Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tat-22 ta' Jannar, 2014

Rikors Numru. 63/2010/1

Paul Agius

vs

Francis Borg

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fis-17 ta' Mejju 2010 fejn ir-rikorrent stqarr illi huwa jikri lill intimat, Francis Borg, il-fond ossija store ghall-uzu kummercjali gewwa 15, Famyage Buildings, St. Vincent Street, Hamrun, bil-kera annwali ta’ erbgha mija u hamsa u sitti Euro u sebgha u tmenin centezmu (€465.87). Ir-rikorrent allega illi l-intimat kien kiser il-kundizzjoni tal-lokazzjoni billi ssulloka jew ceda l-istess fond lill-ibnu minghajr il-kunsens tieghu kif ukoll illi ma kienx qieghed jaghmel uzu ta’ l-istess fond ghalih inniffsu u stqarr illi jaf li l-intimat ma ghandu ebda difiza kontra tali talba. ghalhekk huwa talab illi jirriprendi pussess tal-fond in kwistjoni.

Ra illi fl-14 ta’ Gunju 2010, dana il-Bord, diversament ippresjedut, laqa’ t-talba tar-rikorrenti bid-dispensa tas-smigh, a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69, liema decizjoni giet annullata mill-Qorti ta’ l-Appell fis 6 ta’ Ottubru 2010.

Ra ir-risposta ta’ l-intimat ippresentata fil 15 ta’ Frar 2011 fejn sahaq illi huwa la ssulloka u lanqas ceda il-fond lill-ibnu Joseph Borg, filwaqt illi lanqas ma kien minnu illi huwa ma kienx qieghed jaghmel uzu mill-fond ghalih inniffsu, peress illi huwa dejjem uzah bhala store.

Sema’ ix-xhieda ta’ **Paul Agius** moghtija fit 30 ta’ Novembru 2011 flimkien ma’ dokumentazzjoni minnu ppresentata dakinhar stess.

Sema’ ix-xhieda ta’ **Keith Caruana**, rappresentant tat-Trade Licensing Unit, moghtija fis 6 ta’ Gunju 2012 flimkien ma’ dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema’ ix-xhieda ta’ **Brenda Vella**, rappresentanta tal-Employment and Training Corporation, moghtija fis 6 ta’ Gunju 2012, flimkien ma’ dokumentazzjoni minnha esebita.

Sema’ ix-xhieda ta’ **Joseph Vella**, iben l-intimat, prodott mir-rikorrent fit 8 ta’ Ottubru 2012.

Sema ix-xhieda ta' **Francis Borg**, l-intimati, prodott mir-rikorrent fid 29 ta' Novembru 2012.

Ra illi fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2012 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jipproduci.

Ra l-affidavit ta' **Francis Borg** ippresentat fit 23 ta' Mejju 2013 flimkien ma' dokumentazzjoni varja.

Ra l-affidavit ta' **Joseph Borg** ippresentat fis 27 ta' Gunju 2013.

Sema' il-kontro ezami illi saret lill Francis Borg u lill Joseph Borg fis-seduta tat 28 ta' Novembru 2013.

Rat illi fit 28 ta' Novembru 2013 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Semghet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet moghtija fil 11 ta' Dicembru 2013.

Ikkunsidra

Jirrizulta mill-provi prodotti illi ir-rikorrent kien wiret kemm il-garage kif ukoll id-dar sovrastanti minghand omm il-mara tieghu, Stella Steer. Steer, li kienet tikri il-garage lill terzi, fit 8 ta' Jannar 1980 kienet krietu lill Francis Borg bhala store, sabiex dana juzah flimkien mal-hanut ta' grocer illi huwa kellu fil-vicinanzi tal-garage lilu imwilli.

Jirrizulta illi fil 11 ta' Awissu 2005, il-licenzja tal-hanut bl-isem ta' 'Francis Store', gewwa Isouard Street, Marsa, u li fih kien jopera l-intimat ghal hafna snin, daret minn fuq l-intimat ghal fuq it-tifel tieghu, Joseph Borg, peress illi l-intimat kien lahaq l-eta' tal-pensjoni, u minn dakinhar 'l quddiem, l-operat tal-hanut baqa' f'idejn Joseph Borg flimkien ma' l-oggetti kollha relatati mal-hanut.

Jirrizulta illi, it-tifel Joseph Borg baqa jaghmel uzu mill-garage mikri lill-Francis Borg bhala store, sabiex jahzen l-affarjiet tal-hanut tieghu hemmhekk, u dana kien hekk

sakemm infethu il-proceduri odjerni meta, skond Joseph Borg, huwa waqaf jaghmel uzu mill-garage bhala store tal-hanut tieghu.

Skond Joseph Borg, huwa kellu ftehim ma’ missieru illi jhallsu ghall-merkanzija illi kien hallilu missieru u dana kien billi l-merkanzija li kien ghad fadal fil-garage huwa jehodha hekk kif ikollu bzonnha, u ta dana kien ihallsu. Xi tip ta’ dokumentazzjoni jew prova dwar tali ftehim qatt ma tressaq.

Skond Francs Borg, minn naha l-ohra, huwa ikkontenda illi gewwa l-garage huwa zamm xi affarjiet li kienu ghal konsum tieghu biss u baqa’ jipparkja il-vettura tieghu, filwaqt illi t-tifel tieghu, wara illi ha l-affarjiet li taghhom kien hallsu, ma baqax jaghmel uzu mill-garage, liema garage, insista Francis Borg, it-tifel tieghu ma kellux access ghaliha izda seta biss jaccediha wara illi jiftahlu Francis Borg.

Skond Paul Agius, minn naha l-ohra, huwa stqarr illi, minn ghal anqas zewgt istanzi, huwa lemah lill-Joseph Borg idahhal merkanzija tal-hanut tieghu gewwa il-garage meritu tal-kawza odjerna. Tali fatti gie anke kkonfermat minn Joseph Borg stess meta huwa stqarr illi kull meta ma kienx ikollu post fejn jahzen l-affarjiet fil-hanut tieghu, huwa kien izomm l-affarjiet gewwa il-garage ta’ missieru, li del resto kien baqa’ jghinu fil-hanut ghalkemm pensjonat.

Ikkunsidra

Illi fil kaz odjern, jirrizulta skond l-ewwel ricevuta mahruga lill Francis Borg fit 8 ta’ Jannar 1980, illi l-fond gie lilu mikri bhala “garage (to be used as a store)” versu il-pagament ta’ Lm50 ghal periodu ta’ sitt xhur, a differenza tal-precedessur tieghu, Joseph Camilleri, illi kien jikri l-istess fond bhala garage biss, u dana versu il-pagament ta’ Lm35 ghal periodu ta’ sitt xhur. Tali differenza, kif spjega l-istess intimat, kien dovut ghal fatt illi is-sid, dak iz-zmien, kienet disposta li tikrihulu bhala “store”, dmet illi l-kera tizdied, liema kundizzjoni Borg accettaha.

Illi ghalhekk jirrizulta bl-aktar mod car illi l-fond meritu tal-kawza odjerna gie mikri lill Francis Borg bhala fond kummecjali, osija store ghal hanut tieghu, u mhux biss bhala garage sabiex izomm il-vettura tieghu hemm gew.

Jirrizulta wkoll mill-provi kollha prodotti u mhux kontradetta mill-intimat bix-xhieda tieghu, illi, wara illi huwa irtira fis-sena 2005, huwa ghadda il-hanut lit-tifel tieghu u, bhala rizultat, ghaddhielu wkoll l-uzu tal-garage meritu tal-kawza odjerna sabiex jigi stivat gewwa fih merkanzija ghal hanut li issa kien qieghed jiggestixxi ufficjalment it-tifel. Tali uzu baqa jsir ghal periodu ta' hames snin u spicca hekk kif ir-rikorrent gharrfu illi ried jiehu lura il-garage peress illi l-intimat ma kienx qed jaghmel uzu minnu kif miftiehem u kien ghaddieh lit-tifel tieghu.

Ikkunsidra

Fil-kaz in ezami, il-Bord idid jaghmel il-kostatzzjoni tieghu jekk hawnhekk ghandha kaz ta' sullokazzjoni tal-fond minn Francis Borg lit-tifel tieghu Joseph Borg, minghajr il-kunsens tat-tifel tieghu jew le.

Fin-Novissimo Digesto (voce Locazione p 1100) jinghad:

"la sullocazione implica una seconda locazione, che puo essere totale o parziale e la cessione, una vendita del diritto di godimento. E bisogna bene stabbilire nei contratti, e per bene interpretare, se trattassi di una u della altra forma di sostituzione nel godimento, per gli effetti diversi che ne conseguono.

Kif stqarret il-Qorti tal-Appell fis-sentenza '**Concetta Theuma et vs Rev. Dun Giuzeppi Mercieca**' moghtija fit 20 ta' Frar 1996,

"mhix bizzejjed li tkun indizzju jew probabilita'. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal punt li twassal lill-gudikant ghall- konvincenement illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u

li kien ghadda dawn l-istess drittijiet compirai fit-tgawdija tal- haga mikrija lilu lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b'mod rejali u mhux fittizzju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid"

Ikkunsidra

Fil-kaz odjern, irrizulta ippruvat minghajr ebda dubju illi l-intimat, li kellu l-garage lilu mikri bhala store biex juzah ghal hanut tieghu, waqaf milli jahdem fil-hanut fis-sena 2005, meta ha il-pensjoni, u ghalhekk l-utilita' ta store ghall-intimat spicca dakinhar illi huwa spicca jopera il-hanut.

Jirrizulta ippruvat ukoll oltre kull dubju illi, ghal hames snin shah, sakemm il-kawza odjerna tnediet, il-garage kien qed jintuza bhala store mit-tifel ta' Francis Borg, ossija Joseph Borg, peress illi l-hanut kien ghadda f'idejn it-tifel ta' Francis Borg, ghalkemm Francis Borg xorta kien imur jghin lit-tifel tieghu.

Jirrizulta, finalment, oltre kull dubju, illi t-tifel Joseph Borg kien qed juza il-garage meritu tal-kawza sabiex jahzen il-merkanzija tieghu u mhux biss sabiex jiehu l-mekanzija li kien fadal tal-hanut qabel ma missieru ghaddhielu l-hanut, kif kien qieghed jallega l-intimat.

Ghalhekk, jirrizulta ben ippruvat illi l-intimat kien ceda d-drittijiet fuq il-garage bhala store lit-tifel tieghu, liema fatt sehh minghajr il-kunense tas-sid, ir-rikorrent, u ghalhekk ir-rikorrent kellu kull dritt illi jitlob ir-ripreza tal-fond.

Konkluzjoni

Il-Bord ghalhekk

Wara illi ra il-provi kollha prodotti u semgha ix-xhieda tal-partijiet

Wara illi semgha it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partjiet

Jghaddi biex jaqta u jiddieciedi billi

Jilqa it-talbiet attrici u jawtorizza lir-rikorrent jirreprendi il-fond ossija garage 15, Famyage Buildings, St. Vincent Street, Hamrun u ghalhekk

Jordna lill-intimat sabiex, fi zmien tlett xhur millum, jivvaka il-fond ossija garage 15, Famyage Buildings, St. Vincent Street, Hamrun u, fin-nuqqas ta' dan, il-Bord jawtorizza lir-rikorrent jaghmel dak kollu mehtieg sabiex jirriprendi pussess tal-garage fuq imsemmi bl-affarjiet kollha illi hemm fiha.

< Sentenza Finali >

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