BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Joseph u martu Angela Mifsud

vs

Emanuel Galea u Rachel Galea

Rikors Guramentat Numru: 113/2016

Illum 12 ta' Dicembru 2019

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1]tar-**rikorrenti** li jaqra hekk:

Illi huma kienu krew lill-intimati konjugi Galea, il-fond, Hanut f'numri 34, 35 u 35B, fi Triq San Piju X fiz-Zejtun, li ghandu bieb iehor fi Triq Luqa Briffa, minghajr l-arja tieghu fid-29 ta' Settembru 1998. Dana sar bil-kera konvenuta ta' zewg liri u hamsa u sebghin centezmu (Lm2.75) kull jum, ekwivalenti ghal sitt ewro u erbghin centezmu, (€6.40), kull jum, bil-kundizzjoni li tghola l-kera kull erba' snin.

Illi l-kirja baqghet tigi mgedda minn zmien ghal iehor bil-permess tas-sidien.

Illi llum il-hanut fuq indikat qed jinzamm maghluq peress li ma baqghux joperaw minnu l-intimati f'dawn l-ahhar sitt snin u nofs, minkejja l-interpellazzjoni tal-esponenti.

Illi l-fond de quo qed jigrilu l-hsara peress li huwa abbandunat u sahansitra twaqqfu s-servizzi tad-dawl u l-ilma.

Illi barra minn hekk, stante l-gheluq ghal diversi snin, l-intimati qed itelfu l-andament tal-hanut.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu ir-ripreza tal-hanut fuq indikat ghar-ragunijiet fuq indikati u f'terminu qasir u perentorju kif jista' jordna dan il-Bord.

[1] Fol. 1 sa 2

Ra r-Risposta Guramentata tal-intimat **Emanuel Galea**[2] li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi m'huwiex kontestat illi r-rikorrenti kienu krew lill-esponenti l-fond Hanut f'numri 34, 35 u 35B fi Triq San Piju X Zejtun, liema fond ghandu bieb iehor fi Triq Luqa Briffa, u dana minghajr l-arja sovrastanti, permezz tal-iskrittura datat 29 ta' Settembru 1998.

2. Illi l-imsemmi fond inkera ghall-ammont ta' Lm2.75 kull jum,li huwa ekwivalenti ghal sitt ewro u erbghin centezmu, (€6.40), kull jum.

3. Illi ghalkemm huwa minnu li l-esponenti kellu jaghlaq il-hanut temporanjament, l-esponenti kellu jaghmel dan minhabba proceduri ta' separazzjoni minn ma' martu Rachel Galea, li sallum il-gurnata ghadhom pendenti u ilhom ghaddejjin ghal dawn l-ahhar tlettax-il sena.

4. Illi ciononostante, l-esponenti minkejja li l-imsemmi hanut kien temporanjament maghluq, dejjem baqa' jghaddi l-kera dovuta lir-rikorrenti, liema kera kienet tigi accettata.

5. Illi l-esponenti ghandu kull intenzjoni li jerga' jiftah l-imsemmi hanut.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jirrileva illi dak rilevat mir-rikorrenti fir-rikors tieghu fir-rigward is-servizz tad-dawl u l-ilma, mhuwiex minnu.

7. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Ra r-Risposta Guramentata tal-intimata **Rachel Galea**[3] li permezz taghha eccepiet:

1. Illi ma huwiex kontestat li l-konvenuti kienu krew flimkien l-fond u cioe' l-hanut, f'numri 34, 35 u 35B fi Triq San Piju X Zejtun tul iz-zwieg taghhom;

2. Illi dan il-hanut ilu jigi gestit mill-konvenut l-iehor Emanuel Galea sa mis-sena 2006 li kien qieghed wahdu jamministra l-hanut u jiehu hsieb l-andament tieghu kif ukoll ihallas lis-sidien il-kera lilhom dovuta skont il-ftehim;

3. Illi z-zewgt konvenuti huma legalment separati permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-12 ta' Frar 2016 f'liema sentenza l-hanut gie assenjat lill-konvenut Emanuel Galea. Illi l-attrici ghadha trid tithallas mill-konvenut Emanuel Galea l-ammonti li gew

---

[2] Fol. 14

[3] Fol. 28

likwidati mill-Qorti tal-Appell inkluz li trid tithallas sehemha mill-avvjament tal-hanut "Celine Store", Luqa Briffa Street, Zejtun li jopera mill-fond mertu ta' din il-kawza.

