MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2011

Rikors Numru. 36/2006/1

Matirn (ID 462653M) u Catherine (ID 63956M) konjugi Zerafa

vs

Joseph Bugeja (ID 585729M)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur:

Illi r-rikorrenti kienu jikru lill-intimat l-garage numru 8, f'Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk, li llum qieghed jintuza sabiex jinzammu oggetti marbuta mal-attivita' tas-sajd u dan bil-kera ta' tlettax-il lira Maltin (Lm13) pagabbli bil-quddiem kull erbatax (14) t'Ottubru;

Illi l-intimat issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kirja tieghu minghjr l-kunsens espress tas-sid tal-kera u dan meta l-

istess intimat illum huwa irtirat mix-xoghol u ma ghandux bzonn l-imsemmi garage ghall-attivita' tieghu u ghadda l-uzu tal-imsemmi garage lill-ibnu Emanuel Bugeja li jahdem ghar-rasu kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh ta' dan ir-rikors;

Illi inoltre u subordinatament l-esponenti rikorrenti ghandhom bzonn ta' dan il-garage ghalihom u ghall-membri tal-familja taghhom;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbi bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jergu jiehdu l-garage fuq imsemmi numru 8, f'Xatt is-Sajjieda Marsaxlokk u/jew jighgbu jizgombra lill-intimat mill-istess garage wara li jipprefiggilu terminu sabiex jaghmel dan;

Bl-ispejjes tal-prezenti procedura;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid;

Illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

Dan hu fond dikjarat kummercjali u mhux garage u dan b'sentenza ta' dan il-Bord stess moghtija fl-istess ismijiet, barra li kien hemm diga sentenza fuq mill-Qorti tal-Appell tal-1957 fl-ismijiet Caruana vs Bugeja u ghalhekk ma tistax issir it-tieni kawzali;

Illi dwar l-ewwel kawzali ma kien hemm l-ebda cessjoni, ghaliex l-istess kirja ghadha fuq Joseph Bugeja, u l-fatt li jghinu ibnu ma jammontax ghal sollukazzjoni jew cessjoni, specjalment meta ibnu ghadu guvni u ghadu jghix taht l-istess saqaf mieghu, u dan ukoll gie deciz mill-Bord fis-sentenza;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza fuq il-mertu senjatament fuq l-ewwel kawzali ta’ trasferiment tal-kirja bla kunsens tas-sidien, stante li t-tieni kawzali kien dikjarat *res judicata* minn dan il-Bord diversament presedut permezz ta’ sentenza tad-9 ta’ Ottubru 2006;

Illi l-provi f’din il-kawza huma dawk rakkolti fir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 100/03 fl-istess ismijiet deciz fid-29 ta’ Marzu 2006, kopja tieghu formanti parti minn dawn l-atti. Mill-provi hemm rakkolti jemergi illi dan il-fond inkera bhala garage u jintuza sabiex l-intimat iqieghed fih luzzu in konnessjoni max-xoghol principali tieghu bhala sajjied. Ir-rikorrenti kien jiehu hsieb l-affarijiet ta’ zijuh, s-sid precedenti, u kien jigbor il-kera tal-fond izda qatt ma kien dahal f’dan il-garage. Kien dejjem jara lill-intimat diehel b’affarijiet ta’ zebgha ghal-luzzu izda l-ghodda tas-sajd kien izommha post iehor.

Bin l-intimat, sajjied *full time* ta’ tnejn u hamsin sena, xehed li huwa jahdem ghal-rasu u ma hadd aktar kif ukoll illi dan il-fond ilu mikri lill-familja tieghu ghal tlett generazzjonijiet bhala mahzen ghaz-zamma ta’ affarijiet tas-sajd u issa jinsab ghand missieru, l-intimat, li ukoll uzah ghal dan l-iskop ghal dawn l-ahhar 26 sena. F’dan il-fond, bin l-intimat izomm ghodda konnessa max-xoghol tieghu bhal parit, konzijiet, xbieki tal-lampuki, cimi, hbula u sufri tac-cimi oltre li ghandu mhazen ohra. Dan il-fond ghandu dahla wiesgha hames piedi u dghajsa jew kajjik ma jistghux jghaddu minnu. Dan ix-xhud jghid ukoll illi l-ingenji li kellu missieru waqghu fuqu oltre li xtara aktar hu stess.

Angelo Incorvaja, mizzewweg lil bint l-intimat ghal dawn l-ahhar 32 sena, xehed illi ta’ spiss imur fil-fond in kwistjoni u jaghti daqqa t’id lill-intimat u lill-ibnu u dejjem jaf dan il-fond bhala mahzen ghall-ingenji tas-sajd, izda llum l-intimat m’ghadux jahdem. L-intimat qatt ma seta dahhal vetturi f’dan il-fond ghaliex il-bieb huwa wiehed dejjaq hafna.

L-intimat xehed li dan il-mahzen minn dejjem intuza ghal-hazna ta’ oggetti konnessi max-xoghol tas-sajd u fih

jaghmel ukoll xoghol ta' tiswija ta' xbieki. Ibnu, guvni u jghid mieghu, jahdem mieghu bhala sajjied *full time* u l-fond dejjem kien mikri ghall-irkaptu. Dan il-fond illum jintuza minn ibnu Emanuel ghaliex hu ma jahdimx aktar;

Konsiderati dawn il-fatti kif emergenti mid-deposizzjoni tax-xhieda mressqa, jirrizulta inkonfuttabilment illi dan il-fond jigbed fuqu il-protezzjoni moghtija lill-"hanut" fil-ligi specjali Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan ghaliex meta fond huwa mikri ghall-uzu mill-kerrej bhala parti min negozju tieghu, dak il-fond ghandu jitqies li huwa estensjoni tal-istess negozju u ghalhekk jaqa' fid-definizzjoni ta' hanut skond l-Kap 69 anke jekk il-fond kien mikri bhala garage. Ara per ezemplari is-sentenza **Anthony Baldacchino et vs Carmelo sive Charles Caruana App 28.12.2001**. Isegwi ghalhekk illi l-kerrej ta' dan il-fond jista' jkun biss l-intimat (ara definizzjoni ta' "kerrej" Kap 69) u la darba huwa ghadu haj, din il-kirja ma tistghax tghaddi fil-persuni msemmija fil-ligi. Mhux biss ma kienx kontradett, izda kien konfermat mill-intimat u minn ibnu illi dan tal-ahhar huwa impjegat ghal-rasu u akkwista l-ghodda kollha ta' missieru ghaliex missieru m'ghadux jahdem aktar. Fil-gurisprudenza niltaqghu ma ezemplari fejn il-kerrej m'ghadux attiv fizikament fil-hanut izda l-licenzji ghadhom jghajtu lilu u b'hekk in-negozju ghadu tal-kerrej izda huwa gestit mill-familjari jew anke minn barranin f'isem l-istess kerrej bl-introjtu favur tieghu. Il-kaz in dizamina ma jipparagunax ma' tali ezemplari ghaliex l-intimat zvesta lilu nniffsu minn kull konnessjoni mas-sengha li kellu u m'ghadux aktar jahdem. Ibnu, invece, jahdem ghal-rasu u l-fatt li ghadu joqghod fl-istess residenza ta' missieru ma ghandu l-ebda effett fuq jekk huwiex intitolat jokkupa dan il-fond o meno. B'hekk jirrizulta trasferiment tal-fond minghajr il-kunsens tas-sidien.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzah jirriprendi l-fond fi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ta’ dawn il-proceduri huma ghall-intimat hlief ghal dawk dwar l-eccezzjoni preliminari deciza fid-9 t’Ottubru 2006 li huma a karigu tar-rikorrent.

< Sentenza Finali >

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