MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 3/2009

Joseph **u Josephine Gatt ID Card nru 589344(M) u 35248(M) rispettivament**

vs

Brian Bajada u b'digriet tal-Bord tal-11.4.2011 kienet kjamata in kawza Cecilia Bajada.

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi huma kienu jikru l-fond 'Jude' f'Geranium Drive fi Triq Morani, Sliema lill-intimat ghall-kera ta' mitejn u erbghin lira maltin (Lm240) ekwivalenti ghal hames mija u disa' u hamsin ewro (€559) fis-sena.

Illi l-kera taghlaq fl-10 t'April 2009.

Illi l-intimat m'esegwixxix il-kondizzjonijiet tal-kirja u uza l-fond xorta ohra mill-iskop li ghalih il-fond kien mikri u cioe' bhala 'store' ghan-negozju u beda juzah biss bhala garaxx.

Illi barra minn hekk huwa ssulloka l-fond lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid jew halla lil terzi juzawh minghajr il-kunsens tas-sid.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimat irodd lura l-pussess tal-garaxx 'Jude', f'Geranium Drive, fi Triq Moroni, Sliema lir-rikorrenti, fi zmien li jiffissa dan il-Bord u taht dawk il-kundizzjonijiet l-ohra li jidhirlu li ghandu jimponi dan l-istess Bord ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi.

Ra r-rispota tal-intimat li tghid hekk;

1. Illi t-talba hija irritwali u l-gudizzju mhux integru peress li Brian Bajada kera dan il-post, meta hemm vigenti bejnu u bejn martu Cecilia Bajada nee' Galea.

2. Illi t-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt peress illi mhux minnu illi l-esponenti ghamel uzu divers mill-fond illi ghalih kien mikri l-istess fond u dejjem baqa' juzah bhala store.

3. Illi mhux minnu illi huwa sulloka lil terzi peress illi anke din il-kawzali turi illi t-terzi ma kellhom l-ebda sullokazzjoni favur taghhom.

Ghaldaqstant it-talbiet ghandhom jigu michuda.

Ra illi l-kjamata in kawza assocjat ruhha mar-risposta tal-intimat skond il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Novembru 2011;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza:

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza dwar fond mikri lill-intimat ghal skopijiet kummercjali, senjatament bhala "store" in forza ta' skrittura privata tal-10 t'April 1990 (fol 21). Is-sidien

rikorrenti adew lil dan il-Bord bit-talba li jkunu awtorizzati jirriprendu l-fond fuq l-iskorta ta' zewg kawzali, dik ta' uzu divers tal-fond u dik tas-sullokazzjoni tieghu minghajr il-kunsens tas-sidien;

L-intimati kerrejja jinnegaw bdil fl-uzu tal-fond jew sullokazzjoni tieghu u b'mod preliminari eccepew l-irritwalita' u n-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju izda dan kien sorvolat bil-kjamat in kawza ta' mart l-intimat u b'hekk l-ewwel eccezzjoni qed tkun michuda;

Illi fil-mertu jidher li hu terren komuni bejn il-partijiet illi dan il-fond inkera ghall-skop kummercjali precizament sabiex ikun utilizzat bhala "store" mill-intimat. Mill-iskrittura msemmija *supra* ma hemm l-ebda limitazzjoni imposta fuq l-intimati hlief li ma jista' jsir ebda tip ta' negozju minnu jew li jkun ta' xi inkonvenjenza ghall-girien. Oltre dan ma setghux ikunu mahzuna oggetti li jistghu ikunu kagun ta' hruq jew spluzzjoni jew ta' irwejjah li jdejjqu lill-girien. Jemergi ukoll illi r-rikorrenti u binhom joqghodu proprju fuq sensiela ta' garages li wiehed minnhom huwa dak in mertu. R-rikorrenti jghidu illi l-intimati kienu inghataw il-fond biex fih iqieghdu xorb ta' ditta partikolari peress illi kienu importatturi ta' dik il-marka izda minn xi zmien qabel il-kawza kienu innuttaw li fil-fond kien qed ikun hemm vettura ta' terzi li ma kienitx tappatjeni lill-intimati. Inoltre, huma resqu provi biex juru illi l-intimat ma kienx ghadu *self employed* u li kellu impjieg fiss mal-Malta Freeport u dik kienet ir-raguni ghaliex l-intimat m'ghadux juza l-fond ghal l-iskop patwit;

L-intimati izda jirrabattu illi x-xoghol tal-importazzjoni tax-xorb ntemm fis-sena 1992 u li fiz-zmien meta l-fond kien jintuza ghal l-iskop ta' magazzinar, kien ikun hemm numru limitat ta' merkanzija ghaliex il-hazna ssir fil-*bonded stores* u tinhareg skond il-htiega fejn allura l-aktar li kien ikun mahzun fl-istore kienu oggetti ta' *merchandising*.

Gara ukoll illi f'Mejju tas-sena 2007 habib tieghu kien sab ruhu f'diffikultajiet familjari u prestalu ghajnuna billi offrielu spazju fejn iqieghed il-vettura tieghu temporanjament u minghajr hlas sakemm isib post alternattiv. Dan l-arrangament dam ghal xaharejn u kien jafu bih ir-rikorrenti tant li kien ir-rikorrenti stess li ghadda cavetta tal-kancell lil dan it-terz u li kien ir-rikorrenti stess li kien jghaddi fl-istore u joqghod jitkellem mat-terz. L-intimat xehed ukoll li ghad fadallu merkanzija fl-istess store;

Ikkunsidra inoltre illi l-allegazzjoni dwar is-sullokazzjoni hija destinata li tfalli u dan ghaliex kien jokkorri lir-rikorrenti sidien jippruvaw illi din avverat ruhha b'mod univoku u li l-intimati kienu irrilaxxjaw il-pussess taghhom favur terzi pesuni minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Fis-sentenza fl-ismijiet **Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Paola Deguara et App 1.12.2004** kien ribadit l-principju illi " huwa pacifikament akkolt illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssolloka l-fond jew trasferixxa l-kirja. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita'. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadhu bhala fatt li juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprozi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lill-haddiehor" – **Concetta Theuma et vs Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et Appell, 20 ta' Frar 1996**". Fil-fehma tal-Bord dan il-grad ta' prova ma ntlahaqx;

Issa kwantu ghall-uzu divers tal-fond, ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw mill-fatt illi l-intimat u l-kjamata in kawza m'ghadhomx juzaw il-fond bhala store izda bhala garaxx privat. Dan jirrizulta konfermat mill-istess intimat hlief meta jghid illi dan ilu hekk mis-sena 1992 u li r-rikorrenti ilhom konsapevoli ta' dan il-fatt. Il-Bord huwa inklinat li jaccetta l-verzjoni tal-intimat u b'hekk jista' jitqies illi minn dak iz-zmien kien hemm

l-accettazzjoni tacita li minkejja l-iskrittura bejn il-partijiet, l-fond beda jintuza b'mod kontinwu ghat-tqieghid ta' vettura privata u ghadhu jintuza hekk sal-lum.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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