4. Illi l-esponenti qed titlob li tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju u li ma tigi addebitata ebda spejjez relatati mal-proceduri pendenti quddiem dan l-Onorabbli Bord.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa mill-kontendenti.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri taghhom.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li permezz taghha r-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord jawtorizza r-ripreza tal-fond, mikri bhala hanut, bin-numri 34, 35 u 35B, Triq San Piju X, Zejtun, b'access iehor minn bieb fi Triq Luqa Briffa, Zejtun, minhabba nuqqas ta' uzu u hsarat fil-fond. Skond ir-rikorrenti stess, din il-kirja kienet kostitwita bejn il-kontendenti fid-29 ta' Settembru 1998.

Mill-kopja tal-iskrittura ta' kiri pprezentata fl-ahhar stadju tal-kawza mill-intimat Emanuel Galea[4], jirrizulta li r-rikorrenti kienu krew lill-intimati flimkien il-fond mertu ta' din il-kawza, ghal zmien sena b'effett mid-29 ta' Settembru 1998, bil-patt li l-kirja tibqa' tiggedded awtomatikament kull sena jekk hekk ikunu jridu l-inkwilini, u bil-kundizzjonijiet li juzawh bhala hanut wiehed u li jhallsu l-kera pattwita fil-hin, u wkoll li jwettqu l-manutenzjoni ordinarja u straordinarja li tista' ssir mehtiega fil-fond.

L-intimat Emanuel Galea ddefenda ruhu kontra l-azzjoni tar-rikorrenti, ghaliex jghid li kellu jaghlaq il-hanut temporanjament sakemm kienu ghaddejjin il-proceduri ta' firda minn ma' martu l-intimata Rachel Galea, li meta wiegeb ghall-azzjoni, kienu ghadhom pendenti u li kienu ilhom ghaddejjin tlettax-il sena. Huwa jirritjeni li baqa' jhallas il-kera, u kellu intenzjoni jerga' jiftah il-hanut, filwaqt li jichad li l-provvista tad-dawl u l-ilma fih kienu sospizi.

[4] Fol. 127

L-intimata Rachel Galea tirritjeni li dan il-hanut ilu gestit minn zewgha Emanuel Galea, fil-komunjoni taz-zwieg maghha, sa mis-sena 2006, u li l-kawza tal-firda ta' bejniethom giet determinata mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2016, meta din il-kirja giet assenjata lil zewgha wahdu. Hija ghalhekk talbet li tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Ikkunsidra wkoll li :

Mill-kopja legali tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2016 bejn l-intimati Emanuel Galea u Rachel Galea, jirrizulta li ghaxar xhur qabel gew intavolati dawn il-proceduri, il-Qorti tal-Appell ippronunzjat il-firda bejn l-intimati u assenjat il-kirja mertu ta' din il-kawza, bl-avvjament u d-dejn tan-negozju lill-intimat Emanuel Galea wahdu.[5]

Fl-affidavit tieghu[6], ir-rikorrent **Joseph Mifsud** xehed li, fid-29 ta' Settembru 1998, huwa u martu kienu krew il-fond bin-numri 34, 35 u 35B, fi Triq San Piju X, fiz-Zejtun, b'bieb iehor fi Triq Luqa Briffa, minghajr l-arja tieghu, lill-intimati bil-kera ta' LM2.75 kuljum, illum ekwivalenti ghal €6.40 kuljum, bil-patt li l-kera toghla kull erba' snin, kif pero' qatt ma gara. Ghalkemm ir-rikorrent jghid li pprezenta kopja tal-iskrittura ta' kiri mar-Rikors promotur, dan filfatt ma kienx il-kaz.[7]

Ir-rikorrent kompla jghid li l-kirja baqghet tiggedded, u l-kera baqghet tithallas. Pero' f'xi zmien il-hanut inghalaq, u meta xehed f'Dicembru 2017 iddikjara li l-hanut kien ilu maghluq aktar minn sitt snin. Skond hu, dan wassal biex il-provdituri tas-servizz tad-dawl issospendewlu s-servizz fis-sena 2016 ghaliex kellu dejn pendenti ta' aktar minn €3000. Ir-rikorrent qal ukoll li kien kiteb, bil-mezz tal-avukat Peralta, lill-intimat biex jivvaka mill-hanut bonarjament, pero' dan ma kienx ta kaz. Huwa esprima l-bizgha tieghu li l-fond fih hafna hsara, minhabba li ilu hafna maghluq, anke ghaliex l-aperturi ta' barra qed juru din il-kundizzjoni hazina. Huwa spjega li dan il-fond kien jintuza bhala hanut tal-merca, li kellu klijentela fl-inhawi, u issa seta' tilef l-avvjament kollu minhabba z-zmien li ghamel maghluq. Huwa qal ukoll li kien jaf li l-intimati kellhom il-kwistjonijiet bejniethom, u qal li ghalhekk tahom cans biex isibu soluzzjoni u ma pprocediex b'din il-kawza qabel.

Meta kompla jixhed quddiem dan il-Bord[8], ir-rikorrent qal li fadallu jiehu s-somma ta' LM7000 (ekwivalenti ghal €16,305.61) minghand l-intimati in linea ta' kera tal-fond minn

---

[5] Fol. 42 *et seq.*
[6] Fol. 52 sa 53
[7] Kopja tal-iskrittura giet prezentata mill-intimat Emanuel Galea, fol. 127
[8] Ara xiehda, 15.12.2017, fol. 54 sa 56

April 2016. Zied jghid ukoll li kien qed jara grieden u hamiem dehlin u hergin mill-fond in kwistjoni, ghaliex il-logog thallew miftuhin.

In kontroezami, ir-rikorrent ikkonferma li mis-sena 2006 'il quddiem, il-kera kien qed jirceviha minghand l-intimat Emanuel Galea, u qal li hu qatt ma kellu kuntatt mal-intimata.

Ir-rikorrent ipprezenta wkoll ritratti tal-istat attwali tal-aperturi tal-fond fuq il-faccati mat-toroq pubblici.[9]

Il-Membri Teknici tal-Bord AIC Mlouise Caruana Galea u AIC Godwin P Abela[10] accedew fil-fond mertu tal-kawza fid-19 ta' Frar 2018, fis-saghtejn u nofs ta' wara nofsinhar, fil-presenza tar-rikorrenti u d-difensur taghha, u tal-intimat mhux assistit. Huma spjegaw li dan il-fond jinsab fil-pjan terran f'kantuniera bejn Triq San Piju X u Triq Luqa Briffa, u li xi darba kien jintuza bhala hanut. Il-binja hija antika, mibnija qabel il-gwerra b'hitan tal-gebel u soqfa tax-xorok li jserrhu fuq travi tal-hadid mirduma fis-saqaf. Il-fond ghandu bieb ta' hanut fuq Triq Luqa Briffa, b'tabella bl-isem 'Celine', u tlett bibien wisghin fuq Triq San Piju X. Fuq gewwa jikkonsisti f'hamest ikmamar li jinfdu.

