BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Helen Mercieca (ID Nru. 3963M), Mary Xuereb (ID Nru. 654053M) u Anne Xuereb (ID Nru. 235155M)

vs

Alan David Palmier (ID Nru. 658448M) u Moira Palmier (ID Nru. 384956M), mart l-istess Alan David Palmier, għal kull interess li jista' ikollha

Rikors Numru: 15/2019

Illum 28 ta' April 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti ppreżentat fit-23 ta' Jannar 2019 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi l-esponenti huma l-propjetarji, f'ismha ugwali u indiviżi bejniethom, tal-fond, ossijja garage, numru 113, Stuart Street, Gżira, liema proprjeta hija provenjenti mill-wirt tal-ġenituri tagħhom;

[1] Fol. 1 sa 3

2. Illi missier l-esponenti kien fl-imgħoddi, u ċioè qabel l-1 ta' Ġunju 1995, kera dan il-garage lill-intimat jew l-aventi causa tiegħu u dan għall-iskop li fih jiġi ġestit negozju ta' *general auto repairs*, u ċioè għal użu kummerċjali;

3. Illi l-intimat qiegħed jagħmel użu ħażin tal-ħaġa lilu mirkija u dana billi ilu għal diversi snin ma jagħmel użu mill-fond mikri għall-iskop li għalih kien mikri kif ser jiġi ampjament ippruvat waqt din il-kawża;

4. Illi għar-raġuni hawn fuq appena msemmijja, l-esponenti kienu bagħtu ittra ta' *congedo* lill-intimat, liema ittra iġġib id-data tas-6 ta' Novembru 2018 (kopja annessa u mmarkata "**Dok. A**"), u permezz ta' liema huma kienu intimaw lill-intimat sabiex jivvaka l-fond mikri u jirritorna ċ-ċwievet tal-istess sa mhux aktar tard mill-31 ta' Diċembru 2018;

5. Illi madankollu l-intimat Alan Palmier ċaħad illi huwa ma għadux jagħmel użu mill-fond mikri u dan permezz ta' ittra datata it-18 ta' Novembru 2018 (kopja annessa u mmarkata "**Dok. B**");

6. Illi stante li l-esponenti isostnu ferm il-pożizzjoni tagħhom, u ċioe' dik sollevata fil-paragrafu numru tlieta (3) hawn fuq, huma ma kellhom l-ebda għażla oħra li jipproċedu kontra l-intimati b'din il-kawża;

Jgħidu għalhekk l-intimati għalfejn ma għandux dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera, għar-raġunijiet hawn fuq imsemmijja:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati, jew min minnhom, qed jagħmlu użu ħażin tal-oġġett lilhom mikri mill-esponenti, u dan senjatament

billi abbandunaw l-istess u/jew billi ma humiex qiegħdin jagħmlu użu minnu għall-iskop li għalih kien mikri;

2. Jawtorizza lill-esponenti sabiex ma jġeddux il-kera tal-fond 113, Stuart Street, Gżira favur tal-intimati jew minnhom u konsegwentement jordna l-ħall tal-istess kirja skont il-liġi;

3. Jikkundanna lill-intimati, jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju jiżgombraw mill-fond mikri u sabiex jirritornaw iċ-ċwievet tal-istess fond lill-esponenti;

4. Jillikwida somma in linea ta' danni għall-okkupazzjoni illegali da parti tal-intimati jew min minnhom tal-fond mikri u a tenur tal-artikolu 1555A (5) tal-Kodiċi Ċivili;

5. Jikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex iħallsu lill-esponenti s-somma hekk likwidata bl-imgħax legali dekoribbli mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati illi huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra r-Risposta[2] tal-intimati preżentata fis-7 ta' Marzu 2019 li permezz tagħha eċċepew li:

1. Illi in kwantu għall-fatti esposti fl-ewwel paragrafu tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qabel xejn jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni, senjatament garage;

2. Illi f'dak li jirrigwardja l-fatti esposti fit-tieni paragrafu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, trid tinġieb il-prova neċessarja għal liema skop saret;

[2] Fol. 9 sa 10

3. Illi l-fatti esposti fit-tielet paragrafu qegħdin jiġu kontestati fit-totalita' tagħhom stante illi dak allegat mir-rikorrenti, senjatament illi sar użu ħażin tal-garage huwa għal kollox inveritjier;

4. Illi in kwantu għal fatti esposti fir-raba' paragrafu, inter alia dak rikjest mil-liġi ad validitatem permezz ta' Artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili ma ġiex sodisfatt stante illi l-ittra ta' congedo mibghuta mir-rikorrenti nhar is-6 ta' Novembru 2018 hija indirizzata biss lil Alan Palmier bl-esklużjoni ta' Moira Palmier intimata fil-kawża odjerna;

5. Illi dak espost fil-ħames paragrafu huwa minnu, senjatament li l-garage jintuża bħala tali, u in oltre fl-istess fond jinsabu oġġetti u affarijiet oħra u li wieħed ġeneralment jsib ġewwa garage;

6. Illi in oltre, il-kera tal-garage in kwistjoni dejjem ġiet imħħallsa fil-ħin u fl-unika istanza fejn tali ġiet rifjutata, ġiet depożitata taħt l-Awtorita' tal-Onorabbli Qorti;

7. Illi l-fatti esposti fis-sitt paragrafu qegħdin jiġu kontestati fit-totalita' tagħhom stante illi m'huwiex minnu illi ma kien hemm l-ebda alternativa oħra ħlief li jiġu istiwiti proċeduri ġudizzjarji fil-konfront tal-intimati konjuġi Palmier, stante li dawn huma frivoli u bla bżonn;

Ra d-dokumenti ppreżentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Ra s-sottomissjonijiet bil-miktub maghmula mill-partijiet.

Ikkunsidra li:

Din hija kawża li r-rikorrenti qed jagħmlu skont l-**art. 1555**, **1555A(3)** u **1555A(5)** tal-Kodiċi Ċivili dwar il-fond kummerċjali 113, Stuart Street, Gzira

li huma jikru lill-intimati. Ir-rikorrenti jallegaw li l-intimati m'għadhomx jagħmlu użu minn dan il-fond għall-iskop li għalih kien mikri lilhom, u li kien l-istess skop li għalih l-intimat Alan David Palmier uża dan il-fond għal snin twal. Min-naħa tagħhom, l-intimati jikkontestaw din l-allegazzjoni u jirritjenu li l-kirja għandha tkompli.

Fl-affidavit tagħha[3], ir-rikorrenti Anne Xuereb spjegat kif dan il-fond ġie għandha u għand ħutha r-rikorrenti l-oħra mill-wirt ta' missierhom Giuseppe Xuereb, li miet fit-13 ta' Novembru 1975. Qalet ukoll li bi skrittura datata 6 ta' Diċembru 1972[4], li kienet aċċettata minn missierhom, l-inkwilin oriġinali Charles Palmier kien trasferixxa din il-kirja lil ibnu l-intimat Alan Palmier, li dak iż-żmien kien għadu ġuvni. L-iskop tal-kirja kien biex il-garaxx jintuża għal xogħol ta' *general auto repairs* (mekkanik), u filfatt l-intimat kien jużah ghal dan l-iskop. Maz-zmien, l-intimat kiber u mar lura f'saħħtu. In-negozju fil-garaxx naqas, u mbagħad martu l-intimata talbet lir-rikorrenti biex jaslu f'arranġament ħalli l-garaxx jieħdu binhom, u jikkonvertih f'*internet cafe'*. Meta r-rikorrenti aċċettaw, u bagħtu abbozz ta' skrittura ta' lokazzjoni, din baqgħet qatt ma ġiet iffirmata[5]. Ir-rikorrenti talbu ċ-ċwievet tal-fond battal, pero' l-intimata sussegwentement talbet permess biex tikkonverti l-garaxx f'ristorant, liema permess qatt ma ngħatalha. Ir-rikorrenti ddikjarat li ppruvaw ħafna jaraw x'kien hemm fil-garaxx, u għalxhiex kien qed jintuża, pero' qatt ma nzertawh miftuħ. Mill-ġirien saru jafu li l-garaxx jinfetaħ biss saltwarjament, u għal ftit minuti, biex tinġabar il-posta.

Mid-denunzja tas-suċċessjoni[6] eżibita mir-rikorrenti, jidher li dan il-garaxx ġie dikjarat li kellu n-numru 114, fi Stuart Street, Gzira, u li kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti[7] li kien hemm bejn il-ġenituri tar-rikorrenti. Mid-

---

[3] Fol. 14 sa 16
[4] Fol. 22
[5] Fol. 23 sa 25
[6] Fol. 17 *et seq.*
[7] Fol. 18

denunzja jidher li meta miet missierhom, ommhom Maria Xuereb kienet għadha hajja. Mhux magħruf jekk ommhom għadhiex ħajja sallum, u ma ġiet prezentata ebda dokumentazzjoni tas-suċċessjoni tagħha.

Ir-rikorrenti ressqu b'xhud tagħhom lil Reuben Bonnici[8], in rappreżentanza ta' ARMS Limited, sabiex jixhed dwar il-konsum u l-ħlas tas-servizzi f'dan il-garaxx. Mir-rendikont preżentat minnu, jirriżulta li fl-aħħar tnax-il sena, il-kontijiet kienu jkopru konsum minimu[9]. Il-bqija tal-ħlas mitlub jirrapreżenta l-kera tal-*meters* tas-servizzi.[10] Dawn il-kontijiet għadhom jitħallsu regolarment.

Dan il-Bord sema' wkoll lir-rappreżentant tad-Dipartiment tal-Liċenzji Kummerċjali[11], li ddikjara li l-intimat Alan David Palmier għandu liċenzja antika, tat-tip *'Motor vehicle repairs, sprayers, workshop, garage'*[12], li baqgħet titħallas u tiġġedded sakemm baqa' operattiv id-dipartiment fl-aħħar tas-sena 2016. Ir-rappreżentant ta' Jobsplus[13] ikkonferma li l-intimat kien reġistrat bħala li jaħdem għal rasu mill-1 ta' Jannar 1973 sal-24 ta' Lulju 2009[14].

Da parti tagħhom, l-intimati ressqu affidavits tal-intimata Moira Palmier[15], u ta' ħuha Norman Darmanin Demajo[16]. L-intimata tirrikonoxxi li missier żewġha kien kera dan il-fond mingħand missier ir-rikorrenti, u li llum ir-rikorrenti huma suċċessuri tal-lokatur oriġinali, kif żewġha huwa s-suċċessur fil-kirja tal-kerrej oriġinali. Tgħid li hija u l-intimat l-ieħor iżżewġu fis-6 ta' Ottubru 1979. Tikkonferma li żewġha kien jiġġestixxi negozju ta' mekkanik bl-isem *'Palmier Garage'* minn dan il-garaxx. In-negozju kien tajjeb, u żewġha kien jaħdem siegħat twal fih. Skont l-intimata,

---

[8] Ara xiehda, 11.7.2019, fol. 27 sa 29
[9] Fol. 32 sa 34, ara wkoll fol. 38 sa 39
[10] Fol. 30 sa 31
[11] Ara xiehda, Paul Demajo Albanese, 9.10.2019, fol. 44 sa 45
[12] Fol. 46
[13] Ara xiehda, 9.10.2019, fol. 47 sa 48
[14] Fol. 49
[15] Fol. 59
[16] Fol. 105

għall-ħabta tal-2013, l-intimat marad bil-*parkinsons*, u beda jnaqqas mix-xogħol sakemm waqaf għal kollox sal-2016. Intant, il-kera baqgħet titħallas, u r-rikorrenti baqgħu jirrilaxxjaw ir-riċevuti. L-intimata tgħid li, fil-frattemp, għamlu diversi offerti vantaġġjużi biex jixtru dan il-garaxx, pero' r-rikorrenti qatt ma aċċettaw li jbiegħuhulhom. Hija tikkonferma wkoll li kienet talbet li l-kirja ddur fuq binhom ghal skop differenti (*internet cafe'*) pero' l-pjan sfaxxa għaliex it-talba għal dan it-tip ta' negozju spiċċat. Ikkonfermat ukoll li, wara, kienet talbet lir-rikorrenti jippermettulha tużah bħala ristorant, pero' lanqas dan ma aċċettaw, u ma baqgħux jaċċettaw mingħandhom il-hlas tal-kera.

L-intimata ppreżentat ukoll kopja sħiħa tal-ktieb tar-riċevuti tal-ħlas tal-kera dwar dan il-garaxx[17]. L-aħħar riċevuta hija datata 14 ta' Jannar 2018, u tirreferi għall-ħlas tal-kera għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2018 sat-30 ta' Ġunju 2018.[18]

Ħu l-intimata Norman Darmanin Demajo kkonferma l-fatti prinċipali dikjarati mill-intimata fl-affidavit tagħha.

Aktar tard, bil-permess ta' dan il-Bord[19], ir-rikorrenti ppreżentaw diversi ritratti[20] li juru l-istat intern ta' dan il-garaxx, il-kundizzjoni li jinsab fiha, u għaliex qed jintuża.

Ikkunsidra wkoll li:

Għar-rigward tal-ewwel eċċezzjoni mqajjma mill-intimati, għalkemm ir-rikorrenti naqsu li jġibu prova sħiħa tal-provenjenza tat-titolu tagħhom, dan il-Bord jidhirlu li, fuq bilanċ ta' probabiltajiet, ma hemmx raġuni għaliex ma jaċċettax bħala veritiera d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti li l-garaxx 113, Stuart Street, Gzira, mertu tal-kawża, jappartjeni lilhom. Aktar minn hekk, l-intimati jagħrfu lilhom bħala l-uniċi sidien u l-lokaturi tagħhom, u dan jidher

[17] Fol. 60 sa 98
[18] Fol. 98
[19]
[20] Fol. 120 sa 136

car minn aktar minn erbgħin sena riċevuti tal-ħlas tal-kera eżibiti fl-atti mill-intimati nfushom.

Kwantu imbagħad għall-iskop tal-kirja, huwa minnu li ma ġiet eżibita ebda skrittura li tistabilixxi b'mod ċar l-iskop li għalih saret il-kirja. Pero' hija ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna li *'huwa l-użu tal-fond li jiddetermina n-natura tiegħu ... In-natura tal-kirja trid tirrizulta mill-prova tal-ftehim milħuq u mill-eżekuzzjoni ta' tali ftehim'*[21]. Fil-każ tal-kirja in eżami, il-ftehim dwar l-użu seta' kien anke verbali, jew impliċitu u deżunt miċ-ċirkostanzi kif ġraw tul iż-żmien. Kif filfatt ġara f'dan il-każ. Jirriżulta li l-kirja ġiet ċeduta, bil-permess tal-lokatur ta' dakinhar, lill-intimat Alan David Palmier, li kellu s-sengħa ta' mekkanik, meta dan kien għad kellu 24 sena, u ftit ġranet biss qabel irreġistra li kien qed jibda jaħdem għal rasu, saħansitra qabel waqqaf il-familja tiegħu. Imbagħad għamel żgur 36 sena reġistrat bħala li jaħdem għal rasu, u jirriżulta li matul dawk is-snin kollha xogħlu kien fit-tmexxija tal-attivita' kummerċjali ta' mekkanik mill-garaxx in kwistjoni. Fil-każ fuq citat, il-Qorti għamlet tagħha l-apprezzament tal-Bord meta wasal għad-desunzjoni dwar l-użu tal-fond mikri miċ-ċirkostanzi, u spjega li *'L-intimati stess jikkonfermaw illi f'dan il-fond kien isir xogħol ta' lostru għaliex dik kienet l-uniku sengħa ta' missierhom, liema sengħa wirtu huma stess u x-xogħol tagħhom kiber b'mod li kellhom ifittxu band'oħra fejn jeżerċitaw il-mistier tagħhom. L-intimati saħansitra għandhom liċenzja għall-eżerċizzju ta' din is-sengħa minn dan il-fond li fi żmien kien isir tant xogħol fih li missier l-intimati kien anke jagħmel xogħol barra l-bieb.'*[22]

Għaldaqstant, dan il-Bord ma jaqbilx mal-intimati li l-garaxx in kwistjoni inkera għal skop ta' negozju, b'mod ġenerali, u li allura għandhom jedd jużawh għal kull ġeneru ta' negozju, mingħajr il-ħtieġa li jottjenu minn qabel il-kunsens tar-rikorrenti. Tant huwa hekk li meta l-intimati kien qed jaħsbu biex jibdlu l-ġeneru talbu l-kunsens tas-sidien – kemm meta talbuhom biex

[21] **Dolores Farrugia vs John Grima et**, Appell Inferjuri, 29.11.2012
[22] Ibid.

l-iben ikompli u jiftaħ internet café' u wara meta l-istess intimata talbet il-kunsens tas-sidien sabiex tibda tiġġestixxi ristorante.

Aktar minn hekk, pero', jirriżulta pruvat mir-ritratti eżibiti mir-rikorrenti fl-aħħar stadju tal-kawża, u li ma ġew bl-ebda mod kontestati jew kuntrarjati bi provi differenti mill-intimati, li dan il-garaxx preżentement m'hu jintuża għall-ebda attivita' kummerċjali, u li l-intimati qed jinqdew bih biex jaħżnu materjali, vetturi u għodda antiki li baqagħlhom miż-żmien meta l-fond kien jintuża għall-impriża ta' mekkanik tal-vetturi. In-nuqqas ta' użu kurrenti ta' dan il-fond, mhux biss preżentement, imma possibilment għal snin twal imgħoddija – possibilment minn meta l-intimat irreġistra li waqaf mill-impjieg tiegħu fl-2009 u mhux aktar riċenti biex iddikjarat l-intimata – huwa konfermat ukoll mill-konsum limitat ħafna ta' dawl u ilma f'dan il-fond fl-aħħar ħmistax-il sena. Dan kollu, fil-kuntest tal-fatt ammess volontarjament mill-intimata li żewġha ilu snin twal ibati minn marda deġenerattiva, mingħajr ebda riferenza għal min kompla l-attivita' kummerċjali li kellu wara li marad, jikkonfermaw li t-tezi tar-rikorrenti li l-garaxx in kwistjoni mhux qed jintuża għan-negozju, kif inkera minn missierhom lill-intimat bosta snin ilu.

Riċentement, meta l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) kellha quddiemha fatti simili fil-każ **Enotria Limited vs Nazzarena Meli**[23], fejn kienet mitluba tinvesti jekk kienx hemm użu ħażin mill-fond mikri minħabba li ma baqax jintuża għall-iskop li għalih kien inkera, hija għamlet riferenza għall-ġurisprudenza anterjuri u spjegat li ġej:

> *'Fil-kaz Emanuel Borg et vs Dr Joseph Vella Baldacchino deċiż fis-27 ta' Ottubru 2005, il-qorti osservat: "Il-ġurisprudenza dejjem imxiet fuq il-LAURENT li b'erba' kelmiet fisser ħafna. "Non si usa della cosa secondo li sua destinazione non usandone" (ara Vol XXXIV–I-164 u XXXVI -1-141 u bosta sentenzi li mxew fuqhom). Jingħad ukoll li "l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn*

[23] 30/2005AE, 1.12.2017

kwalunkwe ċirkostanza, anke l-iżjed żgħira u ġenwina, biex jippriva lill-inkwilin mid-dgawdija tal-ħaġa lilu mikrija ("Caruso vs Formosa, 26 ta' Novembru, 1954, Vol XXXVIII -1-256, "Briffa et vs Borg", Appell mill-Bord 10 ta' Jannar, 2000) "u anke jekk jeżisti dubbju fl-interpretazzjoni, dak id-dubbju għandu jmur favur il-kerrej li minkejja l-interpretazzjoni l-oħra jista' jiġi jitlef il-pussess tal-fond. ("Calleja vs Debono, 10 ta' Frar, 1961"). Barra dan "jekk hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond minħabba li dan ikun inżamm magħluq, ma hemmx kriterju fiss u dan jiġi determinat in ispecie, meħuda in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ" (Appell Civili "Busuttil vs Zammit, 7 ta' Mejju, 1956, "Demanuele et vs Frost Food Services Limited," Appell mill-Bord, 3 ta' Settembru, 2002), ukoll "il-fatt biss li l-intimat seta' għal xi raġuni jew oħra naqqas xi ftit l-attivita' kummerċjali tiegħu u allura l-fatt biss illi l-fond ma baqgħax jiġi użat bl-istess frekwenza kif kien jintuża preċedentement, ma jammontax għan-non uso fis-sens tal-liġi …'

F'dak il-każ partikolari, il-Qorti qieset li *'l-fond kien jintuża bħala maħżen ta' going concern li m'għadhiex teżisti. Going concern fejn in-negozjant jixtri merkanzija, ibiegħha u jixtri iktar merkanzija. David Meli stess xehed li merkanzija, "…. ta' missieri …. Ilha ma tkun importata għoxrin sena". F'dan il-każ ma tezisti l-ebda going concern. Hu ċar li l-maħżen kien aċċessorju għal going concern li kellu Francis Meli. Il-familja Meli jidher li m'għandhomx interess li jbattlu l-maħżen, u l-qorti għandha d-dubji serji dwar il-kummerċjabilita tal-merkanzija li għad hemm fil-fond. Dan meta tqis it-trapass ta' snin twal u 'l fatt li jekk qed tinbiegħ xi merkanzija, din l-attivita qegħda ssir biss b'mod sporadiku. Għaldaqstant, filwaqt li l-fond kien jintuża bħala maħżen għall-negozju attiv, issa ilu snin twal ħafna jintuża bħala maħżen li fih hemm mitluqa merkanzija ta' negozju li m'għadux jezisti. Tant hu hekk li kull m'hu qiegħed jiġri hu li, "kultant żmien inbiegħ xi ħaġa minnhom u prattikament qed nillikwida dawn l-oġġetti".*

Dan il-Bord iqis li dawn il-kunsiderazzjonijiet jgħoddu fl-intier tagħhom għal dan il-każ. Il-Bord jinsab konvint li l-avvjament tan-negozju ta' mekkanik, bl-isem 'Palmier Garage', li l-intimat Alan David Palmier kien imexxi fil-garaxx mertu tal-kawża, mikri mingħand ir-rikorrenti u

missierhom qabilhom, illum spiċċat ghal kollox, u ilha li spiċċat. Il-garaxx qed jintuża biss biex l-intimati jkollhom fejn iqiegħdu dak li fadlilhom minn dik l-attivita', li jidher li kienet kbira. Pero' m'hu jintuża bl-ebda mod attiv, kontinwu jew konsistenti, għall-iskop li għalih oriġinarjament saret il-kirja tiegħu lill-intimat Alan David Palmier.

Għaldaqstant, il-Bord isib li l-intimati naqsu milli jużaw il-fond mertu tal-kawża għall-iskop kummerċjali li għalih saret, u baqgħet tiġġedded, din il-kirja, skont il-liġijiet speċjali, u li konsegwentement għamlu użu ħażin tal-istess fond fit-termini tal-**art. 1555** u **1555A(3)** tal-Kodiċi Ċivili, li jwassal allura għas-sanzjoni tax-xoljiment tal-kirja.

Jifdal imbagħad it-talba tar-rikorrenti għall-hlas tad-danni. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti għamlu riferenza għall-istat li fih jirriżulta li jinsab preżentement dan il-garaxx mir-ritratti li ppreżentaw fl-aħħar stadju tal-kawża, u talbu li dan il-Bord jillikwida favur tagħhom id-danni *ex aequo et bono* minħabba fil-ħsarat strutturali li jidher li hemm fil-garaxx, u minħabba fl-istat mitluq.

F'dan ir-rigward, il-Bord għandu żewġ senjalazzjonijiet li jqis li għandu jagħmel.

Fl-ewwel lok, il-Bord jidhirlu li fis-sitwazzjoni legali tagħna, fejn ir-responsabbilta' ċivili hija bażata fuq il-ksur ta' obbligu (*fault*), kuntrattwali jew legali, u fejn id-disposizzjoni tal-liġi tiġi nterpretata fil-kuntest tal-bqija tad-diċitura fl-istess disposizzjoni, id-danni li għalihom jirreferi l-**art. 1555A(5)** tal-**Kodiċi Ċivili** huma d-danni riżultanti min-nuqqas tal-inkwilin li juża l-fond mikri għall-iskop li għalih ikun inkera[24]. Fil-każ ta' kiri ta' fond kummerċjali, it-telf konsegwenzjali għall-ksur tal-obbligu li l-inkwilin juża l-fond mikri li għalih ikun inkera lilu jista' jikkonsisti fil-kumpens għat-telf

[24] **1555A.** … (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.
…
(5) F'kull wieħed mill-każijiet hawn qabel imsemmija, ħlief fil-każijiet fejn l-inkwilin jitlef il-kirja minħabba f 'rikoveru f'istituzzjoni, il-kerrej hu obbligat ukoll għall-ħlas tad-danni.

tal-valur tal-avvjament, meta l-fond ikun mikri avvjat, jew it-tnaqqis fil-valur lokatizju tal-fond mikri b'riżultat tal-abbandun tal-attivita' kummerċjali li kienet issir fih.

Fit-tieni lok, hija gurisprudenza llum kostanti li *"ma jistax ikun dubitat illi hu rikonoxxut lill-ġudikant anke fis-sistema ta' liġi tagħna l-poter diskrezzjonali illi jillikwida t-telf u l-qliegħ bl-adoperu tal-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva. .. Indiskutibilment il-ġudikant ma jistax … f'dawn il-każi … jipprexxindi mill-fatt illi l-parti istanti mhix esonerata mid-dmir illi li tipprovdi dawk l-elementi probatorji u dak il-fattijiet li tkun taf bihom għall-iskop a' determinazzjoni ta' telf. Minn naħa tiegħu l-ġudikant hu tenut jagħti piż debitu lil dawk l-elementi kollha tal-każ konkret akkwisiti fil-proċess."*[25] Il-konsegwenza ta' dan hija li l-poter diskrezzjonali ekwitattiv tal-ġudikant jintuża biss fejn *"ma jidhirx li hu possibbli, fl-isfond tar-riżultanzi proċesswali, illi tiġi stabbilita stima awtentika u preċiża ta' l-entita tat-telf. Jew għall-anqas jista jingħad li minħabba l-effett tad-diversi konkawżi jeżistu diffikoltajiet għall-otteniment tal-likwidazzjoni speċifika ċerta u tad-determinazzjoni preċiża tat-telf … Iżda l-likwidazzjoni ekwitattiva trid dejjem tinżamm fil-qafas tas-sistema legali kif espress fl-Artikolu 1135 tal-Kodiċi Ċivili."*

L-**art. 1135** tal-Kodiċi Ċivili, dwar danni kuntrattwali, jirreferi għad-danni riżarċibbli minħabba ksur ta' kuntratt (f'dan il-każ tal-kiri) bħala t-telf li jbati l-lokatur u l-qliegħ li l-inkwilin ikun telfu, b'riżultat dirett u immedjat tal-ksur tal-patt kuntrattwali. F'dan il-każ, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova ta' telf bħal dan, u l-Bord ma jistax jagħmel tajjeb, bis-saħħa tad-diskrezzjoni ekwitattiva tiegħu, għal dan in-nuqqas. Naturalment, pero', jibqa' mpreġudikat bejn il-partijiet il-jedd għar-rizarċiment tad-danni, jekk ikun hemm lok, minħabba filli l-inkwilin ikun kiser l-obbligi lokatizji l-oħra li jinqeda bil-ħaġa mikrija bħal missier tajjeb tal-familja, u li jagħmel fiha b'mod tempestiv it-tiswijiet kollha meħtieġa (ħlief dawk strutturali).

[25] **Margaret Camilleri et vs The Cargo Handling Company Limited**, Appell (Inferjuri), 13.10.2004 ċitata b'approvazzjoni fis-sentenzi **Stephen Tanti et vs Louis Scerri Montalto et, Appell, 8.10.2020** u qabilha fis-sentenza **Joseph Attard et vs Direttur Generali tas-Sahha**, Appell, 30.5.2014

Decide

Għaldaqstant, għar-ragunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mill-kawża billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u jiċħad ukoll ir-raba′ u l-ħames talbiet tar-rikorrenti, jilqa′ l-ewwel tlett talbiet tal-istess rikorrenti u għall-finijiet tat-tielet talba jipprefiġġi terminu qasir ta′ xahar minn meta din is-sentenza tghaddi f′ġudikat.

L-ispejjeż jitħallsu mill-intimati.

Dr Josette Demicoli
Maġistrat

Cora Azzopardi
Deputat Reġistratur