MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Rikors Numru. 17/2007/1

Anthony Schembri (Karta tal-Identita numru 506246 M) u Nazzarena sive Rena Schembri (Karta tal-Identita numru 363850 M)

vs

Martin Baron

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti huma l-propjetarji tal-fond numru erba' mija u sebgha (407) gja tlett mija hamsa u sebghin (375), Triq Zabbar, Fgura illi hu mikri lill-intimat versu l-kera ta' lira u tletin centezmu (Lm1.30) kuljum li jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi l-intimat m'huwiex jiftah l-istess fond hlief ferm sporadikament u certament, m'hux ghal negozju kif tali fond gie originarjament mikri permezz ta' skrittura datata tlieta (3) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u sitta u tmenin (1986) u ghaldaqstant, l-intimat biddel id-destinazzjoni ta' l-istess fond.

Illi inoltre l-intimat issulloka l-istess fond lis-socjeta' 'Star Travel Sevices Ltd' u dana minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

Illi l-intimat l-anqas m'hu qed ikun regulari fil-hlas tal-kera u l-hlas li jsir, meta jsir, isir ferm tardivament.

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-esponenti bil-qima jitolbu illi dana l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti jirriprendi l-pussess ta' l-istess fond fit-terminu ta' l-iskadenza kurrenti fl-ahhar ta' April ta' din is-sena.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

1. Illi l-eccipjent jecepixxi illi ma kien hemm l-ebda bdil ta' destinazzjoni tal-fond inkwistjoni u l-imsemmi fond baqa' jintuza ghall-iskop li dan kien mikri ghalih;

2. Illi l-eccipjent jecepixxi illi ma kien hemm l-ebda sullokazzjoni;

3. Illi finalment l-eccipjent jecepixxi li ma tissusisti l-ebda morosita' min-naha tieghu fi termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kie permessi mill-Ligi.

Semgha l-provi;

Ikkunsidra:

1. Illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu lil dan il-Bord jawtorizzahom jirriprendu fond mikri lill-intimat u dan fuq allegat ksur ta' tlett kundizzjonijiet fondamentali tal-kondizzjonijiet lokatizzji. Fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, kull wahda minn dawn in-nuqqasijiet jistghu iwasslu ghas-sanzjoni tal-izgombru u dawn ser ikunu kunsiderati serjatim;

Nuqqas ta' uzu:

2. Dwar din il-premessa r-rikorrenti xehed illi ghal dawk l-ahhar erba snin l-fond, li huwa hanut, aktar qed ikun maghluq milli miftuh. Peress illi r-rikorrenti joqghodu fuq l-istess fond, qaghdu ghassa tal-okkazzjonjiet meta jkun maghluq u miftuh u prezentaw elenku ta' hinijiet u granet minnhom notati. Dan huwa elenku tal-hinijiet kif osservati fix-xhur minn Mejju sa' Ottubru 2008. Hadd mir-rikorrenti ma spjega xi jfissru dawn in-notamenti u jekk il-hnijiet hemm indikati jurux il-hin li tnizzel in-notament jew meta kien miftuh jew maghluq il-fond. Per ezemplari in-notament tat-8 ta' Mejju jghid hekk: "8 May 08 / AM closed 10 AM – PM closed 6PM". Tajjeb li jkun senjalat izda illi dan l-elenku jirreferi ghal zmien li huwa sena wara li kien intavolat ir-rikors promutur u mhux ghal zmien li ta lok ghal-kawza odjerna;

3. Mart ir-rikorrenti, ukoll rikorrenti f'din il-kawza, xehedet illi l-intimat ma baqghax juza l-fond regolarment. Peress li toqghod bieb ma' bieb, gieli habtulha n-nies biex jistaqsu jekk l-intimat kienx ser jiftah meta jsibuh maghluq. Gieli jigi jiehu xi haga mill-hanut u jerga' jghalaq, izda l-hanut dejjem maghluq. In kontro ezami kienet aktar preciza meta ddikjarat li sa Jannar 2007 l-intimat kien ghadu jiftah il-hanut u b'dan il-Bord jifhem illi kien regolari fl-orarju ta' ftuh;

4. Ir-rikorrenti ezebew ukoll ittri mibghuta bil-posta registrata li qatt ma kienu ricevuti mill-intimat ghaliex ma kienx prezenti fil-fond. Anke dawn jirreferu ghall-Ottubru u Novembru tas-sena 2008 u mhux ghaz-zmien antecedenti l-kawza odjerna;

5. L-intimat jilqa’ ghal dan billi jghid li hu minnu li kien hemm “mumenti meta kien ikun maghluq peress li jiena l-uniku impjegat u dan jew minhabba ragunijiet ta’ safar, allura mhux ghal perjodi twal u ghal ragunijiet meta kont ghaddej minn separazzjoni personali ma’ marti, pero’ eccetto dawk, il-post dejjem kien ikun miftuh ghan-negozju”. L-intimat jidher li jopera taht il-kappa tal-kumpanija Star Travel Agency Limited u ghandu l-head office il-Fgura li “prattikament dejjem miftuha” . A fol 89 l-intimat jghid li minhabba l-problemi li kellu ma kienx qed jiftah f’hinijiet regolari, anzi “kienu hinijiet haphazard”. Gieli kellu jghalaq il-hanut biex imur jigbor biljetti tal-ivjaggar ghaliex kien jopera wahdu;

