MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 37/2006/1

Consiglio D'Amato (ID 421916M)

vs

Invicta Limited (C 1841)

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huwa jikri lis-socjeta' intimata l-fond maghruf bhala Armada Ground floor showroom li jinsab fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta versu l-kera ta' Lm1,080 fis-sena li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem u l-iskadenza li jmiss taghlaq fil-31 ta' Lulju 2006;

Illi l-intimati qeghdin izommu dan il-post maghluq minghajr l-ebda raguni valida fil-ligi ghalkemm minn Jannar 2006 twahhlet tabella fuq il-post li jinghad fiha li l-post huwa

maghluq ghal refurbishment, sal-lum ma saru l-ebda xogholijiet fil-fond in kwistjoni;

Illi inoltre, il-post jinsab fi stat hazin ta’ riparazzjoni;

Illi ghalhekk is-socjeta’ intimata kisret id-disposizzjonijiet tal-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligjiet ta’ Malta;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu previa okkorrendo dikjarazzjoni li l-intimat ikkawza hsara konsiderevoli fil-fond in kwistjoni u/jew biddel id-destinazzjoni tal-fond billi zammu maghluq u b’hekk kiser id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 9 (a) tal-Kap 69, tawtorizza lir-rikorrent sabiex jirriprendi l-pussess tal-imsemmi fond u konsegwentement tordna l-izgumbrament tas-socjeta’ intimata mill-fond fuq imsemmi fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk prefiss;

Bl-ispejjez;

Ra r-risposta tas-socjeta’ intimata:

Illi in linea preliminari, in-nuqqas ta’ gurisdizzjoni “rationae materiae” ta’ dan l-Onorabbli Bord stante li ghadu ghaddej il-perjodu originali konvenzjonali u l-partijiet mhux qeghdin fil-perjodu ta’ rilokazzjoni;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li ben tajjeb jaf bix-xoghol necessarju qed isir taht supervizjoni gudizzjarja;

Illi donnu r-rikorrent sfuggitlu li jinforma lil dan l-Onorabbli Bord li gja hemm kawza pendenti quddiem l-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili ghal zgumbrament fuq l-istess materja;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Ra r-risposta ulterjuri tas-socjeta’ intimata li tghid;

1. Illi r-rikors promutur gie pprezentat fit-terminu tar-rilokazzjoni meta l-kera kienet gja mhallsa sal-31 ta' Lulju 2006 u ghalhekk huwa rritu u ghandu jigu michud (Dok A);

2. Illi sia l-premessi u sia t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez ghas-segwenti ragunijiet;

- Illi l-fond de quo ma kienx maghluq izda l-attivita' kummercjali giet sospiza sakemm jitlestew ix-xogholijiet ta' refurbishment fis-sular sovrastanti taht is-supervizjoni tal-Arkitett u Inginier Civili nominat ghal dan l-iskop mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili .
- Illi hekk kif sar ir-refurbishment tas-sular ta' fuq sar ukoll ir-refurbishment tas-sular terran tal-fond mertu ta' dan ir-rikors;
- Illi r-refurbishment ilu zmien li gie kompletat u l-istess fond huwa miftuh ghan-negozju (Dok B);
- Illi kien fl-interess tas-socjeta' kummercjali intimata li l-fond ma jinzammx maghluq inutilment in vizta li tikkostitwixxi attivita' kummercjali;
- Illi l-kera giet debitament offruta, rrifjutata u depoiztata taht l-Awtoirta' tal-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Malta);
- Illi l-esponenti kienet ilha mis-sena 2003 li talbet lir-rikorrent biex isir xi refurbishment konguntivament bejn fuq u isfel ossia z-zewg sulari f'daqqa ghalkemm distinti (Dok C);
- Illi kif jirrizulta mill-annessi ritratti, x-xoghol gie kompletat kif jista jigi verifikat minn access modernizzat u renovat bil-facilitajiet kollha necessarji nkkluz il-hgieg (Dok B);

3. Ghalhekk it-takbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

4. Salv risposti ulterjuri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta’ fond mikri lis-socjeta’ intimata imqanqla mis-sidien fuq zewg premessi, ossia bdil fid-destinazzjoni tal-fond kif ukoll li l-fond jinsab fi stat hazin ta’ riparazzjoni. Is-socjeta’ objettat billi ressqet zewg risposti b’dan illi f’kull risposta ghamlet eccezzjonijiet ta’ natura preliminari. Fl-ewwel nota taghha, s-socjeta’ intimata eccepiet in-nuqqas ta’ gurisdizzjoni *rationae materiae* ta’ dan il-Bord. Din l-eccezzjoni kienet irtirata fis-seduta tal-11 ta’ Dicembru 2006. Fit-tieni nota risponsiva, is-socjeta’ intimata eccepiet in-nullita u l-irritwalita’ tar-rikors promutur stante li dan kien prezentat fit-terminu tar-rilokazzjoni meta l-kera kienet gia mhallsa sal-31 ta’ Lulju 2006;

Dwar din l-eccezzjoni, s-socjeta’ intimata esebiet ricevuta mahruga mir-rikorrenti bid-data tad-31/01/06 ghall-iskadenza tal-kera 1.02.2006 sal-31.07.2006. Issa, skond id-dispost tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, huwa minnu illi sid il-kera jista’ jadixxi lil dan il-Bord sabiex jirriprendi l-fond jekk fil-kors tal-kiri ta’ qabel, l-inkwilin ikun naqas milli josserva l-obbligi hemm elenkati. Dan teknikament ifissier illi sid il-kera ma jistghax jipproponi azzjoni bhal din hlief fit-tmiem tar-rilokazzjoni. Pero’ huwa pacifiku llum illi l-Qrati ghandhom iharsu b’ottika kontra formalizmu esagerat u f’kaz li azzjoni tista’ tkun riproposta fi stadju futur, ma jkun hemm ebda nullita bil-proponiment taghha fi stadju aktar bikri. Fi kliem iehor, jekk bl-akkoljiment tal-eccezzjoni l-azzjoni xorta wahda tista’ tkun proposta mill-gdid, allura ma hemm l-ebda skop li tkun dikjarata nulla u irrita. F’dan l-ispirtu kienet deciza l-kawza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Carmelo Borg vs Av. Dr. Vincent Falzon et** fit-30/1/2009 trattandosi ta’ nullita tal-azzjoni bazata fuq ittra ufficcjali ghall-awment tal-kera skond l-artikolu 14(2) Kap 69 li setghet tkun introdotta fi zmien mhux anqas minn xahar mill-iskadenza tal-kera. Dik l-ittra ufficcjali ghalkemm ma tiswiex ghal dik l-azzjoni kienet tiswa ghall-iskadenza ta’ wara u b’jekk jitqies li saret ferm qabel ix-xahar prevvist mil-ligi. Il-Bord

jara anologija f'dan mal-kaz odjern la darba l-kawza tista' tkun riproposta wara l-31 ta' Lulju 2006, jigifieri li din l-procedura kienet intavolata tlett xhur aktar kmieni milli legalment setghet hekk tkun proposta. Ghalhekk l-eccezzjoni qed tkun michuda;

Ghal dak li jirrigwarda l-mertu, l-fatti u l-verzjonijiet tal-partijiet u x-xhieda taghhom jistghu ikunu rikapitolati hekk. Is-socjeta' intimata tikri minghand ir-rikorrenti showroom *cum* hanut li huwa sottostanti ghall-fond iehor ukoll mikri lilha izda b'kuntratt separat u huwa pacifiku bejn il-partijiet illi dawn il-kirjiet huma separati. Huwa terren komuni bejn il-partijiet ukoll illi l-fond kien mizmum maghluq minn Jannar sa Ottubru tas-sena 2006. Id-divergenza bejn il-kontendenti izda hija dwar il-htiega ta' dan l-eghluq fejn ir-rikorrenti isostni li ma kien hemm l-ebda raguni valida u kien biss wara li kienet intavolata l-kawza li s-socjeta' intimata rriattivat l-operat minn dan il-fond. Is-sid rikorrent jghid illi f'Jannar tas-sena 2006 innota li kien hemm tabella mwahhla mal-bieb tal-fond li kienet tghid illi l-post huwa maghluq ghal *refurbishment*. Minn dak iz-zmien kienet qed issir attenzjoni partikolari ghal xi attivita f'dan il-fond u qatt ma kien osservat xoghol ta' refurbishment izda minn Lulju 'l quddiem, jigifieri wara li kienet intavolata l-kawza odjerna, jidher li kien hemm xi caqlieq u l-fond rega fetah ghan-negozju f'Ottubru tal-2006. Zewgt u bint ir-rikorrenti kienu gia marru fil-fond fl-2003 meta s-socjeta' inkwilina kienet talbet permess sabiex taghmel xoghol strutturali estensiv fil-fond ta' fuq u hemm innutaw li l-fond t'isfel gia kien malandat. Meta regghu marru fl-2006 innutaw illi kien infetah bieb fil-fond ta' isfel sabiex jinghata access ghall-fond sovrastanti ukoll mikri lilha;

Id-diretturi tas-socjeta' intimata jirrabattu illi fis-sena 2003 kienu talbu permess lis-sid sabiex jaghmlu refurbishment tal-blokka izda peress illi kien jehtieg awtorizazzjoni mill-Awtorita' tal-Izvilupp u Ippjanar kwantu x-xoghol ta' fond sovrastanti, kienu staqsew lis-sid jekk kienx ser jaccetta u dan kien akkonsenta dawn ix-xogholijiet. Fl-istess zmien huma kienu proponew li jixtru l-blokka u s-sid kien qabel ma dan u inghata prezz. Gara pero' illi l-bank tas-socjeta' intimata rrifjuta li jipprovdi l-fondi necesarji u ghalhekk l-

flus li kellhom vvutati ghar-*refurbishment* adoperawh ghall-tlett postijiet ohra li kellhom u malli dawn tlestew inbeda x-xoghol fuq l-ewwel fazi tal-blokka, jigifieri fis-sular ta' fuq. Peress illi l-pjan kien li jsir refurbishment fuq il-blokka kollha, kien deciz li ix-xoghol jibda minn fuq u jkompli isfel izda certu xogholijiet kienu komuni ghaz-zewg fondi bhalma huma mghodija ta' drenagg, ilma, u dawl specjalment mix-*xaft* bejn l-istess fondi. Ghalhekk kien deciz li jinghalaq il-fond t'isfel mertu tal-kawza u nel frattemp isir xoghol ta' tikhil u madum fih. Ma seta jsir ebda xoghol fuq barra sakemm jintemm ix-xoghol fil-fond ta' fuq, skond is-socjeta' intimata;

Rikapitolati dawn il-fatti, irid jinghad illi r-rikorrenti ddedika hafna hin sabiex jipprova l-allegazzjoni tal-ftuh tal-bieb minghajr il-permess tieghu, izda tajjeb li jinzamm fil-mira illi t-talba tar-rikorrenti mhix imposta fuq hekk. L-ilment tas-sid huwa dirett lejn in-nuqqas ta' uzu tal-fond u nuqqas ta' manutenzjoni. Ghalhekk il-ftuh ta' bieb ma jiccentra xejn f'dawn il-proceduri. Bid-dovut rigward, anke li kieku dan il-bieb, li l-intimati jghidu li kien hemm mill-bidu tal-kirja fl-1968, llum huwa pacifiku li ma hemm ebda infrazzjoni tal-obbligi tal-inkwilin jekk iniffed zewg fondi, t-tnejn fil-pussess tieghu, jekk dak kien necessarju u utili ghall-ahjar godiment tal-kirja, ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, jista' jerga jitqieghed ghal li kien b'operat zghir fit-tmiem tal-kirja u jekk dak il-ftuh ma jippreguidikax id-drittijiet tas-sid u sakemm dan ma jkunx espressament vjetat fil-kuntratt (u anke din kienet temprata mill-Qrati). Ara per ezemplari fost bosta decizzjonijiet l- kawza **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004**;

Lura ghall-aggravju tar-rikorrenti, huwa ressaq bhala xhud lil perit arkitett tieghu li xehed li ma kienx necessarju li jinghalaq il-fond t'isfel sabiex isiru x-xogholijiet ta' fuq. Fil-fehma tas-socjeta' intimata, izda, dan kien necessarju ghall-ragunijiet amminsitrattivi u anke minhabba li gia kienu bdew xogholijiet fuq gewwa fil-fond t'isfel, ossia dak in mertu, oltre l-fatt li ma setghux isiru xogholijiet fuq barra qabel ma jispiccaw ix-xogholijiet estensivi esterni fil-fond sovrastanti. Kwantu l-allegat non uzu, huwa

konkordament ritenut illi l-inkwilin ghandu jaghmel uzu mill-haga mikrija bhal kull *bonus paterfamilias* u certament n-nuqqas ta’ uzu li jista’ jgib telf fl-avvjament ta’ hanut jekwivali ghall-uzu hazin tal-fond mikri. Il-Laurant jinsenja illi “*non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone”*, u dan huwa citat b’approvazzjoni f’sensiela ta’ decizjonijiet ta’ dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per ezemplari is-sentenza **Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004** meta ccitat d-decizjonijiet rapportati misjuba fil**-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196** u hafna ohrajn. Fis-sentenza deciza fi-12 ta’ Jannar 2005 **Giraldu Camilleri vs Carmelo Tonna et** l-Qorti tal-Appell ghamlet referenza ghas-sentenza taghha **Charles u Neville ahwa Zammit Tabona vs Alfrida Walker et** deciza fil-15 ta’ Dicembru 2003 u precizat illi “*B’danakollu hu rikonoxxut ukoll f’bosta decizjonijiet illi n-“non-uzu” hu parifikat ukoll ghall-“uzu divers” u b’hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli. ara* ***Kollez.Vol.XXXIV pI p164; Vol. XLV pI p196****”*. In-nuqqas ta’ uzu ta’ fond ghalhekk, jista’ jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu purche’ jittiehdu dawk il-kawteli kollha mehtiega ghal tali konkluzzjoni;

Fl-isfond ta’ dan l-insenjament, hawn jehtieg li jkun deciz jekk l-eghluq ta’ fond kummercjali ghal disa’ xhur huwiex wiehed li ghandu iwassal ghas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Issa filwaqt illi r-rikorrenti ipingi xenarju li l-fond inghalaq taht il-pretiza ta’ *refurbishment* ghal sitt xhur minghajr ma sar xejn u kien biss wara li inbdew dawn il-proceduri li beda isir xoghol li kienu kompletati fi zmien tlett xhur, l-intimati jghidu illi waqt li kien maghluq mill-ewwel kienu qed isiru xogholijiet ghalkemm ma nnutax ir-rikorrenti. Huwa evidenti illi x-xoghol involut kien wiehed ta’ natura estensiva. Il-Bord ma jistax jifhem lir-rikorrenti li donnu qed jinsisti li waqt li ghaddej dak ix-xoghol kollu fil-fond ta’ fuq, b’parti minnu qed isir fil-fond ta’ isfel ghax hekk jirrikjedi, is-socjeta’ intimata tibqa ghaddejja bl-attivita kummercjali taghha, jigifieri gestjoni ta’ showroom u hanut, come se nulla fosse. Ix-xoghol kien jakkludi lavorazzjoni fuq il-faccata ta’ tlett sulari biex tidher li hija blokka wahda u ma hemm xejn straordinarju li fond

jinghalaq ghal zmien disa xhur sabiex isiru xogholijiet ta' *refurbishment* u ghalhekk l-eghluq kien wiehed gustifikat;

Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll mill-istat hazin ta' riparazzjoni tal-fond u hawn il-Bord ser ikollu ifakkar lis-sid lokutur illi *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat*. Huwa ma ressaq l-ebda prova li l-fond kien qieghed fi stat hazin hlief ghax-xhieda ta' martu u bintu li jghidu li meta fl-20 marru jaraw x'kienu il-proposti ghall-fond sovrastanti innutaw li kien hemm telqa fil-fond in kwisjtoni. Dak li trid il-ligi fi kwistjonijiet ta' din in-natura hu li jkun pruvat li kien hemm "hsara hafna" fil-fond. Ara in rigward **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** fejn kien insenjat illi:

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;

Izda ma ngibet ebda prova ta’ hsara strutturali wisq anqas hsara irrimedjabbli fil-fond *de quo*.

Ghal dawn il-motivi il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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