B'mod generali, il-Membri Teknici osservaw li l-fond jinsab fi stat ta' abbandun, u ma setghux jinvestigaw il-kundizzjoni tas-soqfa minhabba li jinsabu mghottija b'soffitti. Fl-ambjenti interni raw materjali u oggetti mitfughin bl-addocc, u wkoll li diversi mis-servizzi ma jiffunzjonawx. L-istat attwali li raw indikalhom li l-fond m'hu jintuza ghall-ebda skop. Huma esprimew il-fehma wkoll li l-hsarat li rriskontraw fil-fond huma dovuti ghal nuqqas ta' manutenzjoni regolari.

Mar-Relazzjoni tal-Membri Teknici, hemm diversi ritratti tal-fond minn barra u minn gewwa li juru dak sottolineat minnhom.[11]

L-intimata pprezentat ukoll kopja tas-sentenza moghtija mill-Qorti Civili (Sezzjoni tal-Familja) fl-24 ta' Ottubru 2014, fil-kawza ta' firda bejnha u bejn l-intimat Emanuel Galea, li permezz taghha din il-kirja kienet diga' assenjata lill-intimat[12].

Fix-xiehda tieghu, l-**intimat Emanuel Galea**[13] qal li ghamel 20 sena jhallas il-kera lir-rikorrent Joseph Mifsud, u li waqaf ihallas fis-sena 2017 ghaliex ir-rikorrent ma accettax il-hlas. Qal li n-negozju kien imexxih hu, u kienet bdiet tghinu t-tfajla tieghu. Imbaghad ghalqu u qatt ma kellu hsara fih, filwaqt li baqa' jhallas il-kera sakemm ir-rikorrent dam

[9] Dok. 1 sa 5, fol. 59 sa 63
[10] Ara Relazzjoni, fol. 65 *et seq.*
[11] Ara fol. 70 sa 76
[12] Fol. 110 u 111
[13] Ara xiehda, 11.4.2019, fol. 116 sa 122

jaccettaha. Qal li r-rikorrent joqghod zewg blokki bini 'l boghod minn dan il-hanut, u kien jaf li l-hanut kien maghluq sakemm kien ghadu qed jaccetta l-hlas tal-kera. L-intimat qal li l-hanut ma kienx qed jifthu ghaliex kellu l-problemi mal-mara, u r-rikorrent kien jaf b'dan. Kulma kien jghidlu r-rikorrent kien biex jiehu hsieb is-soqfa, u l-intimat iddikjara li s-soqfa kien iccekkjahom u kien hemm kullimkien tajjeb. Biex ghamel il-verifika, kien qala' s-suffett, u mbaghad ir-rikorrent talbu jaqla' l-vinestruni ta' barra minhabba l-arja u hu hekk ghamel. Huwa cahad li hemm il-grieden fil-hanut, u nsista li l-hanut qieghed f'kundizzjoni tajba. Qal ukoll li kien ta access lir-rikorrent biex jivverifika l-kundizzjoni tieghu bil-mezz ta' perit tal-fiducja tieghu, u filfatt hekk ghamel, u skond l-intimat, dan il-perit ma ra xejn hazin. L-intimat ikkonferma li l-hanut minn barra u minn gewwa jinsab kif muri fir-ritratti pprezentati mill-Membri Teknici tal-Bord.

In kontroezami, l-intimat Emanuel Galea ikkonferma li biex accedew fil-fond mal-Membri Teknici, kellu jisgassa, skond hu ghax nesa c-cwievet warajh. Huwa kkonferma li hu u siehbu kellhom jaghmlu l-forza biex ghollew is-*shutter* tal-hanut. Ikkonferma wkoll li kien ircieva ittra legali ghan-nom tar-rikorrenti fl-2010, skond hu mhux biex jivvaka mill-fond, ghalkemm ma ftakarx fuq xhiex kienet. Ikkonferma wkoll li kellu s-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond sospizi minhabba nuqqas ta' hlas tal-kontijiet.

Ikkunsidra wkoll li :

Ghalkemm it-talba tar-rikorrenti hija ghar-ripreza tal-fond mikri, daqslikieku din it-talba tirrigwardja kirja regolata bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), fil-verita' l-kirja mertu tal-kawza, kostitwita bl-iskrittura datata 29 ta' Settembru 1998 iffirmata bejn il-kontendenti, hija regolata bil-Kodici Civili, u ghalhekk proprjament it-talba tar-rikorrenti kellha tkun ghall-hall tal-kiri skond l-istess Kodici Civili. Hadd mill-intimati ma ressaq kontestazzjoni dwar dan, u f'kull kaz, dan il-Bord fuq il-gwida tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza **Josephine Grech vs Carmela Farrugia**[14], jidhirlu li ghandu jqis li filfatt it-talba tar-rikorrenti hija ghall-hall tal-kiri u ghall-izgumbrament tal-intimati, jew min minnhom, minn dan il-fond.

Preliminarjament ukoll, l-intimata Rachel Galea eccepiet li hija ghandha tigi liberata mill-osservanza ta' dan il-gudizzju billi l-kirja mertu tal-azzjoni giet assenjata fl-intier taghha lill-intimat Emanuel Galea wahdu bis-sentenza tal-firda bejn il-partijiet moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2016, u li tikkostitwixxi gudikat.

Filwaqt li jaqbel mal-asserzjoni tal-intimata li llum hija m'ghandhiex inkwilina tal-fond tal-esponenti, ghaliex il-kirja giet assenjata mill-Qorti favur l-intimat zewgha, dan il-Bord

[14] 3.4.2017

jidhirlu li ghandu jippuntwalizza li mill-atti processwali ma jirrizultax li l-intimata kienet avzat formalment b'dan it-trasferiment lir-rikorrenti qabel giet intavolata din il-kawza. Filwaqt li m'hemmx dubju li, fir-relazzjonijiet bejnha u bejn l-intimat zewgha Emanuel Galea, it-trasferiment tal-inkwilinat kien finalizzat bil-gudikat tal-Qorti tal-Appell, ma jistax jinghad l-istess fir-relazzjoni bejnhom u bejn ir-rikorrenti lokaturi, u allura kredituri taghhom, ghaliex l-ewwel avviz formali ta' dan it-trasferiment ircevewh meta l-istess intimata pprezentat ir-Risposta Guramentata taghha f'din il-kawza, li fiha accennat ghal dan il-gudikat. Il-ligi trid li *'Iċ-ċessjonarju ma jistax, kwantu għat-terzi, jeżerċita l-jeddijiet lilu ċeduti, ħlief wara li ċ-ċessjoni tkun ġiet imgħarrfa lid-debitur b'att ġudizzjarju, miċ-ċessjonarju nnifsu jew miċ-ċedent'*[15] u *'Fin-nuqqas ta' dik it-tagħrifa, jew sakemm dik it-tagħrifa ma ssirx - (a) id-debitur ma jistax jeċċepixxi ċ-ċessjoni kontra l-kreditur tiegħu'*.[16] Konsegwentement, filwaqt li l-eccezzjoni taghha li llum ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju hija guridikament korretta, in-nuqqas taghha li tgharraf lir-rikorrenti b'dan kollu b'mod immedjat wara dak il-gudikat ma halla ebda ghazla lir-rikorrenti hlief li jintimaw lilha wkoll, bhala inkwilina, f'dan il-gudizzju, u dan ser jigi rifless fil-kap tal-ispejjez.

Fil-mertu, ir-rikorrenti ressqu din it-talba taghhom fuq tlett kawzali differenti :

(i) nuqqas ta' uzu ghall-iskop tal-kiri ;

(ii) hsara fil-fond ;

(iii) telf tal-avvjament tan-negozju li kien isir mill-fond mikri, u li ghalih inkera lill-intimati.

