MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.
## JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2005

Rikors Numru. 24/2003/1

Amalia Borg, Joseph, Maurice u Rosemarie mart Joseph Brincat ahwa Borg

Vs

Maria Theresa Privitera

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fl-24 ta' Marzu, 2003 fejn esponew:

Illi huma proprjetarji tal-fond 10, Triq il-Kbira, Birkirkara li jikru lill-intimata bhala hanut bil-kera ta' Lm50 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull 4 ta' Mejju u 4 ta' Novembru.

Illi dan il-fond qed jinzamm maghluq u b'hekk qed jigrilu l-hsara bin-non uso u bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Illi inoltre l-intimata mhux qed tuza l-fond u qed tittenta twilli l-istess fond billi ghamlitlu sign wara l-bieb tal-istess hanut bil-kliem “TO LET”.

Illi hija ma tistax twill l-hanut peress li qatt ma kellha l-fakolta’ tas-sullokazzjoni u/jew twellija u dan ikun qed isir b’abbuz tal-pattijiet kuntrattwali u kontra l-ligi.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna r-ripreza tal-fond 10 Triq il-Kbira, Birkirkara fi zmien qasir u perentorju taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord joghgbu xieraq u opportun.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimata fejn esponiet:

1. Illi fil-meritu, mhuwiex minnu illi l-fond qieghed jinzamm maghluq u konsegwentement ma jistax jigrilu hsara bin-non uso.

2. Illi lanqas ma huwa minnu illi l-fond inbidlitlu d-destinazzjoni tieghu.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ma tistax tigi milqugha stante li l-istess rikorrenti baqghu jaccettaw il-kera minghand l-intimati minkejja li kienu jafu bl-allegati kawzi li issa qeghdin jipprocedu quddiem dan il-Bord sabiex jiggustifikaw it-talba ghar-ripresa.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-12 ta’ Mejju, 2005.

Ikkunsidra:

1. Ir-rikorrenti qeghdin jitolbu l-fond/hanut lura billi dan qed jinzamm maghluq u "qed jigrilu l-hsara bin-non uso u bdil fid-destinazzjoni".

2. Jigi qabel xejn rilevat illi n-"non uso" u "uzu divers" huma zewg kuncetti kontradistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant intqal wkoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi 'non uso" gie ekwivarat ghall-uzu divers (Rocco Caruana et vs Albert Cauchi, Appell 6 ta' Dicembru,1968)

Fil-kaz tan-non uso ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien ("Elena Magri et vs Andrea Piscopo", Appell 12 ta' Mejju, 1950) jew, jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghall-perijodi qosra ("Pullicino vs Briffa", Appell 18 ta' Gunju, 1983, "Josephine Smut vs Evelyn Spiteri", Appell 30 ta' Ottubru, 1997).

Invece fil-kaz ta' uzu divers il-kerrej ikun znatura d-deskrizzjoni li kienet issir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Ad Exemplum, minn garage ghall-karozza jaghmlu store ("Emanuel Mifsud vs Philip Cassar", Appell 31 ta' Mejju, 1996) jew minn furnished flat jaghmlu ufficju ("Gemma Saliba vs Mario Schembri", Appell 3 ta' Dicembru, 1999) "Zammit Tabona et vs Walker et". Appell 15 ta' Dicembru, 2003).

3. F'dan il-kaz ir-rikorrenti qed jallegaw li hanut mhux qed jinfetah, jigifieri non uso. Jirrizulta mix-xhieda ta' Rose Marie Brincat, Joseph Borg, Agnes Borg li dan il-fond inghalaq ghall-habta tal-1998 u rega' beda jinfetah meta gie pprezentat ir-rikors. L-aktar haga li laqtghet lir-rikorrenti kien avviz bil-kliem "To-let" li kellu numru tat-telephone fuqu. Xi whud minnhom cemplu fuq dan in-numru li hu ta' l-intimata u jirrizulta li din riedet titrasferixxi l-hanut basta tinghata rigal u certu ammont ta' kera. Jirrizulta li mill-festa tad-Duluri tal-10 ta' April, 1998 mal-prezentata tar-rikors il-fond inzamm maghluq. Dan hu hanut, imsejjah Petshop li ghandu armatura, quddiemha shutter li jinzel u jitla'. Din ix-xhieda ma gietx kontradetta

mill-intimata li ghalkemm inghatat hafna zmien ma ressqet l-ebda provi imma pprezentat biss twegiba . Ir-ritratt a fol 7 ittiehed fid-19 ta' April, 1998. Hemm ukoll ix-xhieda tar-rapprezentant tal-WSC.

4. L-ahhar kera thallas fit-18 ta' Jannar 2003 ghaz-zmien 4 ta' Mejju 2002 sal-4 ta' Mejju 2003. Kera wara l-prezentata tar-rikors ma giex accettat. Illi f'kaz ta' non uso, fejn hanut li minnu jinbiegh l-affarijiet jibqa' maghluq ma jistax jinghad li ghax is-sid jibqa' jircievi l-kera qed jekwiexxi ghal dak l-istat ta' fatt li qed igiblu hsara (ara "Schembri vs Sultana", 29 ta' Jannar, 1998).

5. Hanut f'Birkirkara fi triq principali li jaghmel erba' snin maghluq iwassal ghal non uso. Il-gurisprudenza ma tistabbilixxi l-ebda zmien u thalli fid-diskrezzjoni ta' min irid ighaddi l-haqq ("Bonello vs Cassar" 24 ta' Novembru, 1986). Lanqas ma jirrizultaw xi cirkustanzi li jistghu jiggustifikaw l-imgieba tar-rikorrenti ("Spiteri vs Agius" Appell Civili 16 ta' Dicembru 1968).

Ghalhekk il-Bord billi tirrizulta l-ewwel kawzali, non uso, ma hemmx ghalfejn jidhol fi kwistjonijiet ohra. Ghalhekk jilqa' t-talba mibnija fuq din il-kawzali u jaghti lir-rikorrent l-permess li jergghu jiehdu f'idejhom il-fond 10 qabel 13 Triq il-Kbira, Birkirkara, ghall-ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien millum. L-ispejjez jithallsu mill-intimata.

**< Sentenza Finali >**

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