BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 101/2010

Sonia mart Joseph Psaila Manche' karta tal-identità numru 217940M; Olivia armla minn Harold Bartoli karta tal-identità numru 0352944M; Edwina mart Anton Caruana Galizia karta tal-identità numru 744852M

vs

Tabib Dottor Donald Felice u Marina Felice

Illum 31 ta' Ottubru, 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

Illi huma sidien tal-fond ossia klinika ta’ tabib 1, Balluta Bay House, Manuel Dimech Street, San Giljan li jikru lill-intimati bil-kera ta’ Euro 104.82 fix-xahar pagabbli bil-quddiem a tenur tal-iskrittura tal-1 ta’ Mejju, 1983 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument A u dan bhala eredi tal-genituri taghhom Anthony u Mary Azzopardi li mietu rispettivament fis-17 ta’ Gunju, 2010 u 26 ta’ Marzu, 1999.

Illi dan il-fond mhux qed jigi uzat mill-istess intimati bhala klinika ta’ tabib stante illi l-intimat ghandu l-klinika tieghu fil-fond tieghu aktar ’il fuq ossia 182/1, Triq Manuel Dimech, Sliema tant illi dan il-fond ilu maghluq ghal iktar minn 8 snin u ghalhekk qed isirlu hsarat, thalla zdingat u fi stat ta’ deterjorazzjoni, kif ukoll tnehhitlu wkoll il-plakka mal-faccata ta’ l-istess fond bi hsara u b’dannu ghar-rikorrenti liema eghluq qed jikkawza bdil fid-destinazzjoni tal-fond u dan minhabba n-non uso – **vide sentenzi decizi mill-Qorti ta’ l-Appell fit-12 ta’ Dicembru, 1996, Maria Concetta Zammit Lupi et vs. Joseph La Rosa De Cristofaro et; Joseph Tonna vs. Anthony Degorgio - 28 ta’ Mejju, 1973; Schembri vs. Bonnici - 8 ta’ Frar, 1954; Portelli vs. Debono - 3 ta’ Mejju, 1960; Farrugia vs. Vella - 26 ta’ Mejju, 1961; Sultana vs. Bugeja - 20 ta’ Mejju, 1963; Busuttil vs. Zammit - 7 ta’ Mejju, 1956; Portelli vs. Sacco - 9 ta’ Mejju, 1958; Muscat vs. Tonna - 6 ta’ Jannar, 1961; Dalli vs. Spiteri - 27 ta’ Mejju, 1963; Mallia vs. Farrugia Ellis - 25 ta’ Novembru, 1963; Magro vs. Agius - 13 ta’ Jannar, 1964; Magri vs. Farrugia - VOL XXIV - Part I, Pag. 164; John Farrugia vs. Giovanna Tabone et - 25 ta’Ottubru, 1987; Agnes Bezzina et vs.**

Albert Rizzo - 17 ta' Gunju, 1995; Rosina Ciappara vs. Giovanni Grech - 6 ta' Dicembru, 1994.

Illi in oltre il-fond ghandu wkoll hafna hsarat ingenti u ghalhekk ma jistghux l-intimati jippretendu li jgeddu l-kirja a tenur tal-Ligi ghax huma in vjolazzjoni tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qed jigu mizmuma responsabbli biex isewwu l-hsarat inkorsi.

In oltre l-intimati ma ghandhomx dritt f'kwalsiasi kaz ghat-tigdida tal-kirja stante illi l-fond in kwistjoni mhuwiex hanut skond il-Ligi peress illi ma jsirx bejgh ta' merkanzija la bl-imnut u lanqas bil-grossa, la huwa posta fis-suq, la huwa mahzen u lanqas fond licenzjat ghall-bejgh ta' spirti u nbejjed u jew ghall-bejgh ta' luminati, lanqas huwa cinema u lanqas fond prinicipalment mikri ghal ezercizzju ta' kwalsiasi arti jew negozju u jew club u dan kif jistipula l-Artikolu 2 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta fl-interpretazzjoni tal-espressjoni ta' fond urban u ghalhekk ghal din ir-raguni wkoll il-kirja tal-fond ma ghandiex tigi mgedda u l-fond riprez mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond 1, Balluta Bay House, Manuel Dimech Street, San Giljan, taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord joghgbu xieraq u opportun. Salv kull azzjoni ghad-danni spettanti lir-rikorrenti ghall-hsarat interkorsi fil-fond u ghall-pagament ta' kull kera arretrat si et quatenus.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra r-risposta tal-intimati li tghid hekk:

1. Illi qabel xejn ir-rikorrenti jridu jipprovaw li kien hemm il-kunsens tal-legittimi eredi kollha sabiex tressqet din il-kawza;

2. Illi l-esponenti jsostnu li t-talba ghar-ripresa tal-fond da parti tar-rikorrenti hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt u dan ir-rikors gie mressaq b'mod li juri l-'mala fede' da parti tal-istess rikorrenti fil-mod kif huma pprocedew permezz tal-kawza odjerna, hekk kif se jkollhom l-opportunità li jipprovaw l-istess esponenti waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna;

3. Illi l-esponenti jirrilevaw li ma kien hemm l-ebda *'non uso'* skond il-ligi da parti taghhom u ghalhekk ma kien hemm l-ebda ksur ta' xi kondizzjoni lokatizzja da parti taghhom li timmerita r-ripresa tal-fond mill-istess rikorrenti;

4. Illi l-esponenti jirrilevaw li huma ingabu fl-impossibiltà li juzaw l-imsemmi fond bhala klinika ta' tabib wara li d-defunt Anthony Azzopardi kien ilu ghaddej bl-ezekuzzjoni ta' xoghlijiet ta' kostruzzjoni fuq il-fond mikri lill-esponenti. L-esponenti Dr. Donald Felice ma setax jibqa' juza l-imsemmi fond ghall-skop li kien mikri ghalih ghal dak iz-zmien. Dan id-defunt Anthony Azzopardi kien jafu ben tajjeb tant li ghal snin shah u sa qabel mewtu (ftit xhur ilu) baqa' jaccetta l-kera minghand l-esponenti. Dan kollu jafu sew Joseph Psaila Manche' hekk kif se jkollhom l-opportunità li jipprovaw l-esponenti waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza. Huwa appuntu ghalhekk li l-esponenti jinsabu ferm

sorprizi bil-presentata ta' din il-kawza biss ftit wara l-mewt tal-konjugi Azzopardi! Ghalhekk f'dan ir-rigward l-esponenti qed jirriservaw minn issa l-posizzjoni taghhom li jipprocedu in linea ta' danni fil-konfront tar-rikorrenti ghat-telf t'uzu li sar min-naha tal-esponenti u t-telf ta' qliegh li sofra Dr. Donald Felice, kif ukoll tenut kont li l-istess Dr. Donald Felice kien kostrett jittrazloka u jaghti servizzi medici minn indirizz iehor - kollu a kawza tax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni ezegwiti minn Anthony Azzopardi li damu ghaddejja s-snin!;

5. Illi l-esponenti jaghmlu riferenza ghat-tieni paragrafu tar-rikors promotorju u jirrilevaw li dak li qed jinghad huwa kompletament skorrett u nveritier u dana billi fl-ewwel lok l-imsemmi fond m'huwiex fi stat ta' deterjorazzjoni jew zdingat u l-esponenti jinsabu ferm sorprizi kif ir-rikorrenti qed isostnu dan meta huma qatt m'accedew ghall-imsemmi fond lokat minnhom. Fit-tieni lok, il-plakka msemmija ghadha hemm sa llum il-gurnata! Fit-tielet lok, ironikament ir-rikorrenti qeghdin jallegaw li l-imsemmi fond 'ilu maghluq ghal aktar minn 8 snin', meta d-defunt Anthony Azzopardi li kien jaf b'dan il-fatt baqa` jaccetta l-kera sa ftit qabel mewtu. Finalment filwaqt li l-gurisprudenza ccitata mir-rikorrenti hija akkademikament interessanti dwar il-kuncett ta' *'non uso'* fl-istitut tal-lokazzjoni fid-dritt taghna, la zzid u lanqas tnaqqas mill-posizzjoni tar-rikorrenti fil-kawza odejrna u mir-rikors fieragh li huma ressqu;

6. Illi l-esponenti jaghmlu riferenza ghat-tielet paragrafu u jirrespingu l-kontenut tal-istess. M'hemm l-ebda hsara u r-rikorrenti iridu jipprovaw dak li huma qieghdin jallegaw;

7. Illi f'dan l-isfond ghandu jinghad ukoll illi biss ftit xhur ilu r-rikorrenti ddirigew lill-esponenti sabiex inaddfu l-bitha tal-fond relattiv u li l-istess esponenti minnufih naddfu l-imsemmija bitha illi kienet giet mimlija bi skart rizultat tal-imsemmija xoghlijiet ta' kostruzzjoni ezegwiti mill-imsemmi Anthony Azzopardi!

8. Illi l-esponenti jaghmlu riferenza ghar-raba' paragrafu u hawnhekk frankament dak li qed jinghad mir-rikorrenti m'ghandu l-ebda bazi legali. Dan ghaliex bid-dhul fis-sehh tal-Att Numru X tas-sena 2009, dan il-fond mikri jaqa' taht id-definizzjoni ta' 'fond kummercjali' u ghalhekk certament igawdi minn protezzjoni, inter alia, li l-kirja tibqa` tiggedded awtomatikament sas-sena 2028;

9. Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, f'dan iz-zmien kollu li Dr. Donald Felice ma setax juza l-imsemmi fond lokat lilu bhala klinika, hu xorta wahda ipprevalixxa ruhu mill-klawsola disgha [9] tal-ftehim lokatizzju u sa mewtu ippermetta lil missieru - Ferdinand Felice - li juza parti mill-imsemmi fond ghall-skopijiet ta' thazzin ossia 'storage'. Ghalhekk f'dan ir-rigward u fi kwalunkwe kaz ma kien hemm ebda 'non uso' skond il-ligi;

10. Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mill-ligi.

B'riserva li l-esponenti jipprocedu ghad-danni u bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tas-06 ta' Jannar 2014;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tas-17 ta' Marzu 2014;

Ra illi fis-seduta tad-19 ta' Ottubru 2015, il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhom xejn x'izidu man-nota ta' sottomissjonijiet taghhom u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghdin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond 1, Balluta Bay House, Manuel Dimech Street, San Giljan, stante (a) non uso, (b) abbandun, u (c) hsarat, kagunati mill-intimati u (d) m'hemmx protezzjoni tal-kirja ghaliex ma taqax taht id-definizzjoni tal-ligi bhala fond urban, u bl-ispejjez kontra l-intimati.

L-intimati jeccepixxu illi ma hux minnu li l-fond mhux qed jintuza jew li huma abbandunaw il-fond jew ikkagunawlu hsarat kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, kif ukoll illi l-kirja taghhom hija protetta bhala kirja kummercjali ghal-lanqas sas-sena 2028 u dan taht l-Att X tal-2009.

Illi mill-provi kollha prodotti jirrizulta ampjament illi l-intimat kien kostrett illi johrog mill-fond mertu tal-kawza minhabba xoghlijiet li kien qed jesegwixxi l-aventi kawza tar-rikorrenti u cioè l-mejjet Anthony Azzopardi.

Jirrizulta wkoll illi l-intimat ittrazloka temporanjament, jew ghal-lanqas hekk kien il-hsieb, ghall-fond ftit bibien 'il fuq, u dan ghaliex ma setax jibqa' jippresta s-servizzi tieghu fl-imsemmi fond minhabba x-xoghlijiet li ried jesegwixxi l-imsemmi Azzopardi. Il-hsieb kien li tali xoghlijiet ma kellhomx itulu izda twalu ghal aktar minn tmien snin.

Jirrizulta wkoll li matul dawn it-tmien snin, l-istess Azzopardi baqa' jircievi l-kera regolarment minn ghand l-intimati u kien biss wara li gie nieqes, li r-rikorrenti rrifjutaw il-kera u istitwew il-proceduri odjerni.

Illi l-Bord huwa tal-fehma illi sid ma jistax jizgombra lill-inkwilin, li jkun kostrett johrog mill-fond konsegwenza ta' xoghlijiet li jkunu qed jigu esegwiti mill-istess sid innifsu. Is-sid ma jistax juza din l-iskuza u jesegwixxi xoghlijiet li ma jhallux lill-inkwilin ikompli juzufruwixxi mill-fond lilu mikri u wara li l-inkwilin ikollu jsib fond iehor adegwat u johrog mill-fond lilu lokat pendenti l-ezekuzzjoni tal-istess xoghlijiet, dan il-fatt jintuza mis-sid stess sabiex jizgombra lill-inkwilin. Dan is-sid originali kien jafu sew tant li baqa' jircievi l-kera regolari.

Dan il-fatt lanqas ma jista' jintuza mis-successuri tas-sid biex jizgombraw lill-inkwilin, li kellu jivvaka l-fond sforz tal-ezekuzzjoni tal-imsemmija xoghlijiet.

Lanqas jista' l-inkwilin jinghad li f'dan il-kaz ikun abbanduna l-fond. Illi fix-xhieda tieghu l-intimat jaghmilha cara illi huwa minn dejjem kien intenzjonat li jerga' jmur lura fl-imsemmi fond, ladarba x-xoghlijiet li kien qed jesegwixxi s-sid ikunu lesti, tant illi huwa halla wkoll it-tabella tal-klinika tieghu mwahhla fejn kienet fl-imsemmi fond. Huwa jghid ukoll illi

qatt ma abbanduna l-fond ukoll ghaliex fil-frattemp il-fond kien qed jintuza minn missieru bhala store u dan sa meta miet missieru.

Illi fir-rigward tal-hsarat ma ngabet l-ebda prova li l-intimati kkagunaw hsarat fil-fond. Se mai lanqas huwa bizzejjed li tigi pruvata hsara izda trid tkun "hsara hafna", u cioè konsiderevoli, li tiggustifika r-ripreza tal-fond mis-sid. Illi ghalhekk ir-rikorrenti lanqas ma rnexxew f'din il-kawzali.

Illi r-rikorrenti jibbazaw it-talba taghhom fuq binarju iehor u cioè illi l-kirja ma taqax taht id-definizzjoni ta' fond urban u ghalhekk ma hiex protetta mil-ligi. Ir-rikorrenti jghidu li l-fond ma jaqax taht id-definizzjoni ta' hanut ghaliex ma jinbieghux prodotti minnu bl-imnut jew bl-ingrossa. Issa apparti l-fatt li ma ngabet l-ebda prova ta' dan ghax fond uzat bhala klinika mhux necessarjament ma jsirx bejgh ta' prodotti minnu. Illum hafna kliniki jifformaw parti minn stabbilimenti li fihom jinbieghu ukoll prodotti. Apparti li ma ngabet l-ebda prova f'dan ir-rigward, il-Bord huwa tal-fehma illi klinika ma hi xejn aktar minn hanut illi minnu jinbieghu servizzi ghaliex fil-fatt il-professjonist ibiegh is-servizzi tieghu minn hemm. U ghalhekk wiehed ma jistax jaqta' linja dritta.

Tant hu hekk illi l-emendi taht l-Att X tal-2009, hadu hsieb illi jintroducu protezzjoni ulterjuri ghall-fondi li minnhom tkun qed issir attività kummercjali, liema protezzjoni tibqa' fis-sehh sas-sena 2028. Illi ma hemm l-ebda dubju li l-fond li minnu jezercita l-professjoni tieghu l-intimat bhala tabib, huwa fond kummercjali u ghalhekk jaqa' taht il-protezzjoni provduta mill-imsemmija emendi. Ghalhekk, ir-rikorrenti lanqas jistghu jirnexxu fit-talba taghhom taht din il-kawzali.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur