MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 11/2008/1

Sunny Micallef (ID 818844M) u, b'digriet tal 21 ta' Ottubru 2008, l-atti gew trasfuzi f'isem Sandra Micallef u Mariella Micallef (587077M), ahwa.

vs

Felix Farrugia

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fl-10 ta' April 2008 fejn ir-rikorrent stqarr illi huwa jikri lill intimat, Felix Farrugia, il-fond ossija garage ghall magazzinar ta' vetturi bl-isem ta' 'St. Rita Garage', Triq il-Fejgel, Rabat, Malta, versu l-kera ta' mija u sitta u tmein Euro fis-sena (€186).

Huwa talab lill Bord sabiex jordna u jawtorizzah biex jirriprendi lura l-pussess tal-fond fuq imsemmi u dana ghar-ragunijiet segwenti:-

1. Ghandu bzonn il-fond ghalih personalment;
2. L-intimat issulloka u/jew ittrasferixxa l-pussess tal-fond lil certu Vince Agius minghajr il- kunsens ta' l-esponent;
3. Sar tibdil fid-destinazzjoni tal-fond billi l-fond ma ghandhux jintuza bhala fond ghal magazzinar ta' vetturi izda qiegħed jaghmel xoghol ta' spray u tiswija ta' muturi fuq bazi kummercjali, b;inkonvenjent ghal girien.

Ra ir-risposta tal-intimat Felix Farrugia ippresentata fit 2 ta' Mejju 2008, illi, l-ewwel u qabel kollox, eccepixxa illi huwa ma kienx il-legittimu kontradittur peress illi l-kerrej rikonoxxjut huwa Vincent Agius. Huwa eccepixxa wkoll, fil-meritu, illi r-rikorrent ma kellux bzonn il-garage peress illi kien benestant u kellu hafna bini, kif ukoll ma kienx minnu illi sar tibdil ta' destinazzjoni tal-fond lokat jew illi saret cessjoni tal-lokazzjoni minghajr il-kunsens tar-rikorrent.

Rat illi, permezz ta' rikors intavolat fil 5 ta' April 2011 u milqugh fit 18 ta' Jannar 2012, ir-rikorrent talab ir-ripriza tal-fond ukoll abbazi tal-Artikolu 1531H tal-Kap 16 li jipprovdi li, la darba il-kirja hija ta' garage, l-lokazzjoni ghandha tigimeqjusa bhala terminata b'effett mill 1 ta' Gunju 2010.

Rat ir-risposta tal-intimat ghal tali talba addizzjonali ippresetata fit 3 ta' April 2012 fejn eccepixxa illi l-artikolu 1531H tal-Kap 16 ma japplikax fil-kaz in kwistjoni peress illi l-garage kien mikri ghal skopijiet kummercjali u mhux ghal uzu personali.

Rat l-affidavit ta' **Mariella Micallef** ippresentat fit 19 ta' Frar 2009 u dokumenti maghha esebiti.

Rat l-affidavit ta' **Sandra Micallef**, ippresentat fit 19 ta' Frar 2009, fejn ikkonfermat l-affidavit ta' ohtha, Mariella Micallef.

Rat l-affidavit ta' **Frans Farrugia** ippresentat fil 21 ta' Jannar 2010.

Rat l-affidavit ta' **Felix Farrugia** ippresentat fil 21 ta' Jannar 2010.

Tosserva illi mit-30 ta' Novembru 2011 il-kawza bdiet tinstema minn dana il-Bord kif kompost.

Rat ir-rapport tal-**Perit Antoinette Conti** ippresentat mill-intimat fid 29 ta' Frar 2012.

Rat l-affidavit ta' **Vince Agius** ippresentat mill-intimat fid 29 ta' Frar 2012.

Rat l-affvdait ta' **Marianne Fenech** ippresentat mill-intimat fid 29 ta' Frar 2012.

Rat l-affidavit ta' **Paul Gatt** ippresentat mill-intimat fid 29 ta' Frar 2012.

Rat ir-rapport tal-**Perit Ludovico Micallef** ippresentat fil-25 ta' April 2012.

Semghet ix-xhieda ta' **Edwin Debono**, prodotti mill-intimat, fit 8 ta' Ottubru 2012.

Semghet ix-xhieda in kontro-ezami ta' **Felix Farrugia** u **Marianne Fenech** moghtija fid 29 ta' Novembru 2012.

Semghet it-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet fis 7 ta' Marzu 2013.

Ikkunsidrat

Illi mill-fatti prodotti jidher illi ir-rikorrent, illum mejjet, Sunny Micallef, kien kera garage 'St. Rita Garage', Triq il-Fejgel, Rabat, Malta, aktar minn tletin sena ilu, versu il-kera annwali ta' Lm80 fis-sena, ossija €186 fis-sena, liema garage kien inkera lir-rikorrent.

L-intimat Felix Farrugia dak iz-zmien kien jahdem bishab ma huh, France Farrugia, u dana fix-xoghol ta' kostruzzjoni, tikhil zebgha u affarjiet ohra, u kienu juzaw il-garage li kien mikri minghanr ir-rikorrent bhala store ghall-ghodda kollha tax-xoghol taghhom peress illi dana il-garage, li kien madwar zewgt sulari 'l isfel mill-livell tat-triq, ma kienx fi stat illi jzomm vetturi gewwa fih, kemm minhabba fl-umidita' kbira li kien hemm kif ukoll invista tal-fatt illi kien hemm rampa wieqfa hafna li ma kienetx tippermetti l-inzul ta' vetturi fil-garage.

Kif jghid France Farrugia, ir-rampa tal-garage kienet tant wieqfa illi, darba minnhom, kienu nizzlu vettura gewwa l-garage izda, biex itellghuha, kellhom juzaw Landrover beix itellghuha.

Il-garage inniffsu kellu problema ta' umidita' u, di fatti, kien hemm varji okkazzjonijet li jew dahal l-ilma minhabba f'kanna ta' l-ilma li tinfaqa fejn inkella jinstadd id-dranagg u ghalhekk l-ilma kollu jiskula fil-garage illi kien fil-basement ta' blokka ta' appartamenti fuqu.

Tali umidita u problemi ohra kienu wasslu sabiex, f'mument minnhom, France Farrugia ma ridtx ikompli ihallas sehemu tal-garage peress illi ma kellux uzu ghalih. Kien ghalhekk illi Felix Farrugia zamm il-garage ghalih u baqa' jhallas il-garage hu.

Jidher illi, mument minnhom, madwar fis-sena 2000, kif jidher fl-affidavit ta' Felix Farrugia, Vince Agius, illi jigi haten l-intimat u li kien qed jahdem flimkien mal-intimat fix-xoghol ta' kostruzzjoni, ha ix-xoghol kollu illi kellu l-intimat f'idejh billi dana ghaddhielu l-materjal, ghodod u xoghol kollu illi kellu. L-intimat, madanakollu, kien jghin lill Vince Agius kull fejn kellu bzonn.

Illi tali trasferiment ta' xoghol u ghalhekk, konsegwentement, uzu tal-garage meritu tal-kawza odjerna, hija wahda mill-bazi tal-azzjoni illi qieghda tittiehed mir-rikorrenti. Di fatti, ir-rikorrent jishaq illi l-intimat iitrasferixxa il-garage lill terzi, li allura wiehed jifhem li kien qed jirreferi g hal Vince Agius, minghajr il-permess tieghu,

filwaqt illi l-intimat jishaq illi ir-rikorrent Sunny Micallef kien a korrent tal-fatt illi Vince Agius kien ha il-garage hu, tant illi kien anke accetta hlasijiet da' parte ta' Vince Agius direttament, u dana lilu imhallsa permezz ta' cekkijiet personali ta' Vince Agius stess.

Ikkunsidrat

Illi, fit-talbiet li ghamlu r-rikorrenti, huwa bbazaw t-talba taghhom fuq erbgha pretesti differenti li l-Bord ser jikkunsidra kif gej:

- **Tibdil ta' destinazzjoni tal-fond minn garage ghal vetturi ghal garage kummercjali**

Jidher, mill-provi prodotti mill-partjiet, illi l-garage meritu tal-kawza odjerna jinstab zewgt sulari taht il-livell tat-triq u ghandu rampa wieqfa hafna tant illi ma jinzlux vetturi fih u l-intimat kien saqqaf parti mir-rampa sabiex ikun jista jnizzel vettura filwaqt illi jaghmeluzu tal-kumplament tal-garage illi kienjinstab taht.

Jidher ukoll mill-provi prodotti illi tali garage, qabel ma inkera lill-intimat, kien gia qieghed jinkera ghal uzu kummercjali, tant illi l-intimati ressqu lill Paul Gatt li stqarr illi, qabel ma kien krieh l-intimat, huwa kien jikri tali fond bhala hanut ta' mastrudaxa.

Finalment, jidher car mill-provi prodotti illi l-intimat, kemm meta kien ma huh France Farrugia, kif ukoll meta kien ma' hatnu Vince Attard, kien juza tali fond sabiex izomm il-materjal mehtieg ghax-xoghol tieghu u qatt ma kien izomm vetturi fiha peress illi kien impossibbli li juza tali fond ghal dana l-iskop.

Ghalhekk, il-Bord ihoss illi tali talba da parte tar-rikorrent ma jregix u ghandha tigi michuda.

- **Ir-ripriza tal-fond ukoll abbazi tal-Artikolu 1531H tal-Kap 16.**

Jirrizulta ben ippruvat, kif anke indikat aktar 'l fuq, illi il-fond meitu tal-kawza odjerna, ma kienx gie mikri lill-intimat sabiex jintuza bhala garage ghal uzu personali tieghu, izda kiengie mikri sabiex juzaw fix-xoghol illi kellu, u ghalhekk kien qieghed jintuza ghal skopijiet kummercjali.

Ghalhekk, il-Bord ihoss illi tali talba da parte tar-rikorrent ma jregix u ghandha tigi michuda.

- **L-intimat issulloka il-fond lill-terzi minghajr il-kunsens tieghu.**

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi inizjalment il-fond gie mikri lill-intimat u dana kien juzaw flimkien ma' huh Frans Farrugia. Izda, mument minnhom, ma baqghux jahdmu flimkiien u, haten l-intimat, Vince Agius, beda jahdem flimkien mal-intimat.

Jirrizulta, anke mix-xhieda ta' l-jstess Felix Farrugia u Vince Agius, illi madwar ghaxar snin ilu, l-intimat ghadda ix-xoghol kollu lill Vince Agius. Jirrizulta, ghalhekk, illi bhala rizultat, huwa ghadda wkoll il-fond meritu tal-kawza odjerna lill-istess Agius, peress illi l-ghodda kollha u x-xoghol kollu kien isir gewwa tali fond.

Tali fatt huwa ferm aktar kkorroborat mill-ittra esebita mir-rikorrenti u li ggib id-data tat 3 ta' Lulju 2007, iffirmata minn Vince Agius stess, fejn huwa jaghmel referenza ghall problemi ta' ingress ta' ilma illi kien hemm fil-garage u li ghamlet hsara, fost affarjiet ohra, lill magna V8 illi kellu fil-garage, u jghid illi minhabba f'tali hsarat kellhom isiru xoghlijiet ta' ftuh ta' dranagg u huwa kien ser inaqqas l-ispejjez ta' tali xoghlijliet mill-kirja li kellu jghaddilu ghal kirja tal-istore illi huwa kien qieghed jikri minghand ir-rikorrent.

Illi, ghalhekk, jidher li Vince Agius qieghed, permezz ta' tali ittra, jikkontendi li l-garage qieghed jinkera lilu mir-

rikorrent. Dana jinghad ukoll mix-xhieda kemm ta' Felix Farrugia u Vince Agius, fejn jistqarru illi Vince Agius kien ihallas personalment lill-missier ir-rikorrenti, Sunny Micallef, u dana permezz ta' cekkijiet personali tieghu u l-ktieb tal-kera kien ikun iffirmat f'isem Vince Agius.

Il-Bord kien jistenna li, apparti tali tip ta' prova, l-intimat iressaq prova tangibbli li attwalment il-pagament li kien jircievi Sunny Micallef kien qieghed jircevih direttament minghand Vince Agius. Madanakollu, l-intimat naqas milli jghaddi kwalsiasi cekk illi allegatament inhareg minn Vince Agius a favur ta' Sunny Micallef u msarraf mill-istessSunny Micallef. Huwa naqas ukoll milli jippresenta kwalsiasi ktieb tal-kera li turi illi Vince Agius kien gie rikonoxxjut minn Sunny Micallef bhala l-inkwilin 'l gdid.

Minn-naha l-ohra, ir-rikorrent irnexxilhom fil-prova taghhom li juru li l-fond kien gie sullokat mill-intimat lill terzi, ossija lill-hatnu Vince Agius, u kien jspetta lill-intimat juri illi tali sullokazzjoni saret bil-kunsens tar-rikorrent, liema prova ma ingabietx.
Il-Bord ma jistax ma jinnutax illi l-ittra li fiha Vince Agius iddikjara illi huwa kien qieghed jikri l-istore minghand ir-rikorrent intbghatet fit 3 ta' Lulju 2007 (vide fol 19), u l-kawza odjerna giet intavolata ftit xhur wara.

Ghalhekk, il-Bord ihoss illi tali talba da parte tar-rikorrent tregi u ghandha tigi milqugha.

Il-Bord, f'dana l-istadju, ma huwiex ser jikkunsidra l-ahhar talba, ossija dik ta' l-uzu personali da parte tar-rikorrent, ghal ahjar ekonomija tal-gudizzju.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti u semghet ix-xhieda u trattazzjoni tal-abbli difensuri

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi billi

Tilqa it-talba attrici u tiddikjara illi l-intimat Felix Farrugia issulloka u trasferixxa l-pussess tal-fond ossija garage bl-isem 'St. Rita Garage', Triq il-Fejgel, Rabat, Malta, lill Vince Agius minghajr il-kunsens ta' Sunny Micallef, u ghalhekk

Tordna u tawtorizza lir-rikorrent jirriprendu lura l-pussess tal-fond ossija garage bl-isem 'St. Rita Garage', Triq il-Fejgel, Rabat, Malta u ghalhekk

Tordna lil-intimat Felix Farrugia jizgombra mill fond fuq imsemmi fi zmien tlett xhur mid-data tas-sentenza u

Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, wara it-trapass ta' tali periodu, jizgumbraw lill-intimat u kull min ikun fil-fond ossija garage bl-isem 'St. Rita Garage', Triq il-Fejgel, Rabat, Malta, minn gewwa tali fond, a spejjez ta' l-intimat.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu kollha a kariku tal-intimat.

< Sentenza Finali >

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