MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 74/2007/1

Anna **Spanjol**

vs

John Cachia

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk;

1. Illi l-esponent tikri l-fond, ossia hanut tax-xoghol (workshop), bin-numru 220, Zabbar Road, Paola lill-intimat John Cachia.

2. Illi dan il-fond gie mikri lill-intimat, ghall-ammont ta’ tletin lira maltin (Lm30) fis-sena li ghandhom jithallsu bil-quddiem, bil-kundizzjoni illi jintuza bhala hanut tax-xoghol (workshop).

3. Illi l-intimat mhux talli m’huwiex qed juza dan il-bini bhala hanut tax-xoghol (workshop), l-iskop ghaliex kien mikri, izda sahansitra abbanduna l-fond mikri lilu hawn fuq imsemmi.

4. Illi, barra minn hekk huwa m’huwiex qed ihallas kera ghal dan il-fond, ghal aktar minn zewg skadenzi.

5. Illi l-attrici ppruvat tinnotifika lil intimat bl-avviz ghall-hlas ai termini ta’ Art. 9(a)(i) ta’ Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, permezz tal-ittri ufficjali hawn annessi u mmarkati bhala Dok A u DOk B, pero’ dawn qatt ma gew notifikati lill-intimat, peress illi huwa ma huwiex qed juza l-fond mikri lilu, u fl-ahhar resdenza maghrufa tieghu, huwa ma nstabx.

Ghaldaqstant l-esponent umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha;

1. Tittermina l-kirja favur l-intimat John Cachia, ghall-fond bin-numru 220, Zabbar Road, Paola.

2. Tawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond numru 220, Zabbar Road, Paola.

3. Tordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-imsemmi fond u dan fi zmien qasir u perentorju.

Ra wkoll ir-risposta ta' l-intimat li tghid hekk:

1. Illi l-esponent ilu jikri l-fond de quo ghal aktar minn 35 sena, u jixhed kategorikament illi huwa jikrih bhala hanut tax-xoghol (workshop), ghaliex kif jafu tajjeb l-intimati huwa dejjem uzah bhala hanut minn fejn ibiegh l-ghamara ili huwa jipproduci, u dan kif ser jirrizulta ahjar mill-provi.

2. Illi mhux minnu illi huwa abbanduna l-post. L-esponent ghandu s-sengha ta' mastrudaxxa u jbiegh l-ghamara minn gewwa l-fond de quo, u dan kif ser jirrizulta ahjar mill-provi. L-esponent mhux talli m'abbandunax il-post, talli jiehu hsiebu u jaghmillu manutenzjoni regolari.

3. Illi huwa beda jkollu l-problemi sabiex ihallas il-kera minn mindu huwa beda jhallasha lil intimata, u cioe' madwar 20 sena ilu, stante illi huma, fost theddid u minghajr ebda raguni ma bdewx jaccettawlu l-hlas tal-kera. Huwa kien sahansitra iddeposita xi kirjiet il-Qorti. Ghalhekk ma jistax jifhem kif issa huma qed jghidu illi mhux qed ihallas, meta kienu huma stess illi irrifjutaw illi jaccettaw l-istess kera.

4. Illi huwa ghadu joqghod fl-istess indirizz u cioe' 49, St. Anthony Street, Marsascala.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-Ligi.

Tant l-esponenti ghandha x'tissottometti ghas-savju u superjuri gudizzju ta' dan il-Bord.

Bl-ispejjez.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sid ta' fond mikri lill-intimat qieghda titlob it-terminazzjoni tal-kirja fuq l-iskorta ta' zewg kawzali: dik tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba nuqqas ta' uzu u abbandun kif ukoll fuq morozita' fil-hlas tal-kera. L-intimat huwa oppost ghad-denominazzjoni ta' din il-kirja bhala workshop kif ukoll li qatt abbanduna l-fond u li kien moruz fil-hlas. Dwar din tal-ahhar jiritjeni li kienet r-rikorrenti li tohloq ostakoli biex jivversa l-pagamenti tieghu;

L-ewwel konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord huma naturalment diretti ghall-identifikazzjoni tan-natura tal-kirja la darba r-rikorrenti tghid li l-fond inkera bhala *workshop* u l-intimat jghid li inkera bhala *showroom*. Dan huwa ta' mportanza ghaliex filwaqt illi workshop igib mieghu sens ta' uzu kontinwu, mhux l-istess huwa

mistenni minn *showroom* fejn ghalkemm xorta wahda tirrikjedi uzu izda huwa koncepibbli li din ma tkunx miftugha kontinwament skond n-natura tal-oggetti hemm demostrati. Issa ghalkemm r-rikorrenti tinsisti li l-kirja hija ta' *workshop*, l-fatti juru mod iehor. Sia d-deposizzjoni tal-intimat kif ukoll tax-xhieda tieghu, u sahansitra x-xhieda tal-istess rikorrenti juru minghajr ebda ekwivoku illi l-kirja hija ta' *showroom*. Dan il-fond jikkonsisti f'kamra wahda u fih hemm esposta ghamara prodotta mill-intimat gewwa fond iehor separat minn dan. Jghidu x'jghidu ix-xhieda tar-rikorrenti li qatt ma raw li hadd jahdem hemm, kienet l-istess rikorrenti li f'diversi okkazjonijiet fid-depozizzjoni taghha kkonfermat li dan mhux *workshop* izda fond "*mhux jahdem imma iqieghed xi affarijiet gol-fond, ghaliex dan il-fond imbaghad kien jintuza bhala showroom – ghal dawn l-ahhar 30 sena"* (fol 106). Taf li l-workshop tal-intimat jinsab gewwa Sisters' Street. A fol 132 r-rikorrenti terga tikkonferma li l-fond mhux *workshop*;

Stabbilit ghalhekk li l-kera kienet ta' showroom, dan il-Bord ma jistax jakkolji t-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-kawzali tal-abbandun u nuqqas ta' uzu. L-Bord qieghed jaccetta l-fatti kif esposti mill-intimat, igifieri li dan il-fond huwa *showroom* li ma jkunx qieghed fih ghaliex huwa jkun qed jahdem fil-workshop tieghu. Fil-fond iqieghed oggetti minnu manifatturati u fuq il-hgieg hemm in-numri tat-telefon tieghu biex min ikun jehtieg jixtri jew jara ikun jista' jaghmel kuntatt mieghu. Kien hemm zmien fejn l-intimat ghalaq il-fond biex jaghmel xoghol ta' tisbieh u kien impenjat fil-kura ta' martu li ghaddiet ghal dinja ohra. L-Bord ma jara ebda abbandun u bdil fid-destinazzjoni tal-fond bl-allegat non uzu. Wara kollox kienet l-istess rikorrenti li ddikjarat f'zewg okkazjonijiet illi "accettajt il-kera – miftuh jew maghluq" (fol 107) u "Il-kera kont naccettaha avolja kont naf li l-hanut maghluq" (fol 133);

Kwantu ghall-allegata morozita' da parti tal-intimat intwera lil dan il-Bord illi kienet r-rikorrenti li ghamlet minn kollox biex tevita li tithallas il-kera dovuta. Hija esebiet kopji ta' zewg ittri ufficcjali domandanti l-kera li izda ma kinux notifikat lill-intimat ghaliex il-fond in mertu jkun maghluq. Hija mbaghad ittentat tinnotifikah fir-residenza tieghu Marsascala izda anke hemm ma fetah hadd. Tghid ukoll ir-rikorrenti illi ma

tafx fejn kien joqghod l-intimat izda fix-xhieda taghha tghid illi meta ma gabritx kera kien ghaliex ma sabitx lill-intimat. Il-kerrej izda kien jiddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti u dan ghaliex kienet ir-rikorrenti stess li b'theddid avzatu biex ma jmurx ihallas il-kera u dan kien jibza' minnha bhalma kien jibza' minn missierha minghand min wirtet il-fond. Il-ligi hija cara dwar dan il-punt u tipprovdi ex artikolu 9(a) tal-Kap 69 illi l-kerrej jitqies moruz fil-hlas mhux meta ma jhallasx il-kera dovuta izda meta ma jhallasx fi zmien hmistax-il jum minn meta hekk mitlub mis-sid. Kien jispetta lir-rikorrenti tipprova illi hija fil-fatt interpellat lill-intimat kerrej, bi kwalunkwe mod sabiex ihallas il-kera. Mill-provi jemergi illi kienet r-rikorrenti li ttentat iggib lill-intimat f'pozizzjoni ta' morozita' izda l-istess intimat gustament kien jiddepozita l-kera biex jehles mill-effetti kollha tal-ligi la darba l-kera kienet prattikament rifjutata mis-sid;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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