MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-15 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 83/2002

Helen Schembri

vs

Peter Cassar Torregiani

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi inforza ta' ftehim ta' lokazzjoni milhuq mill-awtur tar-rikorrrenti cioe' missierha Salvatore Zammit Psaila u l-intimat, kien gie miftiehem li l-intimat kellu jokkupa l-fond 236A, Triq ir-Repubblika gia Kingsway, Valletta b'titolu ta' lokazzjoni sa mill-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u tmienja u sittin (1968) versu l-kera annwu ta' hamsin lira Sterlina (STG50) li kellu jithallas bis-sitt xhur bil-quddiem u dan kif jidher mill-kopja ta' ftehim li kien sar bejn l-awtura tar-rikorrenti u l-intimat fil-kapacita' personali

tieghu hawn annessa u mmarkata bhala dokument ittra ‘A’.

Illi in forza tal-istess ftehim il-partijiet qablu li l-intimat kellu juza dan il-fond lokatizju bhala ufficju. Izda l-intimat kiser il-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz billi zamm dan il-fond maghluq, naqas milli juza dan il-fond ghall-iskop minnu mikri, kif ukoll mnaqas milli jesegwixxi xogholijiet ta’ manutenzjoni semplici u ordinarja tal-istess fond u dan kif jirrizulta mic-certifikat peritali kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala dokument ittra ‘B’.

Illi apparti minn hekk l-intimat issulloka u/jew ceda u/jew ittrasferixxa l-kirja lil terzi. B’mod partikolari jirrizulta minn kopja ta’ certifikat mahrug nir-Registru tal-Kumpaniji (kopja tieghu annessa mmarkata dokument ‘C’) li l-fond inkwistjoni kien gie kkonvertit bhala l-ufficju registrat tal-kumpanija A.C.T. Property Investment Company Limited.

Ghalhekk ir-rikorrenti umilment titlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex ghar-raguniijiet premessi, u prevja kwalunkwe ordni u provediment li l-istess jidhirlu xieraq, hija tigi awtorizzata li tirriprendi l-pussess tal-fond hawn fuq indikat numru 236A Triq ir-Repubblika Valletta u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lill-intimat, bl-ispejjes kontra l-istess intimat.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Ma hux minnu illi l-esponent kiser il-kundizzjonijiet lokatizji.

Ma hux minnu illi naqas milli juza l-fond mikri ghall-iskop illi ghalih inkera jew illi zammu maghluq.

Ma hux minnu illi ghamel hsara hafna lill-fond.

Ma hux minnu illi ssuloka l-fond u/jew ceda u/jew ittrasferixxa l-kirja lill-terzi.

Ma hux minnu illi hemm xi raguni ghala dan il-Bord ghandu jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond mikri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-antecedenti li taw lok ghal kawza esperita mir-rikorrenti huma s-segwenti: li l-intimat kien kera dan il-fond bl-intiza li jkun utilizzat bhala ufficcju izda l-intimat kiser il-kondizzjonijiet lokatizji billi zamm il-fond maghluq, naqas milli juza l-fond ghall-iskop mikri lilu, naqas milli jezegwixxi xogholijiet ta' manutenzjoni semplici u ordinarji u ssulloka, ceda jew iitrasferixxa l-kirja lil terzi minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti hija werrieta ta' missiera li kien originarjament kera l-fond lill-intimat. Meta accediet fil-fond fl-2002 wara zmien twil li kienet ilha ma tersaq fih, ir-rikorrenti innotat li minkejja li l-post kien imbajjad qatt ma kien tnaddaf u kien mimli taqtir taz-zebgha fl-art oltre li kien hemm hafna trab gewwa u fuq l-iskrivaniji anke wara l-bieb ta' barra li kellu xquq fih tant li tidher it-triq minnu. Kull meta ghaddiet minn quddiem il-fond, ir-rikorrenti dejjem ratu maghluq. Tabella mwahhla fuq barra tal-ufficju kienet taqra ACT property Investment Company Limited.

Illi dwar in non-uzo huwa pacifiku llum kkonkordament mal-gurisprudenza in materja illi n-nuqqas ta' uzu tal-fond jista' jammonta ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu naturalment b'kull konsiderazzjoni oggettiva dwar dak li ghalih il-fond kien destinat. Fil-kawza **Alan Kyle noe vs Mary La Rosa et App Civ 23.11.2005** il-Qorti kienet irriteniet illi: "…tajjeb li jigi mfakkar illi hi gurisprudenza kostanti illi n-non uzu ghal zmien twil hu parifikat ghall-kambjament fid-destinazzjoni. Gie pero` deciz ukoll bosta drabi ohra illi waqt li n-non uzu jista' jammonta skond ic-cirkostanzi ghall-uzu divers jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dan il-principju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament izda f' kull kaz ghandhom jitqiesu c-

cirkostanzi tieghu. Ara "**Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M. D.**", Appell, 16 ta' Dicembru 1968. Hu fil-fatt insenjament siewi dak prefiss mir-**Ricci** ("**Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile**", Vol.VIII para. 98 pag. 173) jigifieri li "*non qualunque abuso …della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua destinazione dara` senz'altro al locatore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto, ma quell' abuso o quello uso diverso della cosa locata che secondo le circostanze il magistrato stimera` meritevole di tale cauzione.*" Taghlim dan ribadit u sostenut fid-decizjoni fl-ismijiet "**Michele Gauci -vs- Angelo Agius**", Appell, 25 ta' Frar 1977, fejn proprju minnha giet mehuda s-silta appena citata;". Ir-rikorrenti jghid li impjegat ta' bank fl-istess blokk kien wiegbu li l-ufficju qatt ma jarah miftuh izda lill-intimat jarah jippassigga fi Triq ir-Repubblika. L-intimat jghid li meta kien kera l-ufficju juzah ghal skop ta' negozju, ricerka, lobbying u promozzjonijiet izda dejjem ghal-ragunijiet personali u mhux bhala negozju. L-intimat kien azzjonista fil-kumpanija Cassar Company li ghamlet madwar sena u nofs topera mill-fond sakemm kien irrangat l-ufficju taghha band'ohra u dan kien fit-tmeninijiet (fol 32). In subizzjoni l-intimat jghid li l-ufficju ghadu jinfetah izda meta pressat jghid li "jien nibghat it-tifel hemmhekk, bhalissa ma nafx kemm il-darba jifthu" (fol 32). Jidher li t-tifel jaghmel xoghol ta' "brokerage" u ghalkemm dan mhux ix-xoghol principali tieghu ghaliex huwa jahdem ma' kumpanija privata bhala *salesman* u dan ghaliex "ihobb jghamilha ta' broker" (fol 33). *Ex admissis* l-intimat jghid li llum it-tifel <u>biss</u> jidhol fl-ufficju u hu (l-intimat) jidhol kultant u inoltre mistoqsi kemm il-darba jinfetah dan l-ufficju, l-intimat wiegeb illi din id-domanda ahjar tkun diretta lejn ibnu. Dwar it-tindif tal-fond qal li hu jibghat diversi sefturi biex inaddfu izda ma setax jiftakar isem biss ta' wahda minnhom. Bin l-intimat izda xehed li l-ufficcju qed juzah missieru ghar-"research and development" (fol 68). Fl-istess waqt jghid li qed juzah ghar-ragunijiet ta' tindif u fl-istess sentenza jghid li qed juzah hu ghan-nom ta' missieru. X'tista' tfisser din tal-ahhar tibqa' fix-xjenza tal-istess xhud. Wara kollox, mistosqi kemm il-darba uza l-ufficcju f'temp ta' sena jghid li uzah "forsi sitt darbiet" (fol 69). Ix-xoghol prinicpali ta' bin l-intimat huwa dak ta'

salesman ma kumpanija privata. "kultant meta nidhol jigifieri niftah wara t-tlieta" (fol 70). Anqas hu cert jekk hemmx servizz ta' telefon: "Servizz ta' telephone minghalija hemm" (fol 70) u anqas biss jaf x'numbru, jekk hemm. Rapprezentant tal-Maltacom xehed illi f'Gunju 2002 kien stallat servizz tat-telefon registrat fuq bin l-intimat. Ma jistax jghaddi inosservat l-fatt illi din il-kawza infethet f'Lulju tal-istess sena kif ukoll illi precedenti ghal dan, qatt ma kien hemm servizz fl-istess fond u li minn meta kien stallat is-servizz qatt ma thallsu kontijitet u ghalhekk dan inqatgha mill-istess Maltacom.

Rapprezentanta tal-Water Services Corporation xehdet illi l-fond huwa registrat fuq European Movement u li l-meter f'dan il-post qatt ma jinqara ghaliex ma hemmx access fis-sens li l-fond ma jkunx miftuh meta jaccedi l-*meter reader*. L-ahhar darba li inqara l-meter kien f'Gunju tal-2003 u ma rrizulta ebda konsum ta' dawl u ilma dakinhar.

Il-perit arkitett tar-rikorrenti jghid illi kien acceda fil-fond fuq talba tal-istess rikorrenti u hejja rapport dwar il-kondizzjoni tieghu u deherlu li l-post kien wiehed mitluq. It-telqa tal-post tikkontrasta ma dak li qal bin l-intimat f'wahda mid-deposizzjonijiet tieghu meta qal li *qua* tindif, huwa iqabbad bniedma biex tnaddaf bil-lejl. Allegazzjoni din li hi destinata li tfalli meta kontrastata max-xhieda prodotta inkluz max-xhieda tal-istess bin l-intimat li qal li f'sena minnhom uza l-fond ghal forsi sitt darbiet.

Akkwiziti dawn il-provi, jirrizulta minghajr ebda ombra ta dubju illi dan l-ufficcju ilu zmien twil ma jintuza mill-intimat. Kif gustament rilevat fil-gurisprudenza fuq citata, l-uzu ta' ufficcju mhux neccesarjament jissarraf f'bieb miftuh kontinwament jew ezercizzju ta' professjoni fih b'mod kontinwu ghaliex x-xoghol jista' jsir bil-bieb maghluq ghal kuntrarju li jsir f'hanut miftuh ghall-pubbliku. Izda mill-fatti migjuba a konjizzjoni ta' dan il-Bord jirrizulta li dan il-fond mhux talli ma jinfetahx almenu b'mod sporadiku izda fil-verita ma jinfetah qatt u kwindi tirrizulta pruvata l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi dwar in-*non uzo* tal-fond. Il-Bord iqis illi t-tieni premessa li l-intimat naqas milli juza il-fond ghall-iskop minnu mikri hija ripetizzjoni tal-ewwel

allegazzjoni u din l-interpretazzjoni ssegwi b’mod naturali ghaliex li kieku r-rikorrenti ried jghid li l-fond qed intuza ghall-skopijiet ohra, allura kien jikkontradixxi lilu nnfisu meta jghid li l-fond mhux qed jintuza;

Jemergi mid-dikjarazzjoni ta’ bin l-intimat illi huwa ghajr it-tindif, ma jaghmel ebda tip ta’ manutenzjoni ohra. Naturalment dan jeskludi dik l-okkazzjoni fejn sar xi xoghol ta’ manutenzjoni fuq il-gallerija fuq rikjesta tal-bank li jinsab fl-istess blokk ghaliex kien mehtieg xoghol rimedjali fuqha. Il-perit arkitett tar-rikorrenti jghid li minkejja li ma hemm l-ebda hsara strutturali fil-fond, jidher li ma ssir ebda manutenzjoni fih. Il-provi f’dan ir-rigward huma pjuttost skarsi u fl-istess waqt l-istess rikorrenti tghid illi meta dahlet fih kien jidher mbajjad. Jekk ir-rikorrenti qed talludi ghan-nuqqas ta’ tindif, dan huwa konsentit izda certament m’ghandhiex tikkonsegwi s-sanzjoni estrema ta’ zgumbrament ghal dan in-nuqqas li wahda kien fattur importanti ghad-decizjoni dwar in-nuqqas tal-uzu.

In rigward tal-allegazzjoni ta’ sullokazzjoni, cessjoni jew trasferiment tal-kirja, ir-rikorrenti esebiet fl-ewwel lok, estratt mir-registru tal-kumpaniji dwar is-socjeta’ A.C.T. Property Investments Co. Limited li ghandha l-ufficcju registrat taghha proprju fl-indirizz tal-fond in dizamina. L-azzjonista ta’ din il-kumpanija huma Cassar Company Limited u Monitor Investment Company Limited. B’hekk huwa indibitat illi persuna guridika distinta mill-inkwilin qed taghmel uzu mill-fond almenu sal-punt li tuza l-indirizz ghall-iskopijiet li jkollha “registered office” biex tissodisfa l-vot tal-ligi. Ir-rikorrenti izda innotat illi mal-hajt tal-fond in dizamina hemm tabella bl-isem A.C.T. Property Investment Company Limited. Dwar dan l-aspett singolari, l-Bord jaghmel referenza ghall-insenjament tal-Qorti fil-kawza PL Joseph Galea et vs Edwin Borg App Civ 28.6.2001. Fil-kawza in dizamina ma hemmx l-istess estremi bhal dawk fil-kawza appena citata fejn jirrizulta li l-intimat kien zvesta ruhu kompletament mill-operat tan-negozju tieghu li ghadda f’idejn il-kumpanija gdida tieghu. Hawnhekk kien biss pruvat mir-rikorrenti l-fatt illi l-indirizz tal-fond mikri lill-intimat kien thalla ikun uzat minn socjeta’ bhala *registered office* taghha u dan ghal xi zmien stante li

l-kumpanija hija likwidata. Minn imkien ma jirrizulta li din il-kumpanija kienet topera minn dan il-fond, li l-intimat ghadda xi drittijiet lokatizji lill-istess kumpanija jew li din qatt hallset xi kera jew ivvantat xi drittijiet *qua* kerrej. Konkordament mal-insinjament emergenti mill-gurisprudenza ghalhekk dan il-Bord ma jistax isib kontra l-intimat f'dan ir-rigward;

In konkluzzjoni jirrizulta illi l-intimat naqas mill-obbligi lokatizji tieghu billi naqas milli juzu l-fond ghall-iskop mikri lilu. Ghal dawn il-motivi, jilqa' t-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-intimat u jawtorizza r-rikorrenti tirriprendi l-fond fi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ta' din il-kawza jithallsu mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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