MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2011

Rikors Numru. 55/2010

Carmelo Axiaq (bil-Karta tal-Identita Nru 23330G)

vs

Anthony Taliana (ID No. 38554M) u martu Anne Taliana (ID No. 817056M) ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-fond ossija garage bl-isem 'Doris' (maghruf ukoll bhala 'Taliana's Tailoring') li jinsab fi Pjazza 7 ta' Gunju 1919 (maghrufa wkoll bhala Misrah Sette Giugno), Hamrun;

Illi dan il-fond kummercjali orignarjament kien mikri lil Arthur Taliana, missier l-intimat Anthony Taliana;

Illi di fatti l-intimata Anna Taliana qed tigi citata ghal kull interess li jista jkollha u ghall-finijiet tal-integrita’ tal-gudizzju;

Illi dan il-fond ma ghandux jintuza kummercjalment, qed jinzamm regolarment maghluq u ma ghandu jsir ebda uzu kummercjali minnu u ghaldaqstant inbidlet id-destinazzjoni tal-imsemmi fond;

Illi konsegwentement ir-rikorrent ghandu d-dritt illi jirriprendi l-pussess vakant tal-imsemmi fond u dan a tenur ta’ paragrafu (a) tal-artikolu 9 tal Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta minhabba l-bdil fid-destinazzjoni ta’ dan il-fond lokat, u dan kif ser jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi fid-19 ta’ Marzu 2010 ghalqet skadenza ohra ta’ hlas ta’ kera pero r-rikorrent irrifjuta li jircievi u jaccetta l-hlas minghand l-intimati u dan peress li huwa ried imexxi fil-konfront tieghu bl-kawza odjerna kif huwa indikat kif huwa intitolat li jaghmel skond il-ligi;

Ghal dawn il-motivi l-esponenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu prevja kull dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessaja, jordna lill-intimati Anthony Taliana (ID No. 38554M) u martu Anne Taliana (ID No. 817056M) [li qed tkun citata in gudizzju ghal kul interess li jista jkollha] sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn dan l-istess Onorabbli Bord jizgumbraw mill-istess fond ossia garage bl-isem ‘Doris’ (maghruf ukoll bhala ‘Taliana’ Tailoring) li jinsab fi Pjazza 7 ta’ Gunju 1919 (maghrufa wkoll bhala Misrah Sette Giugno), Hamrun u jirrilaxxjaw il-pussess liberu u battal tal-istess fond urban a favur tal-esponenti;

Bl-ispejjez kollha u b’riserva ta’ kull dritt iehor spettanti lir-rikorrent skond il-ligi;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-intimati, notifikati permezz tal-procedura tal-pubblikazzjoni naqsu milli jirregistraw opposizzjoni ghat-talbiet rikorrenti kif ukoll milli jkunu prezenti ghas-smiegh tal-kawza;

Illi minkejja dan, il-Bord ghadda biex jisma' xi provi kellu r-rikorrenti sabiex it-talba tieghu tista' tkunu akkolta. Ir-rikorrenti ressaq bhal xhud lill-ibnu, bl-istess isem, li qal li jaf bil-kontenut tar-rikors promutur u kkonferma l-istess kontenut bil-gurament. Jghid illi kien ilu madwar tlett snin jinnota li dan il-fond kien qed jinzamm maghluq u wara li ghamel kuntatt mal-intimat, talbu li jinghata l-fond lura u wara xi ftit zmien kien avzah li kien bihsiebu jidditjeni l-fond. Jghid ukoll illi zmien ilu f'dan il-fond kien hemm gestjoni ta' manifattura tat-tessuti b'hafna haddiema jahdmu fih izda llum l-fond huwa vojt. Wara li dan ix-xhud kien avvicina lill-intimat kif intqal *supra* l-istess intimat beda "semplicement jiftah il-bibien ta' barra u jhalli l-fond fuq antiporta" izda kull meta ttawwal ma ra lil hadd u ma jwiegeb hadd meta cempel il-qanpiena kif ukoll li ma jidher hadd fil-fond *de quo*;

Illi dawn huma l-unici provi mressqa ghal konsiderazzjoni ta' dan il-Bord liema provi jirrispekkjaw il-kontenut tar-rikors promutur. In linea mal-insenjament li jemergi mill-gurisprudenza, minkejja l-kontumacja tal-intimat, l-Bord huwa xorta wahda tenut li jezamina – fatti migjuba quddiemu u f'dan ir-rigward, il-Bord huwa rinfaccjat b'dikjarazzjoni guramentata ta' iben ir-rikorrenti li ma giet bl-ebda mod kontradetta mill-intimati.

Din il-kawza hija wahda ghar-ripreza ta' fond mikri lill-intimat sabiex jintuza ghall-manifattura tas-tessuti u dan wara li l-fond qed jinzamm maghluq liema *non uzo* biddel id-destinazzjoni tal-fond. Huwa pacifiku illi fond mikri ghal tali skop igawdi mill-protezzjoni konsentita lill-"hanut" skond il-ligi specjali Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta dment li jibqa ikun utilizzat bhala hanut (**Kollez Vol XLII P I p. 132**);

Illi huwa pacifiku ukoll illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala *bonus paterfamilias* u li n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit u minghajr raguni valida fil-ligi jew qed jintuza b'mod sporadiku huwa pacifikat ukoll ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn zmien twil (ara in rigward **Joseph Portelli vs Emanuel Sacco** App. 19.5.1998; **Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196**).

Mill-provi akwiziti jirrizulta illi dan il-fond ilu maghluq u m'hu qed issir ebda attivita fih ghal dawn l-ahhar tlett snin, tul ta' zmien dan li jaghti ragun lis-sid sabiex jadixxi li dan il-Bord ghaliex huwa suggestiv illi b'hekk ma jidhirx li ser tkun riattivata l-intrapriza tal-intimat. Is-suspett tar-rikorrenti huwa fondat minhabba l-fatt illi minkejja li dan il-fond kien mimli haddiema fiz-zmien meta kien hemm attivita' qed tkun zvolta minn dan il-fond, llum ma tara lil hadd fih u hadd ma jiftah ghall-kjamati tar-rikorrenti.

Ikun opportun f'dan l-istadju ikun ribadit illi meta si tratta ta' kirja ta' fond kummercjali huwa l-obbigu principali tal-kerrej li jzomm dak il-fond miftuh ghan-negozju. Meta dik il-kirja si tratta ta' hanut, hu mistenni li dan jiftah fil-hinijiet komunement maghrufa u li jekk ikun hemm raguni valida ghaliex dan ma jinfetahx dan irid ikun ghall-perjodu limitat. F'kors normali ta' kawza bhal dik in dizamina, l-Bord ghandu jezamina jekk l-intimat kienx qed izomm dan il-fond inattiv minhabba xi raguni li tista' tiskolpah u b'hekk tkun evitata s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament, izda l-presenza tal-intimat f'din il-kawza kienet nieqsa u ghalhekk l-Bord ma setghax jaghmel dan l-ezami u x-xhud tar-rikorrenti ma tkellem xejn dwar xi raguni li setghet kienet fl-isfond ghaliex dan il-fond qed jinzamm maghluq;

Il-Bord ghalhekk huwa konvint mill-provi mressqa illi l-intimat mhux qed jaghmel uzu minn dan il-fond ghal-liema *non uzo* ma hemm l-ebda raguni legittima jew skuzanti. Ghalhekk jilqa' t-talba tar-rikorrent u jawtorizah jirriprend l-fond minnu deskritt fir-rikors promutur fi zmien tletin (30) jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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