MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 91/2010

Dottor Michelle Tabone [ID 138371(M)] bhala Ekonomu ta’ Monsinjur Arcisqof Amministratur tal-Beni Eklezjatici kollha f’Malta ghan-nom u fl-interess tal-Parrocca ta’ Stella Maris, Sliema

vs

Carmelo Attard [ID 110720(M)]

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi l-konvenut Carmelo Attard jikri minghand ir-rikorrenti nomine l-fond numru 52/53, Triq il-Kbira, Sliema, versu il-hlas ta’ hdax-il lira Maltin (Lm11.00) fis-sena;

2. Illi dan il-fond m’ghandux jintuza ghall-iskop li kien mikri lill-inkwilin, qed jinzamm maghluq u ma jintuzax u jinsab anke fi stat hazin (ritratti ta’ l-imsemmi fond

qeghdin jigu hawn esebiti u mmarkati bhala Dok ‘A’ sa ‘C’);

3. Illi, l-intimat gie interpellat sabiex jizgombra mill-imsemmi fond izda huwa baqa’ inadempjenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob umilment illi Dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna l-izgumbrament ta’ l-intimat mill-fond 52/53 Triq il-Kbira Sliema u Jawtorizza lill-esponenti tirriprendi l-pussess ta’ l-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa dan il-Bord wara li jaghti l-opportuni provvedimenti.

Bl-ispejjez.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza proposta fuq istanza ta’ sid ta’ fond mikri lill-intimat bit-talba li jirriprendi dan il-fond minhabba ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji. L-intimat naqas milli jidher biex jikkontesta l-kawza kif ukoll milli jirregistra objezzjoni ghat-talbiet tal-lokatur;

Sid il-fond jilmenta minn ksur ta’ tlett kondizzjonijiet jigifieri li l-fond li hu mikri bhala hanut qed jinzamm maghluq, mhux qed jintuza u qed jinzamm fi stat hazin. Ilmenti dawn li jistghu ikunu identifikati f’dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, jigifieri tlieta mir-ragunijiet fejn il-Bord jista’ jawtorizza r-ripreza ta’ fond minn sid il-kera;

Kwantu ghall-allegazzjoni li l-fond qed jinzamm maghluq, dan jista’ jammonta ghal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond skond l-artikolu 9(a). Kif kostantement deciz mill-Qrati taghna, n-nuqqas ta’ uzu ta’ fond, f’dan il-kaz hanut, 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 japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi 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****)".* Issa fil-kaz in dizamina tressqu provi li dan il-fond ilu maghluq ghal aktar minn hmistax-il sena. Il-kerrej illum il-gurnata ghandu madwar 83 sena u kien avvicinat ukoll minn rapprezentant tal-lokatur sabiex jirritorna c-cavetta minhabba li l-fond qed jinzamm maghluq, jigifieri ma hemm l-ebda element ta' sorprizi fit-talba tar-rikorrenti;

Oltre l-fatt li dan il-hanut qed jinzamm maghluq, ir-rikorrenti jilmenta ukoll illi l-fond mhux qed jintuza. Huwa pacifikament akkolt illi fond mikri bhala hanut ghandu jintuza bhala hanut u xejn aktar. Naturlament il-kelma "hanut" mhix neccessarjament ristretta ghald-definizzjoni komuni ta' post li minnu jista' jsir bejgh ta' oggetti izda huwa aktar wiesgha skond id-definizzjoni moghtija fl-artikolu 2 tal-Kap 69. Il-gurisprudenza tghallem illi dan jista' jkun *store* jew fond li minnu tkun exercitata attivita' kommercjali imbaghad sta ghall-kerrej li jipprova li dik l-

attivita' kienet debitament awtorizzata, espressament jew tacitament, minn sid il-kera. Per ezemplari tista' ssir referenza ghals-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru 2003 **Charles Zammit Tabona et vs Alfrida Walker et**. Fil-kaz odjern, inghad illi meta l-intimat kien mitlub jirritorna c-cwievet minhabba li mhux qed juza l-fond, peress illi kien qed jaghmel xi xoghol strutturali fir-residenza tieghu, trasport diversi bicciet tal-ghamara personali tieghu fil-fond *de quo*. Dan il-fond huwa mikri bhala hanut tal-fotografija u certament l-magazzinar ta' hwejjeg personali minflok il-gestjoni kummercjali certament tammonta ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond;

Ir-rikorreni jilmenta ukoll illi l-fond qed jinzamm fi stat hazin u esebixxa ritratti tal-faccata tieghu. Jghid illi l-bieb tal-fond qed jintuza minn terzi injoti sabiex iwahhlu avvizi fuqu u kellu jinbena hajt tal-bricks fil-fond adjacenti minhabba l-umdita' li qed toskula mill-fond mikri. Issa, kif ukoll spjegat fil-gurisprudenza, il-hsara lamentata ghandha tkun "hsara hafna" skond id-dispost tal-Kap 69, jigifieri mhix dik il-hsara li prima facie tidher grossolana izda li tista' tkun rrangata bi ftit xoghol. Il-provi tar-rikorrenti ma juruz dik il hsara irremdjabbli kagjonata bin-nuqqas ta' manutenzjoni attribwibbli lill-inkwilin. 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;

Fil-fehma tal-Bord, t-talba tar-rikorrenti ma tistghax tkun akkolta fuq dan it-tielet ilment stante li mhux pruvat fil-grad rikjest mil-ligi.

Ghal dawn il-motivi il-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti kwantu bazata fuq in-nuqqas ta’ uzu kif ukoll uzu divers tal-fond mikri u qed jipprefigi terminu ta’ tletin (30) jum mil-lum ghar-ripreza tal-fond in mertu.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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