



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2011

Rikors Numru. 11/2007/1

**Clive Simpson (ID 261101L) ghan-nom u fl-interess
tal-assenti Guglielmo, Giovanni, Giggio u Giuliana
mart Gian Franco Ferreti Ikoll ahwa Cane'**

vs

Michael Gatt

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk::

Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-garage 8, Triq l-Arkati,
Senglea bil-kera ta' Lm48.00,0 fis-sena, l-ewwel skadenza
fl-1 t'Ottubru 2007;

Illi r-rikorrenti ghandhom bzonn dan il-garage ghall-uzu
personali taghhom;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi di piu' l-intimat ceda jew issuloka din il-kirja minghajr il-kunsens tar-rikorenti;

Ghaldaqastant l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord sabiex joghghobha jawtorizzahom jirriprenđu li ma jgeddudx din il-kirja favur l-intimat u li dan il-Bord jordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-istess garage fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Preliminarjament illi r-rikorrent noe ghandu jipprova l-awtorizzazzjoni li ghandu mill-assenti msemmija sabiex jagixxi b'dawn il-proceduri ghan-nom taghhom;

Fit-tieni lok l-fond indikat fir-rikors bin-numru tmienja (8) mhux mikri lill-intimat esponent, li jikri invece l-fond bin-numru mija u sitta (106) fi Triq l-Arkati, Isla;

Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju illi l-fond 106 fi Triq l-Arkati Senglea, jintuza mill-esponent flimkien mal-ko-inkwilin John Formosa bhala mahzen ghall-hazna ta' merkanzija tal-computers, ilu jintuza hekk ghal madwar ghoxrin sena u dan is-sidien jafuh sewwa u dejjm accettaw il-kera b'dan l-istat ta' fatt maghruf; li kien hekk sa mil-bidu tal-lokazzjoni;

Fir-raba' lok u wkoll minghajr pregudizzju, illi mhux minnu illi l-fond kien gie cedut jew sullokat minghajr il-kunsens tas-sidien, izda is-sidien jafu ben tajjeb illi l-fond mikri lil Michael Gatt u John Formosa flimkien tant illi minn dejjem ghamlu uzu mill-fond de quo flimkien – u dan mill-bidu tal-kirja, kif jafu ben tajjeb is-sidien;

Salv risposte ulterjuri jekk ikun il-kaz;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat, r-rikorrenti assenti esebew kopja tal-prokuri moghtija lil Clive Simpson sabiex jirraprezentahom f'dawn il-gzejjer ghal dawn il-proceduri (vide fol 13 sa 21), u ghalhekk dawn il-proceduri ghadhom jiqtiesu bhala korrettament istitwiti skond il-ligi;

Illi l-ewwel raguni li biha r-rikorrenti adew lil dan il-Bord hija dik ta' htiega tal-fond ghal uzu personali taghom. Ir-rikorrenti jiddiskrivu dan il-fond bhala garage bin-numru 8 u l-intimat irrisponda li hu jikri l-fond numru 106. Jirrizulta illi kien sar tibdil ufficjali f'numru tal-fondi fi Triq l-Arkati fejn il-fond in kwistjoni huwa dak numru 8 li precedentement kellu n-numru 106. Clive Simpson jghid li kien hu personalment li kera l-fond lill-intimat bhala garage meta l-istess intimat kien jirrisjedi f'appartament sovrappost. L-uzu ta' dan il-garage kien ghat-tqieghid tal-vettura tieghu. Guglielma Cane' xehed illi minkejja li joqghod l-Itlaja, hu jigi Malta ta' spiss issa li huwa rtirat u ma jistax jixtri karozza ghaliex m'ghandux fejn iqeghda u ghalhekk ghandu htiega li jirriprendi l-fond in kwistjoni. Dwar talba ta' ripresa ta' garage opportunement jinghad illi l-artikolu 1531H tal-Kodici Civili Kap 16 jghid illi fil-kaz ta' garage mikri qabel l-1 ta' Gunju 1995, li ma jiffirumax parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja u li mhuwiex meqjus bhala fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor ma jkun hemm ebda dritt ta' tigidid tal-kera wara l-1 ta' Gunju 2010. Dan l-artikolu tal-ligi introdott bis-sahha tal-Att X tal-2009 gie fis-sehh fil-mori ta' dawn il-proceduri u ghalhekk jista' jitqies li hemm jus superveniens jekk l-elementi kollha razzati fl-artikolu citat jinkwadraw. Clive Simpson ma jghidx meta kera dan il-fond lill-intimat u jghid illi l-istess intimat kien joqghod fl-appartamenti ta' fuq il-garage. Jekk l-appartament jappartjeni ukoll lir-rikorrenti jew kienx jinkorpora l-kirja tal-garage jibqa' mistur ghaliex ma ngiebx a konjizzjoni ta' dan il-Bord. Huwa ghal din ir-raguni li dan il-Bord mhux qieghed japplika id-dritt tar-rikorrenti li ma jgeddux il-kera tal-fond kif jipprovdi l-artikolu 1531H tal-Kap 16;

Ir-rikorrenti jghid li dan il-fond inkera ghal-skop ta' tqieghed ta' vettura. L-intimat oggezzjona billi qal li dan il-

fond qed jintuza flimkien mal-ko-inkwilin John Formosa bhala mahzen ghal hazna ta' merkanzija tal-computers. Fattur dan ta' massima importanza ghaliex f'kaz li hekk jirrizulta, allura testendi fuqu l-protezzjoni sancita mill-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif konfermat mill-gurisprudenza in rigward. (ara per eżemplari is-sentenza **Anthony Baldacchino et vs Carmelo sive Charles Caruana App 28.12.01**). L-oneru tal-prova ghadha f'idejn l-intimat appena ghamel din l-allegazzjoni izda minkejja diversi opportunitajiet sabiex iressaq prova dwar dan huwa baqa' sieket. Oltre dan, l-allegat socju John Formosa, la talab li jidhol fil-kawza, la ressaq xi opposizzjoni u anqas wera xi interess f'dawn il-proceduri u ghalhekk il-Bord ghandu quddiemu id-dikjarazzjoni guramentata ta' Clive Simpson li dan il-fond inkera ghall-skop privat biex titqieghed fih vettura. Ghalhekk il-fond ma jgawdix l-istess protezzjoni moghtija lil hanut tah il-kap 69 u t-talba tar-rikorrenti tista' ghalhekk tkun mistharrga aktar;

Ir-rikorrenti Cane, xehed bil-gurament illi huwa ghandu htiega tal-fond ghaliex issa li irtira qed jigi Malta ta' spiss izda ma jstax jixtri vettura peress illi m'ghandux fejn iqeghdha. Haga din li hija ragjonevoli u plawsibbli. Kontra din id-dikjarazzjoni, l-intimat ma ressaq ebda prova.

Ghalhekk il-Bord, filwaqt illi jastjeni milli konjizzjoni tal-premessa ta' cessjoni jew sullokazzjoni, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-fond fi zmien tletin (30) jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----