



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-3 ta' Frar, 2010

Rikors Numru. 25/2005/1

Carmelo Grima
vs
James McClean

Il-Bord

Ra r-rikors promutur :

“Illi l-intimat jikri l-garaxx internament markat bin-numru wiehed [1] sottospost għall-blokk ta' appartamenti maghruf bhala Villa Vienna, Triq Anton Schembri, Kappara, San Gwann versu l-hlas ta' mitejn lura [Lm200] fis-sena pagabbli kull sitt xhur bl-iskadenza li jmiss hija dik tat-22 ta' Marzu, 2005;

Illi l-esponent ghandu bzonn il-garaxx għall-uzu personali tieghu.”

Għaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex tawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond u

Kopja Informali ta' Sentenza

jordna lill-intimat jizgombra mill-fond f'terminu qasir u perentorju;

Bl-ispejjes kontra l-intimat;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat:

“Illi l-intimat b'fthem datat 20 ta' Frar, 1992 beda jikri minghand Richard Micallef l-appartament numru 4, 'Villa Vienna' fi Triq Anton Schembri, il-Kappara bil-kera ta' Lm90 fix-xahar;

Illi meta saret il-kirja fl-20 ta' Frar, 1992, bejn l-intimat u Richard Micallef, din saret tal-appartament numru 4, fil-blokk 'Villa Vienna', Triq Anton Schembri, l-Kappara u tal-garage numru 1 sottostanti ghal dan il-blokk ta' appartamenti, billi l-intimat ma riedx jikri l-appartament minghajr il-garage. Dan il-garage ghandu l-entratura minn Triq Bufala, Kappara;

Illi ghaldaqstant il-kirja hija wahda u indivizibbli u r-rikorrenti ma jistax jitlob l-izgumbrament tal-intimati mill-garage li gie mikri flimkien mal-appartament;

Illi sussegwentement, fit-23 ta' Marzu, 2002, l-intimat fuq talba ta' Richard Micallef, accetta li jgholli l-kera tal-garage ghal Lm200 fis-sena pero l-kirja baqghet wahda tal-appartament bil-garage;

Illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino datat 18 ta' Gunju, 2004, Antonia Micallef, li tigi omm sid il-kera Richard Micallef tat b'donazzjoni lil Carmelo Grima nofs indiviz ta' dawn is-sitt garages li jinsabu taht 'Villa Vienna';

Illi ghalhekk, minghajr pregudizzju ghal dak sottomess, il-gudizzju mhuwiex integru ghaliex ir-rikorrent huwa sid ta' nofs indiviz biss ta' dawn l-appartamenti u garaxxijiet;

Illi l-intimat James McClean huwa cittadin Malti mis-26 ta' Gunju, 1996 u ilu jirresjedi f'dan l-appartament mill-1992;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi minbarra dan il-garage numru 1, ir-rikorrenti jippossjedi 5 garages ohra, li minnhom 2 huma vakanti u ghalhekk mhuwiex minnu li r-rikorrenti ghandu bzonn proprju ta' dan il-garage ghal uzu personali tieghu.”

Salv eccezzjonjiet ohra;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza fuq il-mertu wara li l-Bord kien iddecieda l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati;

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' garage interposta mis-sid u bazata fuq il-premessa li tali garage huwa mehtieg ghall-uzu personali. Dan il-garage huwa ghall-uzu privat u fih titqieghed karozza tal-intimat. Huwa pacifiku, minn nuqqas ta' allegazzjoni fis-sens kontrarju, illi f'dan il-garage m'hu ezercitat ebda kummerc u anqas m'hu accessorju ghall-kummerc u ghalhekk ma jaqax taht id-definizzjoni ta' hanut kif ravnizat fil-ligi u kwindi s-sid jista' jittanta din l-azzjoni bazata fuq il-bzonn tal-fond ghal skopijiet personali. Illi, konkordi mal-insenjament emergenti mill-gurisprudenza, jehtieg li s-sid jipprova l-bzonn attwali tal-fond sabiex il-Bord jawtorizza r-ripreza (**Salvu Scicluna vs Rosario Maria Savona App Civ 29/05/1995**) liema bzonn ghandu jirrizulta li jkun rejali u mhux ivvintat jew kapriccuz. Ir-rikorrenti irid dan il-garage biex iqieghed vetturi tieghu fih. Huwa joqghod mal-genituri tieghu f'dar li tinkorpora garage bi spazju ta' vettura wahda u fih hemm dik li tappartjeni lil ommu. Missieru ghandu zewg vetturi u hu ghandu vettura wahda u lkoll jinzammu barra. L-istess rikorrent qal li hu joqghod 400 metru boghod mill-fond li tieghu qed tintalab ir-ripreza fejn ghandu ukoll garaxxijiet ohra li huma mikrija lill-terzi;

Illi biex jirribatti l-allegata htiega tar-rikorrenti, l-intimat pprezenta affidavit u ddikjara li r-rikorrenti hu sid ta' zewg

Kopja Informali ta' Sentenza

garages ohra ma' genb dak in kwistjoni u dawn kollha huma liberi. Huwa esebixxa ritratti biex jghid li fil-fehma tieghu dawn m'humiex okkupati kif ukoll pjanta biex juri id-distanza li bejn fejn joqghod ir-rikorrenti u l-garage li jrid jirriposjedi. Illi frankament, il-prova mressqa mill-intimat ma tinnewtralizax dik mressqa mir-rikorrenti li seta facilment kien kontro-ezaminat biex jiddikjara jekk il-garages l-ohra humiex liberi jew le u mhux jesebixxa ritratti li juru garages bil-bieb mghaluq (u ben mantenuti) u jghid li jassumi li dawk huma vakanti.

Ezaminati dawn il-provi, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti jehtieg dan il-garage biex iqieghed fih vetturi tieghu u ghalhekk qed jghaddi biex jilqa' t-talba. Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-garage deskritt fir-rikors promutur u dan fi zmien tletin (30) jum mil-lum wara liema zmien l-intimat ghandu jhalli l-istess vakanti ghar-ripresa mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----