6. Kwantu din il-premessa jokkorri li kollox jitqieghed fil-perspettiva maggorment taz-zmien li huwa lamentat kif ukoll tal-iskop tal-lokazzzjoni *per se*. B’mod preliminari l-Bord ma jistghax ma jaqbilx mal-prinicipju ormai rassodat fil-gurisprudenza u invokat mir-rikorrenti li n-nuqqas ta’ uzu jista’ jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Nuqqas dan li jgib mieghu is-sanzjoni tal-izgombru kif ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 9 tal-Ligijiet ta’ Malta. L-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala *bonus paterfamilias* u n-nuqqas ta’ uzu ta’ fond ghal zmien <u>indefinit u minghajar raguni valida</u> fil-ligi jew l-uzu tieghu b’mod sporadiku huwa parifikat ukoll ghal-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**). Marbut ma dan il-principju imbghad hemm il-principju l-iehor ukoll pacifikament akkolt fis-sentenzi tal-Qrati taghna illi l-premessa tan-non uzu hija wahda sostanzjalment ta’ fatt;

7. Din il-lokazzjoni kienet kostitwita bi skrittura esebita in atti. Originarjament l-fond inkera lil certu Mary Borg u sussegwentement ghadda f’idejn l-intimat. L-ewwel ricevuta minn hafna esebiti mill-intimat (fol 98 et seq turi li mit-8 ta’ Novembru 1994 ‘l quddiem r-ricevuti dejjem hargu fuqu personalment. Il-lokazzjoni hija “*Ghal negozju generali hlief bar, hanut tax-xorb, diskoteka jew hanut li*

jiggenera storbju". Huwa evidenti minn din il-kondizzjoni illi l-lokazzjoni mhix wahda restrittiva ghall-gestjoni ta' hanut kif komunement mgharuf. Ghad illi l-kirja tgawdi mill-protezzjoni bhala "hanut" taht il-ligi specjali, dment li jibqa ikun utilizzat bhala hanut (**Kollez Vol XLII P I p. 132**), madanakollu l-intimat huwa liberu li jiggestixxi l-fond ghall-ezercizzju ta' "negozju generali";

8. Jemergi mill-provi akkwiziti, illi sa mill-bidu nett tal-kirja, l-intimat ghazel illi jiggestixxi l-hanut bhala agenzija tal-ivvjaggar. Ma' dan kien inkorpora ukoll agenzija tal-assikurazzjoni u aktar recenti bejgh ta' tabelli eletronici. Pero' l-intimat stess jikkoncedi illi ghamel zmien maghluq minhabba ragunijet ta' separazzjoni personali kif ukoll ghaliex huwa jopera wahdu. Issa, kif tajjeb ssenjalaw ir-rikorrenti, l-kwistjonijiet personali tal-intimat kienu jmorru lura ghas-sena 2004. Dan hu konfermat mill-intimat stess li xehed dwarhom u esbixxa dokumenti li juru li kollox kien rizolt fis-sena 2004;

9. Tajjeb li jinzamm fil-mira illi ghalkemm l-intimat ghandu *mano libera* dwar liema negozju jista' jiggestixxi minn dan il-fond, la darba ghazel li jopera bhala agent tal-ivjaggar ghandu jzomm il-hanut miftuh fil-hinijiet normali tan-negozju. L-gurisprudenza in rigward tinsenja illi meta si tratta ta' kirja ta' fond kummercjali huwa l-obbigu principali tal-kerrej li jzomm dak il-fond miftuh ghan-negozju. Meta dik il-kirja imbaghad tkun ta' hanut, l-obbligu tal-inkwilin hu li jiftah fil-hinijiet komunement mgharufa u li jekk ikun hemm raguni valida ghaliex dan ma jinfetahx dan irid ikun ghal-perjodu limitat. Fil-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 isir fi grad hafna aktar oghla min dak rikjest fil-kaz ta' hanut (**Ludgarda Gatt et vs Paulina Cassar** App 28.6.2001). Issa l-fond in kwistjoni la huwa operat bhala mahzen, la bhala showroom jew xi forma ohra ta'

negozju izda bhala hanut u ghalhekk bhala tali ghandu jinzamm miftuh kif fuq spjegat;

