MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2005

Rikors Numru. 15/2002/1

Angelica mart Andre Cauchi, Anna mart Ives Debarro, Luana mart Joseph Zammit, Miguel Degiorgio, Emma mart il- Professur Edwin Busuttil, Lilian mart il-Kaptan Joseph M Wismayer, Paul England, il- Kummissarju tal-Artijiet u Gloria Degiorgio, dina tal-ahhar ghall kull interess illi jistgha jkollha

vs

John Mallia

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Angelica mart Andre Cauchi et, li jesponu bir-rispett:

Illi l-esponenti huma co-propjetarji tal-fond 126 Old Theatre Street Valletta liema fond huwa mikri lill-intimat sabiex jintuza bhala hanut u dana versu l-hlas ta kera ta Lm31.50 (wiehed u tletin lira maltin u hamsin centezmu)

fis-sena bl-ahhar skadenza tkun dik illi ghalqet fit-30 ta Settembru, 2001.

Illi ghall dawn l-ahhar snin l-intimat ripetutament u b'mod kostanti u minghajr ebda raguni valida zamm u ghadu jzomm l-imsemmi hanut maghluq b'mod illi kiser wahda mill-kundizzjonijiet tal-kirja bill biddel id-destinazzjoni tal-fond mikri lilu.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti et li jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond 126, Old Theatre Street, Valletta u jikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-istess fond. Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta John Mallia li bir-rispett kollu jesponi:

Illi t-talba ghall-izgumbrament hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti:

Illi l-Bord mhux kompetenti biex jisma u jaqta l-kawza u ghalhekk l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti jichad li kien hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond kif allegat mir-rikorrenti fir-rikors taghhom.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra l-atti u d-okumenti kollha

Sema t-trattazzjoni ta l-avukat tar-rikorrenti

Ra n-nota ta sottomissjonijiet ta l-intimat

Ikkonsidra,

1. B'sentenza tas-17 ta Frar 2003, giet michuda l-eccezzjoni ta l-inkompetenza mressqa mill-intimat.

2. Mix-xhieda tar-rikorrent Paul England, jirrizulta li l-fond li hu hanut ilu maghluq xi tnax/tlettax il-sena. (seduta 17 ta Gunju 2002). Ir-rikorrent ghandu ufficcju bieb ma bieb mal-fond. Gew esibiti xi ritratti li juru li l-fond kien maghluq. Dawn ittiehdu min bin ir-rikorrent England xi xahar qabel l-imsemmija seduta.

3. l-intimat xehed fl-istess seduta li l-hanut li kien miftuh bis-souvenirs kien ilu maghluq xi sena u nofs ghax ix-xoghol mar hazin u kellu jibghat lill-impjegati l-barra.

4. Ir-rikorrent ressaq xhieda bl-affidavit ta' Valerio Debono li stqarr li f'Marzu 1999 meta kien manager tal-Bank of Valletta l-intimat u martu hadu b'self Lm12000 biex il-hanut jigi refurnished u tinxtara l-merkanzija (fol 43)

5. L-intimatipprezenta affidavit fejn qal li wiret il-kirja minn missieru xi tletin (30) sena qabel. Il-generu ta negozju kien iehor u fl-1980 qaleb ghas-souvenirs. Kien hemm zmien li ried jixtri l-hanut imma s-sidien ma riedux. Izid li:

"ghall-habta ta l-elf disa mija u tmienja u disghin (1998) kienu gew ikellmuni s-sinjuri Wismayer u Debarro fil-hanut tieghi tad-deheb, peress li huma riedu jkunu jafu x'ser isir mill-hanut. Jiena kont ghidtilhom illi kelli l-intenzjoni illi naghmel refurbishment tal-hanut. Jiena kont ukoll issuggerejt illi jekk jinstab xerrej ghall-hanut, jiena ninghata xi ammont ta rikompens. Huma kienu qaluli biex jekk jirnexxili insib xerrej, nikkuntattjahom. Kellimni f'xi zmien Andre Cauchi biex tinstab xi soluzzjoni. Il-kera ma bdietx tigi accettata (1998/1999).

Xorta baqa bil-hsieb ta refurbishment, gab perit, ha parir u ssellef mill-Bank of Valletta biex jirranga l-hanut u jixtri merkanzija min Malta u min barra.

6. Mar Spanja u ordna xi merkanzija gdida (Awissu/Settembru 1999) li waslet Malta fl-2000. Sab salesgirl li impjega fl-2000 imma li kellu jibghatha f'Ottubru 2000. Ix-xoghol baqa batut "anke mhabba fi bdil f'amministrazzjonijiet" (fol 46). Kien qed jahdem b'telf u ha decizjoni "kummercjali" li "ghal perjodu nissospendi n-negozju" (fol 47).

7. Meta xehed l-ewwel darba fis-seduta tas-17 ta Gunju l-intimat qal li l-hanut kien ilu maghluq sena u nofs ghax ix-xoghol mar hazin. Ir-rikorrent England jghid li l-hanut kien ilu maghluq tlettax il-sena u jiftah darba f'elf. Jirrizulta li kemm is-sidien kemm il-kerrej ippruvaw isibu soluzzjoni dwar hant li kien qed jinzamm maghluq. L-intimat beda jiccaqlaq meta s-sidien bdew jaghmlu pressjoni fuqu biex jara x'ser jaghmel. Fis-sena 1998/1999 il-kera ma bdietx tigi accettata. Fid-dinja tal-lum fejn il-kompetizzjoni hija harxa hanut ma jistax jinzamm maghluq. Il-Bord ma jhossx li ma ghandux jemmen dak li qal England. L-intimat qieghed jistenna affidavit biex juri li beda jaghmel xi haga meta beda jintebah li s-sidien ma kienux ser jittolleraw izjed l-imgieba tieghu. L-intimat kellu hanut iehor li ma jidhirx li ghalaq; tassew kellu generu iehor, biex jinghad kollox.

8. Il-fattispecie tas-sentenza msemmija mill-intimat "Cauchi et vs Debono et" kienu differenti (Kummerc 8/7/1985). Hemm kien qed isir sforz qawwi u genwin biex tigi roerganizzata stamperija li fl-ahhar fethet. Il-Bord mhux knovint bl-inizjattivi li jghid li ha l-intimat li fl-ahhar mill-ahhar baqa ma fetahx il-hanut. Kien lest li jitlaq il-hanut jekk jinghata "xi ammont ta rikompens" (fol 45).

9. Skond il-Kap 69 il-Bord jaghti permess lis-sid li jerga jiehu f'idejh post jekk il-kerrej "ikun uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kera". Il-gurisprudenza dejjem qaghdet fuq il-kuncett li fi ftit kliem gabar hafna, "non si usa della cosa secondo li sue destinazzjone non usandone". Ghalkemm bdil ta destinazzjoni u non uso f' certtu sfond iwasslu ghall-istess konsegwenzi hemm differenza bejniethom. "Bdil ta

destinazzjoni ikun fil-mod kif l-inkwilin ikun qed juza l-fond waqt li non uso hu dwar “kif ma kienx qed juzah”. (“Schembri vs Sultana”, Appell mill-Bord 29/1/99). Dan il-kaz hu dwar non uso (ara fost ohrajn “Taormina Trading Limited vs Vassallo et”, 14/12/01, “Borg vs Cassar”, 3/7/03, “Borg vs Flake”, 3/11/04, “Cassar et vs Cassar,” 23/6/04, “Vella et vs Vella”, 21/4/04, Micallef et vs Degiorgio et”, 28/4/04).

10. Biex in-non uso ta fond jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli. Meta hanut jinzamm ghal zmien twil maghluq ikun hemm ksur ta l-obbligazzjonijiet tal-kiri. Isda anqas ghandu jigi minsi li dan il-principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament, izda f’kull kaz, ghandhom jitqisu c-cirkostanzi tieghu. Il-principju ma japplikax meta jkun hemm xi gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi pertikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju (ara Appell Civili “Spiteri vs Zammit”, 16/12/68, Appell mill-Bord,”Galea vs Vella”, 24/3/00).

11. Hanut irid jinzamm miftuh. Jekk jibda jsir telf il-kerrej irid jara x’ser jaghmel u mhux jaghlaq u hekk jaccetta t-telfa. Bniedem tan-negozju dawn l-affarijiet jafhom u ma ghandux bzonn ta pariri ta avukati. F’dan il-kaz il-hanut ilu maghluq is-snin u l-kerrej imissu ilu li ha decizzjoni kummercjali u mhux ma jiccaqlaqx hlief meta s-sidien xebghu jissaportuh.

Ghalhekk il-Bord jilqa t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jiehdu f’idejhom il-fond 126 Triq it-Teatru, l-Belt Valletta; ghall-ghan ta tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien m’illum. L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------