MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Rikors Numru. 73/2008

Rikors nru. 73/2008

Michael Casha u Rose Casha

Vs

Mario Gatt u martu Mary Gatt ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

Illi l-esponenti jikru lill-intimat Mario Gatt il-fond bin-numru 23 (ga 13), Triq Anton Buttigieg (ga Triq il-Gdida), Hamrun, bil-kera ta' €4.38 (ekwivalenti ghal Lm1.88) kuljum, tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, l-iskadenza korrenti taghlaq fil-31 ta' Dicembru, 2008.

Illi l-intimat bidel id-destinazzjoni ta’ dan il-fond, u f’kull kaz qed juzah xort’ohra milli ghall-iskop li ghalih gie mikri lilu.

Illi inoltre l-intimat ma esegwiex il-kundizzjonijiet tal-kiri u ghamel hsara fil-fond.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi bin-numru 23, Triq il-Gdida, Hamrun, fi tmiem il-perjodu korrenti ta’ rilokazzjoni.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

Illi l-pretenzjonijiet rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez peress li huma nfundati fil-fatt u fid-dritt.

Illi l-kirja tal-fond inkwistjoni hija rregolata b’skrittura ta’ lokazzjoni ta’ l-14 ta’ Frar, 1994.

Illi l-esponenti dejjem adirew ruhhom fit-termini tal-kundizzjonijiet msemmija fil-kuntratt inkwistjoni u bl-ebda mod ma biddlu d-destinazzjoni tal-istess kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-tratazzjoni ta’ dan ir-rikors.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti sidien adew lil dan il-Bord bit-talba li jkunu awtorizzati jirriprendu fond mikri lill-intimat fuq il-kawzali ta’ bdil fid-destinazzjoni tal-fond, ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji u hsara. Evalwati l-provi mressqa l-ilmenti principali huwa dwar il-bdil fid-destinazzjoni tal-kirja u din tikkonsisti fin-nuqqas ta’ uzu tal-fond in mertu;

Huwa terren komuni bejn il-partijiet illi l-kera hija ta’ fond kummercjali li allura igawdi l-protezzjoni tal-ligi specjali ravvizata fil-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta’ Malta. Dan il-Bord

sema kif r-rikorrenti xtaq il-fond lura sabiex ikun jista' juzaw ibnu li ghandu bzonnijiet ingenti ta' sahha pero' la darba din mhix wahda mill-kawza u ma tista' tkun vantata bhala raguni ghar-ripreza ta' fond li jgawdi l-protezzjoni bhala "hanut", dan il-fatt mhux ser ikun konsiderat minn dan il-Bord u mghandux ikun punt ta' aljenazzjoni ghal-vera raguni tar-ripreza skond kif tinsenja l-gurisprudenza;

Il-fatti saljenti tal-kaz jistghu ikunu sintettizati bil-mod segwenti:

A) Ir-rikorrenti sidien kkoncedew il-fond b'titolu ta' kera lill-intimat permezz ta' skrittura privata tal-14 ta' Frar 1994 Dok B a fol 4;
B) Il-koncessjoni kienet takkludi d-dritt ta' sullokazzjoni u appena lokat, l-fond beda jintuza bhala hanut tax-xahar minn iben l-intimati;
C) Fl-2007 r-rikorrenti kienu infurmati minn terzi li l-hanut mghadux jintuza u kien qed jinzamm mghaluq;
D) Fis-sena 2008 l-intimati intalbu jirritornaw ic-cwievet tal-fond minhabba dan in nuqqas ta' uzu izda rrifjutaw;
E) Iben l-intimat kien qed jezercita l-professjoni tieghu ta' *hairdresser* f'xi lok iehor izda jghid li l-fond in mertu baqa' juzah bhala store.

L-ilment principali tar-rikorrenti huwa dwar bdil fid-destinazzjoni tal-fond u f'kull kaz uzu xort'ohra milli ghall-iskop mikri. Fit-tmexxija tal-kawza taghhom, ir-rikorrenti kwalifikaw dan il-bdil u uzu xort'ohra b'aktar precizzjoni billi orjentaw il-provi taghhom b'mod li jiddemostraw li dan il-fond ma kienx qed jintuza bhala u aktar tard beda jintuza bhala mahzen minflok bhala hanut. Dan huwa perfettament in regola ghaliex bdil fid-destinazzjoni ta' fond jista' jkun dovut ghal diversi ragunijiet fosthom nuqqas ta' uzu kif ukoll uzu divers. Dan huwa reminixxenti tal-kawza fl-ismijiet **Charles Zammit Tabona et vs Alfrida Walker et App 15.12.2003** fejn kien hemm allegat uzu xort'ohra bin-nuqqas ta' uzu tal-fond bil-konsegwenza ta' bdil fid-destinazzjoni tieghu. F'dik il-kawza, l-Qorti spjegat illi uzu diversi u non uzu huma zewg aspetti kontradistinti minkejja li kienu drabi ohra

ekwiparati ma' xulxin. Madanakollu l-Qorti accettat illi non uzu jista' jjekwivali ghal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond;

Issa sabiex ikun ezaminat bdil fid-destinazzjoni tal-fond jehtieg *in primis* li jkun determinat l-iskop tal-kirja. Jekk dan mhux immedjatament vizibbli minn skrittura allura jehtieg li jkun interpretat mil-cirkostanzi kollha tal-kaz. Fix-xhieda tieghu, l-intimat jghid illi huwa akkwista l-lokazzjoni tal-fond "ghan-negozju pero' t-tip ta' negozju ma jisemmhiex fl-iskrittura" (fol 122). Issa l-iskrittura a fol 4 tal-process ma ssemmi xejn dwar l-uzu tal-fond jew li qed jinkera ghan-negozju. Certament l-ghamla tal-fond huwa ta' hanut u mhux ta' xi residenza u appena kostitwita l-lokazzjoni beda jintuza bhala hanut tal-qtugh tax-xaghar. Dan huwa pacifku bejn il-partijiet;

Gara izda illi iben l-intimat li kien qed juza l-fond, trasloka n-negozju tieghu u l-fond ma baqax jintuza bhala hanut tax-xahar u beda jinzamm mghaluq. Dan kien pruvat fi grad wisq aktar minn ragjonevoli kif jemergi mill-fatti in ispecie kompriz il-kontijiet tad-dawl u ilma u spezzjonijiet mir-rikorrenti u mill-periti membri tal-Bord li ma sabu l-ebda tracca ta' uzu ta' hanut adebit ghal-qtugh tax-xahar. L-intimati jilqghu ghal dan billi jghidu illi wara li binhom waqaf juza l-fond bhala hanut beda juzawh bhala store ghall-prodotti tax-xahar li beda jimporta. Il-Bord izda minghajr ezitazzjoni jirritjeni li dan mhu minnu xejn. Dan ghaliex meta r-rikorrenti spezzjonaw il-fond kien hemm biss xi ftit prodotti li mir-ritratti certament ma tistghax issejhilhom evidenza ta' gestjoni ta' importazzjoni. Kien hemm biss mejda u siggijiet ta' salott ta' dar li ghal dan l-intimati qalu li l-fond kien qed jintuza bhala sede tan-negozju ta' binhom. Dan kien konstatat mir-rikorrenti qabel ma nfethet il-kawza u l-istess kostatazzjoni saret ukoll mill-periti membri tal-Bord hames snin wara fis-sena 2012 (rapport fol 95). Sussegwentement l-fond beda verament jintuza bhala store u dan juruh ir-ritratti esebiti minn iben l-intimat stess a fol 127 *et seq*. li ddepona fil-25 t'Ottubru 2012. Dawn ir-ritratti ttiehdu wara l-ispezzjoni tal-periti membri u juru fond issa attrezzat bi xkaffar appozitu bl-istess xkaffar mimlijin b'merkanzija. Dawn ir-ritratti jghidu l-istorja kollha jigifieri li l-fond ghamel zmien mhux

qed jintuza u li issa qieghed jintuza bhala store. Kienu l-intimati stess li ddemostraw kif verament ikun store ta' gestjoni ta' importazzjoni izda kif tinsenja il-gurisprudenza, dak li hu relevanti huwa dak ta' lok ghal-kawza u mhux dak li sehh wara;

