MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2003

Rikors Numru. 29/2000/1

Jessie u Victor Gatt

versus

Emilio Grech

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti jikru lill-intimatl-fondi 3 u 4, Sannat Lane, Marsa, bil-kera ta’ Lm435 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss fl-1 ta’ Lulju, 2000;

Illi l-imsemmi intimat mhux qed juza dawn il-fondi, u inoltre halla l-istess fi stat ta’ abbandun u kkaguna hsarat konsiderevoli fl-istess fondi, kif jidher mir-rapport imhejji mill-perit Fred Valentino (Dok A), liema ragunijiet jintitolaw lis-sid jirriprendi l-pussess vojt tal-istess fondi;

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett kollu jitolbu illi dan il-Bord jghogbu jawtorizzhom sabiex jirriprendu l-pussess battal tal-imsemmi fondi gewwa l-Marsa, fi tmiem ir-rilokazzjoni korrenti, u ghaldaqstant jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fondi.

Ra r-risposta

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma huwiex minnu li l-esponenti ma huwiex qed jaghmel uzu mill-fond.

Kwantu ghall-allegati hsarat konsiderevoli l-esponenti ma kienx responsabbli ghal ebda dannu, u jekk il-fondi jirrikjedu tiswijiet ta' natura straordinarja dan jinkombi lir-rikorrenti li jesegwuhom.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat.

Ra l-verbal tas-6 ta' Ottubru, 2003.

Ikkunsidra,

1. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hi msejsa fuq in-non uso tal-fondi. Dawn il-fondi gew mikrijien kull wiehed ghalih permezz ta' kitbiet privati. Wiehed inkera fis-7 ta' Ottubru, 1968 u l-iehor fil-25 ta' Settembru 1967. It-tnejn inkrew bhala mhazen 'stores', wiehed bil-kera ta' Lm120 fis-sena tithallas kull sitt xhur bil-quddiem u l-iehor bil-kera ta' lira sterlina kuljum (i.e. Lm365) bil-hdud u l-festi. Kuntrarju ghal dak li hemm fil-kitbiet l-iskadenzi huma fl-1 ta' Jannar u fl-ewwel ta' Lulju skond ir-rikors. Il-kundizzjonijiet tal-kirjiet huma bejn wiehed u iehor l-istess. Izda fil-ftehim tal-25 ta' Settembru hemm miktub

"10. Il-kerrejja jkunu jistghu jinnegozzjaw irham mill-fond fuq imsemmi (fol 51).

2. Fir-rikors tissemma l-kera ta' Lm435. Din hi zbaljata, (illum 120 + Lm365 = Lm485. Dan huwa zball tat-tip fejn it-tlieta (3) hadet post it-tmienja (8). Minn kif imxiet il-kawza il-partijiet iharsu lejn il-fondi bhala haga wahda, l-ghan tal-kirja huwa wiehed 'hidma fl-irham marbuta ma fabbrika ('main factory', fol 73) li l-intimat kien kera minghand Caldenio Ciantar li kien ukoll il-proprjetarju tal-fondi in kwistjoni (fol 50, 51, 73). Ir-rikorrenti ma kienux jafu bl-iskritturi ghax wirtu l-fondi. Kien jaf bihom l-intimat u ressaqhom hu quddiem il-Bord. Billi hadd mill-partijiet (l-aktar l-intimat) ma qajjem il-punt li kien hemm zewg skritturi u sar rikors wiehed il-Bord ser jimxi fuq ir-rikors. Il-kirjiet kienu saru lill-intimat u lill-persuna ohra li qatt ma ssemmiet f'dawn il-proceduri.

3. Il-Bord ser jissommalja sentenzi dwar 'non uso' ta' fond kummercjali. Il-partijiet jaqblu li l-fondi huma mikrija ghall-kummerc b'rabta ma' fabbrika ta' l-irham, imhazen ghaz-zamma ta' irham u materjal simili. Ix-xoghol ta' l-intimat huwa ta' marmista. Billi fl-ircevuti tissema l-kelma garage dan ma jfissirx fic-cirkostanzi tal-kaz li l-fondi skond il-ftehim kellhom jintuzaw ghal karozzi privati jew ghal xi haga simili. L-iskritturi huma cari (*ara dwar ircevuti 'Zarb et vs Bezzina et. App. Civ. 9/5/84*).

4. In re 'Azzopardi vs Tanti' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (App. Civ. 6/2/84) qalet li

"Din il-Qorti (ara Vol XXXIV-1-164 u XL II –1-331) kienet stabbilit il-principju illi min ma jaghmilx uzu minnu post mikri ghadu, ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Kif jghid il-Lawrent Vol 25 Nru 26: "Non si uso della cosa secondo la sua destinazione non usandone". Din il-Qorti irriteniet ukoll li l-imsemmi nuqqas ta' uzu ghandu jkun ghal certu zmien li, ghalkemm ghar-ragunijiet evidenti ma jsitax u mhux prattikabbli li jigi precizat, pero' ghandu jkun tali li <u>inter alia</u> jista' verosimilment jaghti lok ghal dak id-deprezzament li huwa l-bazi tal-principju (Boudry – Lacantimerie, Locazione 1,p459). Kemm

ghandu jkun twil dak iz-zmien ma jistax evidentement jigi ffissat b'mod generali "a priori" billi kollox jiddependi mic-cirkostanzi ta' kull kaz" (*ara ukoll 'Portelli vs Sacco', App. Civ. 19/5/58, 'Cortis vs Bugeja', Vol XXXVI-1-40, 'Caruana vs Aquilina', App. Civ. 22/5/1989, 'Bord vs Cortis', App Civ 19/2/1980*).

5. Intqal ukoll illi "biex dan in-non uso jista' jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi certu zmien volutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi raguni irresistibbli (App. Civ. 'Bonello vs Cassar', 24/11/86).

Ara ukoll 'Lupi et vs La Rosa de Cristofaro' u sentenzi hemm msemmija'.

6. Is-sentenza 'Schembri vs Sultana', ghamlet differenza bejn non-uso u bdil ta' destinazzjoni billi fl-ahhar kaz il-qaghda tkun kif l-inkwilin ikun qed juza l-fond waqt li fl-ewwel il-qaghda tkun kif ma kienx qed juzah (App. Mill-Bord 29/1/99). Il-giurisprudenza tghallem ukoll li "ftit uzu jekwisali ghal 'non uso' (Farrugia noe et vs Licari et, 17/2/95).

7. "Hemm destinazzjoni fundamentali bejn fond li jkun mikri biex fih jigu mahzuna oggetti u merkanzija in konnessjoni ma negozju "attiv jew attivat" u fond mikri biex fih issir hazna ta' oggetti mhux konnessi ta' tali attivita' kummercjali. Fl-ewwel kaz il-fond seta' u ghandu jigi meqjus bhala estensjoni tal-fond li fih l-inkwilin fin-negozzju, ikun qed jiggestixxi u konsegwentement igawdi l-protezzjoni shiha tal-ligi specjali tal-kera (Kap 69) daqs li kieku kien hanut. Infatti l-istess ligi tikkwalifika fost il-fondi li jaqghu taht id-definizzjoni ta' hanut ghall-fini ta' dik il-ligi. Mhux l-istess jista' jinghad fit-tieni kaz fejn 'il-kirja tal-mahzen' fis-sens lat tal-kelma ma tkunx saret in konnessjoni ma negozzju. F'din l-eventwalita' l-fond ma jgawdix hlief il-protezzjoni minima daqs li kieku l-fond kien mikri ghall-garage tal-vettura privata ta' l-inkwilin ('*Formosa et vs Mifsud et', App. Mill-Bord, 9/7/99*).

8. Ir-rikorrenti Victor Grech isostni li fil-fond hemm biss imbarazz u bil-permess ta' l-intimat ha r-ritratti esebiti a fol 12. Jghid li meta mar mal-periti tal-Bord ra hafna bicciet tal-irham ta' slopes differenti li ……jintuzaw biex issir il-manettone. Jargumenta li l-intimat ghalhekk kien qed juza' l-fond "ghal manifattura ukoll" (fol 54).

9. L-intimat jghid li bhalissa fil-fondi ghadu

a. "makkinarju gdid u store ta' rham u affarijiet ohra li jikkoncernaw (is)-sengha ta' l-irham" (fol 71).

b. Li ghall-habta ta' l-1984 waqqaf il-kumpanija "F.S. Grech Marble Works Ltd". Din ilha 'dormant' mill-1995. Il-fabbrika m'ghadhiex f'idejn l-intimat. Mikrija lill-haddiehor, (fol 74). L-ishma fil-kumpanija huwa tieghu u ta' martu.

c. Li fl-1995 waqaf mix-xoghol ta' marmisa u rtira u nehha l-fabbrika (fol 74). Illum ma jaghmilx 'xoghol relatat ma' l-irham' (fol 76).

d. Meta rtira mix-xoghol biegh magna u l-istess ghamel minn xi irham (fol 79).

e. Ghadu registrat ghat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud imma ma riedx jghid jekk inizzilx xi haga dwar l-irham (fol 95).

f. In kontro-ezami gie mostoqsi (fol 76)

"Jekk il-fabbrika hija dormant company ghalfejn ghad hemm l-irham hemmhekk?"

Twegiba: "Jien ma nafx jekk nistax niftah ghat-tfal jew xi hagag; il-kumpanija tibqa' ghaddejja jehduha t-tfal"…..

Mistoqsija: "Jigifieri bhalissa qeghda dormant u qed tahseb biex tara x'ser taghmel bil-kumpanija, biex tara t-tfal x'ser jaghmlu?"

Twegiba: "Jista' jkun….. Ghadna ma ahniex decizi jekk hux ha nergghu nkomplu biha l-kumpanija jew nifthu kumpanija ohra bhala".

10. Il-perit Frederick Valentino mqabbad mir-rikorrenti biex jara hemmx hsara jew le fil-fond, fir-rapport tieghu nizzel li l-fondi

“evidenti li qeghdin jintuzaw primarjament ghall-skopijiet ta’ magazinagg fejn hemm strixxi ta’ irham mhux mahdum, stivat l’hemm u l’hawn, tankijiet a’ l-asbestos, merkanzija ta’ xi ntrapriza kummercjali ecc”

(rapport konferma mill-istess perit fis-seduta tat-2 ta’ Mejju, 2001 (fol 26).

11a. Il-periti mahtura mill-Bord jghidu dwar il-garage numru 4

“Fil-bitha laterali hemm stivati kwantita’ ta’ irham li ma jippermettix access ghal din il-bitha……” (fol 36).

b. “Fiz-zewg garages il-membri teknici innotaw li hemm kwantita’ ta’ irham stivat u mhux mahdum, recipjenti u makkinarju konness mas-sengha ta’ l-irham li jidher li ilu ma jintuza. Ma tezistix ukoll provvista ta’ dawl u ilma” (fol 38).

12. Mix-xheda tar-rapprezentant tal-Korporazzjoni Ghas-Servizz ta’ l-ilma jirrizulta li servizz kien hemm imma l-meter reader ilu ma jsib lil hadd mill-1989.

13. Fil-kitbiet privati giet stipulati li l-

“kerrejja ghandhom ihallsu l-meters ta’ l-elettriku u ta’ l-ilma u l-konsum relattiv (fol 50 u 51).

14. Is-servizz tad-dawl u l-ilma tnehha.

15. Jirrizulta ‘non uso’ tal-fond ghal diversi snin. L-intimat waqaf mix-xoghol fl-1995. Kellu kumpanija li giet rieqda fl-istess sena. Il-fabbrika li kienet l-ghajn tax-xoghol ta’ l-intim ‘inkriet’ lil haddiehor. L-imhazen kienu accessorji ghaliha, hanut/hwienet fis-sens tal-ligi fondi li l-ligi taghtihom harsien specjali. L-intimat baqghlu xi haga

fihom. Qed johloq paraventu. Mistoqsi in kontro-ezami x'hemm f'dawn il-fondi jghid:

"Illum li fadal minnhom…" (fol 70 –71). Ix-xhieda ta' l-intimat minkejja kontradizzjonijiet. Il-periti mahtura mill-Bors isemmu "recipjenti u makkinarju konness mas-sengha tal-irham li jidher li ilu ma jintuza".

16.   Aktarx li fiz-zmien ta' l-access tal-perit ex-parte u l-access tal-periti mahtura mill-Bord l-intimat ipprova jirranga xi haga. In-nuqqasijiet msemmija mill-periti kollha juru stat ta' abbandun minn naha ta' l-intimat li llum ma baqghalu l-ebda interess fil-fond. Jista' jkun li jrid jghaddih lil uliedu u qed jistenna. Skond il-ftehim ma jistax jissulloka jew icedi l-kirja. (Dan qed jinghad 'en passant').

17.   Il-Kodici Civil jistabilixxi d-dmirijiet u l-jeddijiet kemm tas-sid kemm ta' l-inkwilin. Is-sid ghandu jikkunsinna l-haga fi stat tajjeb ta' tiswija li l-haga moghtija b'kiri m'ghadhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-uzu taghha (art 1545). F'kaz li dawn ikunu mohbija hu sahansitra passabbli ghad-danni versu l-kerrej jekk huwa ma jkunx gharraf lill-kerrej bihom (art 1546). Minn naha tieghu l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala 'bonus pater familias' 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). F'dan il-kaz it-toqol tal-prova hu spustat ghal fuq il-kerrej li kellu hu jaghmel il-prova illi t-tgharriq u l-hsarat ikunu graw minhabba qdumija jew forza magguri jew b'kull kaz minghajr htija tieghu. Il-ligi ssemmi ukoll il-prezunzjoni, salv prova kuntrarja, meta ma ssirx deskrizzjoni ta' fond, li l-fond inkera fi stat tajjeb. Fil-ftehim bejn il-partijiet gie stipulat li s-sid kien responsabbli ghar-riparazzjonijiet straordinarji u l-intimat ghar-riparazzjonijiet ordinarji interni u esterni.

18.   L-intimat jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet *'Camillri vs Chircop' (deciza mill-Bord kif presedut u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-16 ta' Dicembru 2002*). F'dak il-kaz kien gie pruvat li l-hsara kient giet htija tas-sidien. Il-kerrej kien responsabbli ghall-

nuqqas ta' manutensjoni f'affarijiet zghar. F'dik is-sentenza issemmiet ohra '*Farrugia vs Murga' (29/4/96*) fejn l-intimat kien zamm il-fond fi stat ta' hmieg kbir biss. Il-kaz l-iehor 'Spiteri vs Attard' (13/5/63) kien dwar gardina 'imhalta' (apparti kawzali ohra). Fil-kaz li ghandu quddiemu l-Bord jirrizulta abbandun shih, nuqqas ta' manutensjoni kbira li gabet 'hsara hafna'.

19. "Il-gurisprudenza hi konkordi li d-dannni jridu jkunu gravi biex il-Qorti tittermina l-kirja korrenti jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja……" Il-hsarat iridu jkunu hafna u lil-kelma "hafna" li ghandha tigi valorizzata u definita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu ukoll necessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma ukoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur ('Darmanin vs Galea et, Appell Mill-Bord 24/4/98).

F'dan il-kaz id-danni huwa gravi kif jirrizulta mir-rapport tal-periti. Il-Bord dahal fuq l-element ta' hsara kbir billi jidher li fir-rikors hu marbut ta' l-element ta' l-abbdandun.

Billi jirrizultaw il-kawzali li fuqhom ir-rikorrenti sejsu t-talba taghhom, il-Bord jilqaghha u jawtorizzahom jergghu jiehdu f'idejhom il-fond 3 u 4, Sannat Lane il-Marsa, ghall-ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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