MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 17/2005/1

Tabib Dr. Richard Manche' u l-Ispizjar Reginald Fava ghan-nom u in rapprezentanza tal-Conservatorio Vincenzo Bugeja

vs

Franco Borg u Paul Borg u b'digriet tat-3 ta' Novembru 2005 gew imsejha fil-kawza Antoine Borg, Phyllis Schembri u Joseph Borg.

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi l-intimati (li huma kugini paterni) indivizament wirtu l-kirjiet tal-istore 138/139 u tal-hanut 141 East Street Valletta, rispettivament soggetti ghall-kera ta' Lm30.75 u Lm20 fis-sena;

Illi l-ahhar li thallset il-kera ta' dawn il-fondi kummercjali miz-ziju patern tal-intimati kien fl-1986 u fil-frattemp il-fondi nzammew dejjem maghluqa u zdingati u bhala rizultat saritilhom hsara konsidervoli minhabba nuqqas komplet ta' manteniment minn barra u nuqqas ta' uzu ghall-iskop li ghalih inkrew;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord, ghar-ragunijiet kollha fuq esposti, joghgbu (a) jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' dawn iz-zewg fondi u (b) jikkundanna lill-intimati jizgumbraw mill-istess fondi f'terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss mill-istess Bord. Bl-ispejjes;

Ra r-risposta tal-intimati li tghid;

Illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi precedentement l-atturi diga pprocedew b'kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati u l-Qorti tal-Magistrati cahdet it-talba taghhom;

Illi effettivament l-intimat Paul Borg huwa t-tifel tal-kerrej originali li ghandu armla u ghalhekk ir-rikors sar hazin, u l-gudizzju mhux integru;

Semgha l-provi:

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord sabiex jawtorizzahom jirriprendu l-fond mertu tal-kwistjoni odjerna fuq tlett premessi senjatament fuq nuqqas ta' hlas tal-kera, hsara minhabba nuqqas ta' manteniment u zdingar u finalment minhabba *non uzo* tal-istess fond. Dawn it-tlett ragunijiet raggruppati fit-tieni paragrafu tar-rikors promutur huma ravvizati fl-artikoli 9(a) tal-Kap 69 bhala ragunijiet li ghalihom is-sid jista' jitlob ripreza ta' fond;

L-ewwel kawzali mressqa ghal konsiderazzjoni ta’ dan il-Bord hija l-allegazzjoni ta’ nuqqas ta’ hlas ta’ kera jew ahjar li l-intimati ilhom ma jhallsu kera mill-1986. Huwa veru illi l-ligi specjali telenka n-nuqqas ta’ hlas bhala raguni ghar-ripreza ta’ fond izda fl-istess waqt tezigi hafna aktar minn hekk ghaliex n-nuqqas ravvizat fl-artikolu 9(a) jikkonsisti fin-nuqqas ta’ hlas tal-kera fi zmien hmistax-il jum minn meta mitlub minn sid il-fond. Fis-sentenza **Doris Mallia vs Paul Briffa App 22.11.2002**, l-Qorti elenkat l-aspetti varji tal-kwistjoni tal-morozita’ fil-hlas tal-kera kif assodati fil-gurisprudenza u proprju rriteniet illi *biex ikollok morozita` a norma ta’ l-Artikolu 9 (a)(i) tal-Kap 69 jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi* ***(Vol XLVII pI p96).*** *Dejjem ghall-finijiet ta’ l-istess dispost il-morozita’ tokkorri mhux bis-semplici nuqqas ta’ hlas izda bin-nuqqas ta’ hlas fit-terminu preskritt dekoribbli mill-interpellazzjoni* ***(Vol XLVII pI p287****)*. Jekk dan ghandhu jittiehed bhala l-ewwel rekwizit, allura jsegwi illi r-rikorrenti m’ghandhomx jistennew ezitu favorevoli minn dan il-Bord la darba mhux biss ma ngiebet ebda prova ta’ talba ghall-hlas ghal zewg skadenzi, talli *ex admissis*, l-istess rikorrenti jghid illi l-ahhar li thallset kera kien fl-1986 u “minn dakinhar sal-lum qatt ma thallset il-kera u pruvajna nfittxuhom biex ihallsu l-kera, ma stajniex insibuhom…” Dan ifisser biss illi l-intimati qatt setghu jintalbu ihallsu l-kera ghar-raguni li s-sidien rikorrenti ma setghux isibu fejn joqghodu. B’hekk huwa serjament nieqes wiehed mill-elementi fondamentali tal-morozita kif ravvizat fil-ligi specjali u fil-gurisprudenza;

Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll li dan il-fond qed jinzamm maghluq u zdingat u konsegwenza ta’ hekk qed jirreka hsara konsiderevoli sew minn barra kif ukoll minn gewwa. Dan l-aggravju huwa kombinat ma’ dak ta’ nuqqas ta’ uzu ghall-iskop patwit. Dawn l-ilmenti ukoll isibu sostenn fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69. Jehtieg li jinzamm fil-mira illi dawn il-fondi kienu jikkonsistu f’hanut u “store”. Huwa pacifiku illi fond mikri ghal dan l-iskop 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**). L-ilment li

dawn il-fondi qed jinzammu maghluqa ghandu, skond ir-rikorrenti, iwassal ghal ksur ta' zewg obbligi. L-ewwel wiehed li dan jammonta ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond u t-tieni li dan qed iwassal ghall-hsara konsiderevoli fil-fond;

Hhuwa pacifiku 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 uzu b'mod sporadiku huwa parifikat ukoll ghall-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**). 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). 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". Issa, tajjeb li jinghad ukoll illi iz-zewg fondi intizi bhala store huma proprju sottoposti ghall-hanut ukoll mertu tal-kawza. Fil-fehma tal-Bord, din il-prova hija skontata u l-unika reazzjoni tal-intimati Franco Borg u Paul Borg kienet illi jipprezentaw affidavit identiku, hlief ghall-ismijiet u firem, fejn qalu li qed jaghmlu uzu mill-fondi "jien u l-kugin" (fol 34 u 35). Ir-ritratti esebiti u wisq aktar il-konkluzzjonijiet separati tal-periti membri, izda, juru proprju l-oppost. Il-perit membru David Pace ikkonkluda illi "ikkunsidrat is-suespost l-esponent huwa tal-opinjoni illi l-fondi verament qeghdin jinzammu maghluqin ghal zmien twil u fi stat zdingat u li fihom hsarat u li ghaldaqstant l-allegazzjoniiet tar-rikorrenti nomine gew pruvati". Il-perit membru Joseph M. Jaccarini ikkonkluda illi "jirrizultalu li l-fondi li gew spezzjonati fihom diversi hsarat u ghaldaqstant l-allegazzjoni tar-rikorrenti noe tirrizulta pprovata";

Opportunement ukoll ikun riprodott l-insenjament emergenti mis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** fejn inghad:

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;

Favur l-intimati irid jinghad illi ghad illi l-periti membri rriskontraw telqa, zdingar u nuqqas ta’ manutenzjoni f’dawn il-fondi, ma ddikjaraw li hemm hsara strutturali jew konsiderevoli sal-punt li ghandha titqies bhala “hsara hafna” kif rikjest mil-ligi specjali;

Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma skontawx il-prova li hemm hsara konsiderevoli fil-fondi, liema hsara ghandha twassal ghall-effett estrem tal-izgombrament. Minkejja dan, it-telqa, abbandun u zdingar huwa prova inekwivoka illi l-fond mhux qed jintuzaw ghall-iskop mikri, haga din li f’dan il-kaz ghandha twassal ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti u ghal fini ta’ zgumbrament qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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