



MALTA

**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.**

**GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 7/2007/1

**Gaetano Frendo (I.D. No. 369158M)**

**vs**

**Meli & Vella Ltd.**

Il-Bord:

## Kopja Informali ta' Sentenza

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond urban 'Garage A', Triq Isouard, Marsa.
2. Illi l-imsemmi fond huwa mikri lis-socjeta' intimata bil-kera ta' tnejn u disghin lira Maltija (Lm92) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fis-6 ta' Dicembru ta' kull sena.
3. Illi l-esponent irrifjuta li jaccetta l-hlas tas-somma ta' tnejn u disghin lira Maltija (Lm92) rapprezentanti skadenza ta' sena kera bil-quddiem ghall-perjodu mis-6 ta' Dicembru, 2006 sal-5 ta' Dicembru, 2007.
4. Illi dan il-fond huwa mikri lis-socjeta' intimata bhala mahzen.
5. Illi s-socjeta' intimata biddlet id-destinazzjoni tal-fond lilha mikri anke bin-nuqqas ta' uzu.
6. Illi wkoll is-socjeta' intimata naqset milli taghmel il-manutenzjoni mehtiega u necessarja u halliet dan il-fond jaqa' fi stat ta' abbandun u kkawzat hsrat konsiderevoli fl-istess fond urban.

Ghal dawn il-motivi l-esponent jitlob lil dan il-wisq Onorabbli Bord joghgbu, ghar-ragunijiet premissi, u prevja kull dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessarja, jawtorizza lill-esponenti sabiex jirriprendi l-pussess vakant tal-

## Kopja Informali ta' Sentenza

fond urban 'Garage A', Triq Isouard, Marsa u jordna lis-socjeta' intimata sabiex tizgombra minn gol-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata li tghid hekk:

1. Illi l-fond imsemmi fir-rikors odjern ilu jigi uzat bhala mahzen minn mindu inkera u ghadu hekk qed jigi uzat sa llum, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;
2. Illi assolutament mhuwiex minnu dak li qed isostni r-rikorrent, u cioe li sar xi bdil fid-destinazzjoni tal-fond, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;
3. Illi l-inkwilin onora kull obbligu minn assunt, dejjem wettaq il-manutenzjoni mehtiega u assolutament mhuwiex minnu li kkawza hsrat konsiderevoli. Semmai huwa r-rikorrenti li naqas milli jwettaq l-obbligu tieghu li jese gwixxi xoghol ta' natura straordinarja u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Ghaldaqstant, it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond imsemmi fir-rikors odjern ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra tieghu, stante li hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet li ser jigu ppruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonni.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti huwa sid ta' mahzen kummercjali mikri lis-socjeta' intimata mill-awtur tieghu hafna snin ilu. Ghad illi r-rikorrenti kien sar is-sid tal-fond fis-sena 1989, missieru kien igawdi mill-uzufrutt tieghu naturalment sad-data tal-mewt li sehhet fit-13 ta' Novembru 2005. Ir-rikorrenti qiegheed jitlob ir-ripreza tal-mahzen u ta' dak adjacenti (mertu tar-Rikors 8/2007) fuq il-premessa ta' bdil fid-destinazzjoni tieghu kif ukoll minhabba hsarat konsiderevoli kagjonati minn nuqqas ta' manutenzjoni u abbandun;

Illi kwantu l-premessa ta' nuqqas ta' uzu r-rikorrenti qed jistrieħ maggornment fuq ix-xhieda ta' huh, Joseph Frendo u ta' ohtu Jane Scicluna li joqghodu vicin tal-mahzen in mertu. Fil-fatt l-ewwel xhud tar-rikorrenti kien huh, Joseph, li xehed illi l-garage B fir-rikors 8/2007 huwa dejjem vojtt filwaqt illi il-garage A "fih landi tal-actu tal-plastik, ghax narahom idahhluhom b'hekk naf ta' jien" (fol 19). "Daqqa igibu (laned tal-actu), imbaghad jghaddi hafna zmien u jergghu igibu (fol 21). Ohtu Jane Scicluna li toqghod mitt metru boghod ma tafx ezatt liema wiehed miz-zewg fondi qed jintuza izda ftit xhur qabel wiehed minnhom kien sbarrazzat u ddahhlu xi kaxxi fih. Mistoqsija x'attivitá kienet tinnota qalet li l-attivitá mhix daqs kemm kienet tkun qabel;

## Kopja Informali ta' Sentenza

Issa kien jokkorri lir-rikorrenti jipprova li dan il-mahzen m'ghadux jintuza skond id-destinazzjoni tieghu u dan dejjem skond il-principju *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat*. Din il-prova kellha ssir fi grad ferm ghola milli kieku l-fond kien gestit bhala hanut. Il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Wallace u Doris mizzewgin Micallef et vs Carmelo u Grace mizzewgin Degiorgio 88/99, deciz fit-28 ta' April 2004** irriteniet illi l-karatteristici ta' "store" huma distinti minn dawk ta' hanut veru u proprju u jista' jigi kondott negozju minnu anke jekk ma jkunx miftuh ghall-klijentela. Jizdied ukoll ma dan dak diversi drabi ritentut mill-Qrati taghna *"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 juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni 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 VolXLV P I p 196** kif citati fis-sentenza **Mary Borg vs Invicta Ltd - App 1.12.2004**. Per via introdutturja izda, tajjeb li jkun mfakkar dak li tinsenja l-gurisprudenza li n-nuqqas ta' uzu ta' fond jista' jekwipari ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu li konsegwentement jista' jgib fuqu l-estremi tal-izgombru skond l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, ara in rigward l-kawza **Alan Kyle noe vs Mary La Rosa et App Civ 23.11.2005** u **Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M. D.**, Appell, 16 ta' Dicembru 1968;*

Applikant dan kollu ghal kwistjoni hawn devoluta jemergi illi kwantu l-premessa ta' nuqqas ta' uzu, oltre li r-rikorrenti naqas milli jiskonta tali prova kienet is-socjeta' intimata stess li pruvat mod kontrarju, anke jekk ma kienx imiss lilha li taghmel dan. Is-socjeta' rikorrenti pruvat illi dan il-mahzen jintuza b'mod regolari sabiex fih jitqiegħed actu fil-containers tal-plastik. Qabel kien jinzamm ukoll spirtu li izda kien qed ikun ta' inkonvenjent lill-persuna li toqghod fil-fond appena sovrastanti. Is-socjeta' rikorrenti ghandha mhazen ohra ghall-importazzjoni u hazna ta' prodotti fosthom tal-ikel u dawn l-imhazen mertu tal-kawza jintuzaw flimkien mal-ohrajn

## Kopja Informali ta' Sentenza

skond kemm ikun hemm *stock* u sabiex ma jinzammx *stock* tal-merkanzija bhal *actu fl-imhazen* principali. Anke l-periti membri fir-relazzjoni taghhom a fol 49 rrimarkaw illi “hemm storjat, b’mod galbat hafna, kwantita’ kbira ta’ acidu idroklorifiku”. Dan iwassal ghal dak osservat mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Anna Galea pro et noe vs Agricultural Co-Operative Limited** App 24.5.2006, meta irriteniet illi: *“Opportunement pero` tajjeb li jigi hawn ribadit dak drabi ohra mtenni, u cjoe, 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 mqeghda merkanzija tan-negozju. In-non uso f’ dan il-kaz kellu allura jigi pruvat 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-attivit` kondotta fih tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi. Ara “Maria Antonia Buhagiar -vs- Eric Mizzi”, Appell, 27 ta’ Marzu 1972”. Dan kollu huwa bil-wisq applikabbli ghal-kaz odjern u stante li ma jirrizultax n-non uzu allegat mir-rikorrenti, t-talba tar-rikorrenti bazata fuq din il-kawzali qed tkun michuda;*

Illi kwantu ghal-kawzali tal-hsara konsiderevoli ma hemmx dubbju li l-fond huwa kolpit bi hsara. Dak li hu kontestat huwa l-entita’ tal-hsara u fejn din hija gravi ghal min allura kienet dovuta. Il-perit arkitett inkarigat mir-rikorrenti rrilaxxa *condition report* li jinsab anness in atti a fol 10. Dan jiddeskrivi l-mahzen bhala *garage* numru 197 f’Isouard Street, Marsa, bil-mod segwenti: *“it was noted that the reinforcement of the ceiling is highly deteriorated and the reinforcement within the beam above the garage door is also highly deteriorated. These need immediate structural intervention”. The w.c received no maintenance and sanitary facilities are not working. The finishing of the internal walls of the garage never received any whitewash or some sort of maintenance”*. Dwar id-w.c u n-nuqqas ta’ tibjid, is-socjeta’ intimata *ex confessis* tafferma li id-w.c qatt ma intuza u li ma jsirx tibjid tal-

## Kopja Informali ta' Sentenza

mahzen ghaliex appena jitbajjad jerga jinbarax bil-merkanzija u dan huwa komprensibbli u l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex dawn ghandhom ikunu l-punt deciziv dwar dan il-kaz sakemm dan ma jittiehidx globalment mal-hsarat l-ohra anke ukoll sabiex wiehed jkun jista' jevalwa l-animu tal-inkwilin fiz-zamma tal-fond. Izda dan mhux il-kaz ghaliex is-socjeta' intimata wriet li ghamlet ghas-spejjez taghha diversi opri ta' manutenzjoni fil-kors tal-kirja, anke ricentement sa seba' snin ilu meta sewwiet l-art tal-mahzen li kienet sfrundat, ghamlet bieb ta' barra gdid u katusa tal-ilma tax-xita fil-bitha meta dawn kienu mitluba li jsiru mill-uzufruttwarju, l-awtur tar-rikorrenti li naqas milli jaghti widen ghat-talbiet tal-istess socjeta';

Hekk xehed ukoll l-istess rapprezentant tas-socjeta' intimata dwar il-hsara fis-saqaf. Din il-hsara hija wahda konsiderevoli kif deskritta sia mill-perit arkitett tar-rikorrenti kif ukoll mill-periti membri tal-Bord meta jghidu li parti mis-saqaf jinsab "tvergi lejn il-perikolanti". Dan is-saqaf jinsab fi stat fejn ix-xibka rinforzanti tal-*concrete* hija msadda kawza ta' liema qed jaqaw diversi partijiet tal-istess *concrete* u din tista' titqies bhala "hsara hafna" fit-termini tal-aritkolu 9(a) tal-Kap 69 la darba l-uniku rimedju hu li jinbidel is-saqaf li jinvolvi tiswijjet strutturali fil-fond sovrastanti ukoll. Dwar dan, il-Bord ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' intimata fejn ghamlet referenza ghall-gurisprudenza in rigward. Ma' dawn, il-Bord izid jiccita decizjonijiet aktar recenti li turi li f'din il-materja l-Qrati taghna dejjem kienu univoci. Per ezemplari, tista' ssir referenza ghas-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

## Kopja Informali ta' Sentenza

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 tinzal 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' hserat, huwa jrid jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hserat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-*bonus paterfamilias* impost fuq 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;

Issa, fl-isfond ta' dawn il-principji, tajjeb li jinzamm fil-mira illi l-hsara fis-saqaf hija provenjenti mill-fondi sovrastanti li hija l-bitha tal-appartament okkupat minn terzi u li kienu jappartjenu lill-oht r-rikorrenti. Jemergi minn ezami tal-provi illi din il-bitha kienet originarjament moghnija b'madum tal-gebla tal-franka li okkazzjonat l-ingress tal-ilma li beda jaghmel il-hsara lamentata. Gara illi l-inkwilini qieghdu madum tac-ceramika fuq din ic-cangatura izda l-problema jidher li aktar aggravat. Dan wahdu ma jiskolpax lis-socjeta' intimata mill-obbligi taghha kif ravvizat gurisprudenzjalment ghaliex kien l-obbligu taghha ukoll illi tinforma lis-sid sabiex jaghmel dawk ir-reparazzjonijiet mehtiega sabiex il-hsara ma taggravax ruhha. Dan l-obbligu, izda jidher li kien skontat mis-socjeta' intimata skond id-deposizzjoni tar-rapprezentant tas-socjeta' intimata u s-sid baqa' ma



## Kopja Informali ta' Sentenza

ghamel xejn dwarha. Il-Bord m'ghandhux ghaliex jahseb li dak li qal ir-rapprezentant m'ghandux mis-sewwa meta iqis li kien hu li ghamel tajjeb ghat-tiswija tal-art, tal-bieb ta' barra u tal-katusi minkejja li kien talab lis-sid biex jaghmel dawn it-tiswijiet;

Ghalhekk hija l-fehma tal-Bord illi din il-hsara, sia jekk titiqies bhala "hafna" jew le mhix dovuta ghal xi nuqqas da parti tas-socjeta' intimata u konsegwentement it-talba tar-rikorrenti bazata fuq din il-premessa qed tkun michuda.

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

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----