**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**Rikors numru 58/2015**

**Yvonne Pullicino**

**vs**

**Mary Borg Ellis**

**Illum, 21 ta' Marzu, 2019**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi hija tikri lill-intimata l-hanut 124 (gia numru 89), Triq Guze' Howard, Sliema versu l-kera ta' €107.72 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Settembru, 2015.

2. Illi l-fond gie mikri minn John Bartolo, missier l-esponenti li tieghu l-esponenti hija l-unika eredi, lill-Emmanuele Borg, ir-ragel tal-intimata li miet xi snin ilu, permezz ta' skrittura

datata l-1 ta' Marzu, 1961 (Dok A), b'dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati.

3. Illi dan il-hanut ilu xhur maghluq u dan in-nuqqas ta' uzu jammonta ghall-uzu divers a tenur tal-ART 1555 U 155a tal-Kodici Civili, u dan jintitola lill sid il-kera jitlob il-hall tal-kirja.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett illi dana l-Bord joghbu, ghall-motivi fuq imsemmija, jholl il-kirja u jistabilixxi terminu ghall-izgumbrament tal-intimata mill-hanut 124 (gia 89) Triq Guze' Howards, Sliema – bl-ispejjez kontra l-intimata."

Ra illi l-intimata preżentat risposta fejn qalet hekk:

"Teccepixxi bir-rispett illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u li ghandha tigi michuda bl-ispejjes kollha kontra taghha.

Illi mill-bidu tal-lokazzjoni f'Marzu tas-sena 1961 sa Jannar tas-sena 2015, il-fond 'de quo' intuza interrottament bhala hanut ta' parrukkier tal-igiel, gestit tht l-isem 'Tony's Salon' minn Tony Navarro.

Illi dana Tony irtira bla kliem u bla sliem u ceda l-armi fl-ahhar ta' Frar 2015, minn liema data l-esponenti bdiet tfittex operatur gdid.

Dan irnexxiehla taghmlu u fl-10 ta' Settembru tal-istess sena il-fond twella lil Elena Viktorovna biex jintuza 'inter alia' bhala Nail Salon.

> Illi l-fond, wara li nhargu l-permessi skont il-ligi, qieghed jigi arredat kif taf ben tajjeb ir-rikorrenti, u sejjer jerga' jinfetah fi zmien qasir.
>
> Ir-rikorrenti, okkorrendo, tirriserva minn issa li titlob il-kjamata fil-kawza tal-istess Elena Viktorovna."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-12 ta' Lulju 2018.

Sema' sottomissjonijiet orali ghan-nom tal-intimati fis-seduta tad-09 ta' Ottubru 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) non uzo tal-fond.

L-intimata teccepixxi illi: (1) it-talba tar-rkorrenti hija nfondata fid-dritt u fil-fatt, (2) il-fond ilu minn meta inkera jintuza bla interruzzjoni bhala

ħanut ta' parrukier tal-irġiel, ġestit taħt l-isem Tony's Salon minn Tony Navarro u (3) Illi minn Frar 2015 l-intimata bdiet tfittex operatur ġdid, u fl-10 ta' Settembru 2015, il-fond twella lil Elena Viktorovna biex jintuża bħala Nail Salon u (4) wara li nħarġu l-permessi, dan il-fond qiegħed jiġi arredat u sejjer jinfetaħ fi żmien qasir.

**Il-Provi**

**Edward Pullicino** xehed[1] illi fi Frar 2015 twaħħal mal-ħanut sinjal *To LET*. Sa' Diċembru 2015, il-fond baqa magħluq. Rega' xehed[2] illi sa' Frar 2016 il-fond kien għadu magħluq. Reġa' xehed[3] illi l-fond kien baqa magħluq.

Illi l-intimata **Mary Borg Ellis** infurmat lil dan il-Bord illi hija irnexxielha twelli il-fond lill-inkiwilini oħrajn, u ċioe' lil avukati Kevin James u Roberta, konjugi Fenech u esebiet skrittura ta' lokazzjoni[4] datat l-1 ta' Mejju 2016.

Xehdet **Dr Roberta Fenech Gauci**[5] li kriet il-fond mingħand l-intimata. Xehdet illi hija irranġat il-fond sabiex ikun jista' jibda jintuża. Illi x-xogħolijiet ta' *refurbishment* tlestew u hija qiegħda tuża l-post bħala uffiċċju. Xehdet illi hija tużah regolarment. Illi sussegwentament din ix-xhud dehret flimkien ma' żewġha għan-nom ta' Fenci Limited li kriet il-fond[6].

---

[1] A folio 10 tal-proċess
[2] A folio 13 tal-proċess
[3] A folio 34 tal-proċess
[4] Dok. MBE 1, a folio 25 tal-proċess
[5] A folio 42 tal-proċess
[6] A folio 49 tal-proċess

Xehed **Charles Cassar**[7] illi sa' Frar 2015, il-fond mertu tal-kawża kien mikri bħala ħanut ta' barbier. Wara li l-barbier telaq mill-fond, huma krewh lil xi ħadd ieħor, li pero' ukoll telqet minnu qabel ma bdiet tużah. Sussegwentament sab jikrieh lil Roberta Fenech Gauci.

**Dr Roberta Fenech Gauci** xehdet[8] li hija tmur kuljum fil-post, pero' il-bieb tħallieh magħluq, peress illi l-post jintuża bħala uffiċċju.

Ir-rikorrenti tissottometti[9] illi l-kirja hija regolata bl-iskrittura tal-1 ta' Marzu 1961, fejn ġie miftiehem illi l-fond kien qiegħed jinkera għall-użu ta' ħanut. Għal snin twal, inkera bħala ħanut ta' parrukier, ingħalaq, inkera lil mara barranija sabiex tibda tużah bħala salon hija, pero' l-fond tħalla magħluq. Sussegwentament, il-fond inkera lill-avukati konjugi Fenech u sussegwentament lil Fenci Consulting Limited[10]. Illi r-rikorrenti tissottometti ukoll illi l-fond mikri kellu jintuża bħala ħanut mentri dan qiegħed jintuża bħala uffiċċju

Fit-trattazzjoni orali, l-intimata tgħid illi hija għamlet minn kollox biex ma żżommx dan il-fond magħluq fit-tul. Inoltre, minn dan il-fond mertu tal-kawża, xorta waħda baqa' jingħata servizz ta' konsulenza, bħal ma kien jingħata servizz meta l-fond kien jintuża mill-barbier. Da parti tagħha, l-intimata tissottometti illi l-fond mikri mhux qiegħed jintuża bħala ħanut iżda qiegħed jintuża bħala uffiċċju.

### Il-kawzali tan-non uso

Ir-rikorrenti tibbaża din l-azzjoni fuq l-artikolu 1555 tal-Kodiċi Ċivili, illi jistipula hekk:- *Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta*

---

7 A folio 92 tal-proċess
8 A folio 115 tal-proċess
9 A folio 122 tal-proċess
10 A folio 49 tal-proċess

*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.*

U fuq l-Artiklu 1555A (3) li jitkellem dwar fondi kummercjali jghid hekk: *(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, in-nuqqas ta' użu għall-iskop kummerċjali kif joħroġ mill-kuntratt ta' kiri jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555.*

Illi l-kawżali li fuqha tistrieħ ir-rikorrenti fit-talba tagħha lil dan il-Bord għar-ripreża tal-fond hija n-non uso tal-fond.

Fil-Kawza **Mary Borg vs Invicta Ltd, datata 1.12.2004), il-Qorti tal-Appell** (**Inferjuri**) 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". Ara Kollez. Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PI p196. 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" ("**Rocco Caruana vs Albert Cauchi**", Appell, 6 ta' Dicembru 1968). Inghad in tema illi "l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostani jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-

deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju" ("**Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit**" Appell, 16 ta' Dicembru 1969)".

Fil-kawza **Giraldu Camilleri u Carmela Camilleri vs Carmelo sive Charles Tonna u martu Rosina Tonna, datata 12.01.2005, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri)** irreteniet hekk:- '*Jibda biex jiġi rimarkat illi din il-Qorti ġja kellha okkazjoni tosserva illi konċettwalment n-"non-użu" u l-"użu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan għaliex mentri fil-każ ta' "non-użu" għandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinżamm bla ebda ġustifikazzjoni magħluq u inutilizzat għall-perijodu apprezzabbli ta' żmien jew isir biss minnu użu sporadiku; fil-każ ta' "użu divers" il-kerrej ikun żnatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b' hekk jiġi li abbuża mill-godiment tiegħu. Ara sentenza fl-ismijiet "**Charles Zammit Tabona et -vs- Alfrida Walker et**", deċiża minn din il-Qorti fil-15 ta' Diċembru 2003; B' danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta deċiżjonijiet illi n"non-użu" hu parifikat ukoll għall-"użu divers" u b' hekk iż-żewġ kunċetti huma skambjabbli. Ara Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196. Hekk jinsab enunċjat illi "jekk jirriżulta li l-fond mikri bħala store naqas għal żmien indefinit li jiġi wżat bħala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi ġusitifikazzjoni fiċ-ċirkostanzi speċjali tal-każ, jammonta għal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; għax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni speċjali li l-liġi tagħti lill-'ħanut' jeħtieġ li jkun u jibqa' użat bhala tali" (Kollez. Vol. XLII P I p 312)".*

Il-Bord li jirregola l-Kera, kif diversament ippresedut, f'sentenza tat-12 ta' Jannar, 2012 Rikors Numru. 14/2007/1 **Rosella Vassallo vs Frank Tanti**, irretena hekk *Il-gurisprudenza tghallem illi f'allegazzjoni ta' nuqqas ta' uzu, jehtieg illi fl-ewwel lok jinzamm fil-mira l-uzu principali tal-fond u jekk; fil-kaz li jirrizulta uzu infrekwenti, jehtieg imbaghad li jkun konsiderat jekk l-uzu principali jirrikjedix frekwenza ta' attivita' u*

*f'kaz illi l-inattivita' tirrizulta allura jokkorri ikun ezaminat jekk kienx hemm raguni gustifikabbli ghal dak il-fatt.*

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**)"[11].

Finalment issir riferenza għal sentenza oħra ta' dan il-Bord, 13 ta' Lulju, 2018, kif ippresedut, Rikors numru 44/2016 **L-Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Anthony Grech Sant**, fejn ġie ritenut hekk:- *illi n-nuqqas ta' uzu tal-fond jista' jammonta ghal-bdil fid-destinazzjoni tieghu naturalment b'kull konsiderazzjoni oggettiva dwar dak li ghalih il-fond kien destinat. Fil-kawza* ***Alan Kyle noe vs Mary La Rosa et*** *App Civ 23.11.2005 il-Qorti kienet irriteniet illi: "...tajjeb li jigi mfakkar illi hi gurisprudenza kostanti illi n-non uzu ghal zmien twil hu parifikat ghall-kambjament fid-destinazzjoni. Gie pero` deciz ukoll bosta drabi ohra illi waqt li n-non uzu jista' jammonta skond ic-cirkustanzi ghall-uzu divers jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dan il-principju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament izda f' kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Ara "***Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M. D***.", Appell, 16 ta' Dicembru 1968. Hu fil-fatt insenjament siewi dak prefiss mir-**Ricci** ("Corso Teorico- Pratico di Diritto Civile", Vol.VIII para. 98 pag. 173) jigifieri li "non qualunque abuso ...della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua*

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

*destinazione dara` senz' altro al locatore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto, ma quell' abuso o quello uso diverso della cosa locata che secondo le circostanze il magistrato stimera` meritevole di tale cauzione."*

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.

**Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord**

Dan il-Bord ser japplika is-suċitati prinċipji għall-kawża odjerna. Jibda sabiex jingħad illi kien jaggrava fuq ir-rikorrenti - bhala sid - li tipprova li dan il-fond ma kienx qed jintuza, tant li jokkorri bdil fid-destinazzjoni tieghu.

Fl-isfond ta' dan li inghad hawn fuq dan il-Bord ser jara iċ-ċirkostanzi tal-każ sabiex jara jekk jirriżultax l-allegat non uzu. Illi wara li l-barbier li kien jissulloka l-fond oriġinarjament informa lill-intimata li, għal raġunijiet ta' saħħa, huwa ma kienx ser jibqa' jikri l-post, l-intimata aġixxiet b'ħeffa sabiex il-fond jiġi sullokat lil ħaddieħor. Fil-fatt jirriżulta mill-atti illi fi Frar 2015 ħareġ il-barbier, u f'Settembru 2015 il-fond twella lill Elena Viktorovna. Hawn si tratta minn perjodu ta' seba' xhur, li huwa perjodu li dan il-Bord iqis raġonevoli sabiex jinstab inkwilin ieħor mill-intimata. Dik il-kirja ma irnexxietx, u f'Mejju 2016[12], il-fond de quo inkera lill Fenci Consulting Limited. Għal darba oħra, jingħad illi ma jirriżultax illi l-intimata ħalliet il-fond jaqa' fi stat ta' non uso għall-perjodu irraġonevoli, għaliex fi żmien tmien xhur minn meta issullokatu lil Elena Victorovna - liema sullokazzjoni ma rnexxietx

[12] A folio 49 tal-proċess

- saret is-sullokazzjoni lill-Fenci Consulting Limited. Illi l-kawża infetħet mir-rikorrenti f'Ġunju 2015, u ċioe' erba' xhur biss wara li l-barbier ivvaka mill-fond issullokat, perjodu li ċertament ma jistax jitqies bħala tul ta' zmien valutabbli li fih il-fond tħalla jaqa' fin-non uso mill-intimata. In oltre kien hemm ġustifikazzjoni għal fatt illi dan il-fond kien magħluq, u ċioe' sakemm l-intimata irnexxielha issib sullokazzjoni oħra

Jingħad għalhekk illi l-perjodu ta' żmien li għalih il-fond tħalla magħluq ma kienx perjodu ta' żmien twil jew indefinit, u kif intqal, tirriżulta raguni gustifikabbli ghall-fatt li l-fond inżamm magħluq għal dak il-perjodu qasir ta' żmien.

Finalment dwar dak li tissottometti r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha u ċioe' illi l-fond beda jintuża bħala uffiċċju ta' konsultazzjoni meta dan inkera bħala ħanut, din ma kinitx kawżali li fuqha r-rikorrenti bbazat il-kawza taghha meta fetħet il-proċeduri odjerni u konsegwentament dan il-Bord ma jista' jiddikjara xejn fir-rigward.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur