MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Diċembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 97/2010 LM

Joseph Mangion
['l-appellat']

vs.

Charles Farrugia
['l-appellant']

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Charles Farrugia (K.I. 809351M)** [hawnhekk 'l-appellant'], minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'), tad-9 ta' Marzu, 2018 (minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'), li permezz tagħha l-Bord laqa' t-talba tar-rikorrent **Joseph Mangion**

[hawnhekk ‘l-appellant’], għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ffissa terminu ta’ xahar għal dan l-iskop.

Fatti

2. Ir-rikorrent jikri l-fond, ossia garaxx bla numru ġewwa Valley Road, Paola [minn issa ’il quddiem ‘il-fond’], lill-intimat versu l-kera annwali ta’ erbgħin Lira Maltija (LM40) ekwivalenti għal tlieta u disgħin Euro (€93) fis-sena. Ir-rikorrent ippremetta li l-intimat mhux jagħmel użu minn dan il-fond u qiegħed jippermetti li l-fond jintuża minn terzi kontra r-rieda tiegħu bħala s-sid. Ir-rikorrent qal ukoll li huwa ma tax il-kunsens tiegħu għal tibdil fl-użu tal-fond, u qatt ma ta permess lill-intimat jippermetti terzi jagħmlu użu minn dan il-fond. Ir-rikorrent qal ukoll li huwa bagħat ittra uffiċjali lill-intimat fis-7 ta’ Frar, 2002, fejn informa lill-intimat li l-kirja kienet qiegħda tiġi tterminata, u għal dan il-għan interpella lill-intimat jiżgombra mill-fond in kwistjoni. Ir-rikorrent qal ukoll li skont l-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili, il-kirja in kwistjoni ma setgħetx tiġġedded wara l-1 ta’ Ġunju, 2010.

Mertu

3. Permezz tar-rikors tiegħu quddiem il-Bord, ir-rikorrent talab l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond, u sabiex huwa jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-fond.

4. L-intimat fir-risposta tiegħu ċaħad li huwa mhuwiex qiegħed jagħmel użu mill-fond, jew li qiegħed jippermetti terzi jagħmlu użu minnu mingħajr ir-rieda tar-rikorrent. Qal ukoll li l-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili invokat mir-rikorrent ma japplikax għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern.

5. Fix-xhieda tiegħu quddiem il-Bord, ir-rikorrent **Joseph Mangion** xehed li l-fond in kwistjoni kien inkera minn missieru lill-intimat. Qal li huwa dejjem jaf lill-intimat jaħdem fil-fond bħala mastrudaxxa. Kompla jgħid li maż-żmien l-intimat abbanduna l-fond, li ilu magħluq għal żmien twil, u minn mindu ġew intavolati dawn il-proċeduri, l-intimat reġa' beda jiffrekwenta dan il-garaxx, iżda mhux biex jaħdem fih. Qal ukoll li huwa ma jafx jekk qatt saret xi skrittura bejn missieru u l-intimat dwar l-użu li jista' jagħmel l-intimat mill-fond, għaliex missieru ilu li ġie nieqes bosta snin. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ir-rikorrent qal li huwa wiret il-fond, u dan l-aħħar l-intimat qiegħed karozza abbandunata ġol-fond. Ir-rikorrent qal li huwa kien jgħaddi minn ħdejn il-fond diversi drabi, u jaf li l-intimat kien jaħdem l-injam fih. Qal ukoll li wara li miet missieru, l-intimat ma baqax iħallas kera, u lanqas hu ma talbu il-kera.

6. **Ralph Farrugia** xehed li r-rikorrent jiġi missier il-mara tiegħu, u kien hemm drabi meta huwa aċċeda fil-fond fuq struzzjonijiet tar-rikorrent sabiex jitlob lill-intimat jirritorna ċ-ċwievet tal-garaxx lura. Qal li f'żewġ okkażjonijiet huwa sab persuna oħra fil-fond, li kien qiegħed jaħsel il-karozzi fil-fond. Ix-xhud qal li l-intimat ilu madwar għaxar snin ma jħallas kera għal dan il-fond, u li hu qatt ma talab il-ħlas tal-kera la verbalment u lanqas bil-miktub. Qal li l-familja tar-rikorrent għandha bżonn il-garaxx u mhux il-flus tal-kera. L-istess xhud deher

quddiem il-Bord biex jippreżenta sett ta' ritratti li juru l-garaxx in kwistjoni bi grada li x-xhud qal li tpoġġiet fil-post mill-intimat mingħajr il-kunsens tas-sid.

7. **Joseph Zammit** xehed li huwa joqgħod fil-fond li jiġi eżattament fuq il-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri, u huwa jaf li l-intimat kien jaħdem bħala *sprayer* tal-karozzi. Qal li huwa kemm-il darba kellu xi jgħid mal-intimat minħabba l-attività tiegħu, u l-intimat kien anki ġie miżmum mill-Pulizija milli jibqa' jopera mill-garaxx. Qal li reċentement Farrugia waqqaf l-attività tiegħu f'dan il-garaxx u jmur hemm biss biex jiftaħ u jerġa' jagħlaq.

8. Fl-*affidavit* tiegħu l-intimat **Charles Farrugia** xehed li huwa kien kera l-fond mingħand missier ir-rikorrent madwar ħamsa u erbgħin (45) sena qabel, u fiż-żmien meta ħa din il-kirja, huwa kien diġà beda bl-attività kummerċjali tiegħu ta' mastrudaxxa minn dan il-fond. Qal li missier ir-rikorrent lilu m'għamillu l-ebda restrizzjoni fuq l-użu tal-fond, u għall-ewwel huwa kien juża l-fond għal xogħol ta' mastrudaxxa, u eventwalment huwa qabad linji oħra ta' kummerċ, partikolarment ix-xogħol ta' komunikazzjoni bis-satellita, li biex issir kellu bżonn post bħala *storage*. Qal ukoll li huwa għadu sal-lum fil-pussess ta' materjal, apparat u makkinarju li jaħżen f'dan il-fond. L-intimat qal li missier ir-rikorrent lilu mhux talli m'għamillu l-ebda restrizzjoni dwar l-użu tal-fond, talli kien hemm ftehim bejniethom li huwa jakkwista l-fond mingħandu għas-somma ta' elfejn Lira Maltin, u dak li huwa kien iħallas ta' kull sena bħala kera, u x-xogħol li kien jaħdimlu, kellu jitnaqqas minn dan il-prezz miftiehem bejn il-partijiet. Qal ukoll li huwa kien għamel xi xogħol fil-garaxx a spejjeż tiegħu. L-intimat qal li l-kuntratt ta' trasferiment ta' dan il-fond baqa' qatt ma ġie ffirmat, u huwa kien

ħallas LM160 bil-quddiem lil missier ir-rikorrent sabiex iserrraħ moħħu li kien ser ikun jista' jakkwista dan il-fond.

9. L-intimat Charles Farrugia xehed quddiem il-Bord fejn ikkonferma li fuq il-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri hemm proprjetà ta' terzi. Qal ukoll li mhux minnu li huwa qatt għadda dan il-garaxx lit-tifel tiegħu, u x-xogħol li kien isir mill-garaxx kien xogħol tal-injam jew xogħol ta' tiswija tal-karozzi tagħhom. Qal ukoll li meta marru l-Pulizija fil-garaxx tiegħu, it-tifel tiegħu kien qiegħed jisprejja vettura tiegħu. L-intimat qal li huwa minnu li kien ilu madwar tlettax-il sena ma jħallas kera għall-użu tal-fond, imma qal li huwa kellu ftehim mas-sid, missier ir-rikorrent, li l-garaxx kellu jinbiegħ lilu bil-prezz ta' elfejn Lira Maltin, u huwa kien ta depożitu lir-rikorrent ta' mija u sittin Lira Maltin għal dan il-fond. Kompla jgħid li skont dan l-istess ftehim, ladarba l-prezz ta' elfejn Lira jkun eżawrit, il-garaxx kellu jiġi ttrasferit fuqu, iżda fil-frattemp kien miet is-sid u dan il-ftehim baqa' ma ġiex attwat. Qal ukoll li mhux minnu li preżentement huwa qiegħed juża l-fond sabiex iżomm fih vettura mkissra.

10. Ix-xhud **Dr John Vassallo** spjega lill-Bord li kien hemm żmien meta l-patroċinat tiegħu, l-intimat, kien ġie interpellat sabiex iħallas l-ekwivalenti ta' sitt snin kera. Qal ukoll li dak iż-żmien l-intimat kien qallu li huwa kellu ftehim ma' missier ir-rikorrent li meta tkun tħallas ċertu ammont ta' kera, dan jiġi paċut mal-prezz miftiehem bejn is-sid u l-inkwilin. Ix-xhud qal li l-parir tiegħu kien li ladarba ma kien hemm l-ebda ftehim bil-miktub bejn il-partijiet, l-intimat kellu jħallas il-kera mitluba minnu.

Is-Sentenza Appellata

11. Permezz tas-sentenza mogħtija fid-9 ta' Marzu, 2018, il-Bord iddeċieda l-vertenza li kellu quddiemu billi laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ipprefiġġa terminu ta' xahar għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi f'din il-kawża r-rikorrenti qed jitlob ir-ripreża tal-fond u żgumbrament tal-intimat mill-istess fond minħabba (1) bdil tal-użu tal-istess fond u (2) ai termini tal-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili.

L-intimat jeċċepixxi li (1) mhux minnu li l-fond mhux jintuża u (2) l-Artikolu 1531A mhux applikabbli.

Illi mill-provi jirriżulta u hemm qbil bejn il-partijiet li oriġinarjament il-fond kien mikri bħala garaxx li minnu l-intimat jaħdem bħala mastrudaxxa. L-intimat esebixxa wkoll il-permess relattiv u l-irċevuta tal-ħlas tal-liċenzja għall-ewwel sena li tmur lura għas-sena 1973. Hemm qbil ukoll illi l-garaxx minn snin 'l hawn m'għadux jintuża mill-intimat bħala garaxx ta' mastrudaxxa stante li l-intimat ilu snin ma jaħdem dan ix-xogħol.

Ir-rikorrent u x-xhieda mressqa minnu jgħidu li l-garaxx qed jinżamm dejjem magħluq u kull x'ħin jgħaddu minn hemm il-bieb ikun magħluq. Tant mhux qed jintuża li f'okkażjoni fejn sabuh miftuħ kien hemm karozza mkissra parkeġġjata fih. Il-persuna li tgħix fuq dan il-garaxx tgħid li l-garaxx riċentement kien beda jintuża għax-xogħol ta' panel beater *u* sprayer *iżda dan ġie magħluq mill-Pulizija.*

L-intimat jgħid li mhux minnu li mhux juża l-garaxx. Jgħid li m'għadux jużah bħala garaxx ta' mastrudaxxa u dan għaliex minn diversi snin 'l hawn biddel l-attività tiegħu u beda attività ta' xogħol ta' satellita. Illi jekk l-intimat kellux id-dritt illi jbiddel in-natura tal-attività li ssir mill-imsemmi fond huwa dibattibbli u inċert stante li r-rikorrent jgħid li l-garaxx kien għall-użu personali mingħajr ma jagħti spjegazzjoni x'kien dan l-użu personali. L-intimat jgħid li l-użu kien kummerċjali, f'liema każ allura la ma ġietx speċifikata n-natura tal-kummerċ l-intimat kien ikollu dritt jibdel in-natura tal-kummerċ.

Illi r-rikorrent però qed jibbaża t-talbiet tiegħu fuq nuqqas ta' użu u mhux bdil ta' użu. Illi l-intimat għalkemm jgħid li qed juża l-fond għal xogħol ta' satellita ma ġab l-ebda

prova f'dan ir-rigward għajr din id-dikjarazzjoni tiegħu. Ma ġab l-ebda liċenzja kif ġab għax-xogħol ta' mastrudaxxa. Ma ta l-ebda spjegazzjoni ta' kif juża l-garaxx għal dan ix-xogħol. Ma ġab l-ebda xhieda li huwa jagħmel tali xogħol biex jikkorroboraw din il-verżjoni tiegħu. Min-naħa l-oħra r-rikorrent u x-xhud imressaq minnu jgħidu li kull meta marru fuq il-post sabu l-post magħluq ħlief għal dik l-okkażjoni fejn kien hemm il-karozza mkissra.

Illi fid-dawl tal-provi mressqa l-verżjoni mressqa mill-intimat ma hix kredibbli.

Rigward il-ftehim sabiex jixtri l-fond, li l-intimat jgħid li kellu mas-sid oriġinali li ġie nieqes fl-1977, stante li ma sar l-ebda att pubbliku ta' trasferiment tal-fond favur l-intimat, l-intimat ma akkwista l-ebda titolu fuq l-imsemmi fond.

Ir-rikorrenti jissottomettu wkoll illi ai termini tal-Artikolu 1531H il-kirja kellha tintemm fl-2010. L-Artikolu 1531H jgħid:

"(1) Fil-każ ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bħala fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010.

(2) Fil-każ ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li jkun utilizzat bħala villeġġatura li ma tkunx ir-residenza ordinarja fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor, ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010:

Iżda ebda inkwilin għall-iskop ta' dan it-Titolu m'għandu jitqies li jkollu aktar minn dar ta' residenza ordinarja waħda."

Illi l-Bord qiegħed jifhem li r-rikorrenti qegħdin jagħmlu referenza għas-subartikolu (1). Dan is-subartikolu però jirrigwarda fondi "li mhumiex meqjusa bħala fond kummerċjali" *u għalhekk kif sottomess mill-intimat dan l-Artikolu ma japplikax fil-każ odjern.*

Illi r-rikorrent jgħid ukoll illi l-intimat ilu ma jħallas il-kera tlettax-il sena u minkejja li interpellat biex iħallas baqa' inadempjenti. Illi n-nuqqas ta' ħlas tal-kera ma tressaqx fil-kawża bħala kawżali għar-ripreża tal-fond u għalhekk il-Bord ma jistax jieħu konjizzjoni ta' tali sottomissjoni.

Illi mill-assjem tal-provi mressqa, jirriżulta li l-intimat mhux qed juża l-fond mertu tal-kawża u żamm il-fond magħluq għal diversi snin. Dan jammonta għall-bdil ta' użu.

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u għall-fini ta' żgumbrament jiffissa terminu ta' żmien xahar mil-lum. Spejjeż a karigu tal-intimat."

L-Appell

12. L-intimat ressaq l-appell tiegħu minn din id-deċiżjoni fis-27 ta' Marzu, 2018, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

> *"... jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha għar-raġunijiet imfissra tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata billi tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti appellat, bl-ispejjeż."*

13. L-appellant qal li huwa ħass ruħhu aggravat għaliex ir-rikors promutur jgħid li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien inkera lill-intimat *'għal skopijiet personali'*, u li ma ġie speċifikat l-ebda użu li l-partijiet ikkontrattaw dwaru fir-rigward tal-kiri tal-fond. L-appellant għamel riferiment għall-parti tax-xhieda tal-appellat fejn dan qal li l-appellant jaħdem bħala mastrudaxxa, imma fl-*affidavit* tiegħu l-appellat kien qal li huwa qatt ma ra lill-appellant jagħmel xogħol ta' mastrudaxxa, iżda li kellu l-impressjoni li darba l-appellant kien qallu li jagħmel dan ix-xogħol. L-appellant qal ukoll li fis-sentenza tal-Bord hemm miktub li bejn il-partijiet hemm qbil li oriġinarjament il-fond kien mikri bħala garaxx li minnu l-intimat kien jaħdem bħala mastrudaxxa, iżda mill-atti tal-kawża imkien ma jirriżulta li kien hemm xi qbil bħal dan. L-appellant qal ukoll li huwa evidenti li l-appellat mhux persuna kredibbli, u dan għaliex l-appellat altru milli kien jaf li l-kiri tal-fond ma sarx għal skopijiet personali kif stqarr b'ingann fir-rikors promutur, tant hu hekk li l-appellat saħansitra invoka l-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili, għalkemm il-Bord sussegwentement iddeċieda li dan l-artikolu tal-liġi mhuwiex applikabbli stante li l-kirja saret għal skop kummerċjali. Qal li kien biss permezz tax-xhieda tiegħu li ġie stabbilit l-iskop vera ta' din il-kirja.

14. L-appellant qal li fir-rikors promutur l-appellat qal li l-fond qiegħed jintuża minn terzi, imma f'partijiet oħra tax-xhieda tiegħu jgħid li ma jidhirlux li dan il-fond kien qiegħed jintuża minn terzi. Qal li l-Bord ma kellux jasal għall-konklużjoni li x-xhieda tiegħu mhijiex waħda kredibbli, u li għalhekk huwa kellu jiżgombra minnu. L-appellant qal li l-Bord ma setax jiddipartixxi mill-premessi għal kollox infondati li ressaq l-appellat fir-rikors promotur tiegħu bħala bażi għall-iżgumbrament, u dawn il-premessi kienu jirriflettu insuffiċjenza ta' kredibbilità, b'xhieda li għandhom interess evidenti fl-eżitu ta' dawn il-proċeduri. Qal ukoll li aktar minn kwistjoni ta' kredibbilità, għandu jirriżulta li l-Bord għadda biex jippronunzja sentenza abbażi ta' rikors imsejjes fuq l-użu tal-fond għal skopijiet personali, u l-Bord ġie vestit bil-poter mil-liġi li jisma' kawżi li għandhom x'jaqsmu mal-kiri ta' fondi għall-iskopijiet li huma definiti fil-liġi. L-appellant qal li l-Bord ma setax jiddeċiedi l-kawża kif għamel billi filwaqt li rriżulta li l-kirja kienet waħda kummerċjali, xorta waħda l-Bord iddeċieda l-vertenza li kellu quddiemu fuq il-premessa li l-kiri sar għal skopijiet personali.

<u>**Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**</u>

15. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant fid-dawl ta' dak li ddeċieda l-Bord, u dan filwaqt li ser tieħu wkoll in konsiderazzjoni tal-fatt li l-appellat naqas milli jwieġeb għar-rikors tal-appell tal-appellant.

L-aggravju prinċipali: *[Il-Bord ma kellux iqis li x-xhieda mogħtija mill-appellat kienet aktar kredibbli u bbaża d-*

deċiżjoni tiegħu fuq dak premess mill-appellat fir-rikors promutur]

16. L-appellant qal li minkejja li l-appellat ippremetta fir-rikors promutur tiegħu, li l-fond inkera lilu għal skopijiet personali, il-Bord ibbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq l-impressjoni li ngħatat li kien hemm xi tip ta' qbil bejn il-partijiet li l-garaxx in kwistjoni jintuża mill-appellant għal xi attività kummerċjali. Fil-fatt mill-provi miġjuba quddiem il-Bord ma jirriżulta l-ebda ftehim li kellu jirregola l-użu li l-appellat seta' jagħmel mill-fond. L-appellant qal li lill-Bord kellu jirriżulta li huwa l-appellat mhux kredibbli, partikolarment għaliex dan kien jaf li l-kirja ma ngħatatx għal skop personali u minkejja dan invoka l-applikazzjoni tal-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili sabiex jipprova jtemm il-kirja. Qal ukoll li minkejja li fir-rikors promutur l-appellat qal li huwa kien jaf li l-appellant qiegħed jippermetti terzi jagħmlu użu mill-fond, aktar tard fix-xhieda tiegħu stqarr li ma jidhirlux li l-fond qiegħed jintuża minn terzi. L-appellant qal li in vista ta' dan, il-Bord ma kellux jasal għall-konklużjoni li x-xhieda mogħtija minnu ma kinitx kredibbli, u b'hekk għadda biex laqa' t-talba tal-appellat għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond. Qal li minkejja li mill-provi rriżulta li l-kirja kienet waħda kummerċjali, il-Bord xorta waħda għadda biex iddeċieda l-kawża fuq il-premessa li l-kirja kienet waħda għal skopijiet personali.

17. Il-Qorti tqis li mill-provi miġjuba fil-kawża jirriżulta li l-fond in kwistjoni dejjem intuża mill-appellant għan-negozji li kien jiġġestixxi, irrispettivament minn jekk dan in-negozju kienx dak ta' mastrudaxxa jew tas-satelliti, jew għall-sprejjar tal-karozzi. Il-Bord sema' diversi xhieda, fosthom lil ċertu Joseph

Zammit, li għandu r-residenza tiegħu fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, li xehed li kien hemm żmien meta fil-fond kienet issir attività ta' sprejjar ta' karozzi, tant hu hekk li huwa kien għamel rapport lill-Pulizija sabiex iwaqqaf lill-appellant milli jkompli b'dik l-attività. Min-naħa tiegħu l-appellant qal li l-karozza li kienet qiegħda tiġi sprejjata fil-fond kienet ta' ibnu jew ta' familjari oħra tagħhom, u ma kien hemm l-ebda attività kummerċjali ta' sprejjar ta' karozzi li kienet qiegħda titmexxa mill-fond. L-appellant kompla jgħid li tul is-snin l-garaxx intuża minnu għad-diversi attivitajiet kummerċjali li huwa kien imexxi, fosthom ix-xogħol ta' mastrudaxxa u bħala maħżen għal skopijiet tan-negozju tas-satellita. Qal ukoll li preżentement huwa għadu jagħmel użu mill-fond sabiex jerfa' fih diversi attrezzaturi li huwa kien juża fin-negozju tiegħu.

18. Il-Qorti qieset ukoll li minkejja li l-appellat u r-raġel tat-tifla tiegħu, u anki l-appellant, xehdu li l-kera tal-fond kienet ilha ma titħallas għal diversi snin, l-interess tal-appellat mhux li jirkupra l-flus tal-kera ta' dan il-fond, iżda li jirriprendi lura l-pussess tal-fond. Tqis li ladarba ġie stabbilit li din il-kirja saret għal skop kummerċjali, u minn imkien ma jirriżulta li l-appellant kellu bżonn il-fond għall-użu personali tiegħu, u kif xehdu diversi persuni dan il-fond kien jintuża minnu għad-diversi attivitajiet kummerċjali li l-appellant kellu tul is-snin, huwa l-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili li għandu japplika għall-każ odjern. Dan l-artikolu tal-liġi jistipula illi:

> "Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. ... Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika

tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008."

19. Il-Qorti kkonsidrat ukoll dak li jipprovdu l-artikolu 1555[1] u l-artikolu 1555A[2] tal-Kodiċi Ċivili, li jirregolaw sitwazzjoni fejn inkwilin jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, li fil-każ ta' fondi kummerċjali jinkludi wkoll in-nuqqas ta' użu għal skop kummerċjali kif jemerġi mill-kuntratt ta' kiri. F'dawn il-każijiet sid il-fond jista' jitlob il-ħall tal-kirja. Qieset ukoll li mill-provi jirriżulta li dan il-fond ilu magħluq għal diversi xhur, jekk mhux snin, u l-appellant ipprova jispjega l-fatt li huwa m'għadux ikun fil-garaxx għaliex il-fond qiegħed jintuża bħala maħżen għal oġġetti li jintużaw fin-negozju tas-satellita li allegatament jitmexxa mill-appellant, anki jekk ma nġabet l-ebda prova ta' dan. Il-Qorti tqis li dan kollu jammonta kemm għal tibdil fl-użu tal-fond, kif ukoll għal nuqqas ta' użu għall-iskop li għalih il-fond inkera, u għalhekk l-appellat huwa ġustifikat jitlob ir-ripreża tal-fond. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-aggravju tal-appellant mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

[1] L-artikolu 1555: "Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja."
[2] L-artikolu 1555A (3): "Fil-każ ta' fond kummerċjali, in-nuqqas ta' użu għall-iskop kummerċjali kif joħroġ mill-kuntratt ta' kiri jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555."

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord huma a karigu tal-appellant, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma wkoll a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur