BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 35/2011

Joseph u Josephine konjugi Borg (bil-Karta tal-Identita' Numru 905945M U 733547M rispettivament)

vs

Frank Vella (bil-Karta tal-Identita' Numru 198231M) flimkien ma' martu Anne Vella, għal kull interess li jista' jkollha u għall-finijiet tal-integrita tal-gudizzju) u b'digriet tal-Bord tal-14 ta' Jannar 2015, wara l-mewt ta' Frank Vella u Anne Vella l-atti ġew trasfużi f'isme Louis, Mario u Francis aħwa Vella

Illum, 11 ta' Jannar, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond ossija maħzen bin-numru ufficjali mija u tmintax (118) fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta;

2. Illi l-intimati ġew interpellati sabiex iħallsu kera għal dan il-maħzen bir-rata awmentata skond il-liġi izda naqsu milli jagħmlu dan għal zewġ skadenzi konsekuttivi;

3. Illi dan il-fatt jikkonstitwixxi raġuni valida għal zgumbrament a tenur tal-Artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

4. Illi oltre dan l-intimati huma pensjonanti mhumiex qegħdin jagħmlu uzu tal-fond in kwistjoni bħala maħzen għal skopijiet kummercjali u għalhekk effetivament huma bidlu d-destinazzjoni tal-fond imsemmi;

5. Illi dan il-fond ukoll jikkostitwixxi raġuni valida għall-izgumbrament tal-intimati mill-fuq imsemmi fond ossija maħzen bin-numru mija u tmintax (118) fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta a tenur tal-Artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Għal dawn il-motivi l-esponenti jitolbu umilment lil dan il-Onorabbli Bord jogħġbu prevja kull dikjarazzjoni talvolta meħtieġa u necessarja, jordna lill-intimati Frank u Anne, konjugi Vella sabiex fi zmien qasir u perentorju li għandu jiġi ffissat minn dan l-istess Onorabbli Bord, jizgombraw mill-fond ossija maħzen bin0numru mija u tmintax (118) Triq Kostituzzjoni Mosta u

jirrilaxxjaw il-pussess liberu u battal tal-istess fond a favur tal-esponenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati."

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

"1. In-nullita' tar-rikors odjern stante li l-persuna li ntavolat ir-rikors, ossia Joseph Grech ma' hijiex inkluza fl-okkju u għalhekk jidher li minn intavola ir-rikors huwa differenti għal minn suppost li ppropona l-kawza;

2. Illi l-azzjoni tar-rikorrenti għandha tiġi micħuda stante li improponibbli u dana peress li ai termini tal-Artikolu 907(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti naqsu milli jħallsu l-ispejjez lill-eċċepjenti fuq kawza bl-istess mertu li marret deserta u cioe; dik bl-isem 'Borg Joseph vs Vella Francis' Rik Nru 21/2003JAB li mar sine die fit-8 ta' Marzu, 2011;

3. Illi mingħajr pregudizzju għas-suesuppost, u fil-mertu l-eċċipjenti qed iħallsu l-awment skond il-liġi, offrewh lir-rikorrenti u meta dan naqqas li jaċċetta l-kera, l-istess bdiet tiġi depositata fil-Qorti;

4. Illi wkoll bla pregudizzju għal ewwel zewġ eccezzjonijiet u fil-mertu l-esponenti juza l-fond lilu mikri kuntrarjament għal dak li jallegew ir-rikorrenti fil-ħames (5) paragrafu tar-rikors promotur tagħhom;

5. Illi għalhekk isegwi li t-talbiet għandhom jiġu micħuda;

Salv risposti oħra permessi bil-liġi jekk u meta jkun il-kaz."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-13 ta' Lulju 2017.

Sema' sottomissjonijiet orali ghan-nom tal-intimati fis-seduta tat-23 ta' Marzu 2018.

Sema' r-replika ghan-nom tar-rikorrenti fl-istess seduta..

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

It-talbiet u l-eccezzjonijiet fil-qosor

Ir-rikorrenti qed jitolbu l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond minhabba (1) morozita' fil-hlas tal-kera, (2) non uzo u konsegwenti bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

L-intimati jeccepixxu: (1) In-nullita' tar-rikors, (2) l-azzjoni hija mproponibbli minhabba li r-rikorrenti naqsu milli jħallsu l-ispejjez lill-eċċepjenti fuq il-kawza "Borg Joseph vs Vella Francis" Rik Nru 21/2003JAB li giet dezerta, (3) illi huma qed ihallsu l-kera dovuta li giet rifjutata u qed tigi depozitata l-Qorti u (4) huma qed juzaw il-fond ghall-iskop mikri.

Il-fatti fil-qosor

Ir-rikorrenti krew lill-intimati l-mahzen mertu fil-kawza. Jghidu li l-intimati mhux qed ihallsu l-kera dovut u li mhux juzaw il-mahzen ghaliex illum huma pensjonanti. L-intimati jghidu li dan mhux minnu u huma ghadhom juzaw il-fond ghall-iskop mikri lilhom. Tant li precedentament huma kellhom ukoll jaghmlu kawza biex ir-rikorrenti jaghmlu tiswijiet straordinarji fl-istess mahzen u dan b'ezitu favorevoli ghalihom u cioe' Rikors Numru 507/2004 **Frank Vella et vs Joseph Borg et** deciza 29 t'April 2008, kopja esebita a folio 97 tal-process.

Principji Legali u Gurisprudenza applikabbli ghall-kaz in ezami

Il-kawzali tal-Morozita'

Il-principji applikabbli sabiex jigi stabbilit jekk kerrej kienx moruz jew le fil-hlas tal-kera gew diskussi f'diversi kawzi quddiem il-Qorti nostrana. Hekk per ezempju fil-kawza **Teresa Testaferrata Moroni Viani, Bernardette Bonnici, Lynn Vincenti Kind u Karen Sammut vs J.J.L. Co. Limited**[1]**.** Hekk ukoll il-kawzi decizi mill-Qorti tal-Appell **Dun Pawl Cortis vs Eric Bartoli nomine** deciza fis-7 ta' Ottubru 1996 (appell mill-Bord) u **Loris Bianchi et vs Albert Degiorgio** deciza fid-29 ta' Settembru 2000 (Appell mill-Bord).

Minn tali kawzi u ohrajn simili hargu diversi principji regolaturi dwar il-morozita':

1. Hekk fil-kawza Bianchi et vs Degiorgio gie osservat li l-kerrej ghandu jipprova li hallas il-kera dovut fiz-zmien hmistax-il jum mid-data ta' l-interpellazzjoni.

---

[1] Qorti tal-Appell, 12 ta' Ottubru, 2001.

2. Gie osservat ukoll:- “Il-ligi specjali tal-kera relattiva toffri bizzejjed protezzjoni lil min huwa inkwilin u ghalhekk wiehed ikun qieghed jistenna wisq jekk jippretendi l-parametri komminati mill-Kap. 69 jitwessa’ aktar milli hu konsentit.

3. Zgumbrament minn fond lokat jibqa dejjem avveniment iebes ghal min igarrbu izda meta dan ikun in konsegwenza ta’ l-agir stess ta’ l-inkwilin allura jkun il-kaz ta’ “imputet sibi”. Anki jekk l-impuntwalita’ tkun dovuta biss ghal xi ftit ta’ traskuragni, b’dana kollu taqa’ taht id-dispost tal-ligi li f’dan ir-rigward ma toffrix diskrezzjoni lit-Tribunal fl-applikazzjoni tal-ligi (**Coleiro et vs Demajo 25/2/1996 Appell).**

4. Illi kif intqal fis-sentenza tal-Bord tal-Kera fil-kawza Bianchi et vs Degiorgio deciza fit-30 ta’ Gunju 1999 u kkonfermata fl-appell – “L-accettazzjoni tal-pagament ma tippregudikax lis-sid fl-ezercizzju tad-dritt kontemplat mill-artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69.”

5. Fil-kawza **Harding vs Gauci (24/1/1997**) f’Appell minn sentenza tal-Bord, intqal illi jekk il-hlas isir wara l-15-il gurnata sid il-kera jista’ jitlob u jzomm il-kera u dan “bl-ebda mod ma jippregudika d-dritt tieghu li jkompli jagixxi ghall-izgumbrament fuq kawzali bazata fuq il-morozita’ u fuq dik l-iskadenza li ghaliha jkun ircieva pagament”.