10. L-intimat ma jichadx li l fond kien qed jinzamm maghluq izda l-iskuzanti minnu mressqa mhix wahda kredibbli meta jsemmi l-kwistjoni tas-separazzjoni personali tieghu ghaliex din grat tlett snin qabel ma nfethet din il-kawza u l-ftuh sporadiku tal-hanut ghadu hekk sal lum. L-intimat jidher li ma jara xejn hazin b’daqshekk meta *ex admissis* jghid li ghandu *electronic sign* biex juri meta ser ikun miftuh u li n-nies jistghu jikkomunikaw mieghu permezz tat-telefon. Huwa jghid li huwa l-uniku impjegat tal-kumpanija Star Travel Services Ltd, izda din il-kumpanija tiggestixxi n-negozju principalment mill-ufficcju taghha fil-Fgura. L-fond in mertu huwa branka u ghalhekk il-mistoqsija li ssegwi hi kif jista’ l-intimat izomm zewg postijiet miftuha wahdu? La darba si tratta ta’ agenzija tal-ivjaggar il-hanut huwa mistenni li jkun miftuh fil-hinijiet regolari tan-negozju, haga din li ilha ma ssir ghal zmien twil u li ghaliha ma tressqet l-ebda gustifikazzjoni plausibbli;

Sullokazzjoni:

11. Ghal dak li jirrigward l-kawzali tas-sullokazzjoni r-rikorrenti jghidu illi saru jafu biss recentement illi n-negozju huwa gestit mis-socjeta’ Star Travel Services Limied u li din il-kumpanija tappartjeni lill-intimat. L-kerrej intimat jghid li ilu jopera taht is-Star Services sa mill-bidu nett tal-kirja u minn dejjem kellu tabella mwahhla mal-faccata tal-hanut bl-isem Star Services.

12. Sabiex tirnexxi it-talba tar-rikorrenti fuq din il-kawzali, solitament jehtieg li jkunu ezaminati iz-zewg elementi ravvizati fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 u cioe’ jekk verament sehhitx sullokazzjoni jew cessjoni u fl-eventwali avverament, ezami dwar jekk dik is-sullokazzjoni sehhitx bil-kunsens espress tas-sid. Fil-kawza **Cassar vs Tabone App 17.6.99** kien ritenut illi sakemm jibqa’ stabbilit l-interess personali ta’ l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit u jirrizulta ukoll element ta’ kontroll fuq il-gestjoni, ma tista’ tirrizulta ebda sullokazzjoni. Fis-

sentenza fl-ismijiet **Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Paola Deguara et App 1.12.2004** kien ribadit l-principju illi " huwa pacifikament akkolt illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssolloka l-fond jew trasferixxa l-kirja,. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita'. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lill-haddiehor" – **Concetta Theuma et vs Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et Appell, 20 ta' Frar 1996**".

13. Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, l-intimat jghid illi r-rikorrenti kienu konxji tal-fatt illi l-kumpanija Star Travel Services Limited kienet qed tiggestixxi l-operat taghha mill-fond in kwisjtoni u dan stante li kien hemm tabella bil-kelma Star Travel mwahhla mal-faccata. Jemergi illi Star Travel Services Limited hija kumpanija mwaqqfa bejn l-intimat u martu u wara separazzjoni personali, l-intimat sar l-uniku azzjonist taghha. L-ufficcju principali jinsab gewwa l-Fgura u l-fond in mertu huwa deskritt bhala *branch office* skond id-dokument AS4 a fol 40. L-intimat ihallas biss il-kera ghaliex mill-bqija kollox jidher li huwa kontrollat mis-socjeta' Star Travel Services Limited tant li biex izomm il-hanut miftuh s-socjeta' impjegata tas-socjeta' intimata ttiehdet tahdem hemm biex tiehu l-bookings tal-klijenti. Dan juri biss svestament tal-pussess da parti tal-intimat li jwassal lill-gudikant ghal konvinciment tas-sullokazzjoni jew trasferiment. Kif tajjeb osservaw ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghhom l-intimat stess ammetta li l-fond huwa uzat minn Star Travel Services Limied. Dan fil-kuntratt ta' separazzjoni fil-klawsola numru 4. Fil-kawza PL Joseph Galea et vs Edwin Borg, App Civ 28 ta' Gunju 2001, fatti konsimili ghal kaz odjern kienu meqjusa bhala sullokazzjoni jew cessjoni u dan il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex dawn il-fatti m'ghandhomx jaghtu ragun lir-rikorrenti odjerni;

Tardivita fil-hlas tal-kera:

14. Dwar din il-kawzali, l-Bord ma jarax li ghandu jinoltra fit-tul dwarha stante li ma tilhaqx il-kriterji ravvizati fil-ligi artikolu 9(a) Kap 69. Kif assodat fil-gurisprudenza, il-ligi ma tippenalizzax l-impuntwalita' per se izda n-nuqqas ta' hlas fi zmien hmistax-il jum minn meta ssir talba ghal daqshekk. Talba din li tista tkun fi kwalunkwe forma u m'ghandhiex ghalfejn tammonixxi l-estrem tal-izgombru fin-nuqqas. Jehtieg li ssir talba ghal kull wahda minn zewg skadenzi izda r-rikorrenti qeghdin jilmentaw mill-impuntwalita' fil-hlas tal-kera minghjar ma jressqu l-prova li kienu ghamlu talba ghal hlas u li l-hlas ma sarx fi zmien hmistax –il jum minn dik it-talba. Din il-kawza li ghalhekk ma tistghax tintlaqa';

Billi ghalhekk tirrizulta sia bdil fid-destinazzjoni tal-fond kif ukoll sullokazzjoni tieghu, dan il-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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