



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2008

Rikors Numru. 98/2003/1

Emanuel Mifsud u martu Sebastiana

vs

Dennis Micallef

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“Illi bejn il-partijiet jizisti kuntratt ta’ kiri dwar il-fond garage bl-isem ‘Salvatore’, Triq Luigi Fontana, Zebbug u dan bil-kera ta’ m ija u sittin lira maltin (Lm160) jithallsu mill-parti intimata kull sena bil-quddiem l-ewwel skadenza fil-10 ta’ Novembru, 2003.

Illi l-imsemmi garage kien gie mikri ghall-iskop sabiex juzah bhala store ghal frott. Illi recentment huwa sar jaf illi l-intimat ma ghandux qieghed juza dana l-garage ghall-

Kopja Informali ta' Sentenza

iskop li ghalih kien inkera u sahsitra anke l-bieb ta' dan il-garage ma jidhirx li qieghed isirlu manutenzjoni.

Ghaldaqstant jintalab bir-rispett li dan il-Bord joghbu jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-garage bl-isem 'Salvatore' Triq Luigi Fontana, Zebbug u dana stante illi l-intimat ma huwiex qieghed jaghmel uzu mill-istess;

Ra r-risposta tal-intimat :

“Illi l-esponent jeccepixxi illi mhux minnu illi l-esponenti qed juza l-garage inkwistjoni ghalskopijiet differenti minn dawk li originarjament kien gie mikri lilu, fil-fatt l-esponent ghandu jaghmel uzu mill-istess fond ghall-iskopijiet ta' magizanagg;

Illi l-anqas m'hu minnu li l-esponenti mhux qed jeseqwixxi xogholijiet ta' manutenzjoni fl-imsemmi fond, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.”

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors u semgha s-sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidra:

Illi dan il-kaz jirrigwarda inwkilinat ta' fond li huwa garage intiz biex fih ikun magazinat frott in konnessjoni max-xoghol tal-intimat bhala bejjiegh tal-frott. Mat-trapass taz-zmien l-intimat ma baqax bejjiegh tal-frott izda flimkien ma hutu beda jinnegozja fil-hut u ghalhekk ma baqax juza l-fond ghall-iskop originali tal-kirja;

Illi din il-kera hija regolata permezz ta' ricevuti mahruga mir-rikorrenti favur l-intimat Dennis Micallef. L-ewwel ricevuta mahruga fit-12 ta' Novembru 1986 (fol 50), tghid hekk:

“Jiena Emanuel Mifsud qiet nikri garage li qiet Haz-Zebbug fit-triq Luigi Fontana, bl-isem ta' Salvatore, lil Dennis Micallef li joqghod “St. Philip”, Qawra Road, San Pawl il-Bahar biex ipoggi il-frott fih bil-prezz ta' Lm160 Maltin fis-sena bil-quddiem. Il-kera tipqa l-istess li tibda mil-12/11/86 sal 11/11/87. Ft. Emanuel Mifsud.” Ma kien hemm l-ebda kambjament ghal din il-kundizzjoni sa l-ahhar ricevuta esebita li tkopri l-perjodu 11/11/2001 sal-10/11/2002 (fol 57).

Illi r-rikorrent xehed li hu induna li l-fond ma kienx qed jintuza wara li hu r-rikorrent li mar ihallsu l-kera irrimarkalu li dawk il-flus kien qed ihallashom ta xejn ghaliex il-garage kien qed jinzamm maghluq. Minn dakinhar huwa ma accettax il-kera u beda josserva l-garage f'diversi hinijiet tal-gurnata izda qatt ma rah miftuh u sar jaf ukoll li l-intimat issa ghandu n-negozju tal-hut.

