MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 54/2005/1

Ivy Ellul (ID 432333M)

vs

Emanuel Busuttil (ID 62844M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti tikri lill-intimat il-fond ossia garage li jgib l-isem ta' Suzanne, Triq Wignacourt, B'Kara versu l-hlas ta' sittin lira (Lm60) kera fis-sena pagabbli bir-rata ta' tletin lira Maltija (Lm30) li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem bl-ahhar skadenza kienet dovuta fit-3 ta' Mejju 2005 bl-iskadenza li jmiss dovuta fl-4 ta' Novembru 2005;

Illi l-fond mertu tal-kawza llum ma ghadux jintuza ghall-skopijiet li ghalih kien mikri u allura hemm kambjament

tad-destinazzjoni stante li l-istess fond ilu zmien ma jigix uzat u allura kien hemm non-uzu da parti tal-intimat;

Illi l-esponenti gharrfet lill-intimat u ghar-ragunijiet premessi ma kellhiex hsieb tkompli taccetta l-kera u talbitu li jirrilaxxja l-imsemmi garaxx vakanti minn pussess favuriha;

Ghaldaqstant l-esponenti ghar-ragunijiet fuq imsemmija qeghda bil-qima titlob lil dan l-Onorabbli Bord jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond ossia garaxx bl-isem ta' 'Suzanne', li jinsab fi Triq Wignacourt, B'Kara u jordna lill-intimat johrog u jizgombra mill-istess fiz-zmien li jipprefiggielu dan l-Onorabbli Bord;

Ra r-risposta tal-intimat Busuttil li tghid:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra taghha stante li mhuwiex il-kaz li kien hemm kambjament fid-destinazzjoni tal-fond ossia nuqqas ta' uzu li skond il-ligi jintitola s-sid ir-ripresa tal-fond mikri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija azzjoni introdotta mir-rikorrenti ghar-ripreza ta' hanut skond l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 minhabba bdil fid-destinazzjoni tieghu stante li dan kien qed jinzamm maghluq mill-intimat. Illum huwa ormai pacifiku illi n-*non uzo* jista' jkun parifiku ghal-bdil fid-destinazzjoni tal-kirja u certament ma hemmx aktar htiega li tkun citata lista infinita ta' gurisprudenza in rigward anke jekk merament bhala introduzzjoni ghall-konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord;

Mill-provi akkwiziti, jirriuzlta pacifiku illi il-fond kien uzat bhala hanut ta' *radiator repairs* u dan ghamel zmien mhux qasir maghluq ghal perjodu ininterrott. Ezaminati l-atti ma hemm l-ebda kontestazzjoni li dan il-fond inzamm

maghluq izda filwaqt illi r-rikorrenti isostnu li dan iz-zmien kien ta' cirka tlett snin, l-intimat jghid li dan kien perjodu aqsar minn hekk u li kien dovut ghar-ragunijiet ta' mard da parti tieghu, liema inattivita' ghandha tkun gustifikata f'ghajnejn l-ligi. Ir-rikorrenti tghid li dan il-perjodu kien itwal minn dak allegat mill-intimat u kien biss bl-intervent taghha bil-mozzjoni ta' dan ir-rikors li l-intimat rega' thajjar jiftah il-fond ghan-negozju. Jehtieg ghalhekk ikun stabbilit ghal kemm zmien kien ilu maghluq dan il-fond u jekk dan it-trapass, flimkien mar-raguni tal-gheluq tieghu jezonorawx lill-intimat mis-sanzjoni estrema tal-izgumbrament;

L-ewwel darba li r-rikorrenti saret taf li dan il-fond ma kienx aktar miftuh ghan-negozju kien meta l-gara tal-intimat cemplitilha sabiex tistaqsija fejn setghet tikkuntattja lill-inkwilin peress illi kien hemm kanna tal-ilma gejja mill-fond li kien qed joskula l-ilma minnha u kien qed jikkagunalha hsara. Gara li din il-kanna tal-ilma kienet ilha bil-hsara izda il-gara kien deherilha li hadet pacenzja bizzejjed. Ir-rikorrenti xehdet f'Jannar tal-2006 u qalet li l-gara kienet cemplitilha f'Marzu tas-sena ta' qabel (fol 11) u ghalhekk l-kwistjoni gia kienet tmur lura ghall-Marzu 2005. Il-gara tal-intimat, Mary Borg, xehdet illi l-hanut kien gia ilu maghluq madwar tlett snin qabel ma nnutat il-hsara fil-kanna u damet tissaporti ghal sena u nofs. Mela jekk Mary Borg cemplet lil-lokatur f'Marzu 2005 meta l-inkwilin kien gia ilu maghluq tlett snin, li f'Marzu 2002 l-inkwilin gja kien ghalaq in-negozju tieghu. L-intimat stess jghid li hu lejn l-1998 jew l-1999 huwa ghadda bord minhabba problemi f'sahhtu. In effetti esebixxa kopja tal-ahhar ricevuti manwali tal-VAT li hargu min ghandu u dawn igibu id-data ta' Novembru 1999. Ghalhekk huwa inkonfutibbli li f'Novembru 1999 l-inkwilin ghalaq il-hanut tieghu u dan ghaliex kellu problemi f'sahhtu li kien jirrikjedi tul ta' zmien ghall-fejqan. Dwar meta rega fetah il-hanut, Mary Bord xehdet illi kien "xi disa' xhur ilu" (fol 28) meta hi xehdet f'April 2006, jigifieri ghal habta ta' Lulju 2005. Dawn il-kalkoli huma mehtiega ghaliex ir-rikorrenti jallegaw illi mhux minnu li l-intimat rega fetah in-negozju tieghu ghaliex irkupra mill-problemi ta' sahha li kellu izda ghaliex l-intimat kien ircieva l-avviz ta' dawn il-proceduri u

ma riedx jissokombi ghat-telfa tal-hanut li ried izomm ghat-tifel tieghu. Minkejja dan, huwa pacifku li dan il-hanut inzamm mghaluq ghal xi snin minghajr il-konsapevolezza tal-lokatur u ghalhekk isegwi li jkun konsidrat jekk dan l-ammont ta' zmien kif ukoll ir-raguni ghaliex il-fond inzamm maghluq jammontax ghal-*non uzo* li jekwipari ghall-uzu divers skond id-dispost tal-Kap 69.

Raggunt dan il-punt fil-konsiderazzonijiet tieghu, l-Bord opportunement ifakkar dak li jirritjenu l-Qrati taghna in rigward fejn l-iskop tal-ligi mhux li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (**Kollezz Vol XXXI P I p110; Vol XXXVI PI p168)**. Naturalment kull kaz ghandu jkun ezaminat fuq il-fattispecie tieghu u fejn f'kawzi ohra ftit xhur ta' gheluq kif konsidrat zmien eccessiv u ta' hsara ghal dak l-avvjament, f'kawzi ohra snin ta' inattivita kienu tenuti mhux daqstant nocivi f'cirkostanzi diversi. Dan ghaliex l-insenjament tal-*Laurent* "non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone" mhux principju assolut u ma joperax awtomatikament u ghandhom jitqiesu ic-cirkostanzi ta' kull kaz ghalih. Fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha, r-rikorrenti ccitat is-sentenza **Josephine Gatt vs Joseph Mallia** App Civ 29 t'April 1996 u qalet li l-Qorti kienet irrimarkat is-segwenti: "anke jekk l-intimat kien jiftah il-fond ghal perjodi qosra, xorta jibqa' l-fatt li ma kienx qed juzu l-fond kif suppost u dan iwassal ghall-izgumbrament tieghu". Il-Bord b'soghba jinnota illi r-rikorrenti semplicement siltet parti assolutament irrelevanti tas-sentenza citata ghal konvenjenza taghha biex tikkonvinci li dan il-Bord li hekk ghandu jkun deciz il-kaz. Fis-sentenza citata, apparti li l-fatti ma huma xejn konsimili, ghaliex hemm si tratta ta' hanut konvertit f'*showroom* li talvolta kienet qed tinfetah fuq medda ta' darbtejn fil-gimgha, il-bran citat kienet parti mir-risposta tar-rikorrenti appellati. Oltre l-fatt illi dik il-Qorti **qatt** ma esprimiet ruhha b'dak il-mod, kienet ukoll rrevokat is-sentenza appellata li kienet awtorizzat ir-ripreza tal-fond. Forsi mhux daqstant ghandha kolpa ir-rikorrenti f'dan kollu stante li anke din is-sentenza kienet citata, erronjament jazzarda jghid dan il-Bord, mill-Qorti

tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Mary Borg vs Invicta Ltd** fl-1 ta’ Dicembru 2004 *per* Onor. Mhallef Philip Sciberras fejn il-Qorti qalet hekk: “Anke kieku stess il-fond kien qed jinfetah ghall-perjodi qosra, kif ipprova jallega ir-rapprezentant ta-socjeta’ appellanti, xorta jibqa’ l-fatt li dan ma kienx qed jintuza kif suppost gialadarba ma tezisti l-ebda gustifikazzjoni plausibbli dan ghandu jwassal ghall-izgumbrament taghha. Ara **Josephine Gatt vs Joseph Mallia**, Appell 29 ta’ April 1996;” ir-rikorrenti ccitat ukoll is-sentenza Maria Concetta sive Connie mart it-Tabib Joseph Zammit Lupi et vs Joseph La Rosa de Cristofaro tat-12 ta’ Dicembru 1996. Anke hawn dan il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu kellha ssir referenza ghal din il-kawza stante li l-pern tal-kwistjoni hemm kienet l-hsara strutturali li kienet qed issir lil-fond minhabba in-non uzo tieghu. F’dak il-kaz, l-fond, sullokat ghall-anqas tlett darbiet kien qed jinzamm mghaluq peress illi s-sub-inkwilina ghamlet zmien tiehu hsieb lill-ommha marida izda l-fatt huwa ben remoti minn dak odjern biex dan il-Bord jadotta l-istess ragunament.

Fil-kawza odjerna, l-intimat jghid li ghalaq il-hanut ghaliex fl-1999 ssubixxa intervent kirurgiku li ma kienx irnexxa. Sussegwentement tqieghed ghal xi perjodu fil-piz u kien ordnat izomm ‘l boghod mix-xoghol, kien *boarded out* u beda jircievi l-pensjoni. Meta s-sid kienet kostretta ccempillu ghaliex saret taf li ma kienx qed jiftah il-hanut, hija talbitu c-cavetta izda dan irrifjuta u talabha minflok li teqleb il-kera fuq it-tifel tieghu li gia kellu negozju simili l-Mosta. Il-kontro-proposta tar-rikorrenti ma kienetx accettabbli ghat-tifel tal-intimat ghaliex deherlu li l-kera mitluba kienet gholja wisq ghal-fond daqshekk zghir. Ftit wara, r-rikorrenti intavolat din il-kawza u l-intimat rega beda jahdem fil-hanut fuq il-pretiza li issa kien qed ihossu ahjar u seta’ jerga jibda jadhem. Hu esebixxa kopja tar-ricevuti manwali tal-VAT, apparti dawk li jwasslu sal-1999, bid-data tat-23 ta’ Novembru 2005 ‘l quddiem u qal li ghandu ohrajn precedenti biex juri li mhux minnu, kif qed tallega r-rikorrenti, li huwa rega beda jahdem appena invokat f’dan it-Tribunal. Minkejja dan, huwa ma esebixxa l-ebda tali ricevuti u wisq anqas il-VAT Returns kif mitlub. Li persuna titlef ir-ricevuti hija plawsibbli izda li minkejja li

mitlub diversi drabi, tonqos li tipproduci l-VAT Returns biex juri li verament kien rega beda jahdem qabel is-sena 2005 kif minnu allegat tfisser biss li dan ma kienx minnu. Il-Bord ghalhekk ma jara xejn censurabbli fir-rikorrenti meta ssuspettat li l-intimat rega beda jahdem fil-hanut biex jissodisfa l-vot tal-ligi. Wara kollox huwa ma pproduca l-ebda certifikat mediku la dwar l-interventi kirurgici u anqas dwar il-kondizzjoni medika tieghu sussegwenti, haga din li tinduci l-Bord jikkonkludi li ghalkemm l-intimat seta kien fizikament indispost minhabba mard, kien zamm il-hanut maghluq ghal wisq zmien b'mod kapriccuz ghas-skapitu tas-sid li meta rrejagiet, l-intimat rega sab sahhtu biex jerga jibda jopera.

Ghal dawn il-motivi, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzaha tirriprendi l-fond minn deskritt fi zmien tletin (30) jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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