Fuq l-ewwel kawzali, m'hemmx kwistjoni bejn il-kontendenti. L-intimat Emanuel Galea jammetti li dan il-fond mhux juzah bhala hanut, u effettivament ghall-ebda skop iehor, u li ilu maghluq ghal diversi snin. Kemm fir-Risposta Guramnetata tieghu, u anke sussegwentement, huwa ta x'wiehed jifhem li kien kostrett jieqaf juza dan il-fond bhala hanut tal-merca minhabba fil-proceduri tal-firda li ghamlitlu l-intimata Rachel Galea, u li fi hsiebu jerga' jibda juza l-fond ghal dak l-iskop ladarba l-process jinghalaq.

Fil-verita', pero', dan mhux il-kaz. Il-process tal-firda inghalaq definittivament diversi xhur qabel bdiet din il-kawza tlett snin ilu, u fil-frattemp, il-fond baqa' maghluq u mhux uzat, minghajr ma l-intimat ta ebda gustifikazzjoni ghal dan, aktar u aktar wara li rrizulta li din il-kirja kienet assenjata lilu wahdu bis-sentenza li ppronunzjat il-firda bejn l-intimati.

---

[15] **Art. 1470**, Kodici Civli
[16] **Art. 1471(a)**, Kodici Civili

L-**art. 1554** tal-**Kodici Civili** jpoggi fuq il-kerrej l-oneru li *'jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi'.* F'dan il-kaz, l-uzu miftiehem jew prezunt ghall-fond mikri kien bhala hanut tal-merca, kif filfatt kien uzat ghal diversi snin sakemm l-intimat iddecieda li jaghlqu definittivament. Id-disposizzjoni sussegwenti fl-**art. 1555(1)**, kif applikabbli ghal din il-kirja[17], imbaghad kienet tipprovdi li *'Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja'.*[18]

Jghodd hafna ghal dan il-kaz dak li l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) spjegat dwar dawn l-obbligi fis-sentenza **Emanuela sive Emily Aquilina vs Ian Griscti**[19]. *'Hi vera u proprja obbligazzjoni tal-kerrej li jisserva bil-haga mikrija lilu bid-diligenza tal-bonus paterfamilias u fil-limiti u ghall-uzu determinat mill-kuntratt ta' ftehim [Artikolu 1554 (a), Kodici Civili]. Il-vjolazzjoni ta' din l-obbligazzjoni tista' ssehh b'diversi modi. Ad ezempju, meta l-fond jithalla traskurat u mhux ikkustodit jew ikkonservat kif jixraq jew meta dan ma jkunx qed jintuza kif suppost u skont id-destinazzjoni tieghu. Il-konsegwenza ta' tali vjolazzjoni, fejn tokkorri, hi dik tar-rizoluzjoni u hall tal-kuntratt [Artikolu 1555 (1), Kapitolu 16] … Kwantu ghall-kontenut taghha din hi dipendenti fuq il-kondizzjonijiet imposti fil-ftehim skont il-volonta reciproka tal-kontraenti; Issa d-diligenza insista fl-obbligazzjoni surreferita li jippreciza l-artikolu tal-ligi [1554 (a)] ma ghandhiex konnessjoni biss ma' kwestjoni ta' dannu materjali fil-haga lokata izda ghandha evidentement rabta mal-pregudizzju illi t-trasgressjoni taghha ggib lis-sid. Hekk fil-kaz ta' non uso l-gurisprudenza prevalenti hi fis-sens illi din, oltre li tintegra per se inadempjenza kontrattwali, iggib dannu u deprezzament lill-fond u allura, wisq naturali, pregudizzju lill-interess tal-lokatur'.*

Ghal dan il-Bord, l-ammissjoni tal-intimat li l-fond mhux juzah bhala hanut, ghamel snin twal izommu maghluq u baqa' jaghmel l-istess sallum, kwazi erba' snin wara li giet determinata b'mod finali l-kawza ta' firda bejnu u bejn martu, minghajr ebda gusifikazzjoni, timporta necessarjament l-konsegwenza li llum dan il-fond tilef l-isem, il-klijentela u l-avvjament tan-negozju kollu li kellu. L-isem li bih kien jitmexxa l-hanut jidher li kien inghatalu mill-intimati, ghaliex huwa proprju l-isem tat-tifla taghhom, u mill-provi ma jirrizultax car jekk l-intimati kinux krew dan il-fond diga' uzat u avvjat bhala hanut tal-merca fis-sena 1998. Pero' anke jekk dan ma kienx il-kaz, ir-rikorrenti bhala

---

[17] Ara **Art. 39(2)** tal-Att X tal-2009, disposizzjoni tranzitorja

[18] Sottolinear tal-Bord

[19] 1.11.2006, citata b'affermazzjoni ricentement fis-sentenza **Olive Bohner pro et noe vs Joseph Debono et**, Appell (Inferjuri), 8.11.2019

lokaturi kellhom il-jedd li jehduh lura avvjat kummercjalment bhala hanut tal-merca, ghaliex dan kien l-iskop li ghalih tawh b'kiri lill-intimati.

Konsegwentement, kemm l-ewwel u anke t-tielet kawzali tar-rikorrenti gew pruvati u l-Bord jinsab sodisfatt ghalhekk li hemm lok ghall-hall ta' din il-kirja.

Ghall-kompletezza, il-Bord izid li l-posizzjoni tal-intimat Emanuel Galea fir-rigward tat-tieni kawzali mhix sorretta mill-provi u l-fatti li rrizultaw f'dan il-kaz. L-intimat jghid li fil-fond m'hemmx hsarat, u li l-fond dejjem mantnieh. Pero' harsa hafifa hafna lejn ir-ritratti li hemm fl-atti processwali, u li l-intimat jikkonferma li juru l-istat attwali tal-fond, jindikaw car li l-intimat ilu ma jwettaq manutenzjoni fih mhux biss ghal xhur, imma ghal diversi snin. Dan in-nuqqas jizdied fil-gravita' tieghu meta wiehed jikkunsidra li l-fond huwa antik hafna, u ghalhekk ghandu bzonn manutenzjoni u tiswijiet kontinwi sabiex kemm l-istruttura tieghu, u anke dak li hemm fih, minn barra u minn gewwa, jigu preservati. L-istat attwali tal-bibien fuq il-faccata jixhdu dan, u wkoll li n-nuqqas ta' tiswijiet f'hinhom ikkagunaw illum hsarat gravi li jehtiegu interventi estensivi u immedjati sabiex ma jitilfux ghal kollox l-utilita' taghhom.

Lanqas ma tiggjova lill-intimat l-ghazla tar-rikorrenti li jaghtuh cans isolvi l-kwistjonijiet ma' martu l-intimata qabel jinfurzaw ix-xoljiment tal-kirja. Ghalkemm huwa minnu li ghazlu li jibqghu jircievu l-kera meta kienu diga' jafu bil-ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji da parti tal-intimat, dan il-Bord jinsab konvint, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li dan ghamluh ghal kollox in bwona fede, ghaliex emmnu dak li kien qed jghidilhom l-intimat li l-impediment ghall-uzu tal-fond mikri kien dovut ghal dik il-kwistjoni. Fil-verita', pero', dik il-kwistjoni inghalqet definittivament qabel bdiet din il-kawza, u l-Bord ma ghandux dubju li l-intimat ma kellu ebda rieda li jerga' juza l-fond ghall-iskop li ghalih kien krieh – altrimenti dan kien jaghmlu kif giet pronunzjata l-firda bejnu u l-intimata, issa minghajr ebda xkiel jew impediment.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimata Rachel Galea sa fejn kompatibbli ma' dak fuq deciz, u konsegentement tilliberaha mill-osservanza ta' dan il-gudizzju, u jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat Emanuel Galea, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u konsegwentement jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond 34, 35 u 35B fi Triq San Piju X, fiz-Zejtun fi zmien xahar mil-lum, f'liema zmien l-intimat ghandu jbattal u jivvaka mill-istess fond.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimat Emanuel Galea, salv ghall-ispejjez tal-intimata Rachel Galea li ghandhom jibqghu a karigu taghha.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur