MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tad-19 ta' Mejju, 2003

Rikors Numru. 52/2000/1

Citazzjoni Nru: 52/00B

John Bonello

versus

Paul J. Cassar, Bernard Borg Cardona u Sandro Caruana bhala president, kaxxier u segretarju tas-St. Julian's Pigeon Club ghan-nom u in rappresentanza tal-istess St. Julian's Pigeon Club

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huwa jikri lis-St. Julian's Pigeon Club l-fond bl-isem ta' Helen f'St. Georges Junction San Giljan versu l-kera ta' Lm150 fis-sena l-ahhar skadenza 24 ta' April 1999.

Illi l-kirja li miexja taghlaq fil-23 ta’ April 2000.

Illi l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja fis-sens illi l-esponent m’huwiex jithalla jiggestixxi il-bar fl-istess fond u dan bi ksur tal-ftehim li jirregola din il-kirja.

Illi oltre dan l-intimat ghamel tibdil strutturali estensiv fl-istess fond u dan minghajr il-kunsens tar-rikorrent u bi ksur tal-ftehim li jirregola din il-kirja.

Illi oltre dan l-intimat naqas li jonora l-obbligazzjonijiet ta’ riparazzjoni u tiswijiet li huma mposti fuqhom bil-ligi u bl-iskrittura li tirregola l-istess kirja.

Illi oltre dan l-intimat bidel id-destinazzjoni ta’ din il-kirja fis-sens li qed jaghmel uzu mill-istess fond ghal skopijiet ohra u mhux dawk ta’ klabb tal-hamiem.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord tawtorizza lir-rikorrent ma jgeddidx il-kirja fuq imsemmija u tawtorizza lir-rikorrent jirriprendi l-fond bl-istem ta’ Helen, f’St. Georges Junction, San Giljan.

Ra <u>r-risposta</u>

1. Illi mhux minnu li l-esponenti nomine kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja. Kien l-istess rikorrent li bi ksur tal-ftehim ma baqax jiggestixxi l-bar fil-fond lokat ghal numru ta’ snin meta huwa kellu access liberu jaghmel dan. Il-bar illum jinsab distrutt wara li sofra hruq estensiv flimkien mal-fond lokat u r-rikorrent naqas milli jirriparah. Din hija r-raguni primarja ghaliex ir-rikorrent ma jistax jiggestixxi l-bar.

2. Bla pregudizzju, kwalunkwe kwistjoni bejn il-partijiet dwar il-gestjoni tal-bar fil-fond lokat ma twassalx ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni.

3. Illi t-tibdil strutturali li dwaru qed jilmenta r-rikorrent huwa semplicement il-ftuh ta’ hnejja, xoghol ta’ ftit importanza, li ma irreka l-ebda dannu lir-rikorrent u li

facilment jista' jerga jigi ripristinat ghall-istat originali tieghu mat-terminazzjoni tal-kirja. Xogholijiet simili kostantement gew ritenuti mill-Qrati Taghna li jistghu jigu ezegwiti mill-inkwilin minghajr ma jwasslu ghat-terminazzjoni tal-kirja.

4. Illi mhux minnu li l-intimati nomine naqsu milli jaghmlu riparazzjonijiet u tiswijiet fil-fond lokat. Ghal kuntrarju wara li l-fond lokat sofra hruq estensiv kien ir-rikorrent li naqas milli jaghmel ir-riparazzjonijiet straordinarji necessarji. F'dawk ic-cirkostanzi l-intimati nomine kellhom jaghmlu tali riparazzjonijiet straordinarji huma sabiex il-fond ikun jista' jibqa' jigi uzat ghall-iskop li inkera filwaqt li irrizervaw il-posizzjoni legali taghhom kontra s-sid skond il-ligi pendenti anke inkjesta magisterjali.

5. Mhux minnu lanqas li l-intimati nomine biddlu d-destinazzjoni tal-kirja kif qed jallega r-rikorrent ghaliex kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza fil-fond de quo kien u ghadu jintuza bhala club tal-hamiem.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra <u>d-digriet</u> tieghu tat-22 ta' Marzu 2001 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra <u>r-relazzjoni</u> ta' l-imsemmija periti.

Sema x-xhieda bil-gurament, ra l-atti u dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati tal-partijiet.

Ra l-verbal.

Ikkunsidra,

1. B'kitba privata tal-<u>10 ta' Frar 1990</u> (fol 83 u msemmija a fol 15) ir-rikorrent "ghamel patt ta' hbiberija" ma' Walter Sheridan, illum mejjet, biex il-fond in kwistjoni isir klabb tal-hamiem".

2. Fit-<u>23 ta' Settembru 1990</u> twaqqfet 'is-socjeta' jew klabb' St. Julian Pigeon Club". Sar statut, kirja tal-fond u gie dikjarat u miftiehem illi

"Il-Bar ikun immexxi mis-sid tal-fond u li jkollu d-dritt li jivelli l-bar b'konsultazzjoni mal-Kumitat" (fol 84-87).

L-ewwel kera thallset mill-klabb lir-rikorrent fl-20 ta' April 1990 ghaz-zmien tal-24 ta' April 1990 – 23 ta' April 1991 fl-ammont ta' Lm100. Is-sid huwa r-rikorrent u l-klabb huwa l-intimat.

3. L-ewwel kawzali

"L-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja fis-sens illi l-esponent m'huwiex jithalla jiggestixxi l-bar fl-istess fond u dan li ksur li Jirregola din il-kirja".

4. Il-Bord skond il-Kap 69 ma ghandu l-ebda kompetentza li jiddeciedi talba ghat-tkeccija msejsa fuq kawzali bhal din kif tajjeb jghidu l-intimati fit-tieni paragrafu tar-risposta taghhom. Hawnhekk qed jinghad li gew insurpati l-jeddijiet tar-rikorrent billi gew mibdula c-cwievet. Ghal haga bhal din il-proceduri ghandhom isiru quddiem il-Qrati ordinarji u mhux quddiem it-tribunal specjali li ghandu kompetenza limitata. Din, min kif imxiet il-kawza, tidher li kienet il-kwistjoni principali bejn il-partijiet wara li l-klabb ha n-nar.

5a. Barra hekk f'dan l-istadju l-Bord irid jiccara li r-rikors sar kontra l-klabb li mir-ricevuti u c-cedoli ta' depozitu dejjem hallas <u>il-kera</u>. Bejn ir-rikorrent u l-mejjet Sheridon qatt ma kien hemm kuntratt ta' <u>kiri</u>. Il-werrieta ta' Sheridon m'humiex parti f'din il-kawza. Minn kif inhu mfassal ir-rikors ma jaghmel l-ebda sens dak li jghid ir-rikorrent

"Jiena ma nafx naqra imma qed naghraf il-firma tieghi u ta' Walter Sheridon, dak li kont krejtu lilu bieb nifthu club u t-tfal tieghu li kienu xhud, li jekk nigi nieqes jien jew nieqes hu l-klabb jaqa'. <u>Issa minn dakinhar 'l hawn il-klabb baqa' sejjer</u>".

b. Ir-referenza ghall-kera ssir biss fid-dokument a fol 84-87

“Il-kera tal-fond ikun ta’ mitt lira (Lm100) fis-sena sa l-ewwel hames snin u li tista’ titla sa mija u hamsin ghal ghaxar snin ta’ wara u sa mitejn lira ghal ghaxar snin ta’ wara ghal total ta’ 25 sena”. Jirrizulta li saret kirja tal-fond mir-rikorrent lill-klabb fil-kera ta’ mitt lira Maltija fis-sena li kienet taghha skond il-ftehim.

6. Ghall-ghan ta’ pratticita’ l-Bord ser jikkonsidra t-tieni u t-tielet kawzali li huma aktarx kwistjonijiet teknici u li mhabba fihom gew mahtura l-periti fuq imsemmija. Fir-rikors jinghad li

(a) “l-intimat ghamel tibdil strutturali estensiv fl-istess fond u dan minghajr il-kunsens tar-rikorrent u li ksur tal-ftehim li jirregola l-kirja”.

(b) “l-intimat naqas li jonora l-obbligazzjonijiet ta’ riparazzjoni u tiswijiet li huma nposti fuqhom bil-ligi u bl-iskrittura li tirregola l-istess kirja”.

7. Dwar tibdil strutturali dejjem inghad mill-Qrati taghna li ghalkemm ‘prima facie’ jista jidher, illi l-kerrej skond l-artikolu 1564 (1), minghajr il-kunsens tas-sid ma jista’ jaghmel ebda tibdil fil-post lilu mikri, b’mod assolut, it-tifsira ta’ l-artikolu m’ghandhiex tkun hekk ristretta. Fuq it-taghlim ta’ awturi bhala BAUDRY – LACANTINERIE, LAURANT, DURANTON, PACIFICI MAZZONE u MERCADE’ l-istess Qrati sostnew li l-kerrej jista’ minkejja li ma jkollux il-kunsens tas-sid jaghmel tibdiliet li

(1) ikunu parzjali u mhux ta’ importanza kbira, ossija mhux ta’ importanza straordinarja.

(2) ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew prezunta tal-kirja.

(3) ma jippregudikawx il-jeddijiet tal-proprjeta’, aktar ghal dak li jirrigwarda s-solidita’ tal-fabbrikat.

(4) jisghu jigu mnehhija fit-tmiem tal-kirja u hekk il-fond ikun jista' jigi kif kien qabel.

(5) ikunu mehtiega jew ta' bzonn ghat-tgawdija tal-fond.

(*ara 'Genovese et s Schembri App. Mill-Bord 16/12/02 u sentenzi hemm imsemmija*).

8. Is-sid "ghandu jikkunsidra l-haga fi stat tajjeb ta' tiswija u ta' kull xorta" (art 1540) u "ghandu jaghmel tajjeb li l-haga moghtija b'kiri m'ghandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-uzu taghha" (art 1545). F'kaz li dawn ikunu mohbija hu sahansitra possibbli ghad-danni versu l-kerrej bihom (art 1546). Minn naha tieghu l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala missier tajjeb ta' familja b'mod li ma jgibx "hsara lil sid il-kera" (art 1555) u li jingieb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu (art 1561), ukoll fejn dawn jigu kawzati minn nies tal-familja tieghu (art 1563). F'dan il-kaz l-oneru tal-prova hu sfustat ghal fqu il-kerrej li kellu hu jaghmel il-prova illi t-tgharriq u l-hsarat ikunu graw minhabb qdumija jew forza magguri b'kull kaz minghajr htija tieghu ("*Aquilina vs Caligari" App. Inf. 24/3/00) – ara App. Mill-Bord "Camilleri et vs Chircop", 16/12/02 u sentenzi hemm imsemmija*).

9. L-ilmenti tar-rikorrenti huwa principalment kif gej:

(i) "Il-post (l-intimat) irrangawh. Jiena meta mort narah tbellaght ghax mnn tlett ikmamar li kellhom huma, giet kamra wahda, giet seba. Ghamlu tlett arkati. Fejn kien hemm twieqi ghalaqhom, fejn kien hemm bibien bl-injam ghamluh bil-blinds. Barra hekk dan l-ahhar ghamluli l-katini fil-bieb biex ma nidholx" (fol 17 u 18).

(ii) "Il-post ma tantx qeghdin jiehdu hsiebu hafna. Il-faccata qeghda kera wisq. Min jghaddi ma jidhirx li hija klabb tal-hamiem (fol 19).

10. Il-periti teknici fir-rapport dettaljat taghhom wara li hadu in konsiderazzjoni l-ilmenti tar-rikorrent kien

"tal-fehma li ghajr ghas-saqaf li nbidel u sar tal-konkos f'sens ta' necessita' wara li gei danneggjat is-saqaf originali kawzat mill-hruq li hakem il-klabb f'Awissu 1999, it-tibdil strutturali li sar fil-fond 'de quo' kien pjuttost ta' natura kosmetika fejn infethu certi hitan, imbarraw certi bibien u twieqi, tnibbtu hnejjiet interni, biex inhalaq aspett ta' spazju fl-istess klabb, u b'hekk ambjenti kontingwi gew intergrati flimkien u inghata aspett ta' sala…..tali kambjamenti interni m'ghandhomx jigu nterpretati tali li jistghu jwasslu ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni peress li ma humiex ta' tali entita' u kobor li tirrikjedi l-ligi, u barra dan, tali kambjamenti nterni jistghu jigu rispustivati ghall-istat u d-dehra originali taghhom mat-terminazzjoni ta' l-istess kirja" (fol 94-96).

11.Fid-dawl tal-gurisprudenza ma jistax jinghad li sar tibdil strutturali li jgib is-sanzjoni ta' l-izgumbrament. L-opinjoni teknika ghalkemm sindakabbli m'ghandhiex facilment tigi disturbata jekk mhux ghal raguni sejra (ara fuq 'Camilleri et vs Chircop'. Lanqas jirrizulta nuqqas ta' riparazzjoni. Ma jirrizulta xejn dwar nuqqas ta' tiswijiet.

12. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-talba in kwantu imsejsa fuq it-tieni u t-tielet kawzali.

Ir-raba u l-ahhar kawzali tar-rikorrent:

"l-intimat bidel id-destinazzjoni ta' din il-kirja fis-sens li qed jaghmel uzu mill-istess fond ghal skopijiet ohra u mhux dawk ta' klabb ta' hamiem".

13. Ir-rikorrent fir-rikors qed jghid li l-ghan li ghalih saret il-kirja tbiddel. Minn kif imxiet il-kawza din il-kawzali tbiddlet ghan-non uso. Ghalkemm non uso jekriminali ghall-bdil ta' destinazzjoni dawn m'humiex l-istess 'tibdil ta' destinazzjoni' fisser kif il-kerrej ikun <u>qed juza l-fond</u>. 'Non uso' jfisser kif il-kerrej <u>mhux qed juza l-fond</u> (ara '*Schembri vs Sultana', App. Mill-Bord, 29/1/99* – sa fejn applikabbli). Ir-rikors hu car: 'fond mikri bhala klabb tal-hamiem qed jintuza ghal xi haga ohra u mhux qed jitnuza

jew jintuza ftit. Kif intqal f' '*Scicluna vs Xuereb' (Vol X p. 925*).

"Per oggetto di uno domanda, s'intende cio' che e' attualmente domandato, e non le conseguenze per le quali, in caso di contrasto, si deve fare un'altra domanda speciale".

14. Billi ma gie pruvat l-ebda bdil ta' destinazzjoni l-Bord qed jichad it-talba msejsa fuq din il-kawzali.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrent bl-ispejjez kontrih. Jibqghu shah jeddijiet ohra li jista' jkollhom il-partijiet.

Dep/Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------