MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2011

Rikors Numru. 87/2007/1

Joan Vella Muskat (ID 329855M) f'isimha proprju u ghan-nom ta' hutha msiefrin Clarissa Formosa Gauci u Ann Cole mart Richalrd Cole, Michael Formosa Gauci, Josef Formosa Gauci u Joseph Vella Muskat bhala kap tal-kommunjoni tal-akkwisti ma' matu Joan ghal kull interess li jista' jkollu u l-Avukat Dottor Francis Lanfranco.

vs

Victor M. Camilleri

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huma proprjetarji tal-appartament numru tlettax (13) formanti parti mill-korp ta' bini numru erba' u tletin (34) Triq id-Dejqa Vallatta li huwa mikri lill-intimat bil-kera

annwali ta’ sittin Lira Maltija (Lm60) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem bl-ahhar skadenza li thallset sal-31 t’Ottubru 2004;

Illi l-appartament in kwistjoni kien inkera lill-intimat ad uzu ta’ ufficju kummercjali;

Illi l-intimat naqas milli iwettaq il-kundizzjonjiet tal-kirja in kwistjoni u fil-fatt ilu ma jaghmel uzu mill-appartament lilu mikri ghal numru ta’ snin u dan kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors;

Ghaldaqstant, in forza tal-premess, ir-rikorrenti jitolobu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprrendu l-pussess tal-ufficju numru tlettax (13) formanti parti mill-korp ta’ bini numru erba’ u tletin (34) Triq id-Dejqa Valletta u jordna il-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi ufficju u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan il-Bord . L-intimat jibqa’ mharrek ghas-subizzjoni;

Bl-ispejjes u salv kull azzjoni ohra – inkluza dik ghad-danni – spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat skond il-ligi;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi fl-ewwel lok r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom u cioe’ li huma s-sidien u se mai li huma s-sidien kollha tal-post;

Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti jridu jgibu prova li qed jidhru ghan-nom tal-assenti indikati mir-rikorrenti stess;

Ili fit-tieni lok it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda stante li hi infondata fil-fatt u fid-dritt hekk kif ser jirrizulta waqt il-kawza;

Illi fir-raba’ lok l-allegazzjoni ta’ non-uzu tal-appartament numru 13 Blokk numru 34 Triq id-Dejqa, Valletta hija inveritiera ghall-kollox;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-provi tar-rikorrenti f'din il-kawza jikkonsistu fid-deposizzjoni ta' tnejn minnhom u dik tar-rapprezentant tal-Korporazzjoni tas-Servizzi u tal-Ilma. Dr. Francis Lanfranco xehed illi hu u r-rikorrenti l-ohra huma s-sidien ta' dan l-ufficcju mikri lill-intimat li ilu snin twal ma jaghmel uzu minnu. L-intimat kien dejjem iwieghed li ser jirritorna lura c-cwievet ghaliex illum xjah u ma jistax jitla' aktar tarag u dik hi r-raguni ghaliex ma jiffrekwentax il-fond u dejjem talab iz-zmien biex ikun jista' jirritorna c-cwievet. Ghal numru ta' snin, r-rikorrenti indagaw dwar il-fond u dejjem rawh maghluq. Wara diversi promessi, r-rikorrenti kkommunikaw mal-intimat bil-miktub u kien infurmahom illi ibnu kien bi hsiebu jimporta xi barrin u ghalhekk l-ufficcju ser jerga' jintuza izda r-rikorrenti, minkejja li ma sabu l-ebda oggezzjoni, avzawh li f'dak il-kaz kellu jsir ftehim gdid ma' ibnu izda hu oggezzjona ghaliex xtaq li l-kirja tibqa' fuq ismu u minkejja dan, xorta ma semghu xejn min ghandu u kellha ssir din il-kawza. Rapprezentant tal-Korporazzjoni ghas-servizzi tal-Ilma xehdet illi minn ezami tal-kontijiet tal-intimat, jirrizulta illi kwantu ghall-ilma qed ikunu konsmanti bejn tnejn u tlett units bejn kont u iehor. F'ezemplari minnhom kien hemm registrat konsum ta' zewg units f'seba' xhur izda f'perjodu iehor kien hemm konsum ta' 71 units. Zewg units jindikaw konsum biex wiehed kemm jahsel idejh. Kwantu dawl, ma kien hemm l-ebda konsum anke wara li inbidel l-meter tad-dawl f'Awissu 2008, l-konsum kien zero.

L-intimat xehed illi dan l-ufficcju ilu mikri ghandu ghal dawn l-ahhar seba u hamsin sena u cahad li mhux qed jaghmel uzu minnu. Huwa ddikjara li jidhol l-ufficcju meta jkun il-Belt fejn forsi jikteb xi zewg ittri u jidhol ukoll in-neputi. "L-ittri li nhgid li nidhol biex naghmel hu biex inzommu mftuh". Huwa gieli ghamel negozju zghir mill-

ufficcju bhala delizzju. Huwa ikkonferma ukoll illi n-neputi tieghu jahdem taht kappa ta' kumpanija u li ma ghandu l-ebda permess minghand is-sidien biex ihalli kumpaniji ohra juzaw il-fond. L-intimat iddepona f'Novembru 2010 u qal li minn Gunju ta' dik is-sena sa Novembru acceda fl-ufficcju madwar erba darbiet. Dwar konsum ta' dawl u ilma qal hekk: "per ezempju, bhal-lum wara l-Qorti mmur l-Kazin Malti, ninqeda kollox minn hemmhekk, imbaghad immur l-ufficcju – ghax niehu pjacir immur l-ufficcju. Huwa kkonferma dak li qal Dr. Lanfranco dwar l-inabilita' tieghu li jitla' t-tarag izda kienu ghadu kemm hiereg minn operazzjoni u llum ma' ghaddx ghandu dik il-problema. Jikkonferma ukoll id-drabi li talab zmien ibattal il-post minhabba l-kundizzjoni ta' saqajgh L-intimat illum m'ghandux, fi kliemu, "negozju essacc" u n-negozju tal-importazzjoni tal-barrin minn ibnu qatt ma sehh. Il-post huwa nadif u ghal dan tiehu hsieb seftura li ma jafx x'jisimha izda hija l-istess wahda li tiehu hsieb it-tindif fin-negozju tan-neputi li huwa l-Mosta. L-istess neputi, Mark Camilleri, xehed li huwa jaghmel uzu mill-ufficcju meta jkollu xi vjaggaturi u jilqaghhom hemm u kulltant jigi ma' gembu zijuh l-intimat in kawza. In-negozju tan-neputi jinsab il-Mosta izda hu jkun l-ufficcju ma' zijuh madwar tlett darbiet fix-xahar. Cahad li zijuh ma jkunx l-ufficcju u l-ahhar li kien ma zijuh kien f'Gunju 2010 meta huwa xehed f'Novembru 2010. Huwa ma jafx jekk zijuh ghadux negozjant;

Dawn huma l-provi mressqa ghal konsidrazzjoni ta' dan il-Bord.

Illi dwar in non-uzo ta' ufficcju huwa konkordament ricevut fil-gurisprudenza in materja 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 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.*" Taghlim dan ribadit u sostenut fid-decizjoni fl-ismijiet "**Michele Gauci -vs- Angelo Agius**", Appell, 25 ta' Frar 1977, fejn proprju minnha giet mehuda s-silta appena citata;". Jidher illi huwa terren komuni l-fatt illi l-intimat mhux qed jaghmel uzu frekwenti ta' dan l-ufficcju tant li jaqbel mad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi kien fil-verita' talbu zmien sabiex johrog mill-fond. Da huwa ufficcju mikri biex l-intimat ikun jista' jezercita n-negozju tieghu, haga din li m'ghadhiex tissusisti stante li l-intimat, illum pensjonant, m'ghadux jiggestixxi negozju u jidhol l-ufficcju kull tant zmien ghax jiehu gost jaghmel dan u anke biex jikteb xi ittri li hu jghid li huwa in konnessjoni man-negozju tieghu meta n-neputi tieghu jghid li ma jafx li zijuh ghandux xi negozju. Meta xehed dwar zmien recenti, l-intimat jghid li minn Gunju sa Novembru mar fl-ufficcju madwar erba darbiet, haga din li turi biss li dan l-fond mhux qed ikun uzat.

Akkwiziti dawn il-provi, jirrizulta minghajr ebda ombra ta dubju illi dan l-ufficcju ilu zmien twil ma jintuza mill-intimat. Kif gustament rilevat fil-gurisprudenza fuq citata, l-uzu ta' ufficcju mhux neccesarjament jissarraf f'bieb miftuh kontinwament jew ezercizzju ta' professjoni fih b'mod kontinwu ghaliex x-xoghol jista' jsir bil-bieb mghaluq ghal kuntrarju li jsir f'hanut miftuh ghall-pubbliku. Izda mill-fatti migjuba a konjizzjoni ta' dan il-Bord jirrizulta li dan il-fond mhux talli ma jinfetahx almenuu b'mod sporadiku izda fil-verita ma jinfetah qatt u kwindi tirrizulta pruvat l-allegazzjoni tar-rikorrenti dwar in-*non uzo* tal-fond.

In konkluzzjoni ghalhekk jirrizulta illi l-intimat naqas mill-obbligi lokatizji tieghu billi naqas milli juzu l-fond ghall-iskop mikri lilu. Ghal dawn il-motivi, jilqa' t-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-intimat u jawtorizzahom jirriprend l-fond fi zmien tletin (30) jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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