6. Il-fatt li f’dawn l-ittri legali ma tissemmiex il-mizura estrema ta’ zgumbrament ma jfissirx li allura tali mizura li hija espressament kontemplata fil-ligi tal-kera giet b’xi mod

> rinunzjata jew skartata. Il-ligi tesigi biss interpellazzjonijiet ta' hlas tal-kera dovut. Kif tajjeb gie ritenut fil-kawza "**Camilleri vs Rutter Giappone noe et"**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Marzu 1985 ghall-finijiet ta' morozita' kull ma titlob il-ligi hija talba ghall-hlas bla l-htiega li jissemma' wkoll l-izgumbrament. Dan hu hekk ghaliex l-izgumbrament huwa l-konsegwenza tal-morozita' fil-hlas tal-kera. Ma jiswa' xejn li l-inkwilin ma jkunx ittenda li s-sid ma kienx aktar dispost li jaccetta aktar hlasijiet tardivi bla ma jiehu passi. Proprju ghalhekk is-sid inkariga avukat ghal fini ta' interpellazzjoni. Li jrid jirrizulta biex ikun hemm impuntwalita' ghall-finijiet ta' din il-ligi specjali jehtieg li l-kerrej ikun naqas ghal darbtejn jew izjed milli jhallas "the rent due by him" fi zmien hmistax-il gurnata mill-interpellazzjoni ghall-hlas (ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Vella vs Galea**, Qorti tal-Appell, 24 ta' Jannar 1997).

Illi fil-kawza fl-ismijiet "**Harding vs Gauci**" deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Jannar 1997, din il-posizzjoni giet ribadita bl-aktar mod elokwenti u inekwivoku u cioe' li: "Il-morozita' fil-pagament li tintitola lis-sid li jitlob ir-ripreza tal-fond lokat bl-ebda mod ma tiggustifika lill-inkwilin li ma jhallasx il-kera dovut. Il-ligi timponi terminu definit ta' hmistax-il gurnata mid-data tal-interpellazzjoni biex jigi gjudizzjarjament determinat illi dik l-iskadenza kienet tista' titqies bhala valida ghal fini tal-kawzali ghal talba ta' zgumbrament fuq morozita'. Skadut it-terminu, ma hemm xejn x'jista' li s-sid ifittex ghall-hlas tal-kera lilu dovut u lanqas li jircievi l-paagment tieghu. Dana bl-ebda mod ma jippregudika d-dritt tieghu li jkompli jagixxi ghall-izgumbrament fuq kawzali bazata fuq il-morozita' u fuq dik l-iskadenza li ghaliha rcieva l-pagament."

Illi fil-kawza **John Mary *sive* Jimmy u Emmanuela *sive* Lily konjugi Montebello vs Jessie Borg,** Appell Civili deciza fis-27 ta' Gunju, 2007**,** il-Qorti, opportunament, irreplikat il-principju regolatrici f'materja ta' morozita' bl-ghajnuna tal-gurisprudenza affermata: -

(1) "Il-morozita' ghall-finijiet ta' l-Artikolu 10 (a) tal-Kapitolu 109 [fil-prezent, Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas *sic et simpliciter* imma nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekorribbli millinterpellazzjoni" (**Kollez. Vol. XLVII P I p 287**);

(2) "Rigward l-impuntwalita` l-ligi ma tiddistingwix u titraccja biss kriterju objettiv ghall-accertament ta' l-impuntwalita` ghall-finijiet ta' talba ghar-ripresa ta' pussess ta' fond lokat minghajr riferenza, in linea generali u salvi eccezzjoni kongruwi, ghall-motiv subjettiv li jkun ta' lok ghall-istess impuntwalita`" (**Kollez. Vol. L P I p 79**);

(3) "Jehtieg dejjem li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi biex ikun hemm morozita'" (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**);

(4) "Il-ligi tikkontenta bil-morozita' fil-kors tal-kiri ta' qabel minghajr ma tirrestringi t-terminu ghall-ahhar kirja precedenti" (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 328**);

(5) Li jfisser li "jekk l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera fis-sens tal-ligi fi skadenza wahda, u in segwitu ssid jaccetta l-kera ta' dik l-iskadenza u ta' l-iskadenza ta' warajha minghajr ma jaghmel ebda rizerva, b' mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jigi moruz fi skadenza ohra, is-sid ma hux prekluz li jagixxi ghall-izgumbrament ta' l-inkwilin minhabba morozita' f' zewg skadenzi" (**Kollez. Vol. XLVI P I p 289**);

Fl-istess kawza Montebello vs Borg, il-Qorti tal-Appell iddikjarat illi:

(6) Dak li trid il-ligi mhux l-accettazzjoni ta' l-iskadenzi tal-kera li fihom kienet moruza imma n-nuqqas tal-puntwalita` taghha fil-hlas ta' dawk l-iskadenzi mill-interpellazzjoni. Ara "**Maggur Hannibal Scicluna *nomine* -vs- Chev. Joseph G. Coleiro**", Appell, 17 ta' Frar, 1995;

(7) L-interpellazzjoni trid tigi komunikata lill-kerrej. B'daqshekk l-ebda kitba ghal skop ta' intima ma kellha tkun sottintiza u b'dan ma jfissirx illi l-interpellazzjoni mis-sid trid necessarjament issir in iskritto, dan kif deciz ukoll fil-kawza "**Joseph Darmanin *et* -vs- Giljan Cutajar**" (23 ta' Novembru 2005);

(8) Dan ghaliex, kif ben saput, "il-ligi ma tezigi l-ebda formola kif kellha ssir l-intima. Hu llum stabbilit fil-gurisprudenza li interpellazzjoni ta' din ix-xorta tista' ssir anke bil-fomm jew b'semplici ittra bonarja". ("**Gasan Properties Limited - vs- Avukat dottor Joseph P. Bonello *nomine***", Appell mill-Bord, 10 ta' Jannar 2000).

Il-kawzali tan-Non Uzo u konsegwenti Bdil fid-Destinazzjoni tal-Fond.

Jibda biex jigi rimarkat illi l-Qorti gja kellha diversi okkazjonijiet tosserva illi koncettwalment n-"non-uzu" u l-"uzu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan ghaliex mentri fil-kaz ta' "non-uzu" ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku; fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b' hekk jigi li abbuza mill-

godiment tieghu. Ara sentenza fl-ismijiet "**Charles Zammit Tabona *et* -vs- Alfrida Walker *et***", Appell, 15 ta' Dicembru 2003.

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta decizjonijiet illi n-"non-uzu" hu parifikat ukoll ghall-"uzu divers" u b' hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli. Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196**. Hekk jinsab enuncjat illi "jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala *store* naqas ghal zmien indefinit li jigi wzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi gusitifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; ghax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-'hanut' jehtieg li jkun u jibqa' uzat bhala tali" (**Kollez. Vol. XLII P I p 312**).

Fil-kaz in ezami ma jidherx li hu kontestat illi d-destinazzjoni principali f'dan il-kaz kienet wahda ta' mahzen. Dan kien ghall-anqas l-uzu kostanti tieghu fuq medda twila ta' snin. Konsiderata minn din l-ottika sid il-fond ma jistax allura jallega kontra l-kerrej uzu divers minn dak li ghalih il-fond originarjament seta' nkera. (**Kollez. Vol. XLVI P I p** 339). Ir-rikorrenti qeghdin jikkontendu l-fatt li l-fond inzamm maghluq u hu dan in-non-uzu li fil-fehma taghhom jikkostitwixxi l-uzu xort'ohra tal-fond milli ghall-iskop li l-fond ikun gie moghti b'kera (Artikolu 9, Kapitolu 69).

Dan premess, ma jistax ikun qatt dubitat, in forza tal-principju notorju, illi min jallega jrid jipprova. Dan jikkomprendi l-prova ta' l-allegat tibdil li jirrizulta minn non uzu. "Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta' dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f'kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li

tivvantaggja lis-sid b' mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (**Kollez. Vol. XXXI P I p 110; Vol. XXXVI P I p 168**)".

F'dan is-sens ukoll giet iddecidiet il-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Frar 2004 fil-kawza fl-ismijiet "**Salvina Falzon *et* -vs- Edward Agius *et***";

Huwa wkoll ormai stabbliti fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna illi, mahzen, ghalkemm ghandu jittiehed fil-kuntest tad-definizzjoni tal-kelma "hanut", u allura fond koness ma' negozju (**Kollez. Vol. XXXVI P I p 40**), b'danakollu mhux mistenni li dan jinfetah bilfors ta' kuljum.

