MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' April, 2011

Rikors Numru. 16/2006/1

Emmanuele (ID 792830M) u Angela (ID 99637M) konjugi Demanuele

vs

Joseph Debono

Il-Bord.

Ra r-rikors tar-rikorrenti Demanuele li jghid hekk:

Illi huma l-proprjetarji tal-fond hanut bl-isem “Waterloo Snack Bar”, Triq l-Imsell, Qawra;

Illi originarjament l-fond fuq imsemmi gie mikri lil Franks Foods Limited u sussegwentement il-kirja ghaddiet f’idejn l-intimat Joseph Debono u dan versu l-kera ta’ seba’ mija u tletin lira Maltin (Lm730) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem bl-iskadenza li jmiss dovuta fl-ewwel t’April 2006;

Illi l-hanut fuq imsemmi qed jinzamm maghluq u b'hekk mhuwiex qed isir uzu mill-fond skond l-iskop li ghalih gie originarjament mikri;

Illi in oltre l-intimat naqas li jhallas punwalment il-kera minnu dovuta fir-rigward tal-fond fuq imsemmi u dan billi naqas li jhallas zewg skadenzi u oltre ta' kera anke huwa gie ufficjalment mitlub sabiex jaffetwa tali hlas. Nonostante t-rapass ta' zmien huwa baqa' inadempjenti;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi minhabba c-cirkostanzi fuq premessi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom sabiex ma jgeddux il-kirja tal-fond hamut bl-isem "Waterloo Snack Bar " fi Triq l-Imsell Qawra u konsegwentement jordna l-izgumbrament ta' l-intimat mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dan il-Bord;

Rat ir-risposta tal-intimata li tghid;

Illi t-talba kif dedotta ghandha tigi michuda fil-fatt u fid-dritt;

Salv-eccezzjonijiet ulterjuri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti f'din il-kawza qeghdin jitolbu lil dan il-Bord ma jgeddidx il-kera ta' fond, f'dan il-kaz hanut, u konsegwentement jordna l-izgumbrament mill-istess fuq zewg premessi kif ravvizati fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 senjatament dwar in-nuqqas ta' uzu tal-fond kif ukoll minhabba morozita' fil-kera dovuta.

Fir-rigward ta' nuqqas ta' uzu tal-fond, r-rikorrenti xehdu illi dan il-fond huwa mikri lill-intimat sabiex jintuza minnu bhala stabiliment tal-ikel u effetivament l-intimat kien jiggestixxi *snack bar* bl-isem ta' Waterloo Snack Bar izda

mis-sena 2005 ‘l hawn, jekk mhux aktar qabel, dan il-fond inghalaq b’mod permanenti u mhux qed issir l-ebda uzu minnu. Dan jixduh ir-rikorrenti u binthom meta jghidu illi l-intimat sahansitra nehha it-tabella bl-isem tal-hanut kif ukoll li huma jghaddu diversi drabi minn quddiem dan il-fond f’diversi hinijiet tal-gurnata peress illi joqgodu fl-inhawi u qatt ma jarawh miftuh ghan-negozju, anzi huwa maghluq u mahmug minn barra u minn gewwa. Kienu esebiti ritratti biex juru l-istat maghluq ta’ l-fond in kwisjtoni u r-rikorrenti ikkonfermaw bil-gurament illi huma hekk jaraw il-hanut kull meta jghaddu minn quddiemu. Xehdu ukoll illi l-intimat ghandu xoghol iehor u fil-fatt jahdem bhala xufier ta’ taxi ghal rasu u jiggestixxi dan ix-xoghol minn fond li huwa denominat Joe Holiday Service fi Triq ic-Cern, Bugibba li, kontra ghal dak in kwistjoni, ikun miftuh b’mod regolari. Kienu esebiti ritratt ukoll tal-imsemmi negozju fejn fuq tabella jidher li min jigetixxi dan in-negozju joffri “*24 hour cab service, car hire, holiday accomodation u excerusions”*, kif ukoll ritratt tal-vann bil-pjanci ta’ registrazzjoni bl-ittra ‘Y’ li hija allokata ghall-vettura taxi;

Impjegata tar-rikorrenti xehdet illi oltre li toqghod San Pawl il-Bahar, hija tahdem mad-ditta tar-rikorrenti AD Souvenirs gewwa Bugibba ghal dawn l-ahhar ghaxar snin, liema ditta hija vicin il-fond mertu tal-kawza. Hija tghaddi diversi drabi minn quddiem dan il-fond u ghal dawn l-ahhar hames snin dejjem ratu maghluq;

Ir-rikorrenti ressqu bhala xhud rapprezentat tal-Awtorita’ Maltija ghat-Turizmu li xehed illi ghalkemm hemm licenzja attiva dwar dan il-fond, din il-licenzja ilha ma tithallas mill-2003 ‘l quddiem u dan wara fl-2006 kien sar pagament biex ikopri sentejn arretrati;

Rapprezentant tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma xehed illi oltre li hemm kontijiet pendenti mill-intimat kwantu servizz ta’ dawl u ilma u oltre l-fatt illi s-servizz kien inqata’ fi tlett okkazzjonijiet mill-Korporazzjoni, l-ahhar li inqraw il-meters kien fl-2007 u minn dak inhar bdew johorgu biss stimi. Dan ix-xhud qal ukoll illi meta tikkompara l-figuri dwar konsum ta’ dawl u ilma minn

Ottubru tal-2005 ‘l quddiem jidher li hemm nuqqas sostanzjali fil-konsum tad-dawl. L-ahhar darba li kien sospiz is-servizz tad-dawl kien fit-2 ta’ Lulju tal-2007;

Ikkonsidra inoltre illi fl-objezzjoni tieghu, l-intimat ecepixxa li t-talba tar-rikorrenti ghandha tkunu michuda fil-fatt u fid-dritt u ma vvanta ebda raguni ghaliex din it-talba ghandha tkun hekk michuda. L-intimat ma ressaq ebda prova biex jinnewtralizza l-provi mressqa mir-rikorrenti. Minkejja dan, jirrizulta mhux kontestat illi dan il-hanut ilu maghluq ghal-xi snin minghajr il-kunsens tal-lokaturi u ghalhekk isegwi li jkun konsidrat jekk dan in-nuqqas ta’ attivita’ tammontax ghal *non uzo* li jekwipari ghall-uzu diversi skond id-dispost tal-Kap 69 u jekk kien hemm gustifikazzjoni ghal dan;

Illi kif kostantement deciz mill-Qrati taghna, n-nuqqas ta’ uzu ta’ fond, f’dan il-kaz hanut, jista’ jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu purche’ jittiehdu dawk il-kawteli kollha mehtiega ghal tali konkluzzjoni. Per ezemplari, fil-kawza **Mary Bord vs Invicta Ltd (96/200 App 1.12.2004**), il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk: “.. huwa ferm pacifiku illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment ta’ fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzaw il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-*Laurent* “non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone”. Ara **Kollez. Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PI p196**. Ciononostante din l-affermazzjoni, gie b’danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f’kull kaz, ghandhom jitqiesu ic-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi ”biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta’ zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli” (“**Rocco Caruana vs Albert Cauchi”, Appell, 6 ta’ Dicembru 1968**). Inghad in tema illi “l-principju ma japplikaz meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostani jkunu tali li, *inter alia*,

verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju" ("**Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit" Appell, 16 ta' Dicembru 1969**)".
Applikati dawn il-principji mal-provi akkwiziti, jirrizulta illi dan il-fond ilu maghluq ghal diversi snin minghajr ma inghatat ebda raguni mill-intimat. Dak li trid il-ligi hu li l-Bord jezamina l-provi b'reqqa tali li f'kaz li tirrizulta xi gustifikazzjoni plawsibbli bhal per ezempju mard fil-familja tal-inkwilin jew l-inkwilin inniffsu, l-Bord jghaddi biex jara jekk dik ir-raguni hix wahda li timmerita c-cahda tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond. Fl-ewwel lok, l-intimat kellu kull opportunita' li igib tali gustifikazzjoni quddiem dan il-Bord, f'kaz li kien hemm din il-gustifikazzjoni izda ma ressaq l-ebda prova. Di piu' l-Bord ma jista' jara ebda raguni li tista' b'xi mod tkun ta' ghajnuna lill-intimat mill-fatti quddiemu. Il-fatti juru li l-intimat tilef kull interess fil-gestjoni ta' dan il-fond tant li hu moruz ukoll fil-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma u tal-licenzja ghall-gestjoni tal-fond u dan ghaliex ghandu negozju iehor li jokkupah ghal hin twil matul il-jum skond il-provi mressqa mir-rikorrenti. Ghalhekk per konsegwenza l-Bord ihoss illi r-rikorrenti ippruvaw in-non uzo fil-grad rikjest mil-ligi.
Jirrizulta ukoll illi l-intimat, debitament interpellat sabiex ihallas l-iskadenzi tal-kera baqa' inadempjenti. Ghal precizjoni l-Bord ma jaqbilx mal-pretiza tar-rikorrenti kif postulata minnhom, senjatament li ghandhom jinghataw id-dritt ta' ripreza ghaliex l-intimat ma hallas puntwalment. U dan ghaliex l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 jirraviza li l-inkwilin huwa tennut li jkun naqas milli jhallas il-kera kemm il-darba jkun moruz wara hmistax-il jum minn meta jkun interpellat biex jaghmel dan. Ciononostante, jirrizulta illi l-intimat naqas ukoll milli jhallas i-kera fiz-zmien stipulat mil-ligi;
Ghal dawn i-motivi, l-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-fond minnhom deskritt fir-rikors promutur fi zmien tletin (30) jum mil-lum.
Bl-ispejjez kontra l-intimat;

< Sentenza Finali >

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