Illi r-rikorrent ressaq xhieda in sostenn tad-dikjarazzjonijiet tieghu. Peter Paul Agius li ghandu garage mikri minghand r-rikorrent li jinsab imiss ma' dak in kwistjoni, jghid li rari jara lill-intimat fil-garage u l-frekwenza taf dvarja minn darba fix-xahar u gieli ghaddew tlett xhur ma jara lil hadd hemmhekk, anke l-faccata tal-garage turi li dan ma jintuzax. Owen Borg kien qed iwahhal l-madam ghand ir-rikorrent meta sar id-diskors bejn dan tal-ahhar u min kien gie biex ihallas il-kera. Ir-rikorrenti esebixxa ritratti biex juri l-faccata u l-bieb tal-garage de quo fejn dan il-bieb jidher bla ebda manutenzjoni qua zebgha u r-rampa li taghti ghalih hija imharbta (fol 21)

Illi l-intimat Dennis Micallef xehed illi huwa kien kera dan il-garage madwar ghoxrin sena ilu biex ikun jista' jahzen il-frott fih in konnessjoni max-xoghol tieghu ta' bejjiegh tal-frott. Matul dawn l-ghoxrin sena, l-intimat bidel is-sengha tieghu billi issa qieghed fin-negozju tal-bejgh tal-hut. Billi huwa jistad ukoll, fil-garage izomm xibka, knuz u kaxxi. Dan il-garage ma juzahx ta' kuljum ghax is-sengha tieghu tirrikjedi li jibdel l-ghodda xi tlieta jew erba darbiet fis-sena u jmur fih biss meta jkollu bzonn ibiddel l-ghodda tas-sajd. Huwa qal li ma jafx jekk qatt kien informa lir-rikorrenti bil-bdil tan-negozju tieghu;

Illi hu l-intimat, Renato Micallef, xehed illi ghal bidu li inkera dan il-garage kien jintuza ghal hazna ta' frott ghax dak kien in-negozju tal-intimat u hutu. Huwa xehed li kien imur ihallas il-kera lir-rikorrent kif ukoll li bhala ahwa dejjem kellhom in-negozju tal-frott u jahdmu fuq il-bahar izda maz-zmien kienu nehew in-negozju tal-frott. Minn mindu gara dan, huma qed izommu fil-garage, l-ghodda tas-sajd, kaxxi tal-kartun vojta u juzawh ukoll bhala store. Qua frekwenza ta' uzu, ix-xhud qal li hu jmur fih filghaxija kemm jghabbi li jkollu bzonn ghal filghodu izda ilu ma jmur hemm.

Illi r-rikorrent ressaq bhala xhud ufficcjtal tal-Pulizija biex jghid jekk l-intimat ghandux xi licenzji ta' hawker. Il-Pulizija estendiet ir-ricerka taghha ukoll mat-Trading Licences Unit u l-Kunsill Lokali u irrizulta li l-intimat ma ghandu ebda tali licenzja.

Ikkunsidra:

Illi dan il-fond inkera ghall-iskop uniku sabiex fih jinhazen il-frott in konnessjoni max-xoghol ta' dak iz-zmien tal-intimat bhala bejjiegh tal-frott. Illi huwa pacifiku illi minn zi zmien 'l hawn l-intimat ma baqax ibiegh il-frott ghaliex biddel ix-xoghol tieghu ghall-industrija tal-hut. Okkazzjonalment huwa johrog jistad biex ibih il-qabda tieghu u ghal dan il-ghan ghandu ghodda li huwa jahzen fil-fond de quo. Huwa ma infurmax lis-sid illi mhux qed jaghmel uzu mill-fond u anqas li qed jahzen oggetti diversi minn dak patwit. Naturalment l-intimat ma jstax jghid li jahzen il-hut f'dan il-fond ghaliex dan jirrikjedi makkinarju specifiku, kontra dak li tirrikjeda l-hazna tal-frott. Illi dan kollu jammonta ghal non uzo min-naha u bdil tad-destinazzjoni tal-fond minn ohra, liema zewg ragunijiet jistghu jitqiesu inkorporati fit-tieni premessa tar-rikors promotur.

Ghal dawn il-mottivi l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzah jirriprendi l-fond Salvatore, Triq Luigi Fontana, Zebbug fi zmien hmistax (15)-il jum mil-lum u jordna lill-

Kopja Informali ta' Sentenza

intimat jizgombra minn dan il-fond mhux aktar tard mill-istess zmien.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----