MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2010

Rikors Numru. 105/2006/1

Concetta Grech (87410G) mart il-mejjet Joseph Grech u Francis Grech, Carmen Cumbo mart Lawrence Cumbo, Joseph Grech, John Grech, Angela Desira mart Anthony Desira u Charles Grech, lkoll ahwa tal-mejjet Joseph Grech

vs

Saviour sive Sunny Fenech (ID 477159M)

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur :

Illi huma jikru lill-intimat il-fond bl-isem ‘Emirome’ gewwa Triq Hompesch, Fgura sabiex jintuza bhala hanut kummercjali u dan versu l-kera ta’ Lm180 fis-sena pagabbli fit-23 ta’ Jannar u 23 ta’ Lulju ta’ kull sena;

Illi l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-ftehim u dan stante li l-fond ma huwiex qed jintuza ghall-iskop lilu mikri peress illi tali huwa maghluq u ilu hekk ghal aktar minn tnax-il xahar, u ghalhekk l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat naqas milli jhallas il-kera fuq imsemmija kif ukoll indikata ghal darbtejn, minkejja li mitlub jaghmel hekk mir-rikorrenti;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni u konsegwentement tordna l-izgumbrament ta' l-intimat fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

Bl-ispejjes kontra l-intimat li minn issa huwa ingunt in subizzjoni;

Ra ir-risposta tal-intimat:

Illi huwa ilu jikri minn ghand l-ahwa Grach il-fond 'Emirome gewwa Triq Hompesch, Fgura mis-sena 1979, u dan dejjem skond it-termini tal-ligi stante illi qatt ma sar kuntratt tal-kera;

Illi ghaldaqstant ma kien hemm ebda ftehim bejnu u bejn l-ahwa Grech dwar l-uzu kontinwu u d-destinazzjoni ta' l-imsemmi fond bhala kundizzjoni tal-kera;

Illi huwa stess applika ghal-licenzja ta' uzu kummercjali ghall-fond bhala 'Confectionery';

Illi ciononostante huwa dejjem ghamel uzu mill-fond sas-sena l-ohra meta gie avvicinat minn health inspectors illi gharrfuh illi jrid jibdel l-ixkaffar, il-madum, u t-toilets fost hafna affarijiet ohra, u illi sakemm jibdel dawn l-affarijiet kollha huwa kellu jaghlaq;

Illi din hija l-uniku raguni ghalfejn huwa ghandu l-bieb tal-hanut maghluq izda huwa gia beda jaghmel ix-xogholijiet u ser jibda jopera mill-aktar fis malli jlestu x-xogholijiet il-haddiema;

Illi huwa dejjem ha hsieb li jzomm il-fond fi stat tajjeb, u inkorra mhux biss l-ispejjes ghall-hsarat ordinarji izda ukoll l-ispejjes ghall-hsarat strordinarji minghajr qatt ma talab flus lill-kerrejja;

Illi huwa avvicina lill-ahwa Grech sabiex ihallas il-kera dovuta lilhom, izda huma minghajr ebda raguni valida fil-ligi ma accettawx il-kera dovuta lilhom u ghaldaqstant kellu jiddepozita il-kirja dovuta lilhom il-Qorti;

Ghaldaqstant l-intimat Fenech jitlob bir-rispett li dan il-Bord jichad it-talba ta' zgumbrament maghmula mir-rikorrenti stante li hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi fir-risposta tieghu l-intimat iddikjara li qatt ma sar kuntratt ta' kera bejn il-partijiet u konsegwentement qatt ma sar ftehim bejnu u l-ahwa Grech dwar l-uzu kontinwu d-destinazzjoni tal-fond bhala kundizzjoni tal-kirja. Il-Bord ma jara ebda htiega li japprofondixxi l-konsiderazzjoni tieghu fir-rigward ta' dawn iz-zewg eccezzjonijiet li *in primis* huma kontradittorji u fl-istess waqt huma inabblikabbli. Il-Bord ma jarax li ghandu jidhol fl-elementi li jikkostitwixxu ftehim lokatizju taht il-ligi specjali hlief li jghid li ma hemm ebda interpretazzjoni ohra mgharufa fil-gurisprudenza hlief fin-nuqqas ta' ftehim bil-miktub, il-hlas tal-kera u l-accettazzjoni tal-fond wahedom jikkostitwixxu l-ftehim lokatizju. Fis-sentenza **Carmel J. Micallef vs Carmelo Bonello App 11/12/1967** intqal illi sakemm il-partijiet ma jkunux ftehmu fuq id-destinazzjoni tal-fond b'mod univoku li l-uzu kellu jkun risrett ghal xi destinazzjoni partikolari, ma jistax jinghad li l-inkwilin ikun marbut li juza l-fond ghal skop wiehed biss u ma jkunx jista' jaghmel uzu divers minn dak li jkun beda jaghmel. Jekk dan hu li qed jifhem l-intimat bl-eccezzjoni tieghu li

ma kien sar ebda ftehim dwar id-destinazzjoni tal-fond allura ghandu ragun anke minhabba l-fatt illi l-fond kien jintuza bhala bar u issa bhala hanut tal-confectionery. Izda l-istess ma jistax jinghad meta si tratta tan-*non uzo* jew fi kliem l-intimat li ma kien sar ebda ftehim dwar l-uzu kontinwu.

Fond ghandu dejjem jintuza ghal iskop li inkera u bdil fid-destinazzjoni tieghu ghandha ssir biss bil-kunsens tas-sid sakemm il-ftehim bejn is-sid u l-inkwilin huwa tali li jezenta lill-kerrej mill-uzu kontinwu tieghu u/jew mill-bdil tal-uzu tieghu minghajr il-kunsens tas-sid. Haga din li ma tapplikax fil-kaz odjern stante li *ex admissis* l-intimat jghid li din hija kera "skond it-termini tal-ligi". L-artikolu 1554 tal-Kodici Civili jobbliga lill-kerrej li jgawdi l-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u skond l-uzu mitfiehem jew prezunt. (**Kollez. Vol XLVII P I pp 264),** li kif ser jinghad jimporta l-obbligu tal-uzu tal-fond li huwa principju li japplika b'mod aktar assodat fil-konfront ta' fond kummercjali stante li n-nuqqas ta' uzu jista' jikkreja danni fil-konfront tas-sid minhabba telf fil-klijentela u konsegwenti potenzjal li jerga jikri l-hanut lil terzi..

Illi fil-mertu dan il-Bord huwa adit biex jiddeciedi fuq zewg kwistjonijiet u cioe' l-ewwel fuq in-*non uzo* tal-fond u t-tieni fuq il-morozita' fil-hlas tal-kera;

Illi r-rikorrenti allegaw illi dan il-fond huwa mikri biex jintuza bhala fond kummercjali. Jirrizulta illi dan il-fond kien l-ahhar utilizzat bhala hanut ghall-bejgh tal-pastizzi, helu, pizza u hwejjeg simili u ma hemm l-ebda indizzju li s-sidien ma kienux kuntenti bil-gestjoni tal-fond ghal dan l-iskop. Fl-eccezzjonijiet tieghu l-intimat jghid li dejjem uza l-fond "sas-sena l-ohra meta gie avvicinat minn health inspectors illi gharrfuh illi jrid jibdel l-ixkaffar… u illi sakemm jibdel dawn l-affarijiet kollha huwa kellu jaghlaq il-hanut". Ir-rikors promotur kien intavolat f'Dicembru 2006 u ghalhekk meta l-intimat jirreferi ghas-"sena l-ohra" ghandu jiftiehem li l-fond kien uzat sa' Dicembru 2005. Ir-rikorrenti ressaq bhala xhieda persuni li kienu klijenti tal-intimat u dawn kollha ikkonfermaw illi l-hanut ilu maghluq bejn tlieta u erba snin. Wahda mix-xhieda qalet ukoll li

qabel ghalaq kien beda jnaqqas sakemm ghalaq il-bibien. L-istess xhieda joqghodu fil-vicinanzi tal-hanut. Dawn ix-xhieda iddeponew f'Ottubru 2008, sentejn wara li kienet intavolata l-kawza minn fejn jirrizulta li l-hanut kien gia maghluq sena qabel (dikjarazzjoni tal-istess intimat). Wahda mir-rikorrenti, Carmela Cumbo, xehdet illi l-hanut ilu maghluq erba snin. L-intimat ma ressaq ebda prova kontrarja dwar dan u b'hekk il-Bord ghandu jifhem li minkejja li l-intimat iddikjara li kien ser "jibda jopera mill-aktar fis malli jlestu ix-xogholijiet il-haddiema" (nota risponsiva), dan il-fond kienu ghadu maghluq sa sentejn wara din id-dikjarazzjoni.

Illi fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Wallace u Doris Micallef et vs Carmelo sive Lino u Grace Degiorgio fit-28.4.2004**, l-Qorti irriteniet illi l-oneru tar-rikorrenti huwa li jipprova li l-kerrej kiser il-kondizzjonijiet tal-kera fis-sens li dan ma baqghax jiddestina l-fond ghall-iskop li krieh u zammu maghluq kif ukoll li dan il-fatt ma sehhx bl-akkwiezzenza jew il-kunsens espress jew tacitu tar-rikorrenti. Dan il-fond kien wiehed kummercjali mikri bhala garage u store fejn ir-rikorrenti allegaw li fl-ahhar 15-il sena rari kienu jaraw lill-intimat fil-fond. Fil-fond kien hemm magazzinati bosta opri tal-bahar u ghamara intiza ghall-bejgh izda l-intimat kien ddikjara li hu jiftah il-fond meta jkollu aptit u meta jkollu xi xoghol. F'dik il-kawza il-Qorti tal-Appell kienet ikkoncediet li store ghandu karatteristici distinti minn dawk ta' hanut veru u proprju "u allura fil-kaz ta' store jista' jigi kondott negozju minnu anke jekk ma jkunx miftuh ghall-klijentela. Tfakkar pero illi kif jinsab enuncjat fis-sentenza a **Vol XLII p1 p312** "jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi uzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; ghax biex fond ikollu u jibqa jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-"hanut" jehtieg li jkun u jibqa uzat bhala tali:

" Huwa desumibbli minn dan illi in kwantu "hanut" store jimporta allura attivita' kummercjali fih anke jekk perjodika jew fuq skala ridotta. Dak li jidher invece li hu projbit hu li

l-uzu tal-fond u l-ezercizzju tan-negozju u tal-bejgh minnu jsir bhala haga sporadika jew, fi kliem l-appellant, skond l-aptit. Hu proprju dan li jiddenota l-abbandun tal-fond".

Issa fil-kaz in dizamina, jirrizulta inkontrastat illi l-fond ilu maghluq ghal perjodu ta' tlett snin. L-intimat iddikjara li qed isir xi xoghol bdil ta' xkaffar, madum u toilets izda qatt ma resaq biex jikkonferma dan bil-gurament jew ressaq xhieda in sostenn tal-allegazzjoni tieghu.

Minn dak riskontrat, il-Bord huwa konvint illi l-intimat mhux qed jaghmel uzu mill-fond kif ukoll illi hallieh priv minn kull tip ta' manutenzjoni b'mod li ikkawza hsarat fl-istess. In-non uzo tal-fond huwa rifless fin-nuqqas ta' manutenzjoni ammessa mill-intimat meta jghid li hu qatt ma ghamel xejn fih.

Fis-sentenza **Emanuela sive Emily Aquilina vs Ian Griscti App 70/2003 tal-1/11/2006**, kien deciz illi "f'sitwazzjoni bhal din jaggrava fuq il-kerrej li jgib 'il quddiem ghas-sodisfazzjoni tal-Bord il-prova perswasiva ta' dik il-gustifikazzjoni li tevitalu s-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Dan hu linejarment mal-hsieb traccjat f'bosta decizjonijiet li jirritjenu li ghall-konfigurazzjoni tan-non-uzu hu mentieg li (i) jghaddi tul ta' zmien valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u (ii) li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazjoni ragonevoli. Ara a propozitu "**Edward Zammit vs Dr. Kalcidon Zammit**" Appell, 25 ta' Jannar 1989. Jemergi minn dawn is-sentenza u ohrajn ta' l-istess portata illi ma jezisti ebda mertu fiss ghal kejl tal-gustifikazzjoni ghax kollox jiddependi mic-cirkostanzi pekuljari tal-kaz, in-natura ta' l-attivita kummercjali gestita mill-fond u fatturi ohra essenzjali. Il-valutazzjoni taghha, imbaghad, hi mhollija fil-gudizzju prudenzjali tal-Bord. Ara "**Rosina Micallef et vs Alfred Bilocca et**" Appell, 10 ta' Mejju, 2006.

Ezaminata din il-gurisprudenza, jirrizulta illi dan il-fond konsistenti f'hanut ilu maghluq ghal madwar tlett snin fuq il-premess illi kienu jehtiegu xi xogholijiet ta' natura li zgur mhix straordinarja u li kienet kawzata miz-zamma fqira tal-fond mill-aspett ta' igene mill-istess intimat. Zmien dan li

huwa konsiderevolment twil jekk wiehed iqis li kien fl-interess tal-intimat li jizbriga x-xoghol biex ikompli bil-hidma ghall-introjtu tieghu u sal-gurnata meta din il-kawza thalliet ghas-sentenza l-istess intimat ma ressaq ebda prova u ma ghamel l-ebda kontro ezami tax-xhieda.

Illi ghalhekk l-Bord iqis illi l-ewwel aggravju tar-rikorrenti huwa debitament pruvat.

Illi dwar il-morozita’ fil-hlas tal-kera, l-Bord kien ghamel domanda specifika lill-unika rikorrenti li xehdet, Carmela Cumbo, (fol 43) meta staqsietha “Tlabtuhielu l-Kera?” u wiegbet “dara iva, imbaghad ma giex aktar”. Li titlob il-kera darba ma jissodisfax ir-rekwizit tal-ligi skond dak ravvizat fl-artikolu 9(a)(i) tal-Kap 69 u kif emergenti mill-gurisprudenza.

Ghal dawn il-motivi, stante li l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja billi zamm il-fond maghluq minghajr ma juzah, qed jilqa’ t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond kif deskritt fir-rikors tordna lill-intimat jizgombra mill-istess sa zmien xahar (1) mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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