



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2006

Rikors Numru. 140/2000/1

Rikors Nru 140/00

Loris Bianchi f'ismu proprju u fil-kwalita' tieghu ta'
prokuratur specjali ta' ohtu assenti Suor Veronica
Bianchi fis-seklu Karmen

vs

John Vella

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fit-30 ta' Ottubru,
2000 fejn espona:

1. Illi Paul Vella, missier l-intimat, kien jikri minghand ir-rikorrent pro et noe il-hanut numru hamsa ittra 'b' (5b) fi Triq Merkanti, il-Belt Valletta, bil-kera annwali ta' hamsa u disghin lira Maltin (Lm95) pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi l-fond kien gie mikri bl-iskop specifiku li jintuza bhala hanut, izda dan il-fond illum jinsab maghluq b'konsegwenza li d-destinazzjoni tieghu mbiddlet;

3. Illi fit-tmintax (18) ta' Frar tas-sena kurrenti r-rikorrent pro et noe ipprezenta rikors ghall-izgumbrament ta' Paul Vella minhabba n-'non uso' tieghu mill-fond hawn fuq imsemmi (rikors numru 24/2000RRB);

4. Illi fil-mori ta' l-imsemmija kawza hareg il-fatt ghall-ewwel darba li Paul Vella kien ilu mejjet seba' snin u li ibnu l-intimat fil-kawza odjerna kien issucceda lil missieru wara mewtu;

5. Illi l-intimat John Vella naqas milli javza lir-rikorrent pro et noe bil-mewt ta' missieru u li kien issucceda lil missieru bil-kera ta' hanut 'de quo';

6. Illi sal-mument li r-rikorrenti pro et noe avvanza l-imsemmija kawza kontra Paul Vella (rikors 24/2000RRB), il-hlas tal-kera kien dejjem isir ghan-nom ta' Paul Vella u dan kif jixdhu r-ricevuti relattivi li kienu jigu rilaxxati, u dan minkejja li Paul Vella kien mejjet;

7. Illi ghalhekk, apparti mill-fatt li l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond in kwistjoni, zgwida wkoll l-intimat meta baqa' jhallas il-kera ghan-nom ta' missieru meta dan kien mejjet;

8. Illi fil-5 ta' Ottubru, 2000 dan l-Onorabbli Bord cahad it-talba ta' l-esponent pro et noe kontenuta fir-rikors fuq imsemmi, stante li l-kawza saret kontra persuna li kienet mejta.

Ghaldaqstant l-esponent pro et noe in vista tal-premess, jitlob lil dana l-Bord jawtorizzah jirriprendi l-fond in kwistjoni cioe' l-hanut 5b, Triq il-Merkanti, Valletta u ghal dan l-iskop l-esponent pro et noe jitlob li jigi prefiss minn dana l-Bord terminu qasir u perentorju sabiex l-intimat John Vella (li 'ex admissis' issucceda l-missieru fil-kera tal-hanut 'de quo') jizgombra mill-hanut imsemmi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat John Vella fil-31 ta' Jannar, 2001 fejn espona illi:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tar-rikors il-hanut 5(b) Triq il-Merkanti, il-Belt dejjem baqa' miftuh ghan-negozju;

Illi kien biss ghall-perijodu qasir u sahsitra sporadiku meta mart l-esponenti kienet marida gravament u kellha bzonn kura kontinwa li l-hanut ma nfetax kuljum u dana biss sakemm effettivament mietet fil-21 ta' Mejju, 2000;

Illi ghal kull buon fini wkoll in-notifika ma sarit ghaliex l-indirizz mghoti mir-rikorrenti huwa skorrett u dak korrett huwa 4/3 Trqi Braille, St Venera.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-13 ta' Gunju, 2005.

Ikkunsidra:

1. Din il-kirja bdiet fl-1 ta' Mejju, 1942 wara ftehim bejn Maria armla Bianchi u Paolo Vella missier l-intimat. Gie stipulat li l-fond jintuza bhala hanut (fol 22). Fis-7 ta' Frar 1945 giet imressqa fil-Qorti tal-Kummerc tal-Maesta' Tieghu ir-Re biex jinbidlu l-kondizzjonijiet tal-kirja (fol 23-24). Ma sehh xejn.

2. Ir-rikorrent fil-kwalita' tieghu fuq imsemmija jibni r-rikors fuq il-kawzali:

"Illi l-fond kien gie mikri bl-iskop specifiku li jintuza bhala hanut, izda dan il-fond illum maghluq jinsab b'konsegwenza li d-destinazzjoni tieghu mbiddlet".

Qabel dan ir-rikors kien sar iehor kontra missier l-intimat billi r-rikorrenti ma kienx jafu li l-missier miet. Il-Bord (kif

presedut) kien cahad dak ir-rikors fit-18 ta' Frar 2000 billi sar kontra persuna mejta.

3. “Hu principju, ormai hu saldat, illi l-fatt li l-post mikri jinzamm maghluq, proprjament jikkostitwixxi vjolazzjoni ta' l-obbligu tal-kerrej tal-godiment bhala ‘bonus pater familias’ (Laurant, Principio di Diritto Civile, Vol XXV para 252) izda gie anke ritenut li n-non uso jista' jammonta ghal kambjament ta' destinazzjoni (Kollaz. Vol XLVII-I-303).

Issa ghall-kwezit kemm ghandu jkun twil iz-zmien biex jista' jinghad li l-fond lokat mhuwiex qed jintuza ghall-iskop tal-kiri, bil-konsegwenti intitolat fis-sid tar-ripresa lura tal-fond fit-termini ta' l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69, jinsab imwiegeb fis-sentenza a VOI XLII-1-662 illi ‘dak iz-zmien ma jistax evidentement jigi ffissat b'mod generali a priori, ghal kollox jiddependi mic-cirkostanzi partikolari tal-kaz’.

In linea ta' principju jidher allura li t-tul ta' zmien hu valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz. Hekk per ezempju ma jikkostitwix ksur ta' obligazzjonijiet tal-kiri meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa u ragonevoli fic-cirkostanzi partikolari. Ara ‘Edmond Spiteri vs Dr Kalcedon Zammit M.D.’ Appell 16 t'a Dicembru, 1968’, (App. ‘Borg vs Thake’ 3 ta' Novembru, 2004; ara wkoll ‘Busuttil vs Busuttil et’, Appell 28 ta' April, 2004).

4. Jirrizulta li r-rikorrenti ma kienux jafu li l-kerrej tal-fond proprjeta' taghom, missier l-intimat kien miet fil-1993. Baqghu jiehd u l-kera u ntebhu wara li sar rikors kontra tieghu li l-Bord kellu jiddikjara li kien null. Ir-rikorrenti jghid li:

“Mindu miet..... Paul Vella l-post kien maghluq. Meta kont nigi l-Belt kont narah maghluq pero' kont nghid forsi dan Pawlu Vella ma jiflahx, ghax ma kontx naf li miet u ma tajtx kaz. Meta dam zmien twil maghluq dan il-post, jiena hadt passi kontra tieghu u rrizulta li kien miet..... ghax jekk jibqa' maghluq ikun biddel it-trade. (fol 27).

5. Bin ir-rikorrent l-avukat Dottor Philip Bianchi isemmi li ‘ghall-ahhar tas-sena 1999 jiena kif wkoll missieri (ir-rikorrent) konna nnotajna li l-hanut 5b, Triq il-Merkanti,

Valletta, mikri mir-rikorrent lil Pawlu Vella, missier l-intimat ma kienx qed jinfetah'. Isemmi vetrina vojta, stat ta' telqa fuq barra tal-hanut. Ipprezenta xi ritratti (fol 38). Malli l-intimat gie notifikat bl-ewwel rikors 'naddaf il-hanut, pogga affarijiet ghall-bejgh fil-vevtrina u beda jiftah ghali xi siegha jew xi haga fuqhom filghodu." (fol 39).

Ix-xhud ressaq dokument b'dati mit-3 ta' Mejju 2000 sat-30 ta' Awissu 2000 fejn il-hanut f'diversi hinijiet kien maghluq bix-'shuttering'. Meta rega' ttella jixhed sahhah dak li qal fl-affidavit. Imma bil-mewt ta' mart l-intimat hu u l-familja ma kienux jafu (fol 207-216).

6. Mart ir-rikorrenti bejn il-1995 u 1997 li kienet tkun qrib il-hanut tghid li kien ikun maghluq u mitluq (fol 44).

7. Margaret Pullicino ipprezentat ritratti li juru li l-hanut kien maghluq fis-17 ta' Jannar 2000 (fol 53-54).

8. Il-hanut bieb ma' bieb tal-fond hu mikri lil Philip Grech li ghandu hwienet ohra l-Belt. Ix-xhud ma jaf xejn jew ma jridx ighid li jaf (fol 73-81). Qala' fwied kulhadd sakemm fl-ahhar tela' jixhed.

9. In-Nutar Dottor Paul Pullicino li ghandu l-ufficcju faccata ftit aktar l-isfel jistqarr li:
"Jiena mhux qieghed ghassa tieghu, pero' aktar ikun maghluq milli jkun miftuh.....(fol 104).

u

"Ilu sejjer hekk for a couple of years at least, xi tlett snin. (fol 105).

10. In-Nutar Montanaro li jahdem fl-istess ufficcju tan-Nutar Pullicino gieli johrog fuq xoghol barra l-ufficcju u jaf li l-intimat jiftah ftit tard (fol 109-112).

11. Pauline Portelli li tahdem biswit il-hanut ma' sovjeta' tafferma li l-hanut ilu maghluq ghal tmien snin (seduta 25 ta' Frar 2003) In kontro ezami tghid (fol 129)

“jiena rcevejt karta biex nigi nixhed hawnhekk u jiena fl-opinjoni tieghi dan il-post kien dejjem maghluq u qatt ma jintuza u peress li ghandna segretarja li tohrog kuljum, u tlett darbiet, erba' darbiet, jiena staqsejtha' (fol 122).

Dan jista' jfisser li dak li tixhed jew bicca minnu ma tafux 'de proprio'.

12. Aldo Galea habib sew ma' l-intimat jistqarr fis-seduta tat-12 ta' Mejju, 2003 li ghandu hanut ffit l-isfel minn dak mikri lill-intimat u

“is-Sur Vella normalment kien jiftah normali bhal haddiehor, bhal girien kollha pero' ghamel dan l-ahhar ffit xhur qabel ma mietet Mrs Vella, kien qed inaqgas fil-frekwenza tieghu minhabba li Mrs Vella kienet ma tiflahx hafna u meta Mrs Vella mietet, rega' beda jiftah normalment” (fol 131)

U

“Wara nofsinhar hafna drabi mhux dejjem kien jiftah, meta kien jiftah gieli kien jiftahlu xi hadd mit-tfal” (fol 134).

Fl-istess hin ma jafx meta mietet mart l-intimat. Dan ix-xhud prodott mir-rikorrent qed jigdeb favur l-intimat.

13. Raymond Grixti li wkoll ghandu hanut fil-qrib jghid li l-hanut ikun miftuh u jaf li mart l-intimat kienet marida sew (fol 141- 151). Dan xehed li ma jaf xejn jew ma jrid ighid xejn.

14. Joanne Grech ma taf xejn ghax taghti kaz tal-hafna hwienet li ghandha (fol 153-158).

15. Helen Portelli oht ix-xhud Pauline Portelli (ara para 11) tahdem fl-istess kamra maghha. Xehdet fit-12 ta' Mejju 2003 u qalet li ma tafx x'jismu l-hanut ta' l-intimat, imma taf x'ibiegh u li 'generalment jiftah xi siegha jew siegha u nofs u mhux kuljum jiftah' izda ilu jiftah kwazi kuljum minn mindu ohti rceviet il-mandat tal-Qorti.' Meta xehdet (ara fuq) kien ilha hames snin tahdem il-Belt. Il-hanut ghal xi tlett snin kien maghluq imma 'l-ahhar sena u nofs rega' beda jiftah' (fol 166). Ma' ohtha li bhalha dar

ma toqghodx maghha ma ddiskutiet xejn dwar din il-kawza (fol 174-176).

16. Leonard Cassar li ghandu hafna hwienet jistqarr li 'ghandi bizzejjed x'niehu hsieb' (fol 191) imma "naf li at one time ma kienx qed jiftah u staqsejt..... u qaluli li l-mara kienet ma tiflahx u kellha cancer' (fol 191).

L-intimat ma fetahx biss ghal xi hmistax, ghoxrin jum (fol 192)

17. L-intimat isemmi l-mewt ta' martu li mardet fl-ahhar tal-1999 u mietet fit-tmienja u ghoxrin ta' Mejju 2000. Kellu jdur biha. Qabel ma mardet kien jiftah normali (fol 193-194)

18. Minn naha tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi ta' l-Ilma hu cert biss li l-meter reader dejjem sab il-fond miftuh imma xi drabi ma kienx qed imur. Jirrizulta li barra l-mawra tal-meter reader kien hemm zball fis-sistema dwar dan il-fond u ohrajn.

19. Fil-hanut hemm servizz tat-telefonija. Talbu l-intimat u hadu fil-11 ta' Jannar 1993 (fol 227).

20. Bin l-intimat ighid li l-hanut inghalaq ghal ftit zmien minhabba l-marda u l-mewt ta' ommu u f'dak iz-zmien gieli fetah hu flok missieru (fol 231- 234).

21. Dwar il-marda ta' mart l-intimat gie prezentat certifikat tat-28 ta' Marzu li halfu t-tabib waqt ix-xhieda tieghu. Il-marda fegget f'Dicembru 1998, saret djanjosi f'April 1999 u baqa' jsir trattament sa Settembru 1999. Mietet fl-20 ta' Mejju 2000.

22. Dwar ix-xhieda fuq imsemmija l-Bord li sema' x-xhieda mill-pedana jasal ghal-konkluzzjoni li dak li xehed ir-rikorrent u martu u r-ritratti esebiti ma gewx skossi mix-xhieda ta' Philip Grech, Aldo Galea, Raymond Grixti u Leonard Cassar prodotti mir-rikorrent. Dan aktarx huma nies li ghandhom kull wiehed diversi hwienet u aktar huma nies li ma jafu xejn dwar il-hanut. Ezami fil-fond tax-xhieda

tagghom turi certa ambigwita'. Pauline Portelli li xehdet ghal kollox favur it-tezi tar-rikorrenti jidher li ma taf xejn 'de proprio'. In-Nutar Paul Pullicino li hu kredibbli ghal kollox, li xehed li l-hanut ilu maghluq, aktarx qed jirreferi ghal zmien wara l-prezentata tar-rikors. Helen Portelli li xehdet li l-hanut kien ilu maghluq, aktarx li esagerat ghax lanqas taf x'jismu l-hanut.

23. L-intimat ma jikkontestax li l-hanut ghamel zmien maghluq mhabba f'hiex sabet ruhha martu. Issa 'hi guriprudenza kostanti illi n-'non uso ghal zmien twil hu pacifikat ghall-kambjament ta' destinazzjoni. Gie pero' deciz ukoll bosta drabi ohra illi waqt li non uso jista' jammonta skond ic-cirkostanzi ghall-uzu divers jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dan il-principju mhuwix assolut u ma joperax awtomatikament izda f'kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu..... Hu fil-fatt insenjament ta' siwi dak prefiss mir-RICCI ("Corso Teorico – Pratico di Diritto Civile (Vol VIII, para 88 pagina 173) jigifieri li 'non qualunque abuso della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua 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 circostanzi il magistrato stimera meritevole di tale cauzione". ('Gauci vs Agius' Appell 25 ta' Frar 1977 imsemmija fis-sentenza 'Kyle et vs La Rosa et' 23 ta' Novembru, 2005 Appell).

24. Ir-rikorrent biex jaghmel u jsahhah il-provi talab li l-intimat jesebixxi dokumenti dwar il-hidma tieghu fil-hanut: bejgh, spejjez, qliegh etc. L-ewwel ingieb dokument li juri l-bejgh sena sena:

1990:	Lm5415.84
1991:	Lm6182.59
1992:	Lm5460
1993:	Lm3959.02
1994:	Lm4301.00
1995:	Lm1443.05
1996:	Lm0795.47
1997:	Lm0289.69

Kopja Informali ta' Sentenza

1998: Lm0079.20
1999: Lm0000.00
2000: Lm2009.94

Mill-1995 sal-1999 il-bejgh qieghed jonqos sewwa. Mid-dokument JV1 jirrizulta li net profit kien ta' tlettax-il lira maltija fil-1995. Fis-sena 1996 hemm telf ta' Lm446. Ghas-sena ta' wara ma nghatax taghrif bizzzejjed hlief li nbiegh biss Lm289. Fil-1998 hemm biss telf u mhux qliegh, telf ta' Lm302.243. Fil-1999 il-hanut kien maghluq. Fis-sena 2000 hemm telf ta' Lm167. Fis-sena 1992 jissemmew 'wages including bonus'. Impjegati mieghu ma jirrizultax li l-intimat kellu. Ghalhekk dawn huma flus li qed jiehu hu bhala haddiem. Tissemma figura fl-1993. Fil-1994 jigri l-istess. Izda fl-1995, 1996, 1998, 2000 l-intimat mhux qed jiehu paga. Fil-1996 xtara ffit wisq u la hemm kredituri u lanqas debituri, hemm biss it-telf.

Mill-kontijiet esebiti, fl-1998 in-negozju hu wieqaf. Dwar is-sena 1997 ma gie prezentat kwazi xejn bhala dokumenti. Il-licenzji ghas-snin 1996, 1997, 1998 u 1999 thallsu fis-sena 2000. Il-konsum ta' dawl u ilma jonqos fl-1996 u jissokta jonqos fil-1996. Is-servizz tat-telefonija ghas-snin li gew prezentati qed jintuza. Il-meter reader dejjem dahal.

25. Hu ammess mill-intimat li fil-1999 il-hanut kien maghluq. Fil-1998 "ftaht imma mhux hafna drabi". Dwar il-bejgh skond id-dokument li pprezenta jghid li bejn il-1991 -1999 "il-merkanzija li kienet qed tinbiegh is-sena ta' qabel giet out of fashion u ma nbieghetx izjed..... din kienet merkanzija li tinbiegh hafna, imbaghad ghibt xi haga ohra li bdiet tinbiegh bil-mod. L-istess fisser id-differenza dwar bejgh bejn il-1991 u l-1996 izda wara jghid "ghax ghibt merkanzija inqas". Fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2004 stqarr li filghaxija kien ilu ma jiftah tlett snin. Ir-rikors gie prezentat fis-sena 2000.

26. Skond il-gurisprudenza l-Bord irid jara jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni. Fir-risposta tieghu l-intimat iressaq dan li gej:

“illi kien biss ghall-perijodu qasir u sahanitra sporadiku meta mart l-esponent kienet marida gravament u kellha bzonn kura kontinwa li l-hanut ma nfetahx kuljum u dana biss sakemm effettivament mietet fl-21 ta' Mejju, 2000.

27. Fit-8 ta' Marzu 2000 ir-rikorrent talab ic-cwieviet lil 'Mr Vella' b'ittra ta' avukat (fol 21). Giet ipprezentata wkoll it-twegiba - 23 ta' Marzu, 2000 (fol 197).

“Re: Loris Bianchi pro et noe vs Paul Vella.

We will be representing defendants in this case. We thought you should be aware of the fact that the defendant John Vella is suffering from a severe depression due to the fact that his wife is terminally ill. This is the reason the shop was not being opened regularly. Should you require further information kindly contact the undersigned”.

Din l-ittra inkitbet dwar l-ewwel kawza meta Paul Vella kien diga' mejjet.

28. Skond ic-certifikat mahluf u mfisser minn Dottor Gonzi il-perijodu tal-marda kien bejn Dicembru 1998 sa Mejju 2000. Fix-xhieda tieghu l-intimat ighid li martu mardet 'ghal habta ta' l-ahhar tas-sena elf, disa' mija u disgha u disghin (fol 193). Darba ohra jghid li martu 'bdiet timrad' fil-1997 (fol 282). Il-Bord joqghod fuq id-dati moghtija mit-tabib li m'ghandu xejn mill-partijiet.

29. Il-hidma ta' l-intimat kienet ilha sejra hazin. Mehudin in konsiderazzjoni l-paragrafu 25 ta' din is-sentenza, ir-risposta ghar-rikors, l-ittra tat-23 ta' Marzu, 2000 u l-paragrafu 28, l-Bord ma jistax jemmen li l-marda kienet determinanti fuq il-hidma fil-hanut. Dan qed jinghad bl-akbar rispettt imma l-affarijiet hekk huma. L-intimat ghandu hanut fejn jirrizulta li hemm bosta hwienet b'negozju mifruq u hu jiehu certu atteggjament. Mill-1995 in-negozju beda jmur lura u hu ma jaghmel xejn. Darba jghid li wliedu kienu jifthulu wara nofs inhar. L-intimat fis-snin 1995, 1996, 1997 (ta' din is-sena l-intimat ma pprezentax kontijiet ghas-snin l-ohra) seta' kien jiftah ftit jew jiftah biex ikun fetah flok biex tassew iwettaq hidma, li kienet tkun wkoll, ghal gid tieghu. Fl-1998 fetah ftit, fl-1999

ma fetah qatt. L-intimat qed jipprova jiggustifika lilu nnifsu b'hafna skuzi. Daqqa haga u daqqa ohra. Ma hemm l-ebda gustifikazzjoni.

30. Dak li jinghad mill-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu bhala 'provi' ma jistax jigi accettat. Hafna mill-gurisprudenza msemija inghatat mill-Bord kif presedut u giet amplifikata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell. Imma fil-kaz ta' llum ma hemm ebda gustifikazzjoni ghan-non uso.

31. F'dan il-kaz is-sid mhux qed japprofitta ruhu. Ha pacenzja bil-kerrej li ghandu d-dmir li juza l-haga mikrija lilu skond id-destinazzjoni miftehema jew stabbilita' u li jisserva b'dan l-uzu skond id-diligenza tal-bonus pater familias. Rigwardat mill-prospettiva tas-sid in non uso jikkostitwixxi inadempjenza kuntrattwali, kemm ghax dan igib deprezzament ekonomiku tal-fond, kemm ghax jonqos il-mezz tal-konservazzjoni tieghu. Mill-ottika tal-kerrej, ikun ifisser li l-fond mikri ma ghadx ghandu utilita' ghalih u allura l-eghluq tieghu jew in-nuqqas ta' ezercizzju ta' uzu minnu jikkostitwixxi abbuz.

Billi jirrizulta non uso ghal diversi snin bla ebda gustifikazzjoni l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent proprio et nomine u jawtorizzah jerga' jiehu f'idejh il-fond/hanut numru hamsa ittra 'b' (5b) fi Triq il-Merkanti, l-Belt, Valletta; ghall-ghan ta' tkeccija jaghti erba' (4) xhur zmien millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat li ghandu jedd jiehu u jottjeni minghand ix-xhud Philip Grech l-ispejjez marbuta mal-hrug ta' ingunzjonijiet u mandati kontra l-istess Grech, kif intitolat li jaghmel fis-seduta tad-9 ta' Ottubru, 2002.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----