Issa, kif ukoll demostrat mill-gurisprudenza kopjuza in materja, n-nuqqas ta' uzu jista' jwassal ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Fil-kawza, **Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004**, citata kostantement minn dan il-Bord intqal illi " *Premessi dawn il-fatti u dawk l-ohra rilevati mill-Bord, 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-kerre j li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond iddestinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal- Laurent li "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone". Ara* ***Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XXXVI P I p 141*** *u* ***Vol. XLV P I p 196***;" L-istess Qorti ammoniet ukoll illi dan il-principju mhux wiehed assolut u m'ghandux japplika awtomatikament ghaliex kull kaz ghandu jkun ezaminat fuq il-merti tieghu kif ukoll illi n-nuqqas ta' uzu jista' jkun gustifikat b'cirkostanzi ta' mard jew nuqqas ta' kontroll fuq is-sitwazzjoni: "*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**)."

Dan l-insenjament isegwi dak pacifikament akkolt hafna qabel. Fil-kawza fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Joseph La Rosa de Cristofaro 12.12.1996,** intqal 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' uzat bhala tali (App Civ Portelli vs Sacco 9/5/1958). Il-kwistjoni meta jista' jinghad li hanut inzamm maghluq hija kwistjoni eminentement ta' fatt (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 bjegh sporadiku, ikun hemm uzu diversi tal-fond (App Civ Magro vs Agius 13/1/1964)"

Applikat dan l-insenjament mal-fatti in ispecie, jemergi illi dan il-hanut bla dubju ta' xejn ghamel zmien twil maghluq sakemm finalment indunaw r-rikorrenti. L-intimati ma ressqu l-ebda raguni biex jiggustifikaw dan in-non uzu hlief li qalu li kien qed jintuza bhala store izda kif fuq demostrat dan kien biss paraventu biex josturaw il-verita. Huwa issa biss li dan il-fond qed jintuza bhala store tant li l-isem tal-fond inbidel ghall-Top Brand Distributors. Dan jemergi mix-xhieda ta' iben l-intimat tal-25 t'Ottubru 2012. Din id-ditta issa li tfaccat in xena ghaliex qabel ma kien hemm l-ebda attivita ta' importazzjoni u b'hekk il-fond qatt ma setgha jintuza bhala store.

Huwa evidenti illi dak li qalu l-intimati m'ghandux mis-sewwa. In kontro-ezami, l-intimat Mario Gatt jikkonferma illi meta ircieva l-ittra tar-rikorrenti tal-24 ta' Lulju 2008 (fol 152) kien wiegeb illi "kuntrarjament ghal dak allegat minnek [li l-hanut qed jinzamm maghluq] il-hanut ghadu qed jinfetah regolarment kuljum u ghadu armat bhala

barbier". Dan wara li l-istess xhud qal li ibnu ilu li telaq mill-fond bhala hairdresser hames snin. Huwa ddepona f'April tal-2013 (fol 142) li jfisser li fis-sena 2008 ibnu ma kienx qed jahdem fil-hanut u fl-istess nifs iwiegeb li l-hanut qed jinfetah kulljum. Hwejjeg dawn li juru li r-rikorrenti huma korretti fl-esposizzjoni tal-fatti. B'hekk jirrizulta nuqqas ta' uzu ghal zmien sinjifikanti u minghajr ebda raguni skuzanti;

Ghalhekk ma hemmx htieg li l-Bord jiddeciedi fuq l-kawzali l-ohra;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgomberu qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum. L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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