BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 44/2016

L-Avukat Dottor Francis Lanfranco (KI 381250M)

vs

Anthony Grech Sant (KI 27047M)

Illum, 13 ta' Lulju, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi huwa illum proprietarju uniku tal-appartament numru sitta (6) formanti parti mill-korp ta' appartamenti numru ħamsa u erbgħin (45) (gja erbgħa u tletin (34)) Strait Street Valletta, liema fond ġie assenjat lilu permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni

fl-atti tan-nutar Peter Fleri Soler tat-tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015);

2. Illi l-imsemmi fond huwa mikri lill intimat għall-użu ta' uffiċju kummerċjali bil-kera annwali ta' mija u tlieta u disgħin euro u sitta u sebgħin ċentezmu (Eur 193.76) li kien jitħallas fl-ewwel (1) ta' Diċembru ta' kull sena, liema kera mhijiex qiegħda tiġi aċċettata mis-sidien billi ndunaw illi l-fond 'de quo' m'għadux jintuża għall-iskop illi għalih inkera u minflok qiegħed jintuża bħala store għal xi oġġetti li jinbiegħu minn iben l-intimat Anthony Grech Sant (Junior – ID 406970M) mminn ħanut tal-fidda u deheb ġewwa Triq Santa Luċija, Valletaa u għal storage ta' oġġetti oħra u mbarazz u dana kif jirriżulta wkoll mir-ritratti hawn annessi bħala dokumenti A1 u A2 u B1 u B2;

3. Illi għalhekk, minħabba l-ksur fil-kundizzjonijiet tal-kirja da parti tal-intimat, ir-rikorrenti għandu kull dritt fil-liġi li jirreprendi lura l-pusses tal-istess ħanut minħabba in-non usu tiegħu bħala uffiċju kummerċjali daparti tal-intimat u minħabba ukoll it-tibdil ta' użu tal-istess fond kif fuq imsemmi – artikolu 9 (a) Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.;

4. Illi għalkemm l-intimat ġie interpellat anki uffiċjalment, sabiex jiżgombra huwa baqa' inadempjenti;

Għaldaqstant, in forza tal-permess, l-esponenti, jitlob bir-rispett illi diana l-Onorabbli Bord jogħġbu jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-appartament/uffiċju kummerċjali numru sitta (6) formanti

parti mill-korp ta' appartamenti numru ħamsa u erbgħin (45) (gja erbgħa u tletin (34)) Strait Street, Valletta u dana fi żmien qasir u perentorju li jiġi fissat lilhu minn dan il-Bord u, kontestwalment, jawtorizza lir-rikorrenti sabiex matul l-istess żmien jirreprendi lura l-pussess tal-istess fond.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tal-Prim' Awla Ċivili tal-ewwel (1) ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016) kontra l-intimat li minn issa jibqa' mħarrek għas-subizzjoni u salv ukoll kull azzjoni għad-danni diġa' sofferti u li għad irid isofri r-rikorrenti kontra l-intimat li jibqa' imħarrek għas-subizzjoni skond il-liġi.

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

Preliminarjament ir-rikorrenti jrid jipprova t-titolu tiegħu billi jeżebixxi d-dokumenti minnu msemmi fir-rikors promotur.

Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-fond qiegħed jintuża għall-skopijiet kummerċjali u konsegwentement it-talba kif dedotta għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-03 ta' April 2018.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata tal-14 ta' Gunju 2018.

Sema' s-sottomissjonijiet ulterjuri tal-partijiet fis-seduta tas-19 ta' Gunju 2018.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qieghed jitlob ir-ripreza tal-fond u l-izgumbrament tal-intimat minhabba illi l-intimat m'ghadux juzu l-fond ghall-iskop mikri u cioè bhala ufficcju kummercjali izda bhala store ghal xi oggetti tan-negozju ta' ibnu u l-istess ifficcju qieghed jinzamm maghluq u konsegwentament kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja.

L-intimat jeccepixxi illi r-rikorrent ghandu jgib prova tat-titolu tieghu u li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huwa ghadu juza l-fond bhala ufficcju.

Il-Ligi applikabbli u l-Gurisprudenza

Illi dwar in non-uzo ta' ufficcju huwa konkordament ricevut fil-gurisprudenza in materja illi n-nuqqas ta' uzu tal-fond jista' jammonta ghal-bdil fid-destinazzjoni tieghu naturalment b'kull konsiderazzjoni oggettiva dwar dak li ghalih il-fond kien destinat. Fil-kawza **Alan Kyle noe vs Mary La Rosa et App Civ 23.11.2005** il-Qorti kienet irriteniet illi: "...tajjeb li jigi mfakkar illi hi gurisprudenza kostanti illi n-non uzu ghal zmien twil hu parifikat ghall-kambjament fid-destinazzjoni. Gie

pero` deciz ukoll bosta drabi ohra illi waqt li n-non uzu jista’ jammonta skond ic-cirkustanzi ghall-uzu divers jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dan il-principju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament izda f’ kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Ara **“Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M. D.”, Appell, 16 ta’ Dicembru 1968**. Hu fil-fatt insenjament siewi dak prefiss mir-Ricci (“Corso Teorico- Pratico di Diritto Civile”, Vol.VIII para. 98 pag. 173) jigifieri li “non qualunque abuso ...della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua destinazione dara` senz’ altro al locatore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto, ma quell’ abuso o quello uso diverso della cosa locata che secondo le circostanze il magistrato stimera` meritevole di tale cauzione.” Taghlim dan ribadit u sostenut fid-decizjoni fl-ismijiet **“Michele Gauci -vs- Angelo Agius”, Appell, 25 ta’ Frar 1977**, fejn proprju minnha giet mehuda s-silta appena citata;”.

Il-kaz in ezami.

Illi fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni dwar il-prova tat-titolu, ir-rikorrenti ressaq il-kuntratt ta’ divizjoni Dok. FL 1 a folio 14 tal-process minn liema jirrizulta illi r-rikorrent huwa sid il-fond mertu tal-kawza.

Din l-eccezzjoni ghalhekk qeghda tigi respinta.

Illi fil-mertu, jidher illi hemm qbil li fil-fatt l-intimat mhux qed jaghmel uzu frekwenti ta’ dan l-ufficcju tant li l-intimat xehed in subizzjoni li l-ufficcju mhux jintuza regolarment. Dan però ma jaghtix lok awtomatiku ghar-ripreza tal-fond u l-izgumbrament tal-inkwilin. Dan huwa ufficcju mikri biex l-intimat ikun jista’ jezercita n-negozju tieghu, haga din li

m'ghadhiex tissusisti stante li l-intimat, illum m'ghadux jiggestixxi negozju tant li m'ghadux jiftah il-hanut li kellu, liema fond huwa mertu tal-kawza rikors numru 45/2016 fl-istess ismijiet.

Mir-ritratti esebiti a folio 4 u 5 mar-rikors promotur jirrizulta li l-fond jinsab fi stat disorganizzat u sahansitra bit-trabijiet. Jirrizulta wkoll li l-konsum tas-servizzi huwa minimu u fil-qofol tieghu u cioè kwazi kollu jirrifletti hlasijiet tal-meters.

Illi fil-mertu, r-rikorrenti ressaq diversi provi biex juri li l-fond mertu tal-kawza qed jinzamm maghluq u ilu hekk maghluq ghal diversi snin. Oltre l-affidavit tieghu u familjari tieghu, ressaq ukoll ir-rapprezentant tal-ARMS minn liema xhieda jirrizulta illi l-kontijiet ta' l-ahhar snin jirriflettu biss kera tal-meters u konsum tassew minimu.

L-intimat ma ressaq l-ebda prova biex jirribatti t-talba tar-rikorrenti u ma ressaq l-ebda prova tan-negozju jew tal-uzu qua ufficcju tal-imsemmi fond. Ghalkemm huwa mhux tenut jaghmel dan, però dan seta' jkun ta' ghajnuna sabiex il-Bord ikollu l-ahjar stampa quddiemu.

Illi ghalhekk mill-provi prodotti, jirrizulta illi dan l-ufficcju ilu zmien twil ma jintuza mill-intimat. Kif gustament rilevat fil-gurisprudenza fuq citata, l-uzu ta' ufficcju mhux necessarjament jissarraf f'bieb miftuh kontinwament jew ezercizzju ta' professjoni fih b'mod kontinwu ghaliex x-xoghol jista' jsir bil-bieb maghluq ghal kuntrarju li jsir f'hanut miftuh ghall-pubbliku. Izda mill-fatti migjuba a konjizzjoni ta' dan il-Bord jirrizulta li dan il-fond mhux talli ma jinfetahx almenuu b'mod sporadiku izda fil-verità ma jinfetah qatt u kwindi tirrizulta pruvat l-

allegazzjoni tar-rikorrenti dwar in-non uzo tal-fond u konsegwentament jrrizulta li r-rikorrenti prova ampjament it-talba tieghu.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur