BORD LI JIRREGOLA L-KERA (MALTA)

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

Rikors numru 99/2010

Philip Grima (KI 45224M) u Georgina Grima (KI 320638M)

vs

Emma Cauchi (KI 016822M)
Vodafone Malta Limited

Illum, 24 ta' Lulju 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid:

> "Illi huma sidien tal-fond ossia tax-shop window maghruf bhala La Midinette ta' 182, Old Bakery Street, Valletta, sottopost ghal proprjeta' ta' terzi li huwa jikri lil Emma Cauchi bil-kera ta' €93.18 fis-sena pagabbli kull 31 ta' Lulju.

Illi dan il-fond mhux qed jigi uzat mill-istess Emma Cauchi tant illi ilu maghluq ghal iktar minn 5 snin u ghalhekk qed isirlu hsarat, thalla zdingat u fi stat ta' deterjorazzjoni, tant illi tnehhitlu ukoll l-arrmatura tal-faccata ta' l-istess fond bi hsara u b'dannu ghar-rikorrenti li qed jikkawza bdil fid-destinazzjoni tal-fond u dan minhabba n-non uso - vide sentenza 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 Degiorgio - 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 tul dan iz-zmien, mhux qed isir bejgh ta' oggetti fl-istess hanut, mhux qed jinfetah regolarment fil-hinijiet kollha li soltament jinfethu l-hwienet u lanqas qed jigu esposti l-oggetti illi suppost hemm ghal bejgh sabiex il-klijenti jitthajru u jidhlu jixtru.

Illi dan kollu mhux qed isir anzi hemm bieb tal-kartun li qed jaghlaq l-istess kamra ossia *shop window* u lanqas qed jithallsu l-licenzji ghall-operazzjoni ta' l-istess hanut u *shop window*.

Illi huma saru jafu recentement illi Emma Cauchi cediet, issullokat u/jew welliet lil Vodafone Malta Limited il-fond inkwistjoni stante illi dan l-armatura, bieb, u *shutter* tnehhiet mill-istess Vodafone Malta Limited.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-kamra ossia *shop window* La Midinette, 182, Old Bakery Street, Valletta, taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord joghgbu xieraq u opportun. Salv kull azzjoni ghad-danni spettanti lir-rikorrenti ghal hsarat interkorsi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati."

Ra wkoll ir-risposta ta' Emma Cauchi li tghid:

"Illi t-talba dedotta mir-rikorrenti bir-rikors promotur hija infondata fil-fatt u fid-dritt, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-istess rikors, u ghalhekk it-talba taghhom ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontrihom."

Ra ukoll ir-risposta tas-socjeta' intimata Vodafone Malta Limited li tghid:

"Illi s-socjeta' esponenti ghandha tigi mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju stante illi mhix fil-pussess tal-fond mertu tal-kawza odjerna, u cioe' 182, Old Bakery Street, Valletta u wisq anqas ghandha access ghall-istess fond;

Illi s-sullokazzjoni li s-socjeta' esponenti kellha fir-rigward tal-fond inkwistjoni giet itterminata fuq talba ta' l-istess socjeta' esponenti skond l-ittra taghha lil Emma Cauchi datata 4 ta' Lulju, 2007 (vide kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok VF 1)

Illi s-socjeta' esponenti qieghda minn issa formalment tirrispingi kwalunkwe allegazzjoni ta' responsabilita' ta' danni fir-rigward ta' kwalunkwe hsara li setghet giet interkorsa fil-fond inkwistjoni a skapitu ta' l-atturi. Illi *in ogni caso*, kwalunkwe pretensjoni ghal danni li l-atturi setghu kellhom fil-konfront tas-socjeta' esponenti hija issa preskritta *ai termini* ta' l-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Tant ghandha x'tissottometti s-socjeta' esponenti. Salv eccezzjonijiet ulterjuri premessi mill-ligi.

Bl-ispejjez."

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-21 ta' Awwissu 2012;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Emma Cauchi tal-14 ta' Novembru 2012;

Ra illi fis-seduta tad-09 ta' Novembru 2015 ir-rikorrenti ddikjaraw li m'ghandhomx x'izidu man-nota ta' sottomissjonijiet gia prezentata u l-

kawza regghet thalliet ghas-sentenza quddiem il-Bord diversament presedut;

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-14 ta' Lulju 2017.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorenti tal-05 ta' April 2019.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tas-06 ta' Gunju 2019.

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

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

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern rikorrenti qed jitolbu zgumbrament ta' l-inkwilin minhabba nuqqas ta' uzu u ghalhekk hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond, minhabba illi l-fond thalla zdingat, minhabba sullokazzjoni mhix awtorizzata. L-intimati jeccepixxu li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Gurisprudenza u Principji Applikabbli ghall-kaz.

Nuqqas ta' uzu u konsegwenti bdil fid-destinazzjoni tal-fond

Illi fil-mertu din il-kawza qed issir ghar-ripresa ta’ fond minhabba n-nuqqas ta’ uzu tieghu kif ukoll dwar nuqqas ta’ manutenzjoni tieghu, zewg kawzali identifikabbli ma’ dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 senjatament minn uzu divers minn dak li ghalih kien inkera l-fond.

Kwantu l-premessa ta’ nuqqas ta’ uzu, huwa akkolt fid-decizjonijiet tal-Qrati taghna illi n-nuqqas ta’ uzu ta’ fond, jista’ jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu purche’ jittiehdu dawk il-kawteli kollha mehtiega ghal tali konkluzjoni. Per ezemplari, fil-kawza **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/200 App 1.12.2004), il-Qorti tal-Appell** irriteniet hekk: “... huwa ferm pacifiku 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 ‘non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone.’”.

Ciononostante din l-affermazzjoni, gie b’danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f’kull kaz, ghandhom jitqiesu ic-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi “biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta’ zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli”[1].

Inghad in tema illi “l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment

[1] **Rocco Caruana vs Albert Cauchi**, Appell, 6 ta’ Dicembru 1968

meta c-cirkostani jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju”[2].

Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, l-ewwel li ghandu jkun iddeterminat huwa n-natura tal-kirja de quo.

“Il-ġurisprudenza tgħallem illi f’allegazzjoni ta’ nuqqas ta’ użu, jeħtieġ illi fl-ewwel lok jinżamm fil-mira l-użu prinċipali tal-fond u jekk, fil-każ li jirriżulta użu infrekwenti, jeħtieġ imbagħad li jkun konsiderat jekk l-użu prinċipali jirrikjedix frekwenza ta’ attività u f’każ illi l-inattività tirriżulta, allura jokkori ikun eżaminat jekk kienx hemm raġuni ġustifikabbli għal dak il-fatt.”[3].

Fil-kaz in ezami l-fond mertu tal-kawza jintuza bhala residenza u ghalhekk il-frekwenza mistennija hija li l-fond jintuza kuljum bhala residenza tal-intimat, sakemm ma jkunx hemm raguni gustifikabbli bhal per ezempju assenza ghar-raguni ta’ xoghol jew studju fl-esteru jew ghar-ragunijiet medici u ta’ sahha. Fil-kaz in ezami l-intimat la eccepixxa tali ragunijiet u lanqas gab prova taghhom. L-eccezzjoni tieghu hija fis-sens li huwa ghadu juza l-fond bhala residenza.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet “**Louis Agius vs Silvio Zammit”** tal-10 ta’ Mejju 1989 gie ritenut li l-egħluq u n-non użu ta’ fond huwa ekwiparabbli mal-bdil fid-destinazzjoni li jintitola lis-sid jieħu lura l-fond.

---

2 **Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit**, Appell, 16 ta’ Dicembru 1969

3 **Rosella Vassallo vs Frank Tanti fil-kwalita tieghu ta’ ufficjal tal-Maleth Amateur Dramatic Club u Alec Massa bhala segretarju tal-istess Club**, 6 ta' Dicembru, 2012, Appell Civili

Koncettwalment in-“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***”, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-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**.

Huwa wkoll rikonoxxut illi l-”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 p110; Vol. XXXVI P I p 168**)”[4].

Fil-kawza **Rocco Caruana et -vs- Albert Cauchi**, Appell, 6 ta’ Dicembru 1968 inghad hekk: “Jigi qabel xejn rilevat illi n-’non uzu’ u l-”uzu divers” huma zewg kuncetti kontraddistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi

[4] **Salvina Falzon *et* -vs- Edward Agius *et***, Qorti ta’ l-Appell, 11 ta’ Frar 2004

xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi non-uzu' gie ekwiparat ghall-'uzu divers'".

Fil-kawza **Elena Magri et -vs- Andrea Piscopo**, Appell, 12 ta' Mejju 1950 inghad illi: "Fil-kaz tan-'non uzu' ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew, jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghal perijodi qosra."[5].

Invece fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Per ezempju minn garage ghal karozza jaghmlu store[6] jew minn furnished flat jaghmlu ufficcju[7].

Dwar din it-talba bazata fuq in-"non uzo" jinsab pacifikament akkolt mill-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu u f'tali kaz, id-denominatur komuni huwa nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond mhux gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu.

Dan il-principju enuncjat mil-Laurant sab postu permanentament fil-gurisprudenza taghna bil-massima tieghu "*non si usa della cosa secondo la*

---

5 **Pullicino –vs- Briffa**", Appell, 18 ta'Gunju 1983; **Josephine Smeets –vs- Evelyn Spiteri** Appell, 30 ta' Ottubru 1997

6 **Emanuel Mifsud -vs- Philip Cassar**, Appell, 31 ta' Mejju 1996

7 **Gemma Saliba -vs- Mario Schembri**, Appell, 3 ta' Dicembru 1999

sua destinazjone non usandone", citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell[8].

Decizjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jehtieg tikkunsidra jekk kienx hemm xi raguni skuzanti li kkawza n-non uzu u jekk dan kien ghal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament.

Il-kawzali tal-Abbandun

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 konsegwenzjali 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

---

[8] **Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004** li ccitat d-decizzjonijiet 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

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.”.

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

> “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).

Illi, fil-kaz in ezami, r-rikorrent, fl-affidavit tieghu a folio 12 tal-process, xehed li l-post ilu snin maghluq. Hekk ukoll xehdet bintu, fl-affidavit taghha a folio 15 tal-process. Keith Caruana, rapprezentant tat-Trades Department, a folio 19 tal-process, jixhed illi “ma hemm l-ebda licenzja ghal kummerc minn ghand xi hadd” fuq il-fond 182, Old Bakery Street, Valletta. Dan mis-sena 2002 ‘il quddiem. Jghid li qabel il-licenzji kienu f’idejn il-Pulizija u li meta r-records ghaddew f’idejn id-Dipartiment ma irrizultax li kien hemm licenzja fuq l-imsemmi fond.

Iben l-intimata, Louis Cauchi jghid li l-intimata ghandha dritt ta’ sullokazzjoni. William Borg rapprezentant tal-Vodafone jghid li l-kumpanija kriet il-fond bhala shop window. Jghid li meta applikat ghall-

permess mal-MEPA saret oggezzjoni mir-rikorrent u l-permess dam hafna biex johrog. Jghid illi wara hafna zmien hareg il-permess u bdew ix-xoghlijiet. Jispjega li r-rikorrent mar jhedded lill-kuntratturi li kienu tqabbdu biex jaghmlu x-xoghlijiet fil-fond. Bdew korrispondenza mar-rikorrent minhabba dan id-dizgwid. Izda mbaghad itterminaw il-kirja li kellhom ma' l-intimata u regghu mbarraw kollox.

Il-Bord ma jistax in vista ta' dan l-atteggjament tar-rikorrent jilqa' t-talbiet tieghu ghax kien proprju dan l-agir tieghu li wassal sabiex l-intimati jabbandunaw il-fond. Mhux huma biss izda ukoll is-subinkwilina, l-intimata l-ohra halliet il-fond minhabba l-agir tar-rikorrent.

Ma ghandux ikun dubitat il-principju, ormai ben sodat fil-gurisprudenza taghna, illi l-gheluq ghal zmien twil ta' fond, partikolarment wiehed adebit ghal kummerc, jikkostitwixxi tibdil fid-destinazzjoni tieghu. Dan minhabba l-potenzjalita' tal-hsara. Kif rilevat fid-decizjoni a Vol XXXIV pI p64 "huwa principju accettat fid-dottrina li l- kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu". In effetti l-Laurent (Vol 25 pra 26) jafferma:- "Non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone". Ara wkoll, fost bosta ohrajn, id-decizjonijiet fl-ismijiet "Jos. Tonna -vs- A. Degiorgio", Appell Civili, 28 ta' Mejju 1973; "Helen Gulia -vs- Josephine Chircop", Appell Civili, 17 ta' Jannar 1995; "Joseph Xuereb -vs- Victor Borg", Appell, 8 ta' Dicembru 1996; u "Maria Sammut et -vs- George Spiteri", Appell, 20 ta' Gunju 2001.

Dan il-principju jrid jigi osservat u mhares. Pero' l-principju ma huwiex wiehed assolut u ma joperax awtomatikament izda f'kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi partikolari tieghu. Hekk il-principju ma japplikax

meta jkun hemm xi gustifikazzjoni xierqa. ("Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M.D.", Appell Civili, 16 ta' Dicembru 1968; "Francis Cutajar et - vs- Michael Attard", Appell Civili, 25 ta' Jannar 1988).

F'dan il-kaz din il-gustifikazzjoni altru milli hi ovvja. Jirrizulta li r-rikorrenti, minhabba li kien akkwista l-fond haseb li seta' jkecci lill-inkwilini u sub-inkwilina minn hemm. U agixxa b'dan il-mod meta hedded lill-kuntratturi u baqa' jaqla' l-inkwiet lis-socjeta' sub-inkwilina tant illi din iddecidiet li tittermina l-kirja u titlaq il-fond. Huwa dan l-aspett li gie njorat ghal kollox mir-rikorrent fil-kawza odjerna minnu istitwita.

Hu principju wkoll akkolt fil-gurisprudenza illi "l-inazzjoni da parti tas-sid ghal tul ta' zmien, bil-konsapevolezza tat-tibdil li kien sar fl-uzu tal-fond, tikkostitwixxi akkwiexxenza jew ghall-anqas tolleranza" (Vol XLVIII pI p56). Ikun aderixxa anke tacitament ghal dak l-uzu (Vol XLI pI p29) u ma jistax jallega kontra l-inkwilin uzu divers (Vol XLVI pI p339). Hawn min jirritjeni wkoll illi hu jista' jitqies fic-cirkostanzi kongruwi li jkunu irrinunzja ghall-prosegwiment ta' dak id-dritt. ("Carmelo Calleja -vs- Carmelo Sciortino", Prim'Awla, Qorti Civili; 30 ta' Novembru 1971). Skond id-dokument VF1, esebit a folio 7 tal-process, jirrizulta li s-socjeta' ntimata tterminat il-kirja f'Jannar 2008. Ir-rikorrenti stitwew il-kawza odjerna aktar minn sena u nofs wara fis-06 t'Awissu 2010. Kif jixhed ir-rikorrent huwa jaf li l-fond kien qed ikun maghluq ghax bieb ma' bieb mieghu ghandu negozju tieghu u ghalhekk din is-sitwazzjoni kien qed jaraha ta' kuljum.

Principju iehor ta' kunsiderazzjoni fil-kaz odjern huwa "inademplenti non est ademplendum". Dan il-principju hu bazat fuq ir-raguni guridika illi jekk

wiehed huwa inadempjenti u jivvjola l-obbligu tieghu di fronte ghal kontraent l-iehor - f'dan il-kaz u ex-Artikolu 1539 (c) tal-Kodici Civili l-obbligu li jqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga ghaz-zmien kollu tal-kiri - ikun immorali li hu jitlob l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li ghamel dik il-vjolazzjoni, ghaliex da parti tieghu hemm vjolazzjoni ohra tal-kuntratt (Vol XXX pI p155; Vol XLIX pI p518; Vol L pII p323).

Il-kawzali tal-hsarat, zdingar u deterjorazzjoni

Rigward il-kawżali illi il-garage qiegħed fi stat ħażin ta' manutenzjoni u abbandun, issir referenza għas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawża Ċit Nru 18/10 AE Carmelo Farrugia (KI 588141M) u Josephine Farrugia (KI 5446M) vs Mary Cassar** li irreteniet hekk f'kawża fejn intalbet mis-sid ir-ripreża ta' fond mikri minħabba allegata ħsara strutturali fil-fond mikri:- *Kemm taħt il-liġijiet speċjali tal-kera, kif ukoll taħt id-disposizzjonijiet ġenerali tal-Kodiċi Ċivili, l-inkwilin huwa obbligat li jieħu ħsieb il-ħaġa mikrija lilu bħal bonus paterfamilias, u, jekk minħabba dan in-nuqqas, tiġri l-ħsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal għal ħall tal-kirja. Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta l-ħsara tkun ta' ċerta gravita`. Għalhekk il-Kap 69 jeżiġi li biex jingħata permess sabiex ma tiġġeddidx il-kirja trid issir "ħsara ħafna", bl-Ingliż "considerable damage", u fit-test oriġinali Taljan "abbia cagionato danni considerevoli al fondo". Fis-sentenza Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited tal-1 ta' Dicembru 2004, din il-qorti qalet:- "Skond kif imfisser "it-terminu "hafna" hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita` u l-*

kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur." - "Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et", Appell, 24 ta' April 1998; Issokta ghalhekk jinghad f'din l-istess decizjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsarat"; Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entita` u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, "minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra ..." (Kollez. Vol. XXXVIII P Ip 211); Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-facili riparabilita` tad-dannu" (Kollez. Vol. XLVII P I p 264) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tassanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996". Terġa ssir riferenza għar-rapport peritali fejn ġie irraportat hekk fir-rigward tal-kondizzjoni tal-fond[9] :- "*l-fond m'għandux problemi strutturali jew perikolanti fl-elementi strutturali...Il-post huwa nadif u miżmum. Jidher li saret manutenzjoni riċenti tas-soqfa u t-travi minn ġewwa tal-garaxx.*".

Fil-kawza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** deciza fis-7 ta' Mejju, 2010 il-Qorti tal-Appell tiddikjara:

---

[9] A folio 260 tal-proċess

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-xArtikolu 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;

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' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodsfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu 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."

Illi t-talba tar-rikorrenti lill-Bord - sabiex jittermina l-kirja tal-fond indikat fl-istess Rikors u jawtorizza r-ripreża tal-pussess tiegħu fl-iskadenza li jmiss - hija bbażata fuq l-artikoli 8 (1) u 9 (a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-artikolu 8 (1) jistipula hekk:- *Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għal daqshekk*

L-artikolu 9 (a) .jistipula hekk :- *Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:*

(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

Illi fil-kaz in ezami r-rikorrenti jallegaw li l-fond mikri gie abbandunat u konsegwentament ġarrab ħsara konsiderevoli.

L-intimati jichdu tali allegazzjoni.

Jibda sabiex jingħad illi skond l-artikolu 1560 tal-kapitolu 16 :- *Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, jingħad, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb.*

F'dan is-sens ara s-sentenza tal-**Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-27 ta' Marzu, 2003 Appell Civili Numru. 1699/1998/1 Maria Farrugia Roberts et vs Invicta Limited).**

Il-Bord jirreferi ukoll għas-sentenza aktar riċenti tal-**Qorti tal-Appell (Superjuri) tat-30 ta' Ottubru 2015, Rikors Numru 1125/08, Michelina Busuttil et vs Peter Borg** fejn ġie ritenut hekk *Hi prezunzjoni kreata bl-Artikolu 1560 tal-Kodici Civili illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-haga fil-mument li nbdiet il-kirja, dan igib li l-kerrej ircivieha fi stat tajjeb. F'dan il-kaz ma saretx deskrizzjoni tal-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja, u ma tressqux provi konvincenti li jwaqqghu din il-prezunzjoni. In kwantu tali, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-haga fl-istess stat tajjeb.*

Il-prinċipju ġenerali fejn tidhol il-kawzali tal-hsara hu:

i. l-Artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili, il-kerrej irid jinqeda bil-ħaga mikrija bħala bonus paterfamilias.

ii. l-Artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili, matul il-kirja l-inkwilin ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Madankollu, hu

aċċettat li l-kerrej mhuwiex inibit milli jagħmel tibdil fl-oġġett tal-kirja in kwantu dawn ikunu neċessarji u utli għat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzjoni tal-kirja jpoġġi kollox kif kien qabel sar ix-xogħol.

Illi fil-kaz in ezami, fir-rigward tal-kawzali tal-izdingar u deterjorazzjoni tal-fond, ma ngabet l-ebda prova ghajr ritratt tal-fond maghluq bl-injam u dak li qal ir-rikorrent u bintu. Il-fatt li l-fond jidher maghluq minn barra ma jfissirx awtomatikament li mhix issir manutenzjoni izda dan in-nuqqas u l-hsara trid tigi pruvata mir-rikorrent li allegaha. Dan ma jammontax ghal deterjorazzjoni ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif sostniet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Paul Farrugia -vs- Amante Murgo** deciza fid-29 ta' April 1996. Ghandu dejjem ir-rimedji ordinarji fil-kors tal-lokazzjoni previsti mill-Kodici Civili jekk jidhirlu mehtieg li jagixxi kontra l-inkwilin tieghu biex jaghmel il-manutenzjoni necessarja. Izda ma jistax jippretendi li jitlob is-sanzjoni estrema taht il-ligi specjali meta l-materja ma tinkwadrax ruhha taht l-espressjoni "hsara konsiderevoli", liema prova r-rikorrenti naqsu li jaghmluha b'mod konvincenti.

Il-kawzali tas-sullokazzjoni jew cessjoni jew twellija tal-fond

Fis-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** tat-22 ta' Novembru 2002 **Clementino u Rosaria konjugi Caruana vs Emanuela Agius,** dik il-Qorti dahlet fid-dettal dwar l-istituzzjoni tas-sullokazzjoni, cessjoni jew twellija u qalet hekk:

"Jigi osservat mill-ewwel illi ormai "*hu pacifiku illi ssullokazzjoni jew cessjoni ta' l-affitt mhuwiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu uzati promiskwament. Kemm f'wahda u kemm fl-ohra pero' hu mehtieg il-kunsens tas-sid jekk dan ma jkunx minn qabel ta l-permess lill-inkwilin li jissulloka jew icedi l-kirja bhala wahda mill-kondizzjonijiet tal-ftehim tal-lokazzjoni*" - "**Concetta Theuma et -vs- Reverendu Dun Gwann Mercieca et**", Appell, 20 ta' Frar 1996; "**Rita sive Rene` Brown noe et -vs- Charles Gerada pro et noe**", Appell Civili, 19 ta' Mejju 1952.

Forsi d-decizjoni li l-aktar ippenetrat il-kwistjoni tad-distinzjoni bejn "sullokazzjoni" u "cessjoni" hi dik klassika fl-ismijiet "**Emma armla minn Eric W. Gollcher -vs-Walter Baldacchino et**" deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-17 ta' Novembru 1966, li ghalkemm giet revokata mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Marzu 1968 giet finalment vendikata mill-Judicial Committee tal-Privy Council fis-7 ta' Marzu 1973.

F'dak il-kaz kellek sitwazzjoni bl-invers ta' dan hawn trattat billi filwaqt li fil-ftehim lokatizju kienet giet koncessa s-sullokazzjoni, intqal li b'daqshekk ma gietx ukoll moghtija l-fakolta' tac-cessjoni tad-dritt tal-inkwilinat kif hekk fil-fatt kienu ghamlu l-inkwilini.

Fis-sentenza tal-Privy Council, filwaqt li gie notat illi s-"sullokazzjoni" u "c-cessjoni" huma kollokati f'disposizzjonijiet espressi u separati fil-Kodici Civili - Art 1613 u Art 1469 - ikkoncediet li fil-kaz ta' cessjoni tal-inkwilinat id-dritt tar-rilokazzjoni tivvesti fic-cessjonarju mentri fil-kaz ta' sullokazzjoni dan l-istess dritt ta' rilokazzjoni jissokta fil-kerrej originarju.

Inghad fid-decizjoni fl-ismijiet "**Francis Xavier Darmanin -vs- Brian Camilleri**", Appell, 28 ta' Jannar 2000 illi "*is-sullokazzjoni a differenza tac-cessjoni ta' drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta' kera, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin hu terza persuna*."

Id-decizjoni tal-Privy Council inoltre stabbiliet ukoll illi fejn is-sid ikun ta minn qabel "*his consent to the grant by the tenant of subleases to sublesees over whose selection the lessor will have no control, he does not hereby bind himself to accept as tenant under any renewed lease which he may be compelled to grant under the provisions of Chapter 109* (illum Kap 69) *anyone other than the original tenant whom he selected because of his practical and economic interest in that tenant's continuing solvency. But in contrast if by the terms of the lease the lessor gives in advance a simiar consent to the assignment of the tenacy by the tenant, he thereby binds himself to accept as tenant under a renewed lease not the original tenant but any person to whom the original tenant may choose to assign the tenancy, irrespective of that person's solvency*."

Irid jigi aggunt illi konsegwentement l-interess prattiku u ekonomiku tas-sid jiddistingwi ruhu b'mod markat fiz-zewg kuncetti. Dan ghaliex effettivament tezisti differenza ta' sustanza bejniethom fir-rigward tas-sid.

Il-Qorti hi konsapevoli tal-fatt li forsi iddilungat kemmxejn wahda izzejjed fuq dan l-aspett izda dan ghamlitu bil-hsieb li tigi definita ahjar id-distinzjoni bejn iz-zewg terminologiji - "cessjoni" u "sullokazzjoni". Dan ghandu rilevanza ghas-soluzzjoni ta' din il-vertenza.

Dan stabbilit, ma jistax ikun dubitat illi mit-termini uzati fil-ftehim (esebit a folio 37 tal-process) maghmul bejn l-intimata u t-terzi dan hu wiehed ta' sub-inkwilinat. Dan jghidu 'expressis' l-istess ftehim u tikkoncedih l-intimata fil-korp tar-rikors ta' l-appell.

Wiehed ghalhekk irid jezamina jekk din l-operazzjoni tirrientrax fit-test tal-patt kontrattwali bejn l-intimata inkwilina u r-rikorrenti sidien, konkjuz bl-iskrittura tas-16 ta' Mejju 1991.

Fil-fehma konsiderata tal-Qorti l-ghazla tal-preposizzjoni "jew" fi klawsola 6 ta' l-ahhar imsemmi ftehim hija interpretattiva u espozittiva tal-kelma antecedenti, u mhux alternattiva jew dizguntiva minnha. Ghall-Qorti ta' l-Appell, hi u tezamina l-portata tal-kelma "ittrasferixxa" fit-test tad-divjet taht l-Artikolu 9 tal-Kap 69, gie minnha ritenut illi "*mit-terminologija differenti uzata, l-Art 9 ma hux limitat ghac-cessjoni, kif kontemplat fil-Kodici Civili, izda jikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma jaghmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Art 9*" - "**Salvu Cutajar -vs- Emanuel Schembri**", 7 ta' Ottubru 1996.

Certament f'din l-osservazzjoni dik il-Qorti ma kenitx qed tikkontempla s-sullokazzjoni taht il-kappa "ittrasferixxa". Dan hu ben ovvju. Ir-raguni hi illi t-test stess tal-ligi kien diga' ippreceda l-kelma "ittrasferixxa" bil-kliem "issulloka l-fond". Ghalhekk zgur ma setghetx dik il-Qorti fis-sinjifikat li tat lil dik il-kelma tinkludi s-sullokazzjoni. Mill-banda l-ohra huwa veru illi mhux daqstant logiku illi sid jikkoncedi l-fakolta tac-cessjoni, meta tqis li

din si tratta minn operazzjoni 'piu` radicale' - kif hekk espress mit-trattisti, ewlieni fosthom il-Baudry - u ma jikkoncedix ukoll is-sullokazzjoni meta din, kif gia rifless fid-decizjoni surreferita tal-Privy Council timporta relazzjonijiet u konsegwenzi ben diversi, u anqas radikali, mic-cessjoni.

Espressa din il-fehma ma jfissirx pero' illi ghaldaqstant dan ghandu jwassal ghall-interpretazzjoni illi fil-kaz in ezami s-sullokazzjoni kienet intiza u voluta bejn ilkontraenti li tkun abbraccjata mill-generalizzar tal-kelma "titrasferixxi". Din tkun konkluzjoni affrettata. Dan ghaliex jekk wiehed jezamina sew it-test tal-klawzola kontrattwali 'de quo' isib li l-verb "titrasferixxi" hu konsegwit bil-kliem "din il-lokazzjoni", konsimili ghat-test tal-Art 9 "il-kiri". Ma jghidx ukoll titrasferixxi l-fond bhal ma solitament tkun kwalifikata s-sullokazzjoni, kif hekk a propositu jinghad fl-Art 9 imsemmi ("issulloka l-fond").

Inghad fis-sentenza riportata a **Vol XLI p1 p429** illi "*l-ligi specjali thares b'dizfavur lis-sullokazzjoni maghmula minghajr il-kunsens espress tas-sid u hu legittimu l-interess tas-sid li ma jhallix lil haddiehor jispekula u jaghmel profitt minn fuq hwejgu billi dak il-profitt ghandu jmiss lilu bhala proprjetarju tal-fond*". Hu tabilhaqq b'dan in mira li l-ligi tinsisti ghal kunsens espress tas-sid ghas-sullokazzjoni (**Vol XLII p1 p66**). Anzi l-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu (**Vol XXXIV p1 p 168**).

Illi fil-kaz in ezami sa mill-bidu tal-kirja l-predecessuri tal-intimati kellhom id-dritt illi jissullokaw jew jittrasferixxu d-dritt tal-inkwilinat taghhom. Dan kif jirrizulta mill-kuntratti u skritturi esebiti minn Louis Cauchi a folio 33 sa 41 tal-process. Dan jirrizulta senjatament mill-ahhar paragrafu tal-folio

37, li jpoggi kundizzjoni ghal tali dritt u jghid hekk: "Jibka miftiehem u stipulat bein il-partijiet li ghal ebda ragiuni u taht l'ebda circostanza Cauchi u Cilia, jew anche xi wiehed minnhom biss ma ghandu icedi anche parti wahda biss mill-imsemmi negoziu minghair kabel ma icunu hallsu u issodisfaw ghal collox il-bilanc collhu chif minnhom dovut ta' mitein lira (£200).".

Dan ifisser illi l-unika kundizzjoni li saret lill-inkwilini ghac-cessjoni jew twellija tal-fond kienet li jithallas il-bilanc li kien ghadu dovut lis-sid fuq dak il-kuntratt.

Fil-fatt l-inkwilini ezercitaw dan id-dritt ftit snin wara u dan kif jidher mid-Dokument a folio 41 tal-process. Din il-ftehim baqa' fis-sehh snin twal minghajr ma' ttiehdet l-ebda azzjoni mis-sid. Dan ukoll jikkonferma li l-inkwilini kellhom dan id-dritt ta' cessjoni jew twellija jew sullokazzjoni, altrimenti s-sid originali kien jikkontesta din l-ewwel cessjoni li kienet saret. Dan jikkonferma wkoll illi dak il-bilanc ta' mitejn Lira kien thallas. Dwar jekk thallasx jew le, ma ngabet l-ebda prova pero, f'kaz li ma kienx thallas, illum huwa estint u ghalhekk ma huwa ta' ebda ostaklu ghall-intimati sabiex jezercitaw dan id-dritt.

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

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur