FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 16 ta' Ottubru 2001

Rikors Nru: 103B/95

Joseph u Mary Coleiro u b' digriet tal-15 ta' Frar 2001, stante il-mewt tar-rikorrent Joseph Coleiro il-gjudizzju gie trasfuz f' isem Mary Coleiro armla u uzufruttwarja ta' Joseph Coleiro.

Vs

Francis u Nazzarena Meli u b' digriet tas-27 ta' Novembru 1997 stante il-mewt tal-imsemmi Francis Meli li gjudizzju gie trasfuz fil-persuni ta' Nazzarena Meli u uliedha Raymond, David, Francis u Grace mart Anthony Dimech, ahwa Meli.

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponenti:

Illi l-esponenti jikri lill-intimat il-fond 50, St. Paul Street, Valletta, bil-kera ta' Lm600 fis-sena, l-iskadenza li jmiss fit-8 ta' Jannar, 1996;

Illi l-intimat mhux qed juza l-fond skond id-destinazzjoni originali tieghu, u del resto ikkaguna hsarat kbar fl-istess fond (Dok A u B);

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett kollu jitlob illi dan il-Bord jghogbu jawtorizzah sabiex jirriprendi l-pussess tal-imsemmi fond fi tmiem ir-rilokazzjoni korrenti.

Ra r-risposta ta’ l-intimati:

Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titlu taghhom ghal fond in kwistjoni, u cioe 50, St. Paul Street, Valletta.

Illi sussegwentement u minghajr pregudizzju ghas-suespost, huwa vera illi l-intimati jikru l-fond hawn fuq imsemmi minghand ir-rikorrenti, pero bil-kera ta' hames mija u hamsin liri Maltin (Lm550) u mhux sitt mitt liri Maltin (Lm600) kif imsemmi fir-rikors, u dan kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza;

Illi l-fond kien dejjem mikri lill-intimati bhala store, u dejjem ghamlu uzu minnu bhala tali;

Illi mhuwiex minnu kkagunaw hsara lill-imsemmi fond;

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti gahndhom jigu michuda bl-ispejjes.

Ra d-digriet tieghu tad-9 ta’ Mejju 1996 fejn gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti li tqeghdet ghad-dispozizzjoni tal-partijiet.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha;

Ra d-digriet tieghu tas-27 ta’ Novembru 1997 u tal-15 ta’ Frar 2001;

Ra l-verbal tat-30 ta’ Mejju 2001;

Ikkunsidra,

1. Fit-twegiba taghhom l-intimati talbu prova tat-titolu tar-rikorrenti. Jinghad illi l-kwistjoni dwar il-prova tat-titolu m' ghanda l-ebda rilevanza billi hu bizzejjed li bejn il-partijiet ikun hemm ir-rabta ta' sid u kerrej: fond mikri minn naha lill-ohra. Fit-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati jghidu li "huwa veru illi l-intimati jikru l-fond hawn fuq imsemmi minghand ir-rikorrenti." Ghalkemm dan it-tieni paragrafu tar-risposta jirreferi ghall-ammont ta' kera fl-istess hin l-intimati qed jghidu li l-fond jikruh mir-rikorrenti. Barra dan gie esebit kuntratt tas-6 ta' April 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard (fol 10-21) minn fejn jirrizulta li r-rikorrent Joseph Portelli kien l-proprjetarju assolut tal-fond. Din il-prova tintalab ta' sikwiet u hi biss wahda vessatorja li xxekkel l-hidma tal-gustizzja. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda bl-ispejjez kontra l-intimati.

2. Dwar it-tieni paragrafu tat-twegiba gie anness li l-kera tal-fond hu ta' Lm550 fis-sena u mhux ta' Lm600 fis-sena.

3. L-ewwel kawzali li fuqha hi msejsa t-talba ghall-izgumbrament hija:

"illi l-intimat mhux qed juza l-fond skond id-destinazzjoni origianli tieghu"

4. Skond il-ftehim tas-7 ta' Jannar 1975 l-ghan tal-kirja kien

"This premises is to be used for habitation and as a store and for business in general excluding the use of café, restaurants, night club or bar."

5. Fin-nota ta' osservazzjonijiet ir-rikorrenti jghidu li l-fond

(i) mhux qed jintuza minn Francis Meli
(ii) mhux qed jintuza bhala post ta' abitazzjoni

6. Hawnhekk irid jigi stabbilit x' kien tassew l-ghan tal-kirja.

a. Ir-rikorrent jghid li qabel il-kiri qal lill-intimat li l-fond kien "id-dar tal-genituri tieghi" ………kienet dar ta' pregju ta' familja, antika." (fol 30). Ma kellux jaghmel "hsara fil-post u juzah huwa biss." (ibid). Meta wasal ghar-rikors (fol 31-32):

"Minn investigazzjonijiet li ghamilt sibt illi l-intimat la qed juza l-fond bhala abitazzjoni, la qed juzah ghan-negozju, imma qed juzah biss bhala store. Biex nghid hekk qed juzah qisu mahzen. Rajt ukoll dan l-ahhar il-gallarija mbarrata bil-merkanzija."

b. Fit-twegiba jinghad li (fol 6):

"…..il-fond kien dejjem mikri lill-intimati bhala store, u dejjem ghamlu uzu minnu bhala tali"

c. Raymond Meli, intimat stqarr (fol 62)

"Il-kirja saret kif hemm immarkat fid-dokument A a fol 2 tal-process ghall-uzu bhala store u business in general. Stajna ukoll nuzawh ghall-abitazzjoni izda dejjem uzajnieh ghan-negozju. In-negozju taghna hu fil-haberdashery u uzajna dan il-post ghall-magazzinagg ta' dawn il-prodotti li ahna nimpurtaw. Il-post qatt ma uzajnih bhala café', restaurant jew night club, jew bar."

7. Fil-kitba bejn il-partijiet ma gie stipulat xejn dwar l-eskluzivita' ta' l-uzu personali mill-kerrej, ghaliex il-kerrej fl-uzu tal-fond ghall-ghanijiet miftehma (x' tghid il-ligi kif imfisser mill-gurisprudenza) seta jdahhal lil haddiehor membru tal-familja jghix mieghu jew imexxi n-negozju mieghu, jew ihalli terzi imsiehba mieghu juzaw il-fond.

8. Jekk kerrej jaqbez l-oqsma msemmija fil-ligi, jista' jirrizulta ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja (kliem b' tifsira aktarx wiesgha) imma mhux bdil ta' destinazzjoni li ma jkunx jirrizulta sakemm il-fond jibqa' jkun uzat ghall-ghanijiet miftehma.

9. Ma jirrizulta bl-ebda mod li l-intimat Francis Meli ma kienx qed juza l-fond skond id-destinazzjoni tieghu. Ir-rikorrenti jsostnu li meta inkwilin ma jkunx qed jaghmel uzu mill-fond personali, ikun hati ta' non-uzo. Dan huwa argument imgebbed dwar it-tifsira ta' non-uzo: fatt oggettiv li jippresupponi li uzu mill-fond ma jkun qed isir minn hadd u l-fond gie mitluq u abbandunat bi

hsara ghas-sid. Meta r-rikorrenti qed isostnu li hemm cessjoni/sullokazzjoni (mhix imsemmija fil-kawzali) ma jistghux fl-istess hin isostnu li hemm non-uzo.

10a. Dwar il-kawzali barra li r-rikorrenti jsostnu li l-intimat Francis Meli qed juza l-fond personalment jghidu ukoll li l-fond mhux qed jintuza ghall-abitazzjoni:

> "Il-kirja ma saretx biex l-inkwilin juza l-fond a scelta tieghu, izda ghall-uzu "for habitation and as store" u mhux "for habitation and/or as store"

b. l-intimati jirribattu "li huwa ovvju li l-kerrej inghata l-fakulta' li juza l-fond ghal diversi skopijiet u l-aghzla thalliet f' idejh. Ma jfissirx li ghax uza l-fond ghal skop wiehed biss kiser xi kundizzjoni tal-kuntratt lokatizzji." (bi skop wiehed ifissru 'store').

11. Il-partijiet it-tnejn Maltin ghamlu ftehim "bl-ilsien frank" li qed iwassal ghal Babel fil-hajja ta' kuljum ta' dan il-gens. Il-kelma 'premises' hi plural u mhux singular fl-ilsien Ingliz. (This/These; Is/Are; Café/Coffee Shop; / Restaurants/ Restaurant; As witness the hands of the said parties/Signed)

12. Is-sens komun juri li r-rikorrenti ma ghandhomx ragun. L-argument taghhom ifisser li fl-istess waqt u hin il-fond kellu jintuza ghall-abitazzjoni u bhala store <u>u</u> ghan-negozju in generali. Li gara li flok 'or' inkiteb 'and'. Fil-kliem ta' wara gara bil-maqlub li jfisser li l-fond ma jistax jintuza ghall-haga wahda biss minn "café, restaurants, night club <u>or</u> bar."

13. Il-partijiet ma kellhomx f' rashom dak li qed jghidu r-rikorrenti. Il-kliem miktub jidher li ma jfissirx il-hsieb tal-partijiet. M' hemm l-ebda htiega li l-Bord jidhol fl-hekk imsejha regoli ta' interpretazzjoni, skond l-ilsien tal-professjoni legali, li fl-1936 kellha tghaddi ghal Malti.

14. Barra dak li hu biss tfettiq ta' kliem l-intimati sa mill-bidu nett uzaw il-fond bhala 'store' u r-rikorrent ma tharrkux u hadu l-kera ghal snin twal.

15. Ghalfejn fil-kirja ta' 'dar ta' pregju' ir-rikorrent ta' l-permess li seta jinbidel il-bieb ta' barra u meta telaq il-kirja jerga jitpogga l-ewwel bieb? Ma jaghmilx sens, f' dan l-isfond dak li qal ir-rikorrent Coleiro (fol 31)

> "Kull meta ghaddejt minn quddiem din id-dar, jiena stajt ninnota illi l-bieb pricipali baqa' ma nbidel qatt. Allura jiena assumejt illi l-fond baqa' uzat bhala residenza."

16. Ir-rikorrenti u l-intimati jaqblu li l-post qatt ma' intuza bhala hanut ta' Kafe', restaurant, nightclub jew bar.

17. Billi l-ewwel kawzali ma tirrizultax it-talba ghall-izgumbrament imsejsa fuqha qed tigi michuda.

18. It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi li l-intimat ikagguna 'hsarat kbar' fil-fond.

19. Il-periti teknici mahtura mill-Brod dahlu fid-dettal dwar l-istat tal-fond u ghalqu r-rapport taghhom hekk.

> "……jidhrilna li ma gewx osservati l-ebda hsarat ta' certa entita' sostanzjali u ta' natura purament strutturali kif tirrikjedi il-ligi, isda sempliciment nuqqas ta' manteniment u upkeep adegwat tul is-snin fl-istess fond li qed jintuza primarjament ghall-skopijiet ta' magazingg katar u katar, kif gie osservat gustament tajjeb (mill-) istess AIC David Pace (prodott mir-rikorrenti) fir-rapport tieghu peritali li l-ispazju tal-binja gie utilizzat fl-ixken rokna fejn kien permissibbli kemm tal-hitan, soqfa, turgien, loadings, balconies, u kamrini tas-sanitary wings li ghadd sostanzjali ta' magazinagg li taghmilha difficli li dawn is-setturi tal-bini jigu mantenuti adegwatament sewwa tul is-snin kif huwa dmir ta' l-istess inkwilin li jaghmel tul l-istess lokazzjoni." (fol 122)

20. Is-subinciz (a) tal-Art 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 attiva 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 imposti bil-ligi fuq l-inkwilin………. Il-gurisprudenza hi konkordi li d-danni jridu jkunu gravi biex il-Qorti tittermina l-kirja korrenti, jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja…….

Il-hsarat iridu jkunu hafna u hi l-kelma 'hafna' li ghanda tigi valorizzata u definita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu ukoll neccessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' minn irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma ukoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur. (ara sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera in re "Avukat Leslie Grech bhala mandatarju ta' l-imsiefra Mary Clarkson vs Joseph u Anne konjugi Falzon" 26/9/00 ghall-gabra ta' gurisprudenza).

21. Illi ghalhekk il-bord hu tal-fehma li ma hemmx il-hsara kbira li tiggustifika s-sanzjoni ta' l-izgumbrament. Li jirrizulta hu xi ftit nuqqas ta' manutensjoni.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti billi ma giex pruvat li l-fond mhux qed jintuza skond id-destinazzjoni originali tieghu kif lanqas gie pruvat li gew ikkagunati hsarat kbar; l-ispejjez jithallsu mnir-rikorrenti, barra dawk fuq l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati li ghandhom jithallsu minnhom.

Dep.Reg   Magistrat