MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-18 ta' April, 2011

Rikors Numru. 75/2005/1

Philip Amato Gauci

vs

Anthony sive Tony Micallef

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-intimat jikri min ghand l-esponenti l-hanut numru sebgha u erbghin (47) Triq l-Ifran Valletta bil-bieb sekondarju tieghu numru sebgha u hamsin (57) Triq Santa Lucija Valletta maghruf bhala ‘Tal-Kaptan Café’ u dan bil-kera ta’ sebghin lira Maltija (Lm70) kull sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem bl-ahhar skadenza li ghalqet (u giet rifjutata) fl-1 t’April 2005;

Illi l-hanut in kwistjoni kien mikri armat u licenzjat ad uzu ta' hanut tal-café u hekk gie dejjem uzat b'manjiera regolari sa mill-bidu tal-kirja tieghu;

Illi l-istess hanut mhuwiex qieghed jintuza aktar u ilu maghluq ghal zmien twil b'manjiera permanenti u dan kif jidher mill-annessi ritratti mmarkati Dok A u B;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-hanut numru sebgha u erbghin (47) Triq l-Ifran Valletta u disa u hamsin (59) Triq Santa Lucija Valletta u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabillixi dan il-Bord;

Bl-ispejjes;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid;

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra tieghu stante li hi infondata fil-fatt u fid-dritt u l-allegazzjoni li l-hanut huwa maghluq jew li mhux qed jintuza hija inveritiera ghal kollox;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi akkwiziti jemergi illi dan il-fond, konsistenti f'hanut zghir tal-kafe' ghamel xi zmien maghluq fejn ir-rikorrenti jghid li dan kien ghal tul ta' sena u l-intimat jghid li ghal mhux aktar minn sitt xhur. Huwa terren komuni li dan il-hanut fil-fatt kien ghamel perjodu maghluq izda f'dak il-perjodu l-intimat jghid li xorta wahda kien jiftah b'mod sporadiku wara nofsinhar. Filwaqt illi r-rikorrenti ma jistghax jghid b'mod preciz kemm ghamel zmien

maghluq, l-intimat ma jixhadx u jghid li dan ma setghax kien ghal aktar minn sitt xhur. Matul dan il-perjodu, l-intimat mmanifesta l-intenzjoni tieghu li jwillli dan il-hanut u kien qed jitlob is-somma ta' hmistax-il elf lira maltin ghac-cessjoni tal-kirja. Hawnhekk jitfaccaw is-soliti dikjarazzjonijiet u negazzjoni da parti tar-rikorrenti u l-intimat fejn wiehed jghid li qatt ma kien avvicinat biex jaghti l-kusnens tieghu u l-iehor jghid li kollox sar bil-kunsens tas-sidien. L-intimat ma jichadx li huwa wahhal avviz zghir fuq il-bieb tal-hanut li permezz tieghu wera li dan il-hanut kien ghat-twellija u fuqu indika zewg numri tat-telefon u dwar dan ma sar xejn bil-mohbi;

L-intimat ikkonferma illi zamm dan il-hanut maghluq ghall-perjodu ta' sitt xhur izda jghid li dan ma kienx maghluq kostantement tant illi kien jiftah b'mod sporadiku specjalment wara nofsinhar u ta' dan vvanta raguni, senjatament illi martu kienet marida b'mod terminali. Matul din il-marda, hu kien jassisti lill-martu u meta bintu kienet tissostitwieh hu kien imur il-hanut anke jekk biex itajjar il-hsibijiet tieghu. Ir-rikorrenti jghid illi appena l-intimat ircieva l-avviz ghas-smiegh ta'dawn il-proceduri, huwa rega beda jiftah b'mod regolari;

Huwa pacfikament akkolt fil-gurisprudenza in rigward illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond kummercjali jista' jammonta ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu ghaliex dan jista' jkun ta' dannu ghall-avvjament tal-istess negozju u kiri prospettiv tieghu. Huwa daqstant iehor accettat ukoll mill-Qrati taghna illi l-fatt wahda li hanut inzamm ghal xi zmien maghluq m'ghandux iwassal b'mod indiskriminat ghall-*non uzu* bl-istess konsegwenzi appena msemmija u dan ghaliex jista' jkun hemm raguni gustifikanti li tista' ma twassalx ghall-konsegwenza estrema tal-izgumbament. Kif kostantement deciz mill-Qrati taghna, n-nuqqas ta' uzu ta' fond jista' jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu purche' jittiehdu dawk il-kawteli kollha mehtiega ghal tali konkluzzjoni. Per ezemplari, fil-kawza **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/200 App 1.12.2004**), il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk: ".. huwa ferm pacifiku illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza

taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzaw il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal- *Laurent* “non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone”. Ara **Kollez. Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PI p196**. Ciononostante din l-affermazzjoni, gie b’danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f’kull kaz, ghandhom jitqiesu ic-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi ”biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta’ zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli” (“**Rocco Caruana vs Albert Cauchi”, Appell, 6 ta’ Dicembru 1968**). Inghad in tema illi “l-principju ma japplikaz meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostani jkunu tali li, *inter alia*, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju” (“**Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit” Appell, 16 ta’ Dicembru 1969**)”. U wahda mir-ragunijiet li tista’ tiskansa din il-konsegwenza estrema hija proprju dik ta’ mard kif qed ikun invokata mill-intimat. Ir-rikorrenti ma kkontestax l-fatt espost mill-intimat, konfermat minn bintu, li martu kienet marida b’mod terminali tul iz-zmien li fih inzamm maghluq dan il-hanut. Jista’ jkun li l-intimat ra d-dinja taqa’ quddiemu f’dak il-perjodu u ried jehles mill-hanut kif fil-fatt immanifesta fl-avviz u li ma cahadx waqt id-deposizzjoni tieghu. Izda huwa kellu ripensament u dan ma hu xejn stramb f’sitwazzjoni ta’ din in-natura.

Il-Bord hu tal-fehma illi l-fatt illi dan il-hanut inamm mghaluq ghal perjodu ta’ cirka sitt xhur u forsi ftit aktar u kien jinfetah b’mod sporadiku wara nofsinhar, mhix raguni sufficjenti sabiex dan il-Bord jilqa’ t-talba ghar-ripreza vantata mir-rikorrenti u dan ghaliex l-intimat ressaq raguni valida senjatament minhabba mard serju fil-familja tieghu kif ukoll ghaliex il-perjodu ta’ inattivita’ mhux wiehed daqstant twil li jista’ jaghmel hsara lill-avjament tal-istess hanut.

Ghal dawn il-motivi, jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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