MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2006

Rikors Numru. 162/2000/1

Simonds Farsons Cisk Plc.

vs

E.M.E.C. (Electro Mechanical Equipment Company) Limited

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta' rikorrenti pprezentat fil-21 ta' Dicembru, 2000 fejn esponiet illi:

Illi l-esponenti tikri lid-ditta intimata l-fond 16, Triq Farsons, Hamrun, bil-kera ta' Lm120 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss fl-1 ta' April, 2001 (Dok A);

Illi l-imsemmija ditta intimata mhux qed tuza dan il-fond u/jew mhux qed tuza l-istess fond skond id-destinazzjoni tieghu, u inoltre halliet l-istess fi stat ta' abbandun u kkagunat hsarat konsiderevoli fl-istess fond, liema

ragunijiet jintitolaw lis-sid jirriprendi l-pussess vojt tal-istess fond;

Ghaldaqstant, l-esponenti bir-rispett kollu titlob illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha sabiex tirriprendi l-pussess battal tal-imsemmi fond gewwa l-Hamrun, fi tmiem ir-rilokazzjoni korrenti, u ghaldaqstant jordna l-izgumbrament tad-ditta intimata mill-imsemmi fond.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata pprezentata fit-23 ta' Jannar,2001 fejn esponiet:

1. Illi l-fond 16, Triq Farsons, Hamrun kien u ghadu jintuza bl-istess mod u ghall-istess uzu li ghalih gie mikri.

2. Illi mhux minnu li s-socjeta' ntimata halliet l-istess fond fi stat ta' abbandun u/jew ikkagunat hsarat konsiderevoli fl-istess fond.

Ghalhekk it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Ra d-digriet tieghu tal-21 ta' Jannar, 2002 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Renato Laferla u l-AIC Joseph Jaccarini.

Ra r-relazzjonijiet ta' l-imsemmija periti.

Ra l-verbal tas-7 ta' Dicembru, 2005.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali tas-socjeta' rikorrenti fiha zewgt ifrieghi: id-ditta intimata mhux qed tuza dan il-fond u/jew mhux qed tuza l-istess fond skond id-destinazzjoni tieghu.

2. "Non uzu" u "l-uzu divers" huma zewg cuncetti kontradistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi "non uzu gie ekwiparat ghall-"uzu divers"

(“Rocco Caruana et vs Albert Cauchi”, Appell 6 ta’ Dicembru, 1968).

Fil-kaz tan-non uzu ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta’ zmien (“Elena Magri et vs Andrea Piscopo”, Appell, 12 ta’ Mejju, 1950) jew, jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghall-perijodi qosra (“Pullicino vs Briffa” Appell, 18 ta’ Gunju, 1983, “Josephine Smeets vs Evelyn Spiteri”, Appell 30 ta’ Ottubru, 1997).

Invece fil-kaz ta’ “uzu divers” il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kienet issir qabel mill-fond u b’hekk abbuza mill-godiment tieghu. Ad exemplum, minn garage ghall-karozza jaghmlu store (“Emanuel Mifsud vs Philip Cassar” Appell 31 ta’ Mejju, 1996) jew minn furnished flat jaghmlu ufficcju (“Gemma Saliba vs Mario Schembri” Appell 3 ta’ Dicembru, 1999) – (“Zammit Tabona et vs Walker et” 15 ta’ Dicembru 2003. Ara wkoll sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera in re: “Michael Attard Limited vs Bezzina Brothers Limited” 7 ta’ Dicembru, 2005.)

3. Il-ftehim tal-kiri tal-fond sar fl-1 ta’ Ottubru, 1957 (fol 2) u dwar l-ghan tal-kirja tal-‘premises’ ma jinghad xejn.

4. Il-perit tas-socjeta’ rikorrenti jghid li meta mar fuq il-post xi hadd fetahlu biex jidhol u l-kera ma baqghetx tigi accettata “ghax dehrilna illi l-post m’ghadux jintuza ghall-iskop li ghalih gie rented” u “Ma kienx qed jintuza regolarment. Mhux qed jintuza at all” (fol 13-16). David Fenech gibed xi ritratti.

5. Skond ir-rapprezentant tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi ta’ l-Ilma l-meter tal-konsum ilu ma jinqara mill-1989 (fol 23).

6. Ghas-socjeta’ intimata xehed id-Direttur Michael Camilleri illum irtirat li ta lista ta’ dak li jitqieghed fil-fond u ta’ dak li jsir “arkivju ghax kull tlett snin nibghatu l-files”, mobbli li ma jkunx qed jintuzaw, skrivaniji li “gieli ma jkollox bzonnhom”, xi “merkanzija bulky li nkunu ser

nibghatuha xi pajjiz iehor”, “negozju ta’ tiswija ta’ airconditioners tal-karozzi li jsir minn hemm ukoll”. Izid:

“Dan il-post ikun maghluq peress li huwa mahzen, u dan mhux il-main store taghna, jigifieri, l-storekeeper mhux hemm ikun imma go store iehor”.

Wara in kontro ezami jghid:
“Il-post in various time(s) mill-1957 kien jintuza bhala ufficini, workshops u fabbrika.”

L-uzu tieghu ma tbiddilx imma issa qed jintuza ‘bhala stores u arkivju’, (fol 47-55). Il-klijenti bdew jintbaghtu post iehor, kien sar avviz ghalhekk, l-ufficini ttiehdu post iehor.

7. Joseph Bonnet, sales manager tas-socjeta’ intimata jghid li l-post qed jintuza bhala ‘storing ta’ magni, kemm uzati u kemm godda, u anke surplus li forsi ma nuzawx fil-post fejn noperaw. Hemm fond iehor, 212 Triq il-Kanun, Santa Venera li jintuza ta’ kuljum. Fil-fond in kwistjoni ma jkun hemm hadd jahdem. Meta “jkolli wisq stock biex inzommu kollu hdejja” fil-fond imsemmi “allura niddeciedi li nghid, isma’ nofs din il-konsenja, per ezempju mitejn printer, aqbduhom u ghamlu f’16 Farsons Street. Dan huwa kaz tipiku.”

In kontro ezami jghid kif qabel kien jintuza l-fond. L-amministrazzjoni kienet issir mill-Belt u l-bqija mill-fond ‘de quo’. Illi dan jintuza biss ‘ghal storage’. Iwahhal il-bdil fid-difetti u hsara fl-istruttura. Il-qaghda tbiddlet fl-1989 meta l-fond ma baqax jintuza ‘on a daily basis’ (fol 62).

8. Francis Azzopardi jahdem ma’ l-Avantech (kumpanija ohra?) bhala store keeper, il-fond juzah hu ghax-xoghol ‘li jkolli zejjed ta’ magni’. Imur darba fil-gimgha fil-fond li hu ‘store’ u hekk jiftakru minn mindu beda x-xoghol fl-1996.
9. Michael Camilleri rega’ xehed fis-seduta tal-14 ta’ Ottubru, 2004 fejn esebixxa dokument (fol 76) dwar assigurazzjoni fuq il-fond bid-data tal-15 ta’ Gunju, 2004. Hawnhekk ix-xhud jghid li hu chairman tal-kumpanija imma ma jafx fejn hu l-ufficju registrat. Qatt ma kiteb lis-

socjeta’ kummercjali dwar xi hsara, din ma kienetx kbira (fol 84-86).

10. Il-fond inkera ghall-ghanijiet kummercjali b’mod generali. Setghet issir fih kwalunkwe hidma in konnessjoni ma’ negozju jew negozju minnu stess. Kollox tbiddel fil-1989 zmien ferm qabel il-prezentata tar-rikors. Gie akkwistat fond iehor u fih beda jsir ix-xoghol li qabel kien isir mill-fond ‘de quo’. Minn dan iz-zmien il-konsum tas-servizzi tad-dawl u l-ilma ma baqghux jinqraw. Il-fond beda jintuza ghaz-zejjed u n-nieqes. Is-socjeta’ intimata setghet tuza, fost hwejjeg ohra, l-fond bhala mahzen u kienet tkun konformi mal-kundizzjonijiet tal-kirja. Imma lanqas sa daqshekk ma waslet. Fond uzat bhala mahzen hu ‘hanut’ kif tfisser il-ligi specjali. Jinghata minnha harsien specjali lill-fondi kwalifikati bhala hanut. Il-fond intelaq u billi gie esebit ‘in extremis’ dokument dwar assigurazzjoni, ma jitbiddel xejn. Dan ma jfissirx li fond qed jintuza. Il-klijenti bdew jintbaghtu fil-post il-gdid. Ix-xhieda ta’ Michael Camilleri (fol 47) hija elokwenti hafna. (Barra dan ix-xhud darba jghid li hu rtirat u darba li hu chairman; mhux xi prova determinanti ghal dan ir-rikors imma qed tinghad ukoll).

Dan il-kaz jixbah li dak imsemmi fis-sentenza “George Fava vs Computime Limited” (Appell 25 ta’ Frar, 2000) li kien ukoll dwar mahzen kummercjali. Giet milqugha t-talba ghall-izgumbrament minn mahzen minhabba non uso. Mahzen mhux bhal hanut li jehtieg li jinfetah kuljum biex jintuza, imma jrid jintuza ghan-negozju jew b’rabta ma’ negozju attiv. (ara se fejn applikabbli ‘Formosa et vs Mifsud et” Appell 9 ta’ Lulju, 1999).

11. Dan huwa kaz ta’ ‘non uso’ jew uzu mill-anqas. Is-socjeta’ intimata titfa l-htija fuq is-socjeta’ rikorrenti li ma ghamiltx tiswijiet straordinarji li kienu mehtiega. Fil-ftehim tal-kiri diga msemmi gie stipulat.

“4. That the tenant shall in all respects keep, and at the end of the tenancy deliver the premises in the present state of maintenance (fair wear and tear excepted)” u

hekk il-Bord ikollu jidhol fuq it-tieni kawzali li hija marbuta ma’ ta’ qabel.

Mir-rapport tal-periti jirrizulta li manutenzjoni ma ssirx (u hekk il- Bord ikollu jidhol fuq it- tieni kawzali li hija marbuta ma’ ta’ qabilha) u tant hi nieqsa li gabet ‘hsara konsiderevoli’. Wara l-ewwel relazzjoni l-Bord talab il-periti jergghu jaraw il-fond in vista tat-tieni xhieda ta’ l-imsemmi Michael Camilleri. Ma rrizulta xejn gdid. Il-Bord ma jistax ma jaghtix kaz ta’ l-opinjoni teknika tal-periti.

12. Il-kerrej irid jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeba tal-familja u jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigu matul it-tgawdija tieghu meta ma jippruvax li dan it-tgharriq jew hsarat gew htija tieghu. (dwar il-ligi ara fost ohrajn ‘Bonnett vs Lewis” (Appell Inferjuri 1 ta’ Marzu, 1994).

13. Is-sub inciz (a) ta’ l-Artikolu 9 tal-Kap 69 jipprovdi li l-Bord jista’ jawtorizza lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond jekk il-kerrej ‘ikun ghamel hsara hafna fil-fond. Frazi din li giet interpretata estensivament mill-gurisprudenza .... li hi konkordi li sabiex is-sid jizgombra kerrej wara allegazzjonijiet ta’ hsarat fil-fond irid jissodisfa lill-Qorti li dawn il-hsarat saru mill-kerrej. Naturalment dan ma jfissirx illi trid issir il-prova ta’ azzjoni dannuza attiv da parti ta’ l-inkwilin, imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover fuqu impost bil-ligi li jiehu hsieb tal-fond lilu lokat ‘uti bonus pater familias’, naturalment dejjem fil-parametri ta’ l-obbligi mposti bil-ligi fuq l-inkwilin........... Il-gurisprudenza hi kostanti li d-danni jridu jkunu gravi biex il-Qrati titterimina l-kirja korrenti jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja.............. Il-hsarat iridu jkunu hafna u hi l-kelma ‘hafna’ li ghandha tigi valorizzata u definita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll necessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta’ min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita’ u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur” (Darmanin vs Galea et, Appell 24 ta’ April, 1998). “Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta’ certa

entita' u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, "minn dawn il-kliem tal-ligi, hemm fit-test Malti hemm fit-term Ingliz, huma evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata, hija dik materjali fil-fond u mhux hsara ohra .... Vol XXXVIII -1-211 (Cassar et vs B&M Supplies Limited, Appell 1 ta' Dicembru, 2004).

14. Ir-rapport tal-periti juri li nuqqas ta' manutenzjoni ghal zmien gab hsara kbira sal-punt li kwazi l-fond ma jistaz jintuza. Il-fond hu fi stat ta' abbandun li 'intelaq' ghall-habta tal-1989 ghax instab post iehor.

15. Jirrizulta ghalhekk li s-socjeta' intimata ma bdietx tuza l-fond hlief ghaz-zejjed u ghan-nieqes. Ma tantx kellha interess fih. Dan l-abbandun maz-zmien, imhabba nuqqas ta' manutenzjoni, gab hsara kbira ghad-dannu tas-socjeta' rikorrenti. F'kazi bhal dawn ma jistax jkun hemm akkwiexxenza ghax huwa kontro sens li sid jaccetta li fond jintelaq u jgarrab hsara.

Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti imsejsa fuq non uzu u hsara kbira billi jawtorizzaha terga tiehu f'idejha l-fond 16, Triq Farsons, Hamrun. Ghall-ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien millum. L-ispejjez jithallsu mis-socjeta' intimata.

< Sentenza Finali >

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