Il-kawzali tal-Bdil fid-destinazzjoni tal-fond

Fil-kawza fl-ismijiet **Dottor Michelle Tabone noe vs Carmelo Attard,** deciza fit-28 ta' Gunju 2012, il-Bord "Ikkunsidra inoltre illi t-talba tar-rikorrenti hija bazata fuq l-abbandun tal-fond u konsegenzjali bdil fid-destinazzjoni tieghu. Jinsab pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu. F'dak il-kaz huwa n-nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli li jista' jwassal ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu. U dan dejjem jiddependi skond id-destinazzjoni tal-fond u li dak in-nuqqas ma jkunx gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. Il-gurista Laurant, kif tajjeb citat mir-rikorrenti, dejjem ghallem illi "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone", citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per ezemplari s-sentenza **Mary Borg vs Invicta Ltd** App 1.12.2004 meta ccitat d-decizjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 u hafna ohrajn. Decizjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess

waqt illi l-Qorti dejjem jehtieg tikkunsidraw jekk kienx hemm xi raguni skuzanti li kkawza n-non uzu u jekk dan kien ghal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.”.

Illi huwa pacifiku ukoll illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala bonus paterfamilias u li n-nuqqas ta’ uzu ta’ fond ghal zmien indefinit u minghajr raguni valida fil-ligi jew qed jintuza b’mod sporadiku huwa parifikat ukoll ghall-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).

Konsiderati fil-kuntest tad-definizzjoni tal-kelma “hanut” fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69, “mahzen” hu fond fejn hemm “*wares*” jew “*goods*” li huma l-oggetti tan-negozju ta’ min jikrihom. Ara **Kollez. Vol. XXXVI P I p 40**. Kull tibdil f’ dan l-uzu jirrikjedi l-kunsens ta’ sid il-fond. Jinsab in effetti spjegat illi “klawsola fi skrittura ta’ lokazzjoni li tassoggetta l-kambjament tad-destinazzjoni tal-fond lokat ghall-kunsens bil-miktub tas-sid m’ ghandhiex generalment bhala oggett hlief li tassikura l-prova talkunsens ta’ l-istess lokatur” (“**Paul Gabaretta -vs- Bernard Aquilina**”, Appell, 20 ta’ Jannar 1967);

Ukoll hawn, pero`, irid jinzamm in mira illi l-gurisprudenza klassika fuq il-punt taspira ruhha ghall-kriterji kwazi pacifici fejn tafferma illi l-vjolazzjoni ta’ l-obbligazzjoni trid tkun rilevanti u ta’ gravita` apprezzabbli, mhux accidentali jew kazwali jew ta’ importanza skarsa fil-kumpless tac-cirkostanzi. Ara, ad ezempju, “**Francis Saliba -vs- Vincent Falzon**”, Appell, 15 ta’ Frar 1989.

Fil-kawza **Philip Agius et vs Louis Bonnici et** deciza fis-27 ta’ Gunju, 2013 il-Bord iddikjara:

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 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 tinzel 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.

Bhala principji ta' dritt zviluppati fil-gurisprudenza taghna jsegwi:-

(1) Trattasi ta' kirja ta' mahzen, kull ma jehtieg li jigi provat hu il-fatt illi l-inkwilin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriccjozament jew taparsi, il-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqeghda l-

merkanzija tan-negozju, jew, f' dan il-kaz, l-ghodod u attrezzi tal-mestjier. "In-non-uso f' dan il-kaz kellu allura jkun provat fi grad wisq oghla minn dak mehtieg fil-kaz ta' hanut" ("**Ludgard Gatt *et* -vs- Pauline Cassar**", Appell, 28 ta' Gunju 2001);

(2) Il-prova tal-bdil ta' destinazzjoni allegatament maghmula mill-inkwilin (inkluz allura t-tibdil li jirrizulta minn non-uso) trid issir mis-sidien ghax kienu huma li kienu qeghdin jallegawha. Din il-prova necessarjament timpani (1) konstatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni, (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni u beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu, u (3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien" ("**Lady Genoveffa Boffa -vs- John Borg**", Appell, 10 ta' Jannar 2000);

(3) Pertinenti bosta hi, imbaghad, l-osservazzjoni illi trattandosi ta' mahzen hu ferm logiku illi l-attivita` kondotta fih tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi. Ara "**Maria Antonia Buhagiar -vs- Eric Mizzi**", Appell, 27 ta' Marzu 1972;

(4) "Biex il-Qorti tawtorizza r-ripreza ta' fond fuq din il-kawzali, kellu jkun hemm provi certi, kredibbli u attendibbli. Altrimenti ttendi biex tipprotegi lill-inkwilin u ssalva l-ftehim tal-kirja." ("**Doris Grech -vs- Joseph Debono**", Appell, 28 ta' Dicembru 2001).

Provi u Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Illi l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat giet sorvolata bid-digriet tal-Bord tas-27 ta' Frar 2012, li awtorizza korrezzjoni fis-sens li l-kunjom Grech jigi sostitwit bil-kunjom Borg.

Illi it-tieni eccezzjoni preliminari ta' l-intimat giet irtirata fis-seduta tat-28 ta' Jannar 2013.

Illi fir-rigward tal-kawzali tal-morozita' tal-hlas tal-kera u t-tielet eccezzjoni relattiva mressqa mill-intimat, fl-ewwel lok minkejja li fl-affidavit tar-**rikorrenti, Joseph Borg,** a folio 60-61 tal-process u d-dokumenti hemm annessi, jghid li ir-rikorrenti baghtu hafna ittri lill-intimati biex ihallsu l-kera l-unika prova li gabu r-rikorrenti li huma interpellaw lill-intimati biex ihallsu l-kera dovuta hija l-ittra esebita a folio 63, liema ittra indirizzata lill-Avukat tal-intimati u mhux lill-intimati nfushom, fost hafna affarijiet tinkludi paragrafu (l-ewwel wiehed a folio 64 tal-process) li din l-ittra ghandha tittiehed bhala interpellanza ghall-hlas tal-kera dovuta. Illi pero, tali interpellanza ma hiex skond il-ligi, li tezigi li ghandu jkun hemm zewg interpellanzi ghal kull skadenza ta' kera u allura fuq il-principji (1) li min jallega jrid jipprova u (2) kwalunkwe dubju ghandu jmur favur il-kerrej allura din il-kawzali ghandha tigi michuda. Fit-tieni lok xehdet Marvic Farrugia a folio 29 tal-process fil-kariga ta' Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali, li esebiet a folio 30 sa 33 tal-process, lista' ta' Cedoli ta' Depozitu ta' Kera li saru mill-intimati favur ir-rikorrenti sa mill-10 ta' Marzu 1997 sal-10 ta' Settembru 2012, minn liema jirrizulta li l-intimati, sa zmien wara li giet prezentata l-kawza fil-21 ta' Marzu 2011, qatt ma kienu moruzi fil-hlas tal-kera. Illi r-rikorrenti ma kkontestaw bl-ebda mod l-imsemmija Cedoli ta' Depozitu. Illi kopja ta' uhud mill-imsemmija cedoli giet prezentata a folio 66 sa folio 73. Illi ghalhekk il-Bord filwaqt illi jilqa' it-tielet eccezzjoni tal-intimati, qieghed jichad din il-kawzali tar-rikorrenti.

Illi fir-rigward tar-raba' kawzali mill-provi prodotti mill-intimati jirrizulta li l-intimati ghadhom juzaw il-fond regolarment a kuntrarju ta' dak li qed isostnu r-rikorrenti. Hekk xehdu **Louis Vella** a folio 89 sa 91

tal-process, **Anna Grech** a folio 92 tal-process, **Henry Galea** a folio 93 tal-process, u hekk baqghu jsostnu fil-kontro-ezami li sarilhom.

Il-kopji tal-VAT Returns tan-negozju gestit mill-intimat esebiti a folio 146 sa 171 tal-process ukoll juru li l-intimat kien ghadu jinnegozja u ghalhekk kien ghadu juza l-imsemmi mahzen.

Illi in vista ta' dan kollu u a tenur tal-principji enuncjati u hawn riprodotti, l-Bord huwa tal-fehma li r-rikorrenti ma rnexxilhomx jippruvaw il-kawzali li fuqhom sejsu t-talba taghhom u konsegwentament it-talba taghhom ma tistax tigi milqugha.

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

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur