MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2011

Rikors Numru. 72/2004/1

George u Mary Rose Abela, Eddie Vella, Edwin Falzon, Lilianne Cesareo, Anthony Falzon, Edgar Falzon

vs

Lilian Busuttil (karta tal-identita numru 107759M), Lorraine Said (karta tal-identita' numru 507161M), Marco Borg (karta' ta' l-identita' numru 567565M) lkoll ahwa Borg ulied Philip u Dolores nee' Abela u b'digriet tal-Bord tat-2 ta' Marzu 2005, kienet kjamata in kawza Dolores Borg nee' Abela.

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur:

Illi l-intimati jikru minghand ir-rikorrenti il-fond 38, High Street Hamrun ad uzu ghan-negozju bil-kera ta’ tmenin lira (Lm 80) fis-sena li jithallas kull sitt (6) bil-quddiem;

Illi l-intimati mhumiex qed jaghmlu uzu mill-fond mikri lilhom;

Illi inoltre il-fond jisnab fi stat dilapidat u zdingat stante li l-istess intimati naqsu mill-obbligi taghhom li jaghmlu manutenzjoni regolari tant li qeghda ssir hsara fil-fond li jista’ jkun hemm periklu fil-fondi adjacenti;

Ghaldaqstant in vizta ta’ suespost u ghal dak kollu li jista’ jirrizulta waqt is-smiegh tar-rikors, stante li mhux qed isir uzu mill-fond u/jew l-inkwilini naqsu milli jiehdu hsieb il-fond, ir-rikorrent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tawtorizza r-ripreza tal-fond da parti tar-rikorrenti u dan prevja li tiprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-fond;

Bl-ispejjez kontra l-intimati;

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

Illi l-ewwelnett u qabel kollox ghandu jinghad illi l-kera tithallas kull sena bil-quddiem u mhux kull sitt (6) xhur bil-quddiem kif indikat fir-rikors, liema kera baqghet tigi accettata bla ebda kundizzjoni proprju sa’ l-ahhar anke fit-3 ta’ Marzu 2004 ghall-perjodu kurrenti;

Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-intimati qed jaghmlu uzu mill-fond lilhom mikri skond il-ligi;

Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, mhux minnu illi l-fond jinsab fi stat delapidat u zdingat kif indikat fl-istess rikors;

Ghar-ragunijiet suesposti, l-esponenti umilment jitolbu illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Ra r-risposta tal-kjamata in kawza Doris Borg li tghid hekk:

Illi, preliminarjament l-esponenti tecepixxi illi n-notifika li saret lilha bl-ebda mod ma' semmi f'liema kwalita' hija tinsab ingunta f'din il-kawza, u dan kif jirrizulta mill-kopja ta' l-istess notifika li lilhasaret, li qed tigi hawn esebita u mmarkata 'Dok BB 1' u 'Dok BB 2'

Illi minghajr pregudizzju, a rigward ta' dak li hemm kontenut fir-rikors, l-ewwelnett u qabel kollox illi l-kera tithallas kull sena bil-quddiem u mhux kull sitt xhur kif indikat fir-rikors, liema kera baqghat tigi accettata bla kundizzjoni.

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-fond mikri qed jigi uzat skond il-Ligi.

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, mhux minnu illi l-fond jinsab fi stat dilapitat u zdingat kif imsemmi fir-rikors ta' George Abela et.

Ghar-ragunijiet suesposti l-esponenti umilment tissottometti illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi b'eccezzjoni preliminari, l-kjamata in Kawza Doris Borg ssollevat l-fatt illi n-notifika li saritilha bl-ebda mod ma ssemmi f'liema kwalita' hija tinsab ingunta f'din il-kawza. Ezami tad-dokumenti kontifikati lill-istess Doris Borg juru li ghandha ragun izda kif jista' jifhem dan il-Bord, wara li kienet akkordata l-kjamata in kawza tal-istess Doris Borg fis-seduta tat-2 ta' Marzu 2005 minn dan il-Bord diversament presedut, ir-registratur naqas milli jaghmel dik il-korrezzjoni mehtiega fl-okkjo sabiex tirrifletti it-tibdil hekk necessitat. Fil-fehma tal-Bord dan ma jgib ebda

konsegwenza anke minhabba l-fatt illi l-istess kjamata in kawza intavolat ir-risposta taghha u talbiet li t-talbiet rikorrenti ikunu michuda bl-ispejjez kontra taghhom, haga din li turi li taf ghaliex kienet notifikata b'dawn l-atti;

Illi x-xhieda tar-rikorrenti tikkonsisti fid-deposizzjoni ta' George Abela li jghid illi huwa jaf sewwa dan il-fond ghaliex fih kienet tghix martu u ommha u maz-zmien beda jarah abbandunat u il-girien tal-fond adjacenti kienu kitbu tramite l-perit arkitett taghhom biex jinfurmawh li l-fond fejn qed jabitaw [prezumibilment appartenti ukoll lir-rikorrenti] huwa kkundannat u ghalhekk ghandom isibulhom post iehor fejn jabitaw u fil-fatt il-garr inghata post iehor mill-Housing Department. Il-fond adjacenti ghal dak in dizamina ghalhekk huwa ikkundannat. Illum il-fond li jinsab fi Strada Rjali, l-Hamrun, suppost jintuza bhala store izda dan mhux qed ikun utilizzat u qed ikun dejjem maghluq u jidher "hmieg immens u jidher hsara minn barra, hsara mmensa.." (fol 16) u esebixxa ritratti in sostenn ta' dan (fol 6). Dawn ir-ritratti juru faccata ta' fond biz-zebgha tal-hajt imqaxxra u mahmuga; bieb msakkar b'katnazz msaddad u l-istess bieb fi stat ta' manutenzjoni fqira. Tidher ukoll gallareija tal-injam u minn ritratt mehud mill-vicin jidher l-istat hazin tal-istess gallarija. Minn ritratti ohra jidhru konsenturi fil-hitan interni. Huwa beda jaghti kaz dawn l-hwejjeg bejn tlieta u erba snin ilu izda qatt ma kiteb lill-intimati dwar dawn in-nuqqasijiet;

Il-kjamata in kawza Doris Borg, prodotta mir-rikorrenti, tghid illi zewgha minnha promort kellu hanut tal-*ironmonger* bl-isem "St. Philip" li kien jinsab f'Naxxar Road, Naxxar. Wara l-mewt ta' zewgha l-werrieta tieghu baqghu ta' kull sena ihallsu l-kera tal-fond in kwistjoni. Dan il-hanut illum huwa mikri lill-terzi izda il-fond *de quo* ghandha tuzah billi "niftah u naghlaq u niehu l-affarijiet" (fol 25). F'dan il-fond hemm mahzuna katusi u fittings tal-asbestos li kien fadal min-negozju ta' zewgha li miet ghaxar snin ilu (ikun senjalat li din hija deposizzjoni ta' Dicembru 2005);

Wahda mill-intimati, Lilian Busuttil, xehdet illi dan il-fond kien inkera minn missierha fl-1992 "biex jintuza bhlaa

store mill-familja taghna u kien jintuza minn mssierha sabiex izomm fih affarijiet ta' *ironmongery* li kellu gewwa Birkirkara. Wara mewtu, l-istore baqa' jintuza minnha u minn zewgha ghan-negozju li ghandhom konsistenti f'hanut ta' *giftware* f'Birkirkara li huwa zghir u ghalhekk fih jinhaznu oggetti ta' kristall u fidda. "Wara li gie nieqes missieri, jiena bqajt inhallas il-kera fuq dan il-fond. Il-kera kont inhallasha lil diversi nies, fosthom lis-Sinjuri Abela, hutha u xi kugini, ta' liema nghid illi qatt ma rcevejt ricevuta". Din ix-xhud ikkonfermat li ommha (Doris Borg) ma taghmilx uzu minn dan il-fond hlief meta jkollha bzonn xi affarijiet personali u f'kaz li ma jkunx hemm, jistru l-oggett minnghand terzi. Dwar hlas ta' kera tghid li dejjem hallset permezz ta' *cheque* f'isem ommha. Dwar manutenzjoni tghid li l-ahhar li tiftaker li saret kien fl-1995.

Prova ohra mressqa ghal konsiderazzjoni minn dan il-Bord hija l-perizja teknika tal-periti membri. Fl-ewwel access mimzum mill-periti membri setgha biss isir apprezzament tal-aspett estern tal-fond stante li l-intimati ma gewx jifthu l-fond. Il-periti setghu jikkonstataw dak gia rilevat *supra* mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti u cioe l-istat fqir ta' manutenzjoni. F'access ulterjuri, l-periti membri innotaw illi l-istat intern tal-gallerija huwa l-istess bhal ma tinsab minn barra. Is-sular ta' fuq huwa kompletamet vojt hlief ghal zewg sodod tal-hadid tal-wiehed, pultruna u erba xarbitelli. Dan is-sular qed jintuza ukoll ghall-magazinagg ta' diversi oggetti li huma relatati mas-sengha tal-kostruzzjoni jew l-industrija tal-bini, fosthom katusi, water drain pipes, tankijiet b'xi materjal iebes u zrar (chippings) u travi tal-hadid. Dan il-fond huwa "nieqes ghal kollox minn manutenzjoni adegwata" evidenti tul perjodu sewwa ta' snin. Oltre l-evidenza ta' nuqqas ta' manutenzjoni, l-periti membri kkonkludew illi dan il-fond mhuwiex qed jintuza ghall-iskop mikri inizzjalment. Is-servizz ta' dawl u ilma kienu interotti u s-servizzi sanitarji ma kienux accessibbli minhabba l-ghadd kbir ta' affarijiet magazzinati u imrekknin. Fil-pjan terran kien hemm zewg xkaffali maghmula minn tebqiet ta' aperturi u fuqhom kien hemm ghadd ta' kaxxi pjottost antiki ta' "giftware", katusi ohra, pipes tal-asbestos u drain pipes.

Ikkonsidra inoltre illi din hija kawza ghar-ripreza ta’ fond mikri bhala “store” lill-intimat zewg l-kjamata l-kawza u missier l-intimati llum mejjet u dan wara li l-fond qed jinzamm maghluq liema *non uzo* biddel id-destinazzjoni tal-fond oltre l-fatt li mhux qed issirlu dik il-manutenzjoni mehtiega biex jinzamm fi stat tajjeb. 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 parifikat 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 kien inkera fl-1992 minn Philip Borg sabiex jintuza minnu bhala estensjoni tan-negozju tieghu konsistenti f’gestjoni ta’ hanut tal-*ironmonger* li kellu f’Birkirkara (jew in-Naxxar). Philip Borg miet ghall incirka tal-1995 u l-hanut inkera minn terzi. Oggetti relatati man-negozju ta’ Borg issa qieghdin jinzammu f’dan il-fond u dawn huma affarijiet goffi bhal katusi u affarijiet simili u l-kjamata in kawza tghid li hi tiftah l-istore meta jkollha bzonn xi haga minn hemm u meta ma tinqediex ikollha tixtri minghand terzi. It-tifla ta’ Philip Borg tghid li ghandha negozju flimkien ma zewgha konsistenti f’hanut ta’ *giftware* izda peress illi dan huwa zghir, hija tuza l-fond in kwistjoni ghaz-zamma tal-merci taghha. Dwar dan irid jinghad minnufih illi mal-mewt tal-inkwilin, l-kerrej skond il-ligi huwa l-armla u ghalhekk it-tfal ma ghandhom l-ebda titolu fil-ligi skond l-artikolu 2 tal-Kap 69. Il-periti membri tal-Bord ikkonstataw illi fil-fatt hemm diversi merkanzija fl-ewwel sular tal-fond konsistenti f’katusi, travi tal-hadid, tankijiet b’xi materjal iebes u zrar. Opportunement jinghad f’dan l-istadju illi meta si tratta ta’ kirja ta’ fond kummercjali huwa l-obbligu 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'kaz ta' mahzen kummercjali, stante li l-ghan principali tieghu hu li jservi ghall-magazinagg ta' oggetti mhux intenzjonati ghall-bejgh minn dak il-fond, l-ftuh tieghu naturalment mhux mistenni li jkun wiehed regolari izda regolat skond il-bzonn (ara **Maria Antonia Buhagiar vs Eric Mizzi** App 27.3.1972) u ghalhekk il-prova li dan qed jinzamm maghluq trid issir fi grad hafna aktar oghla min dak rikjest fil-kaz ta' hanut (**Ludgarda Gatt et vs Paulina Cassar** App 28.6.2001) u fil-fehma tal-Bord, din il-prova hija skontata mill-fatt illi r-rikorrenti qatt ma jara dan il-fond miftuh kif ukoll mix-xhieda ta' Doris Borg u bintha Lilian Busuttil li jikkonfermaw illi l-uniku raguni ghaliex Doris Borg jista' jkollha biex tiftah dan il-fond huwa unikament biex tiehu xi haga mill-merkanzija li ghad fadlilha minn zmien zewgha ghall-uzu personali taghha u minn dak li semgha l-Bord, dan l-uzu huwa ristrett ghal xi oggett goff bhal katusa u xi zrar jew travu tal-hadid. Kwindi ghalhekk hemm il-prova inekwivoka illi dan il-fond mhux qed jintuza ghal skopijiet ta' negozju izda biss sabiex jinhazen fih oggetti li snin u snin ilu kienu l-oggett tan-negozju ta' Philip Borg meta kien jiggestixxi *ironmongery*. Ara in rigward u per ezemplari l-kawza fl-ismijiet **Anthony Baldacchino et vs Carmelo Caruana App 28.12.01** dwar l-uzu o meno ta' "store". Dwar dan, opportunement ikun ribadit l-insenjament emergenti mis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** u hawn qed tkun riprodotta dik il-parti tas-sentenza li tista' tghin dwar il-kaz in dizamina:

In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "**Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd**", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju

dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, '*fair wear and tear excepted*' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "**Lilian Micallef Eynaud *et* -vs- Albert Falzon Santucci**", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo *nomine***", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni *ante tempus* tad-dritt tal-godiment;

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodsfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-*bonus paterfamilias* impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "*abbia cagionato danni considerevoli al fondo*", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara '**Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo *et***", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954;

Jibqa' ghalhekk biex jinghad illi mill-insenjament appena citat, il-prova ta' hsarat konsiderevoli hija certa u dan jemergi mill-konkluzzjonijiet tal-periti membri, kif ukoll jirrizulta illi l-hsarat kienu kagjonati min-nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-kerrej li jezercita dak id-dover ta' *bonus paterfamilias* biex izomm il-fond fi stat tajjeb ta' riparazzjoni sa dik il-gurnata li fih ghandu jirritorna l-haga mikrija lura lis-sid.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorreni u jawtorizza ir-ripreza

tal-fond deskritt fir-rikors promutur fi zmien tletin (30) jum mil-lum bl-ispejjez kontra l-intimatai u l-kjamata in kawza.

< Sentenza Finali >

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