ikun li l-fond kien qed jintuza ghan-negozju. L-intimat jispjega li huwa minnu li m'hemmx tali servizzi izda dan kien minhabba kundizzjoni li kellu fl-istess permess li tghid li ma jistax jintuza makkinarju fl-istess fond. Prova ta' dan igib ukoll kopja tal-istess permess tal-Pulizija li espressament tipprojbixxi l-uzu ta' makkinarju li jahdem bid-dawl, esebita bhala Dokument 15 u 15 A a folio 40 u 41 tal-process.

Illi kif inhu ben saput il-kelma garage kif tintuza kollokjalment mill-pubbliku in generali mhux bil-fors ghandha l-istess tifsira tal-kontenut legali li l-ligi tal-kera taghti lill-istess kelma. Fil-fatt hafna nies li jahdmu n-negozju taghhom minn go garage jirreferu ghall-istess fond

bhala garage izda dan ma jkunx ifisser li qed juzaw il-fond ghaz-zamma jew parkeggjar tal-karozza privata taghhom. Fil-kaz odjern l-intimat jispjega wkoll illi huwa ghandu garage iehor fejn izomm il-karozza tieghu, liema garage ilu snin twal ghandu u minn zmien qabel ha l-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' kera minghand is-Sur Gollcher.

Illi digà gie stabbilit ukoll mill-Qrati taghna li l-ircevuta wahedha bhala prova li tiddeskrivi l-fond bhala garage ma hiex bizzejjed biex tiskatta u tigi pruvata t-tifsira legali tal-kelma garage. Dan f'dawk il-kazi fejn l-assjem tal-provi mressqa kontra tali ricevuta jkun juri mod iehor.

Fil-kaz odjern, il-Bord huwa tal-fehma li mill-assjem tal-provi prodotti, il-kontestazzjoni tal-intimat tirrizulta pruvata u cioè li l-fond ilu zmien twil, u mill-bidu tal-kirja uzat bhala fond kummercjali minn fejn l-intimat jezercita s-sengha tieghu u qatt ma kien intiz bhala garage ghaz-zamma ta' karozza privata, minkejja l-kliem intuzat fl-ircevuta.

It-tieni kontestazzjoni mressqa mill-intimat kienet li r-rikorrent irid igib prova tat-titolu tieghu. Ir-rikorrent baqa' qatt ma gab tali prova u ghalhekk anke f'dan ir-rigward ifalli fil-prova tat-talbiet tieghu.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur