nuqqas ta' użu ta' fond kummerċjali – min-natura tiegħu fond kummerċjali għandu jinfetaħ għall-pubbliku b'mod regolari għal tul ta' ħin u ġranet – telf mill-apprezzament tal-avvjament – it-tul ta' żmien li fond kummerċjali dam magħluq ma kienx wieħed raġonevoli

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2021

Appell Inferjuri Numru 58/2015/1 LM

Yvonne Pullicino (K.I. nru 800136M)
("l-appellanta")

vs.

Mary Borg Ellis (K.I. nru 177294M)
("l-appellata")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Yvonne Pullicino (K.I. nru 800136(M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellanta"], mis-sentenza mogħtija fil-21 ta' Marzu, 2019, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord li

Jirregola l-Kera [minn issa ʼl quddiem "il-Bord"] fl-ismijiet fuq premessi billi ċaħad it-talba tagħha fil-konfront tal-intimata **Mary Borg Ellis (K.I. nru 177294M)** [minn issa ʼl quddiem "l-appellata"], bl-ispejjeż kontriha.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-ħanut bin-numru 124 fi Triq Ġużé Howard, Sliema, [minn issa ʼl quddiem "il-fond"] li kienet oriġinarjament saret permezz ta' skrittura privata[1] fl-1 ta' Marzu, 1961 bejn missier l-appellanta John Bartolo u r-raġel tal-appellata Emmanuele Borg, li sussegwentement ġie nieqes, fejn dan tal-aħħar ingħata d-dritt li jissulloka l-fond. Għalhekk l-imsemmi fond kien inkera lil ċertu Tony Navarro għal diversi snin twal, li kien jopera bħala parukkier minn hemmhekk. Imma dan temm is-sullokazzjoni tiegħu fi Frar tas-sena 2015 u l-fond baqa' magħluq diversi xhur.

Mertu

3. L-appellanta istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fit-12 ta' Ġunju, 2015, fejn talbet lill-Bord sabiex għal dawk ir-raġunijiet li hija fissret fl-imsemmi rikors, iħoll il-kirja tal-fond u jistabbilixxi terminu għall-iżgumbrament tal-appellata, bl-ispejjeż kontriha.

4. L-intimata laqgħet għat-talba tar-rikorrenti permezz tat-tweġiba ppreżentata fis-26 ta' Jannar, 2016, fejn eċċepiet li t-talba tal-appellanta

[1] Ara kopja 'A' *a fol.* 2 tal-proċess.

kienet infondata fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk kellha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontriha.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> *"Il-kawżali tan-***non uso**
>
> *Ir-rikorrenti tibbaża din l-azzjoni fuq l-artikolu 1555 tal-Kodiċi Ċivili, illi jistipula hekk:-* Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja.
>
> *U fuq l-Artikolu 1555A (3) li jitkellem dwar fondi kummerċjali jgħid hekk:* (3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, in-nuqqas ta' użu għall-iskop kummerċjali kif joħroġ mill-kuntratt ta' kiri jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555.
>
> *Illi l-kawżali li fuqha tistrieħ ir-rikorrenti fit-talba tagħha lil dan il-Bord għar-ripreża tal-fond hija n-*non uso *tal-fond.*
>
> *Fil-Kawża* ***Mary Borg vs Invicta Ltd, datata 1.12.2004), il-Qorti tal-Appell (Inferjuri)*** *irriteniet hekk:* "... huwa ferm paċifiku illi l-premessa tan-non użu hi kawżali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa prinċipju aċċettat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza kopjuża tagħna fuq is-suġġett illi l-kerrej li ma jużax il-post ma jkunxqed jużah skont id-destinazzjoni tiegħu. Dan in bażi għall-insenjament tal-Laurent *"non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone"*. *Ara Kollez. Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PI p196*. Ciononostante din l-affermazzjoni, ġie b'danakollu ammonit illi anqas għandu jiġi minsi dak li wkoll ġie ħafna drabi osservat mill-Qrati tagħna illi l-preċitat prinċipju mhux assolut u ma joperax awtomatikament iżda, f'kull każ, għandhom jitqiesu iċ-ċirkostanzi tiegħu. Hekk ġie deċiż illi "biex in-non użu jammonta għall-użu divers hemm bżonn li jgħaddi tul ta' żmien, valutabbli skont iċ-ċirkostanzi tal-każ, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli" ("**Rocco Caruana vs Albert Cauchi**", Appell, 6 ta' Diċembru 1968). Ingħad in tema illi "l-prinċipju ma japplikax meta jkun hemm ġustifikazzjoni xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u partikolarment meta

ċ-ċirkostani jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jagħtux lok għal dak id-deprezzament li hu għab-bażi tal-prinċipju" ("**Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit**" Appell, 16 ta' Dicembru 1969)".

Fil-kawża ***Giraldu Camilleri u Carmela Camilleri vs Carmelo sive Charles Tonna u martu Rosina Tonna, datata 12.01.2005, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri)*** *irreteniet hekk:-* *'*Jibda biex jiġi rimarkat illi din il-Qorti ġja kellha okkażjoni tosserva illi konċettwalment n-"non-użu" u l-"użu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan għaliex mentri fil-każ ta' "non-użu" għandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinżamm bla ebda ġustifikazzjoni magħluq u inutilizzat għall-perijodu apprezzabbli ta' żmien jew isir biss minnu użu sporadiku; fil-każ ta' "użu divers" il-kerrej ikun żnatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jiġi li abbuża mill-godiment tiegħu. Ara sentenza fl-ismijiet "**Charles Zammit Tabona et -vs- Alfrida Walker et**", deċiża minn din il-Qorti fil-15 ta' Dicembru 2003; B' danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta deċiżjonijiet illi n"non-użu" hu parifikat ukoll għall-"użu divers" u b'hekk iż-żewġ kunċetti huma skambjabbli. Ara Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196. Hekk jinsab enunċjat illi "jekk jirriżulta li l-fond mikri bħala store naqas għal żmien indefinit li jiġi wżat bħala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi ġusitifikazzjoni fiċ-ċirkostanzi speċjali tal-każ, jammonta għal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; għax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni speċjali li l-liġi tagħti lill-'ħanut' jeħtieġ li jkun u jibqa' użat bhala tali" (Kollez. Vol. XLII P I p 312)".

Il-Bord li jirregola l-Kera, kif diversament ippresedut, f'sentenza tat-12 ta' Jannar, 2012 Rikors Numru. 14/2007/1 ***Rosella Vassallo vs Frank Tanti****, irretena hekk: Il-*ġurisprudenza tgħallem illi f'allegazzjoni ta' nuqqas ta' użu, jeħtieġ illi fl-ewwel lok jinżamm fil-mira l-użu prinċipali tal-fond u jekk fil-każ li jirriżulta użu infrekwenti, jeħtieġ imbagħad li jkun konsiderat jekk l-użu prinċipali jirrikjedix frekwenza ta' attività u f'każ illi l-inattività tirriżulta allura jokkorri ikun eżaminat jekk kienx hemm raġuni ġustifikabbli għal dak il-fatt.

*Huwa wkoll rikonoxxut illi l-"*Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli iżda trid ukoll tkun tali li tikkonvinċi lil min irid jiġġudika illi manifestament hi waħda perswasiva u mingħajr ombra ta' dubju. Dan anke għaliex, kif drabi oħra ripetutament imtenni, f'każ ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju għandu jmur favur il-kerrej. Dan in bażi għall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija (**Kollez. Vol. XXXI P I p110; Vol. XXXVI P I p 168**)*" (fn. 11* ***Salvina Falzon*** **et** ***-vs- Edward Agius*** **et***, Qorti tal-Appell, 11 ta' Frar 2004)*

Finalment issir riferenza għal sentenza oħra ta' dan il-Bord, 13 ta' Lulju, 2018, kif ippresedut, Rikors numru 44/2016 ***L-Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Anthony Grech Sant****, fejn ġie ritenut hekk:-* illi n-nuqqas ta' użu tal-fond jista' jammonta għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu naturalment b'kull konsiderazzjoni oġġettiva dwar dak li għalih il-fond kien destinat. *Fil-kawża* ***Alan Kyle noe vs Mary La Rosa et*** *App Ċiv 23.11.2005 il-Qorti kienet irriteniet illi:* "...tajjeb li jiġi mfakkar illi hi ġurisprudenza kostanti illi n-non użu għal żmien twil hu parifikat għall-kambjament fid-destinazzjoni. Ġie però deċiż ukoll bosta drabi oħra illi waqt li n-non użu jista' jammonta skont iċ-ċirkustanzi ghall-użu divers jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dan il-prinċipju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament iżda f'kull każ għandhom jitqiesu ċ-ċirkostanzi tiegħu. Ara "**Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M. D**.", Appell, 16 ta' Diċembru 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 darà 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 stimerà meritevole di tale cauzione."

Deċiżjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jeħtieġ tikkunsidra jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawża n-non użu u jekk dan kien għal żmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.

Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord

Dan il-Bord ser japplika is-suċitati prinċipji għall-kawża odjerna. Jibda sabiex jingħad illi kien jaggrava fuq ir-rikorrenti - bħala sid - li tipprova li dan il-fond ma kienx qed jintuża, tant li jokkorri bdil fid-destinazzjoni tiegħu.

Fl-isfond ta' dan li ingħad hawn fuq dan il-Bord ser jara iċ-ċirkostanzi tal-każ sabiex jara jekk jirriżultax l-allegat non użu. Illi wara li l-barbier li kien jissulloka l-fond oriġinarjament informa lill-intimata li, għal raġunijiet ta' saħħa, huwa ma kienx ser jibqa' jikri l-post, l-intimata aġixxiet b'ħeffa sabiex il-fond jiġi sullokat lil ħaddieħor. Fil-fatt jirriżulta mill-atti illi fi Frar 2015 ħareġ il-barbier, u f'Settembru 2015 il-fond twella lil Elena Viktorovna. Hawn si tratta minn perijodu ta' seba' xhur, li huwa perijodu li dan il-Bord iqis raġonevoli sabiex jinstab inkwilin ieħor mill-intimata. Dik il-kirja ma irnexxietx, u f'Mejju 2016 (fn. 12 A folio 49 tal-proċess), il-fond de quo inkera lill Fenci Consulting Limited. Għal darba oħra, jingħad illi ma jirriżultax illi l-intimata ħalliet il-fond jaqa' fi stat ta' non uso *għal perijodu irraġonevoli, għaliex fi żmien tmien xhur minn meta issullokatu lil Elena Victorovna - liema sullokazzjoni ma rnexxietx - saret is-sullokazzjoni lill-Fenci Consulting Limited. Illi l-kawża infetħet mir-*

rikorrenti f'Ġunju 2015, u ċioe' erba' xhur biss wara li l-barbier ivvaka mill-fond issullokat, perijodu li ċertament ma jistax jitqies bħala tul ta' żmien valutabbli li fih il-fond tħalla jaqa' fin-non uso mill-intimata. In oltre kien hemm ġustifikazzjoni għal fatt illi dan il-fond kien magħluq, u ċioe' sakemm l-intimata irnexxielha issib sullokazzjoni oħra

Jingħad għalhekk illi l-perijodu ta' żmien li għalih il-fond tħalla magħluq ma kienx perijodu ta' żmien twil jew indefinit, u kif intqal, tirriżulta raġuni ġustifikabbli għall-fatt li l-fond inżamm magħluq għal dak il-perijodu qasir ta' żmien.

Finalment dwar dak li tissottometti r-rikorrenti fin-nota ta'sottomissjonijiet tagħha u ċioe' illi l-fond beda jintuża bħala uffiċċju ta' konsultazzjoni meta dan inkera bħala ħanut, din ma kinitx kawżali li fuqha r-rikorrenti bbażat il-kawża tagħha meta fetħet il-proċeduri odjerni u konsegwentament dan il-Bord ma jista' jiddikjara xejn fir-rigward."

L-Appell

6. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fid-29 ta' Marzu, 2019, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' t-talbiet tagħha, bl-ispejjeż kontra l-appellata. Tgħid li l-aggravji tagħha huma li l-Bord għamel evalwazzjoni ħażina kemm tal-fatti, kif ukoll tal-liġi.

7. L-appellata wieġbet fil-31 ta' Lulju, 2019 fejn issottomettiet li l-appell interpost huwa infondat fil-fatt u fid-dritt, filwaqt li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u għalhekk għandha tiġi konfermata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata.

9. L-appellanta tgħid li tħoss ruħha aggravata għaliex fil-fehma tagħha l-Bord għamel evalwazzjoni skorretta tal-fatti u anki tal-liġi. Filwaqt li telenka d-diversi fatti li dwarhom skont hi m'hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet, għamlet riferiment għal dak li qal il-Bord dwar in-nuqqas ta' użu ta' fond kummerċjali u stqarret li hawnhekk il-Bord naqas milli jsegwi l-prinċipji tal-ġurisprudenza ċitata minnu stess. Barra minn hekk il-Bord għamel evalwazzjoni skorretta tal-fatti kif kienu jirriżultaw mill-provi, u saħansitra kontra l-prinċipji enunċjati minnu. Hawnhekk ukoll l-appellanta elenkat d-diversi istanzi fejn fil-fehma tagħha l-Bord kien evalwa ħażin il-fatti. Tissottometti li minflok li l-Bord ikkonsidra l-perijodu meta l-ħanut kien fil-fatt magħluq, qies biss id-dati meta kien ġie ssullokat, fejn l-inkwilina kellha kull dritt tieħu ż-żmien tagħha sabiex tissulloka l-fond u ġaladarba dan isir, il-fond seta' jinżamm snin twal magħluq b'impunità. Il-Bord saħansitra qies li kien raġonevoli li l-fond inżamm għal aktar minn sentejn u nofs magħluq u li ma kien hemm xejn sanzjonabbli. L-appellanta tirrileva li fis-sentenza tagħha tal-5 ta' Diċembru, 1995 fl-ismijiet **Vincent Caruana *vs.* Carmela Scicluna**, il-Qorti tal-Appell temmet il-kirja fejn sabet li l-inkwilin kien qassar l-orarju tal-ftuħ tal-ħanut u b'hekk tilef kull avvjament. Fil-każ odjern, **Dr Roberta Gauci** xehdet li hija kienet applikat u ottjeniet permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar, sabiex tbiddel l-użu tal-fond minn dak ta' ħanut għal uffiċċju, fejn imbagħad kien jinfetaħ għal ħinijiet ristretti fi ġranet ristretti. B'riferiment għal dak li qal il-Bord li hija ma kinitx ippreżentat kawżali dwar bidla fid-destinazzjoni tal-fond minn ħanut għal uffiċċju, u għalhekk ma seta' jiddikjara xejn fir-rigward, l-appellanta b'riferiment għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Rosina

Ciappara *vs.* Giovanni Grech[2], tissottometti li l-bidla fl-użu saret fil-mori tal-kawża. Tagħlaq billi tissottometti li madankollu l-ħanut inżamm madwar sentejn u nofs magħluq sal-lum, u aktar minn erba' snin wara għadu *"bil-bieb magħluq u mhux aċċessibbli għall-pubbliku"*.

10. L-appellata tilqa' billi tissottometti fl-ewwel lok li qorti tat-tieni istanza m'għandha qatt tiddisturba leġġerment l-apprezzament tal-provi li jkun sar fl-ewwel istanza, u dan skont il-ġurisprudenza tagħna li kienet kemm ċara u wkoll inekwivoka. Tirrileva wkoll li l-provi kollha li tressqu mill-appellanta kienu dwar fatti li ġraw wara li intavolat il-proċeduri odjerni u għalhekk ma kinux jimmeritaw konsiderazzjoni mill-Bord. Dwar il-kawżali ta' nuqqas ta' użu, tirribatti għal dak li tgħid l-appellanta, li l-Bord ma setax jikkonsidra l-perijodi meta l-fond kien issullokat mingħajr ma jieħu inkonsiderazzjoni l-perijodi li fih kien baqa' wkoll magħluq. Tgħid li kemm hi, kif ukoll in-neputi tagħha Charles Cassar, kienu għamlu minn kollox sabiex il-fond jerġa' jiġi ssullokat u għalhekk l-appellanta ma rnexxiliex tipprova *animo* ta' rilaxx da parti tal-appellata. B'riferiment għall-ġurisprudenza, l-appellata ssostni li l-fatt li fond jibqa' magħluq, ma jissarrafx f'nuqqas ta' użu li jġib l-iżgumbrament tal-inkwilin. Min-naħa tagħha l-appellanta kienet tenuta turi li l-appellata ma kinitx baqgħet tagħmel użu mill-fond, u dan fiċ-ċirkostanzi tal-każ. Dwar il-kawżali l-oħra ta' bdil fid-destinazzjoni tal-fond, tissottometti li fl-ebda parti tal-premessi tar-rikors promotur ma jissemma li n-nuqqas ta' użu huwa riżultat ta' bdil fid-destinazzjoni tal-fond, u dan kif osserva ukoll l-Bord fis-sentenza appellata.

---

[2] Appelli Ċivili, 06.12.1994.

11. Il-Qorti tibda billi tgħid li kif sewwa rrilevat l-appellata, il-ġurisprudenza tagħna tgħallem b'mod kostanti u inekwivoku li qorti ta' reviżjoni m'għandha qatt tiddisturba b'mod leġġer l-apprezzament tal-provi magħmul mill-ewwel qorti jew tribunal. Għalhekk, huwa biss fejn tirriżulta raġuni gravi u impellenti fejn parti jew oħra tkun ser issofri xi preġudizzju, li din il-Qorti għandha tindaħal u tbiddel id-deċiżjoni ta' dik l-ewwel qorti jew ta' dak it-tribunal. Fil-każ odjern, ġaladarba qed jiġi allegat mill-appellanta li l-Bord għamel evalwazzjoni skorretta tal-fatti, u anki tal-liġi, hija ma tistax toqgħod lura milli tgħarbel l-apprezzament li sar mill-Bord sabiex tassigura li dan ikun sar sew, anki b'mod li l-ebda preġudizzju ma jkun ser jinħoloq lil parti jew oħra.

12. Wara li għamel il-konstatazzjonijiet tiegħu, il-Bord sab li kien hemm *"...raġuni ġustifikabbli għall-fatt li l-fond inżamm magħluq għal dak il-perijodu qasir ta' żmien".* Spjega li l-perijodu li fih inżamm magħluq il-fond ma kienx perijodu twil jew indefinit u b'hekk huwa ċaħad it-talbiet tal-appellanta. Dan filwaqt li osserva wkoll li peress li ma kinitx kawżali li fuqha sejset il-proċeduri odjerni, huwa m'għandux jikkonsidra s-sottomissjoni tal-appellanta li l-fond kien beda jintuża bħala uffiċċju ta' konsultazzjoni, meta l-użu miftiehem tiegħu kien dak ta' ħanut.

13. Filwaqt li l-Qorti tgħid li taqbel ma' din l-aħħar konsiderazzjoni magħmula mill-Bord, ma tistax tgħid l-istess għall-kumplament fir-rigward ta' dak li ddikjara dwar il-kawżali ta' nuqqas ta' użu mressqa mill-appellanta. Il-Qorti tqis li jirriżulta, anki mix-xhieda tan-neputi tal-appellata Charles Cassar, li jidher li kien qed jieħu ħsieb il-kirja tal-fond, li fi Frar tas-sena 2015 temm is-sullokazzjoni l-inkwilin ċertu Tony Navarro, li kien jaħdem bħala parrukkier

mill-fond[3], u dan wara li huwa kien avżahom xahrejn qabel li din kienet ser tkun l-aħħar kera.[4] Saru diversi tentattivi min-naħa tal-imsemmi Charles Cassar sabiex il-fond jerġa' jinkera lil inkwilin ġdid, u xi sitt xhur wara għall-bidu tas-sajf avviċinawh koppja li kienu interessati li jikru l-fond u huwa għamel ftehim magħhom.[5] Imma fil-frattemp fit-12 ta' Ġunju, 2015, kif l-appellanta rat li l-ħanut kien baqa' magħluq għal diversi xhur, bir-raġun kollu intavolat il-proċeduri odjerni għar-ripreża tal-fond.

14. Il-Qorti ma tqisx xejn irraġonevoli f'dan, aktar u aktar meta tqis dak li qal ix-xhud Charles Cassar meta mistoqsi "[j]*ekk ngħidlek li fil-Christmas kien diġà magħluq ta' two thousand fifteen ... two thousand fourteen sorry",* li l-inkwilin Tony Navarro *"... ma kienx jiftaħ ... kien jiftaħ ftit sigħat kuljum ma kienx jiftaħ ... sa fejn naf jien".* Imma filwaqt li l-Qorti tosserva li l-Bord naqas li jieħu dawn iċ-ċirkostanzi wkoll inkonsiderazzjoni, tgħid li ma taqbilx mal-konklużjoni tal-Bord li l-perijodu li fih inżamm magħluq il-fond sakemm reġa' inkera ma kienx wieħed twil u indefinit. Lanqas ma tista' taċċetta li dan il-perijodu kien wieħed ġustifikat fid-dawl tal-fatt li l-appellata kellha bżonn iż-żmien sabiex issib sullokazzjoni ġdida. Tirrileva li l-każ odjern jittratta fond ta' natura kummerċjali li min-natura tiegħu jirrikjedi li jinfetaħ b'mod regolari u għal tul ta' ħin u ġranet għall-pubbliku. Issa l-fond inkwistjoni kien diġà qed jitlef mill-apprezzament tal-avvjament tiegħu riżultat tal-fatt li l-inkwilin kien naqqas ferm is-sigħat ta' meta kien qed jopera, u magħdud ma' dan il-fatt li sussegwentement għamel diversi xhur magħluq mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni

[3] Ara xhieda seduta 28.11.17 *a fol.* 92 u dikjarazzjoni ġuramentata ta' Edward Pullicino u ta' Maryann Zammit *a fol.* 10 u 12 rispettivament.
[4] *Ibid. a fol.* 93.
[5] *Ibid. a fol.* 93 u 101.

ta' xejn, ma tistax din il-Qorti ma ssibx li jirriżultaw iċ-ċirkostanzi preskritti mill-liġi li għandhom iwasslu għar-ripreża tal-fond.

15. Il-Qorti tirrileva li d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 1555A(3) tal-Kap. 16 huma ċari u inekwivoċi:

> *"3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, in-nuqqas ta' użu għall-iskop kummerċjali kif joħroġ mill-kuntratt ta' kiri jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555.",*

u dan filwaqt li l-artikolu 1555 jipprovdi kif ġej:

> *"1555. Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja."*

16. Tirrileva li d-diċitura użata mil-liġi hija pjuttost rigoruża u ma tħalli lok għall-ebda eċċezzjoni jew tul ta' żmien fejn l-għeluq ta' fond kummerċjali għandu jitqies aċċettabbli skont il-prinċipju stabbilit fid-duttrina u anki fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna. Madankollu tħalli f'idejn il-ġudikant sabiex jikkonsidra jekk iċ-ċirkostanzi jippermettux l-eċċezzjoni, u dawn l-eċċezzjonijiet joħorġu ċar mill-ġurisprudenza kif ċċitata mill-Bord stess. Konsiderazzjonijiet ewlenin huma t-tul ta' żmien valutabbli skond iċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari, u l-volontarjetà tal-inkwilin. Fil-każ odjern ġie stabbilit mill-Qorti li l-tul ta' żmien li fih dam magħluq il-fond ma kienx wieħed raġonevoli, meħud ukoll inkonsiderazzjoni l-fatt li l-appellata kellha bżonn iż-żmien sabiex issib lil terza persuna lil min tissulloka l-fond inkwistjoni.

17. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li l-aggravji tal-appellanta huma ġustifikati u tilqagħhom.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tilqgħu u għalhekk, filwaqt li tilqa' t-talbiet kollha tagħha u tiċħad l-eċċezzjonijiet mressqa mill-appellata, tħassar is-sentenza appellata u tipprefriġġi terminu perentorju ta' tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza għall-fini ta' żgumbrament tal-appellata mill-fond.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza u ta' dan l-appell huma a karigu tal-imsemmija appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur