



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH CASSAR**

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2005

Rikors Numru. 136/1999/2

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Carmelo Briffa li jesponi bir-rispett:

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 minghaur il-kunsens tas-sid.

Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob li dan il-Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-hanut imsemmi proprjeta tal-esponent u dan fi zmien qasir li jigi lilu prefiss minn dan il-Bord.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra r-risposta tal-intimat, Vincent Buttigieg, li jesponi bir-rispett:

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 moruz 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 fejni, 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 ghad ma saret l-ebda risposta ghal din l-ittra u dan billi l-ktieb tal-kera kien mitluf.

Ra s-sentenza tieghi tal-11 ta Marzu 2002 fejn laqa t-talba tar-rikorrent imsejsa fuq nuqqas puntwali ta hlas ta kera.

Ra s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta l-Appell li hassret is-sentenza fuq imsemmija u baghtet lura l-atti "ghal konsiderazzjoni tat-talba in kwantu bazata fuq il-kawzali tal-sullokazzjoni".

Ra l-verbal tas-27 ta April 2005

Ikkonsidra,

1. Dwar sullokazzjoni, inghad fid-decizzjoni fl-ismijiet "Darmanin vs Camilleri (Appell 28/1/2000), illi "s-sullokazzjoni a differenza tac-cessjoni ta drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta kera, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kera u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin huw terza persuna. L-istess tfisser il-qaghda is-sentenza in re "Grech vs Farrugia", (Appell 4/4/1997). "fil-kaz ta sullokazzjoni ma jkunx hemm inkwilin gdid imma subinkwilin li r-relazzjonijiet tieghu jkunu ma l-inkwilin u mhux mas-sid ..... f'kaz ta sullokazzjoni allura jrid ikun hemm is-sid, l-inkwilin originali li jibqa jkollu relazzjoni diretta mas-sid u sub inkwilin li jkollu relazzjoni ma l-inkwilin".

2. Il-fond gie f'idejn ir-rikorrent wara l-mewt ta ommu u missieru u l-intimat kien diga l-kerrej. Ir-rikorrent jghid li l-fond inghalaq fl-1986 u l-intimat mar post iehor f'San Gwann. Qabel l-intimat kien ibiegh mill-fond fridges, linef u platti imma ma kienx jaghmel xoghol ta tiswija. Illum ghandu hanut San Gwann u il-fond mertu ta dan ir-rikors "kien maghluq u rega nfetah u hemm .....xi hadd isewwi l-computers". Ix-xoghol ta l-intimat qatt ma kien f'dan il-qasam. Gie prezentat biljett bil-kliem

SONSMAL  
Computer Services  
Godwin Mallia  
Computer and Network Technician

Bl-indirizz tal-fond, bin-numru tat-telephone tad-dar ta min hemm fil-fond u ta dak tal-fond (fol 19).

3. Jirrizulta li l-persuna li saret referenza ghaliha bhala "li qeghda gewwa l-fond' hija x-xhud Godwin Mallia mressaq mir-rikorrent li jghid li bi pjacir ipoggi fil-fond kaxxi u gieli jsewwi xi computer. Ix-xoghol tieghi hu aktarx fuq barra. Mill-fond ma jbiegh xejn.

4. L-intimat jghid li illum jaghmel xoghol ta kostruzzjoni u jsewwi xi "white goods" (fol 16-17). Qaleb fuq dan ix-xoghol fl-1990. Il-fond juzah bhala mahzen. Ghal xi hmistax il-sena Mallia ghandu cavetta kif l-intimat ghandu ohra.

5. Jirrizulta li l-intimat ghal zmien twil halla lil Mallia juza l-fond mieghu. Aktarx li Mallia li ghandu ukoll servizz ta fax fil-fond jaghmel izjed uzu minnu mill-intimat.

6. Skond il-gurisprudenza "hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioeli l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ceda l-kirja tieghu. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizzju jew probabilita. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal il-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li juzufuwixxi mid-drittijiet lillu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadu dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lillu mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfaccement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b'mod reali u mhux fittizzju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu

Kopja Informali ta' Sentenza

dwarha responsabbli għall-oggett lokat versu s-sid".  
("Theuma et vs Mercieca et", 20/2/1996)

7. Il-Bord hu tal-fehma li r-rikorrent ma wasalx għal dan il-grad ta prova. Dwar il-fond ftit jaf u kellu kull opportunita li jressaq provi sodi kif solitu jsir f'kazi bhal dawn. Billi l-kerrej halla lil xi hadd juza mieghu fond ma jfissirx ta bil-fors li saret sullokazzjoni.

Għalhekk il-Bord, jichad it-talba tar-rikorrent bl-ispejjez kontrih.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----