BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. MONICA VELLA LL.D., M.Jur

Rikors numru 99/2010

Philip Grima (KI 45224M) u Georgina Grima (KI 320638M)

vs

Emma Cauchi (KI 016822M)
Vodafone Malta Limited

Illum, 04 t'Awissu 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma sidien tal-fond ossia tax-*shop window* maghruf bhala La Midinette ta' 182, Old Bakery Street, Valletta, sottopost ghal proprjeta' ta' terzi li huwa jikri lil Emma Cauchi bil-kera ta' €93.18 fis-sena pagabbli kull 31 ta' Lulju.

Illi dan il-fond mhux qed jigi uzat mill-istess Emma Cauchi tant illi ilu maghluq ghal iktar minn 5 snin u ghalhekk qed isirlu hsarat, thalla

zdingat u fi stat ta' deterjorazzjoni, tant illi tnehhitlu ukoll l-armatura tal-faccata ta' l-istess fond bi hsara u b'dannu ghar-rikorrenti li qed jikkawza bdil fid-destinazzjoni tal-fond u dan minhabba n-non uso - vide sentenzi decizi mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru 1996, Maria Concetta Zammit Lupi et vs. Joseph La Rosa De Cristofaro et; Joseph Tonna vs. Anthony Degiorgio - 28 ta' Mejju, 1973; Schembri vs. Bonnici - 8 ta' Frar, 1954; Portelli vs. Debono - 3 ta' Mejju, 1960; Farrugia vs. Vella - 26 ta' Mejju, 1961; Sultana vs. Bugeja - 20 ta' Mejju, 1963; Busuttil vs. Zammit - 7 ta' Mejju, 1956; Portelli vs. Sacco - 9 ta' Mejju, 1958; Muscat vs. Tonna - 6 ta' Jannar, 1961; Dalli vs. Spiteri - 27 ta' Mejju, 1963; Mallia vs. Farrugia Ellis - 25 ta' Novembru, 1963; Magro vs. Agius - 13 ta' Jannar, 1964; Magri vs. Farrugia - Vol XXIV - Part I, Pag. 164; John Farrugia vs. Giovanna Tabone et - 25 ta' Ottubru, 1987; Agnes Bezzina et vs. Albert Rizzo - 17 ta' Gunju, 1995; Rosina Ciappara vs. Giovanni Grech - 6 ta' Dicembru, 1994.

Illi tul dan iz-zmien, mhux qed isir bejgh ta' oggetti fl-istess hanut, mhux qed jinfetah regolarment fil-hinijiet kollha li solitament jinfethu l-hwienet u lanqas qed jigu esposti l-oggetti illi suppost hemm ghal bejgh sabiex il-klijenti jitthajru u jidhlu jixtru.

Illi dan kollu mhux qed isir anzi hemm bieb tal-kartun li qed jaghlaq l-istess kamra ossia *shop window* u lanqas qed jithallsu l-licenzji ghall-operazzjoni ta' l-istess hanut u *shop window*.

Illi huma saru jafu recentement illi Emma Cauchi cediet, issullokat u/jew welliet lil Vodafone Malta Limited il-fond inkwistjoni stante illi

dan l-armatura, bieb, u *shutter* tnehhiet mill-istess Vodafone Malta Limited.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-kamra ossia *shop window* La Midinette, 182, Old Bakery Street, Valletta, taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord joghgbu xieraq u opportun. Salv kull azzjoni ghad-danni spettanti lir-rikorrenti ghal hsarat interkorsi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra wkoll ir-risposta ta' Emma Cauchi li tghid:

Illi t-talba dedotta mir-rikorrenti bir-rikors promotur hija infondata fil-fatt u fid-dritt, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-istess rikors, u ghalhekk it-talba taghhom ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontrihom.

Ra ukoll ir-risposta tas-socjeta' intimata Vodafone Malta Limited li tghid:

Illi s-socjeta' esponenti ghandha tigi mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju stante illi mhix fil-pussess tal-fond mertu tal-kawza odjerna, u cioe' 182, Old Bakery Street, Valletta u wisq anqas ghandha access ghall-istess fond;

Illi s-sullokazzjoni li s-socjeta' esponenti kellha fir-rigward tal-fond inkwistjoni giet itterminata fuq talba ta' l-istess socjeta' esponenti

skond l-ittra taghha lil Emma Cauchi datata 4 ta’ Lulju, 2007 (vide kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok VF 1);

Illi s-socjeta’ esponenti qieghda minn issa formalment tirrispingi kwalunkwe allegazzjoni ta’ responsabilita’ ta’ danni fir-rigward ta’ kwalunkwe hsara li setghet giet interkorsa fil-fond inkwistjoni a skapitu ta’ l-atturi. Illi *in ogni caso*, kwalunkwe pretensjoni ghal danni li l-atturi setghu kellhom fil-konfront tas-socjeta’ esponenti hija issa preskritta *ai termini* ta’ l-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Tant ghandha x’tissottometti s-socjeta’ esponenti. Salv eccezzjonijiet ulterjuri premessi mill-ligi.

Bl-ispejjez.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-21 ta’ Awissu 2012;

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimata Emma Cauchi tal-14 ta’ Novembru 2012;

Ra illi fis-seduta tad-09 ta’ Novembru 2015 ir-rikorrenti ddikjaraw li m’ghandhomx x’izidu man-nota ta’ sottomissjonijiet gia prezentata u l-kawza regghet thalliet ghas-sentenza quddiem il-Bord diversament presedut;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitolbu zgumbrament ta' l-inkwilin minhabba nuqqas ta' uzu u ghalhekk hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond, minhabba illi l-fond thalla zdingat u minhabba sullokazzjoni mhix awtorizzata. L-intimati jeccepixxu li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi r-rikorrent, fl-affidavit tieghu a folio 12 tal-process, xehed li l-post ilu snin maghluq. Hekk ukoll xehdet bintu, fl-affidavit taghha a folio 15 tal-process. Keith Caruana, rapprezentant tat-Trades Department, a folio 19 tal-process, jixhed illi "ma hemm l-ebda licenzja ghal kummerc minn ghand xi hadd" fuq il-fond 182, Old Bakery Street, Valletta. Dan mis-sena 2002 'il quddiem. Jghid li qabel il-licenzji kienu f'idejn il-Pulizija u li meta r-records ghaddew f'idejn id-Dipartiment ma rrizultax li kien hemm licenzja fuq l-imsemmi fond.

Iben l-intimata, Louis Cauchi jghid li l-intimata ghandha dritt ta' sullokazzjoni. William Borg rapprezentant tal-Vodafone jghid li l-kumpanija kriet il-fond bhala *shop window*. Jghid li meta applikat ghall-permess mal-MEPA saret oggezzjoni mir-rikorrent u l-permess dam hafna biex johrog. Jghid illi wara hafna zmien hareg il-permess u bdew ix-xogholijiet. Jispjega li r-rikorrent mar jhedded lill-kuntratturi li kienu tqabbdu biex jaghmlu x-xogholijiet fil-fond. Bdew korrispondenza mar-rikorrent minhabba dan id-dizgwid. Izda mbaghad itterminaw il-kirja li kellhom ma' l-intimata u regghu mbarraw kollox.

Il-Bord ma jistax in vista ta’ dan l-atteggjament tar-rikorrent jilqa’ t-talbiet tieghu ghax kien proprju dan l-agir tieghu li wassal sabiex l-intimati jabbandunaw il-fond. Mhux huma biss izda ukoll is-socjeta’ sub-inkwilina, l-intimata l-ohra halliet il-fond minhabba l-agir tar-rikorrent.

Ma ghandux ikun dubitat il-principju, ormai ben sodat fil-gurisprudenza taghna, illi l-gheluq ghal zmien twil ta’ fond, partikolarment wiehed adebit ghal kummerc, jikkostitwixxi tibdil fid-destinazzjoni tieghu. Dan minhabba l-potenzjalita’ tal-hsara. Kif rilevat fid-decizjoni a Vol XXXIV pI p64 “huwa principju accettat fid-dottrina li l- kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu”. In effetti l-Laurent (Vol 25 para 26) jafferma:- “Non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone”. Ara wkoll, fost bosta ohrajn, id-decizjonijiet fl-ismijiet “Jos. Tonna -vs- A. Degiorgio”, Appell Civili, 28 ta’ Mejju 1973; “Helen Gulia -vs- Josephine Chircop”, Appell Civili, 17 ta’ Jannar 1995; “Joseph Xuereb -vs- Victor Borg”, Appell, 8 ta’ Dicembru 1996; u “Maria Sammut et -vs- George Spiteri”, Appell, 20 ta’ Gunju 2001.

Dan il-principju jrid jigi osservat u mhares. Pero’ l-principju ma huwiex wiehed assolut u ma joperax awtomatikament izda f’kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi partikolari tieghu. Hekk il-principju ma japplikax meta jkun hemm xi gustifikazzjoni xierqa. (“Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M.D.”, Appell Civili, 16 ta’ Dicembru 1968; “Francis Cutajar et -vs- Michael Attard”, Appell Civili, 25 ta’ Jannar 1988).

F’dan il-kaz din il-gustifikazzjoni altru milli hi ovvja. Jirrizulta li r-rikorrenti, minhabba li kien akkwista l-fond haseb li seta’ jkecci lill-inkwilini u sub-inkwilina minn hemm. U agixxa b’dan il-mod meta hedded lill-kuntratturi u baqa’ jaqla’ l-inkwiet lis-socjeta’ sub-inkwilina tant illi din

iddecidiet li tittermina l-kirja u titlaq il-fond. Huwa dan l-aspett li gie njorat ghal kollox mir-rikorrent fil-kawza odjerna minnu istitwita.

Hu principju wkoll akkolt fil-gurisprudenza illi "l-inazzjoni da parti tas-sid ghal tul ta' zmien, bil-konsapevolezza tat-tibdil li kien sar fl-uzu tal-fond, tikkostitwixxi akkwiexxenza jew ghall-anqas tolleranza" (Vol XLVIII pI p56). Ikun aderixxa anke tacitament ghal dak l-uzu (Vol XLI pI p29) u ma jistax jallega kontra l-inkwilin uzu divers (Vol XLVI pI p339). Hawn min jirritjeni wkoll illi hu jista' jitqies fic-cirkostanzi kongruwi li jkunu irrinunzja ghall-prosegwiment ta' dak id-dritt. ("Carmelo Calleja -vs- Carmelo Sciortino", Prim'Awla, Qorti Civili; 30 ta' Novembru 1971). Skond id-dokument VF1, esebit a folio 7 tal-process, jirrizulta li s-socjeta' ntimata tterminat il-kirja f'Jannar 2008. Ir-rikorrenti stitwew il-kawza odjerna aktar minn sena u nofs wara fis-06 t'Awissu 2010. Kif jixhed ir-rikorrent huwa jaf li l-fond kien qed ikun maghluq ghax bieb ma' bieb mieghu ghandu negozju tieghu u ghalhekk din is-sitwazzjoni kien qed jaraha ta' kuljum.

Principju iehor ta' kunsiderazzjoni fil-kaz odjern huwa "inademplenti non est ademplendum". Dan il-principju hu bazat fuq ir-raguni guridika illi jekk wiehed huwa inadempjenti u jivvjola l-obbligu tieghu di fronte ghal kontraent l-iehor f'dan il-kaz u ex-Artikolu 1539 (c) tal-Kodici Civili l-obbligu li jqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga ghaz-zmien kollu tal-kiri – ikun immorali li hu jitlob l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li ghamel dik il-vjolazzjoni, ghaliex da parti tieghu hemm vjolazzjoni ohra tal-kuntratt (Vol XXX pI p155; Vol XLIX pI p518; Vol L pII p323).

Hemm imbaghad il-kawzali l-ohra tal-izdingar u deterjorazzjoni tal-fond. F'dan ir-rigward ma ngabet l-ebda prova ghajr ritratt tal-fond maghluq bl-injam u dak li qalu r-rikorrent u bintu. Il-fatt li l-fond jidher maghluq minn barra ma jfissirx awtomatikament li mhix issir manutenzjoni izda dan in-nuqqas u l-hsara trid tigi pruvata mir-rikorrent li allegaha. Dan ma jammontax ghal deterjorazzjoni ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif sostniet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza Paul Farrugia -vs- Amante Murgo deciza fid-29 ta' April 1996. Ghandu dejjem ir-rimedji ordinarji fil-kors tal-lokazzjoni previsti mill-Kodici Civili jekk jidhirlu mehtieg li jagixxi kontra l-inkwilin tieghu biex jaghmel il-manutenzjoni necessarja. Izda ma jistax jippretendi li jitlob is-sanzjoni estrema taht il-ligi specjali meta l-materja ma tinkwadrax ruhha taht l-espressjoni "hsara konsiderevoli", liema prova r-rikorrenti naqsu li jaghmluha b'mod konvincenti.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur