BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 45/2016

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-ħanut numru sitta u erbgħin (46) (gja ħamsa u tletin (35) 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 ħanut huwa mikri lill intimat għall-użu tal-kummerċ bil-kera annwali ta' mitejn u sebgħa u sittin Euro u sebgħa u tmenin ċentezmu (Eur 267.87) pagabbli fl-ewwel (1) ta' Jannar ta' kull sena, u liema kera ilha ma tiġi aċċettata mill-iskadenza li għalqet fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u ħdax (2011) u bis-sentejn preċedenti li ġew aċċettati 'mingħajr pregudizju';

3. illi l-fond 'de quo' kien adebit u użat għall-bejgħ ta' oġġetti tad-dar – prinċipalment tal-kċina – u dana kif jirriżulta mir-ritratti hawn anness u markat bħala Dokument 'A'. Pero', l-imsemmi ħanut ilhu diversi snin ma jintuża għal dan il-għan u fil-fatt, m'għadx hemm sinjal ta' ebda attivita' kummerċjali fuq il-faċċata u s-'shutter' bil-kemm jinfetaħ – Dokument 'B'. Il-ħanut inoltri huwa illum battal għal-kollox ħlief l-ixkaffar u huwa ukoll zdingat u dana kif jirriżulta aħjar mir-ritratti hawn annessi bħala Dokumenti 'C' u 'D';

4. illi saħansitra, l-intimat ukoll ma baqax iħallas il-liċenzja kummerċjali li kienet tkopri l-istess ħanut u dana sa mis-sena elfejn u disa' (2009) kif jirrizulta mill-anness Dokument 'E1' u Dokument 'E2';

5. Illi għalhekk, minħabba l-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja daparti tal-intimat u minħabba n-non uzu tal-ħanut daparti tiegħu, r-rikorrenti huwa intitolat li jirreprendi lura l-pussess tal-istess ħanut in forza tal-artikolu 9 (a) tal-kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.;

6. Illi, minkejja għal fatt illi l-intimat ġie interpellat kemm il-darba – kemm bonarjament kif ukoll uffiċjalment – mis-sidien matul dawn l-aħħar snin sabiex jiżgombra mill-istess fond, huwa baqa’ inadempjenti;

Għaldaqstant, in forza tal-permess, l-esponenti, jitlob bir-rispett illi dana l-Onorabbli Bord jogħġbu jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-ħanut numru sitta u erbgħin (46) (gja ħamsa u tletin (35)) 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-ittri interpellatorji tas-sitta u għoxrin (26) ta’ Lulju 2010 u tal-ħamsa (5) ta’ Jannar elfejn u ħdax (2011) u tal-ittra uffiċjali tal-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili tal-1 ta’ Marzu tal-elfejn u sittax (2016) kontra l-intimat li minn issa jibqa’ mħarrek għas-subizzjoni u salv ukoll kull azzjoni għad-danni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat 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 għandha tiġi miċħuda billi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-fond qiegħed jintuża għall-skopijiet li għalih ġie mikri u ma nbidel xejn u ma seħħewx ċirkostanzi li jiġġustifika it-talba tar-rikorrenti.

Konsegwentement t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-03 t'April 2018.

Sema' s-sottomissjonijiet orali 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 l-izgumbrament tal-intimat mill-fond mikri minhabba non-uzo. Il-fond huwa mikri bhala hanut.

L-intimat jeccepixxi illi r-rikorrent ghandu jipprova t-titolu tieghu u t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-fond qed jintuza ghall-iskop li kien mikri.

Il-Ligi applikabbli u l-Gurisprudenza

Jibda biex jigi rimarkat illi din il-Qrati taghna f'diversi okkazjonijiet studjaw il-kuncett tan-non uzu. Jigi osservat illi koncettwalment n-"non-uzu" u l-"uzu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan ghaliex

mentri fil- kaz ta' "non-uzu" ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku; fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b' hekk jigi li abbuza mill-godiment tieghu. Ara sentenza fl-ismijiet **"Charles Zammit Tabona et -vs- Alfrida Walker et", deciza minn din il-Qorti fil-15 ta' Dicembru 2003**.

B' danakollu hu rikonoxxut ukoll f' bosta decizjonijiet illi n- "non-uzu" hu parifikat ukoll ghall-"uzu divers" u b' hekk iz- zewg kuncetti huma skambjabbli. Ara Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196. Hekk jinsab enuncjat illi "jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi wzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi gusitifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; ghax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-'hanut' jehtieg li jkun u jibqa' uzat bhala tali" (Kollez. Vol. XLII P I p 312).

Ir-rikorrenti ma hux qieghed jikkontendi din ix-xorta ta' uzu divers izda l-fatt li l-fond inzamm maghluq u hu dan in-non-uzu li fil-fehma tieghu jikkostitwixxi l- uzu xort' ohra tal-fond milli ghall-iskop li l-fond ikun gie moghti b'kera (Artikolu 9, Kapitolu 69).

Dan premess, ma jistax ikun qatt dubitat, in forza tal-principju notorju, illi min jallega jrid jipprova. Dan jikkomprendi l-prova ta' l-allegat tibdil li jirrizulta minn non-uzu. "Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta' dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f' kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan

in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (Kollez. Vol. XXXI P I p 110; Vol. XXXVI P I p 168)". Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Frar 2004 fil-kawza fl-ismijiet **"Salvina Falzon et -vs- Edward Agius et"**.

Jigi osservat illi l-obbligu primarju ta' l-inkwilin hu li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu mifthiem fil-kuntratt, u jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi (art 154 tal-Kap 16). Dan l-obbligu tal-kerrej bl-ebda mod ma gie modifikat bil-ligijiet specjali tal-kera u l-kawzali ghar-ripreza tal-fond taht il-Kap 69, abbazi tat-tibdil tad-destinazzjoni u kif evoluta fil-gurisprudenza anke abbazi tan-non uso issib l-origini taghha f'dan l-obbligu konsagrat mill-ligi civili." ('**Schembri vs Sultana', App. 29/1/99** ara ukoll **'Mizzi vs Ferrito'** deciza mill-Bord fl-10 ta' Mejju 2000 u kkonfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Gunju 2001).

Jaghmel uzu divers min izomm hanut maghluq, billi huwa maghruf li 'non si usa della Casa secondo la sua destinazione non usandone" (**App. Civ. 'Galea vs Falzon', 19/5/52; 'Schembri vs Bonnici', 8/2/54; 'Portelli vs Debono' 13/5/60; 'Farrugia vs Vella', 26/5/61; 'Sultana vs Bugeja', 20/5/63; 'Ciappara vs Grech' 6/12/1994; 'Bezzina vs Rizzo' 17/6/95; 'Xuereb vs Borg', 9/12/96; 'Zammit Lupi vs de Cristoforo', 12/12/96, 'Debono vs Abela et' App. Civ. 10/12/91**).

Principju iehor huwa illi biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-hanut jihtieg li jkun jibqa' uzat bhala tali"

(**‘Caruana vs Aquilina’, App. Civ. 22/5/99, ‘Borg vs Cortis’ App. Civ. 19/2/90**).

Biex dan in non uso jista’ jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi certu zmien valutabbli skond ic- cirkostanzi tal-kaz u li jkun volontarju u mhux determinanti minn xi raguni irresistibbli **(‘Bonello vs Cassar’, 24/11/86; ‘Spiteri vs Zammit’ App. Civ., 16/12/68; ‘Zammit vs Aveta’ App. Civ. 07/10/96**).

In oltre “Ftit uso jekkwivali ghal non-uso” (**‘Farrugia noe vs Licari et noe’ Ap. Civ. 17/2/95**).

Id-differenza ‘bejn non-uzu u uzu divers’. Dawn huma zewg koncetti kontradistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant tintqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi ‘non uso’ gie ekwiparat ghall-“uzu divers” (**‘Rocco Caruana et vs Albert Cauchi’, Appell ta’ Dicembru 1968**).

Fil-kaz ta’ ‘non uso’ ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perjodu apprezzabbli ta’ zmien (**Elena Magri et vs Andrea Piscopo’ Appell 12 ta’ Mejju 1950**) jew, jekk isir xi uzu minn dan isir sporadikament u ghall-perjodi qosra (‘**Pullicino vs Briffa’, Appell 18 ta’ Gunju 1983; ‘Josephine Smeets vs Evelyn Spiteri’, Appell 30 ta’ Ottubru 1997**).

Invece fil-kaz ta’ ‘uzu divers’ il-kerrej ikun snatura d-destinazzjoni li kienet issir qabel mill-fond u b’hekk abbuza mill-godiment tieghu. Per ezempju minn garage ghall-karozza jaghmel store (‘**Emmanuel Mifsud vs Philip Cassar’, Appell 31 ta’ Mejju 1996**) jew minn furnished flat

jghamlu ufficju (**'Gemma Saliba vs Mario Schembri', Appell 3 ta' Dicembru 1999, 'Zammit Tabona et vs Walker et. App 18/12/03**).

Hi vera u proprja obbligazzjoni tal-kerrej li jisserva bil-haga mikrija lilu bid-diligenza tal-bonus paterfamilias u fil-limiti u ghall-uzu determinat mill-kuntratt ta' ftehim [Artikolu 1554 (a), Kodici Civili]. Il-vjolazzjoni ta' din l-obbligazzjoni tista' ssehh b'diversi modi. Ad ezempju, meta l-fond jithalla traskurat u mhux ikkustodit jew ikkonservat kif jixraq jew meta dan ma jkunx qed jintuza kif suppost u skont id-destinazzjoni tieghu. Il-konsegwenza ta' tali vjolazzjoni, fejn tokkorri, hi dik tar-rizoluzzjoni u hall tal-kuntratt [Artikolu 1555 (1), Kapitolu 16] jew ic-cessar tat-tigdid tal-kirja meta din tkun fil-fazi tar-rilokazzjoni [Artikolu 9 (a), Kapitolu 69]. Kwantu ghall-operativita` ta' din l-istess obbligazzjoni din tibqa' tali fid-durata shiha tar-rapport lokatizju. Dan, indipendentement, mill-obbligu legali stabbilit fl-Artikolu 1559 Kodici Civili riferibilment ghar-restituzzjoni lura tal-haga fl-istat li jkun irceviha. Kwantu ghall-kontenut taghha din hi dipendenti fuq il-kondizzjonijiet imposti fil-ftehim skond il-volonta` reciproka tal-kontraenti;

Issa d-diligenza insita fl-obbligazzjoni surreferita li jippreciza l-artikolu tal-ligi [1554 (a)] ma ghandhiex konnessjoni biss ma' kwestjoni ta' dannu materjali fil-haga lokata izda ghandha evidentement rabta mal-pregudizzju illi t-trasgressjoni taghha ggib lis-sid. Hekk fil-kaz ta' non-uso l-gurisprudenza prevalenti hi fis-sens illi din, oltre li tintegra per se inadempjenza kontrattwali, iggib dannu u deprezzament lil fond u allura, wisq naturali, pregudizzju lill-interess tal-lokatur.

Maghdud dan b'introduzzjoni generali ghall-kwestjoni hawn involuta, jidher li hu terren komuni bejn il-kontendenti f' dan il-kaz illi l-hanut de

quo inzamm maghluq ghal diversi snin. F'sitwazzjoni bhal din jaggrava fuq il-kerrej li jgib 'il quddiem ghas-sodisfazzjon tal-Bord il-prova perswasiva ta' dik il-gustifikazzjoni li tevitalu s-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Dan hu linejarment mal-hsieb traccjat f'bosta decizjonijiet li jirritjenu li ghall-konfigurazzjoni tan-non-uzu hu mehtieg li (i) jghaddi tul ta' zmien valutabbli skond ic-cirkustanzi tal- kaz, u (ii) li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli. Ara a propozitu **"Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit", Appell, 16 ta' Dicembru 1968 u "Francis Cutajar et -vs- Michael Attard", Appell, 25 ta' Jannar 1989**.

Jemergi minn dawn is-sentenzi u ohrajn ta' l-istess portata illi ma jezisti ebda metru fiss ghal kejl tal-gustifikazzjoni ghax kollox jiddependi mic-cirkustanzi pekuljari tal-kaz, in- natura ta' l-attività kummercjali gestita mill-fond u fatturi ohra essenzjali. Il-valutazzjoni taghha, imbaghad, hi mhollija fil-gudizzju prudenzjali tal-Bord. Ara **"Rosina Micallef et -vs- Alfred Bilocca et", Appell, 10 ta' Mejju 2006**.

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, 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. Ix-xhud l-iehor Paul Demajo Albanese in tapprezentanza tad-Dipartiment tal-Licenzji jghid li l-licenzja telattiva ilha snin ma tithallas.

L-aqwa prova u konferma hija dik tal-intimat stess li ttella' jixhed in subizzjoni. L-intimat jammetti dan il-fatt li l-hanut kien qed jinzamm maghluq u fil-fatt ma ressaq l-ebda prova biex jirribatti t-talba tar-rikorrenti.

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