BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 97/2010

Joseph Mangion

vs

Charles Farrugia

Illum 09 ta' Marzu 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi r-rikorrent kien jikri lill-intimat il-fond ossia garage bla numru go Valley Road, Paola ghal skopijiet personali tal-intimat u dan versu l-kera annwali ta' erbghin lira Maltija (Lm40) [illum tlieta u disghin Ewro (93)];

Illi r-rikorrent ma huwiex qed jaghmel uzu mill-fond u anzi qieghed jippermetti li l-garage in kwistjoni jigi wzat minn terzi kontra r-rieda tar-rikorrenti u dan kif ser jigi ppruvat tul is-smigh tal-kawza; illi fil-fatt ir-rikorrent ma ta l-ebda kunsens ghal xi bdil ta' uzu tal-fond u qatt ma ta lill-intimat il-permess illi jdahhal lil haddiehor;

Illi b'ittra ufficjali tas-7 ta' Frar 2002, r-rikorrent informa lill-intimat illi kien qieghed jittermina l-kirja u interpella lill-intimat sabiex jizgombra l-fond imsemmi;

Illi bla pregudizzju ghas-suespost ghandu jirrizulta li b'effett tal-artikolu 1531H tal-Kodici Civili l-kirja in kwistjoni fi kwalsiasi kaz ma setghetx tiggedded oltre l-ewwel ta' Gunju 2010;

Illi l-intimat baqa ma rrilaxxjax il-pussess tal-fond;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet brevement premessi f'dan ir-rikors, u filwaqt li jirriserva li jressaq dawk il-provi kollha u jaghmel is-sottomissjonijiet kollha mehtiega, jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza r-ripresa tal fond de quo da parti tar-rikorrent u dan billi tipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali ta' Frar 2002 kontra l-intimat.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. M’hu minnu xejn illi m’huwiex qieghed isir uzu mill-istess fond jew illi l-fond qieghed jintuza minn terzi kontra r-rieda tar-rikorrent, kif jinsab allegat.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad li l-artikolu 1531 A tal-Kodici Civili invokat mir-rikorrent m’huwiex applikabbli hawnhekk, kif ser jigi ppruvat.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema’ s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti qed jitlob ir-ripreza tal-fond u zgumbrament tal-intimat mill-istess fond minhabba (1) bdil tal-uzu tal-istess fond u (2) ai termini tal-Artikolu 1531H tal-Kodici Civili.

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

Illi mill-provi jirrizulta u hemm qbil bejn il-partijiet li originarjament il-fond kien mikri bhala garaxx li minnu l-intimat kien jahdem bhala mastrudaxxa. L-intimat esebixxa wkoll il-permess relattiv u l-ircevuta tal-hlas tal-licenzja ghall-ewwel sena li tmur lura ghas-sena 1973. Hemm qbil ukoll illi l-garaxx minn snin lil hawn m’ghadux jintuza mill-

intimat bhala garaxx ta’ mastrudaxxa stante li l-intimat ilu snin ma jahdem dan ix-xoghol.

Ir-rikorrent u x-xhieda mressqa minnu jghidu li l-garaxx qed jinzamm dejjem maghluq u kull x’hin jghaddu minn hemm il-bieb ikun maghluq. Tant mhux qed jintuza li f’okkazjoni fejn sabuh miftuh kien hemm karozza mkissra parkeggjata fih. Il-persuna li tghix fuq dan il-garaxx tghid li l-garaxx ricentament kien beda jintuza ghax-xoghol ta’ panel beater u sprayer izda dan gie maghluq mill-Pulizija.

L-intimat jghid li mhux minnu li mhux juza l-garaxx. Jghid li m’ghadux juzah bhala garaxx ta’ mastrudaxxa u dan ghaliex minn diversi snin l’hawn huwa biddel l-attivita tieghu u beda attivita ta’ xoghol ta’ satellita. Illi jekk l-intimat kellux id-dritt illi jbiddel in-natura tal-attivita li ssir mill-imsemmi fond huwa dibattibbli u ncert stante li r-rikorrent jghid li l-garaxx kien ghall-uzu personali minghajr ma jaghti spjegazzjoni x’kien dan l-uzu personali. L-intimat jghid li l-uzu kien kummercjali, f’liema kaz allura la ma gietx specifikata n-natura tal-kummerc l-intimat kien ikollu d-dritt li jibdel in-natura tal-kummerc.

Illi r-rikorrent però qed jibbaza t-talbiet tieghu fuq nuqqas ta’ uzu u mhux bdil ta’ uzu. Illi l-intimat ghalkemm jghid li qed juza l-fond ghal xoghol ta’ satellita ma gab l-ebda prova f’dan ir-rigward ghajr din id-dikjarazzjoni tieghu. Ma gab l-ebda licenzja kif gab ghax-xoghol ta’ mastrudaxxa. Ma ta l-ebda spjegazzjoni ta’ kif juza l-garaxx ghal dan ix-xoghol. Ma gab l-ebda xhieda li huwa jaghmel tali xoghol biex jikkorraboraw din il-verzjoni tieghu. Minn naha l-ohra r-rikorrent u x-xhud imressaq minnu jghidu li kull meta marru fuq il-post sabu l-post maghluq hlief ghal dik l-okkazjoni fejn kien hemm il-karozza mkissra.

Illi fid-dawl tal-provi mressqa l-verzjoni mressqa mill-intimat ma hiex kredibbli.

Rigward l-ftehim sabiex jixtri l-fond, li l-intimat jghid li kellu mas-sid originali li gie nieqes fl-1977, stante li ma sar l-ebda att pubbliku ta' trasferiment tal-fond favur l-intimat, l-intimat ma akkwista l-ebda titlu fuq l-imsemmi fond.

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

(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 qieghed jifhem li r-rikorrenti qeghdin jaghmlu referenza ghas-subartikolu (1). Dan is-subartikolu pero jirrigwarda fondi "li mhumiex meqjusa bhala fond kummercjali" u ghalhekk kif sottomess mill-intimat dan l-Artikolu ma japplikax fil-kaz odjern.

Illi r-rikorrent jghid ukoll illi l-intimat ilu ma jhallas il-kera tlettax il-sena u minkejja li nterpellat biex ihallas baqa' inadempjenti. Illi n-nuqqas ta' hlas tal-kera ma tressaqx fil-kawza bhala kawzali ghar-ripreza tal-fond u ghalhekk il-Bord ma jistax jiehu konjizzjoni ta' tali sottomissjoni.

Illi mill-assjem tal-provi mressqa, jirrizulta li l-intimat mhux qed juza l-fond mertu tal-kawza u zamm il-fond maghluq ghal diversi snin. Dan jammonta ghall-bdil ta' uzu.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur