MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 6/2006/1

Rikors numru 6/2006

Dr. Michelle Tabone bhala Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof, Amministratur tal-Beni ta' l-Entijiet Ekklesjastici Djocesani kollha ta' Malta ghan-nom u fl-interess tal-Venerandu Monasteru ta' Santa Skolastika, Vittoriosa

vs

George Attard

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti noe tikri lill-intimati l-fond numru sitta u ghoxrin (26), Triq il-Miratur, Birgu versu l-kera ta' ghaxar

liri Maltin (Lm10) pagabbli fis-sena bil-quddiem l-iskadenza li jmiss hija fl-1 ta' Lulju 2006;

Illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond u saret hsara konsiderevoli fil-post;

Ghaldaqstant, l-esponenti noe jitlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex jawtorizzaha ma ggeddidx il-kirja u tordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-fond f'terminu qasir u perentorju li jiffissa dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

Illi fl-ewwel lok l-intimat minn dejjem hallas il-kera lil Baddessa tal-Venerandu Monasteru ta' Santa Skolastika Vittoriosa u dina dejjem accettat il-kera tal-fond oggett ta' din il-kawza;

Illi fit-tieni lok huwa ma biddilx id-destinazzjoni tal-fond indikat u dejjem intuza ghall-skopijiet li gie mikri lilu aktar minn hamsin sena ilu mill-Baddessa tal-Monasteru;

Illi lanqas ma huwa minnu lil-intimat li llum huwa persuna anzjana kkawza xi hsarat konsiderevoli fl-imsemmi fond;

B'riserva ta' ragunijiet ulterjuri ghaliex dan il-Bord ma ghandux jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qieghdin jitolbu r-ripreza ta' fond li jinsab mikri lill-intimat bhala mahzen. Din it-talba qed ssir ghal zewg ragunijiet bl-ewwel wahda tkun dik ta' bdil fid-destinazzjoni tal-fond filwaqt illi t-tieni wahda tallega hsara konsiderevoli fl-istess fond. Zewg ragunijiet

dawn ravvizati fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta li jistghu jaghtu lok ghas-sanzjoni tal-izgombru;

L-ewwel ilment tar-rikorrenti sidien jirrigwarda uzu tal-fond b’mod divers minn dak li ghalih kien lokat. Ezami tal-provi juri illi r-rikorrenti qieghdin jallegaw nuqqas ta’ uzu tal-fond aktar milli uzu differenti u kif inhu pacifikament akkolt fil-gurisprudenza, n-*non uzo* ta’ fond jista’ jkun konsiderat bhala uzu divers. Dan jista’ jkun hekk meta n-nuqqas ikun ghall-zmien twil, skond il-kaz, u ma jkunx gustifikat minhabba xi cirkostanzi fejn allura tali nuqqas jissarraf fi bdil fid-destinazzjoni tal-fond, liema kawzali, kif gia inghad, hija wahda li tirrientra fir-ragunijiet ravvizati fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 (ara **Kollezz Vol XXXVI PI p141** u **Vol XXXIV P I p 164**). Tajjeb ghalhekk illi preventivament ssir referenza ghal dak ritenut in rigward mill-Qrati taghna fejn, per ezemplari, fil-kawza **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/2002 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-kerrejj li ma juzax 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 volontarju 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**)”. Dan

il-gudikat huwa rifless ta’ dak deciz mill-Qrati taghna ghal zmien twil. Fil-kawza fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Joseph La Rosa de Cristofaro 12.12.1996,** il-Qorti tal-Appell rrimarkat illi: “*Dejjem gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Tonna –vs-Anthony Degiorgio deciza fit-28 ta’ Mejju 1973** minn din il-Qorti:*

1. Jaghmel uzu divers minn izomm hanut maghluq, billi huwa maghruf li “non si usa del fondo secondo la sua destinazjione non usandone” (App Civ Schembri vs Bonnici, 8/2/1954; Portelli vs Debono 13/5/1960; Farrugia vs Vella 26/5/1961; Sultana vs Bugeja 20/5/1963);

2. Biex tara hemmx tibdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba li dan ikun inzamm maghluq, ma hemmx kriterju fiss, u dan jigi determinat f’kull kaz in ispecie, mehuda in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz (App Civ Busutiil vs Zammit, 7/5/1956);

3. In-nuqqas ta’ uzu ta’ fond ghal zmien indefinit ghall-iskop li ghalih gie mikri jammonta, jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, ghat-tibdil tad-destinazzjoni. Biex fond ikollu u jibqa’ jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-hanut, jehtieg li jkun u jibqa’ wzat bhala tali (App Civ Portelli vs Sacco 9/5/1958). Il-kwistjoni meta jista’ jinghad li hanut inzamm maghluq hija kwistjoni eminentement ta’ data (App Civ Muscat vs Tonna 6.1.1961; Dalli vs Spiteri 27/5/1963);

4. Meta hanut ma jinzammx regolarment miftuh jigi qisu li qieghed jinzamm maghluq, u hekk ikun qieghed jigi wzat mhux skond id-destinazzjoni tieghu (App Civ Mallia vs Farrugia Ellis 25/11/19630;

5. Meta hanut idum hafna maghluq u ma jibqax jigi gestit regolament u jinfetah kultant biss ghal xi bejgh sporadiku, ikun hemm uzu divers tal-fond (App Civ Magro vs Agius 13/1/1964)”

Qabel kull konsiderazzjoni ohra tajjeb ukoll jinzamm fil-mira dak ta’ spiss ritenut, jigifieri illi l-iskop tal-ligi mhux li tivvantaggja lis-sid b’mod li jkun jista’ japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (**Kollezz Vol XXXI P I p110; Vol XXXVI PI p168)**;

Issa huwa terren komuni bejn il-partijiet illi l-fond inkwistjoni inkera ghal skopijiet ta’ negozju u li dan ilu mikri ghal aktar minn hamsin sena. Dak li l-partijiet ma jaqblux dwaru hu li dan il-fond mhux qed jintuza tant li hu mbarrat minn barra u dwar dan ir-rikorrenti esebew l-istess ritratt ripetutament meta kien jibbasta wiehed jew tnejn biex juri li fil-verita l-bieb tal-mahzen huwa imbarrat. Ix-xhieda tar-rikorrenti huma fil-maggior parti taghhom sorijiet tal-klawsura li jirrisjedu fil-monasteru sovrastanti l-mahzen inkwistjoni li izda, huwa wiehed minn diversi mhazen ohra. Ix-xhieda tar-rikorrenti huma univoci fid-dikjarazzjonijiet taghhom illi ilhom snin twal ma josservaw xi attivita’ f’dan il-mahzen li anke juri n-nuqqas ta’ uzu tieghu mill-mod kif inhu mizmum minn barra. Meta jittawlu gewwa, kullma jaraw huwa, ghalihom, imbarazz. Bin l-intimat xehed illi dan il-fond huwa mikri bhala store u hekk dejjem intuza ghal mistier tal-missier bhala regettier. Dak li ma qalux r-rikorrenti, pjuttost ukoll ghaliex ma jafux huma stess, hu li dan il-fond jinfed ma sitt imhazen ohra mikrijin lill-intimat u li l-bieb huwa mbarrat ghaliex ghandhom access minn fuq l-imhazen l-ohra. Dan ikkonfermawh il-periti membri tal-Bord meta spezzjonaw il-fond (vide rapport a fol 63 u 64 tal-process). L-istess periti membri ikkonfermaw ukoll illi dan il-mahzen kien mimli b’diversi affarijiet fosthom kaxex, injam, tankijiet, serratizzi u balal ta' bicciet;

Fil-kawza **Anna Galea pro et noe vs Agricultaral Co-Operative Limited** App 24.5.2006, l-Qorti irriteniet illi: “*Opportunement pero` tajjeb li jigi hawn ribadit dak drabi ohra mtenni, u cioe, li “hawn si tratta ta’ kirja ta’ mahzen fejn kull ma jehtieg li jigi pruvat hu l-fatt illi l-inkwlin kien u baqa’ jutilizza, u dan mhux kapriccjozament jew taparsi, il-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqieghda il -merkanzija tan-negozju. In-non uso f’ dan il-kaz kellu allura jigi provat fi grad wisq oghla minn dak mehtieg fil-kaz ta’ hanut” (“Ludgarda Gatt et -vs- Pauline Cassar”, Appell, 28 ta’ Gunju 2001). Trattandosi ta’ mahzen hu ferm logiku li l-attivita` kondotta fih tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi. Ara “Maria Antonia Buhagiar -vs- Eric Mizzi”, Appell, 27 ta’ Marzu 1972”*. Dan japplika ukoll ghal kaz in dizamina aktar u aktar tenut kont tal-

mistier tal-intimat. Iben l-intimat jikkonferma illi l-imhazen jinfethu okkazjonalment, skond jekk ikollniex bzonn ingibu xi haga minnhom. Jghid ukoll illi dawn l-mhazen jintuzaw bhala store u ma jsir l-ebda bejgh minnhom (fol 65/66). Ezaminati il-kontro-ezamijiet tax-xhieda tar-rikorrenti jidher illi dawn anqas jafu x'attivita ssir minn dan il-fond u li hu interkoness ma sitt mhazen ohra utilizzati mill-intimat ghan-negozju tieghu;

Hija l-fehma ta' dan il-Bord illi mhux biss r-rikorrenti ma skontawx dik il-prova biex juru li m'hi qed ssir ebda attivita' f'dan il-mahzen talli kien l-istess intimat li newtralizza din l-allegazzjoni b'dikjarazzjoni cara li dan il-Bord m'ghandhux ghaliex ma jikkonsidrax bhala wahda vera u bona fede. Inoltre, l-intimati allegaw illi r-rikorrenti xorta wahda baqghu jaccettaw il-kera ghal-snin twal, hu x'inhu l-kaz, u dan ma kienx michud mir-rikorrenti. Issa, kif ritenut: "Jekk allura l-appellanti *qua* sid kien jaf b'dan l-uzu, u ma pprotestax, jew ma sabx oggezzjoni ghal dak l-uzu tal-fond bhala store, jigi li hu ta l-kunsens tieghu tacitament ghal dak l-uzu u ma jistghax allura jallega kontra l-inkwilin, uzu divers minn dak li ghalih il-fond originarjament kien mikri. Ara "**Emanuele Camilleri-vs-Joseph Carabott**, Appell, 29 ta' Ottubru, 1962".
Ghalhekk t-talba bazata fuq l-ilment ta' bdil fid-destinazzjoni tal-fond qed tkun michuda;

Kwantu t-tieni ilment, l-Bord ma jarax ghaliex ghandhu jinoltre fit-tul dwarha. Huma minnu illi l-faccata tal-fond hija mizmuma fi stat xejn felici pero mhux kull hsara tikwalifika ghar-ripreza ta' fond jekk din il-hsara ma tkunx "*hsara hafna"* skond id-dispost tal-Kapitolu 69. Ir-rapport *ex parte* tal-perit tar-rikorrenti mahrug minghajr ma dahal fil-fond, jghid illi d-deterjorazzjoni hija tali li tista' taghti lok ghall-kollass tal-istruttura jekk ma tkun indirizzata. Minkejja dan, il-periti membri tal-Bord, nominati appozitament biex jirrelataw dwar l-entita' tal-allegata hsara, ma ghamlu l-ebda accenn ghall-xi hsara hlief li fil-paragrafu (e) jghidu illi l-istess fond huwa nieqes ghal kollox minn manutenzjoni adegwata u regolari tul medda ta' snin (vide rapport a fol 64). 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;

Kontra l-allegazzjoni tar-rikorrenti, l-intimat esebixxa ritratti li juri li s-saqaf ta' dan il-mahzen huwa fi stat tajjeb. Dan is-saqaf huwa forma ta' arkata wahda u shiha u jekk ir-ritratti huma stampa vera ta' stat ta' fatt, allura r-rikorrenti m'ghandhomx ghaliex jilmentaw li l-istruttura ser tikrolla, haga din li kienu indubjament josservawha l-periti membri tal-Bord. Stante ghalhekk li ma ngiebitx dik il-prova ta' hsara tant kbira li tirrikjedi opera qawwija biex tkun riprestinata, dan il-Bord, u dejjem in linea mal-gurisprudenza in rigward, qieghed ukoll jichad it-talba bazata fuq il-premessa ta' hsara fil-fond;
Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti.
L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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