MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2013

Rikors Numru. 5/1998/1

Gulia Grech u b'digriet tas-7 ta' Dicembru 2010, il-ġudizzju ġie trasfuz f'isem Annunziata sive Nancy xebba,
Mary Rose xebba, Frances xebba, Grace miżżewġa Navarro u Nazzareno sive Reno ilkoll aħwa Grech; Frances miżżewġa Micallef, Carmela miżżewġa Cherubina, u Michael aħwa Mercieca, Mario u Michael aħwa Grech monflok Gulia Grech li mietet fil-mori tal-kawża.

vs

Richard Ellis għan-nom u in rappresentanza tal-imsiefer
Anton Ellis u għall-kull interess li jista' jkollu l-istess Richard Ellis
u b'digriet tat-13 ta' Ottubru, 2004 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Richard Ellis minflok Anton Ellis li miet fil-mori tal-kawża.

Illum il-Ħamis, 2 ta' Mejju 2013

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettiet illi:

Hija tikri lill-intimat Anton Ellis il-ħanut numru erba u erbgħin (44) Main Gate Street, Victoria, Gozo, bil-kera ta' tlett mija u ħamsin lira Maltija (Lm350) fis-sena liema kera titħallas bis-sena bil-quddiem fil-wieħed u tletin (31) ta' Ottubru ta' kull sena.

Illi l-intimat żamm dan il-ħanut magħluq u abbandunat għall-dawn l-aħħar sentejn u naqas milli jiġġestixxi fih negozju u b'hekk jiġi li abbandunah u bidillu n-natura tiegħu u għamel ħsara irreparabbli lill istess fond.

Illi oltre dan l-intimat qed jagħmel xogħolijiet ta' alterazzjoni strutturali li m'humiex permess ghall-inkwilin li jagħmel mingħajr il-permess ta' sid il-kera u għalhekk jiġu wkoll li għamel ħsara lill-fond mikri.

Talbet li dan il-Bord jogħġbu jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jogħġbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond mikri wara li skadenza li jmiss u ċioe wara l-wieħed u tletin (31) ta' Ottubru tas-sena korrenti taħt dawk il-provvedimenti li jidhirlu xierqa.

Ra r-Risposta tal-intimati fis-sens illi:

Illi d-domandi attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dan għar-raġunijiet li ġejjin:

1. Billi l-għeluq tal-ħanut kien ħtija tar-rikorrenti li permezz ta' proċeduri għall-mandat ta' inibizzjoni ottjeniet it-twaqqif provviżorju ta' operazzjoni tan-negozju b'ġeneru divers minn dak preċedentement operat u anki t-twaqqi (sic) provviżorju ta' xogħolijiet permessi bil-liġi.

2. Billi ix-xogħolijiet strutturali kollha li qiegħedin isiru huma permessi skond il-Liġi.

Salv tweġibiet ulterjuri.

Ra l-verbali tax-xhieda mismugħa, l-affidavits u dokumenti esebiti.

Ra n-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ra l-atti l-oħra kollha tar-Rikors.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent, bħala s-sid qed titlob ir-ripresa tal-fond mikri lill-intimat nomine għal żewġ raġunijiet:

(i) għax l-fond inżamm magħluq u abbandunat; u

(ii) għax l-intimat beda jagħmel xogħolijiet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid u kkawża ħsara fih.

Irriżulta li dan il-fond oriġinarjament kien ġie mikri bħala ħanut għall-bejgħ ta' *household appliances* minn missier ir-rikorrenti lil missier l-intimat. Mal-mewt tal-inkwilin, il-kirja għaddiet fuq martu Dolores Ellis u sussegwentement fuq l-intimat, wara li sar fethim dwar awment fil-kera. Ġara illi fid-19 ta' Novembu 1996 ir-rikorrenti talbet il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimat għax dan kellu l-ħsieb li jibdel il-ġeneru tan-negozju u beda jneħħi l-merkanzija u l-armaturi li kellu fil-ħanut.[1] Fil-mori tas-smiegħ ta' dan il-mandat, l-intimat ġie miżmum proviżorjament milli jagħmel il-ħwejjeġ indikati fl-istess rikors.[2] Anke qabel ma ġie degretat finalment dan ir-rikors, l-istess rikorrenti fit-30 ta' April 1997 intavolat rikors ieħor għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimat, din id-darba għax kien qed jagħmel xogħolijiet strutturali

[1] Ara kopja ta' dan ir-rikors a fol. 162 tal-process, fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru.705/1996 quddiem il-Qorti ta' Ghawdex, Superjuri
[2] Ara digriet relattiv a fol. 198

mingħajr il-kunsens tagħha.[3] Imbagħad fl-24 ta' Awwissu 1998 ir-rikorenti pproċediet bir-Rikors presenti fejn talbet li tiġi terminata l-kirja għar-raġunijet hawn fuq indikati.

It-tieni raġuni għaliex qed tintalab ir-ripresa hija bbażata fuq l-artikolu 9(a) tal-Kap.69, li fost ħwejjeġ oħra jintitola lis-sid jieħu lura l-fond mikri jekk il-kerrej "**ikun għamel ħsara fil-fond**". Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkazzjonijiet jippronunzjaw rwiehom fuq raġuni simili għat-terminazzjoni tal-kirja. Il-kriterji stabiliti mill-ġurisprudenza li għandhom jiggwidaw il-ġudikant biex jara jekk l-alterazzjonijiet magħmula mingħajr il-kunsens tas-sid humiex permissibbli, huma s-segwenti:

(i) ix-xogħolijiet iridu jkunu parzjali u mhux ta' importanza straordinarja;

(ii) ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew presunta tal-lokazzjoni;

(iii) ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprjeta' speċjalment għal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrikat;

(iv) jistgħu jiġu rimossi f'lokhom fit-tarf tal-lokazzjoni; u

(v) ikunu neċessarji jew utili għall-godiment tal-post.

Fil-kawża fl-ismijiet: "L. Cachia Zammit Randon vs C. Mifsud Bonnici"[4] intqal illi: "*Kemm-il darba l-kerrej josserva dawn il-kondizzjonijiet, allura hu jkun qed igawdi u jużgħa l-fond tiegħu bħala* ***bonus pater familias***." F'dan il-ġudikat ġie kkwotat il-Paċifiċi Mazzoni fis-sens li minħabba fil-progress, huwa neċessarju illi xogħolijiet u alterazzjonijiet strutturali darba pprojibiti jiġu permessi. Kawżi oħra fejn ġew permessi alterazzjonijiet stutturali huma: "Bonniċi vs Cesario" fejn iċċartet faċċata ta' ħanut

[3] Ara atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru.313/1997
[4] Kollez vol. XXIX.II.681

sabiex tiġi ffurmata armatura;[5] "Gauci vs Borg" fejn ġie permess il-bini ta' kamra f'bitħa;[6] "Brincat vs Stivala" fejn il-konvenut waqqa' kamra u bnieha b'mod divers u fetaħ twieqi ġodda.[7] Kif ingħad fil-kawża: "Catherine Genovese vs Francis Schembri" [8] : "*Biex wieħed jara x'modifikazzjonijiet huma leġittimi jew le, wieħed għandu jħares lejn iċ-ċirkostanzi tal-każ. Dan għaliex mhux faċli li dawn jiġu formulati b'xi regola preċiża u jkun perikoluż li wieħed jipprova jkun dommatiku in materja. Huwa veru illi d-dottrina legali stabiliet ċerti linji gwida, ad exemplum, li t-tibdiliet ikunu parzjali, mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, u ma jippreġudikawx lis-sid. B'dankollu stante li din il-materja hi waħda ta' apprezzament ta' fatt, din neċessarjament titħalla fl-għaqli ġudizzju tal-ġudikant biex mill-provi jiddetemina l-leġittimita' tal-kambjamenti, tenut s'intendi qies tan-neċessita' u utilita' li għandu l-kerrej għall-aħjar tgawdija tal-fond*."

Ma tantx tressqu provi f'dan ir-rigward, imma jirriżulta mix-xhieda tar-rappresentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar illi kienet inħarġet *enforcement notice* kontra s-sid u l-inkwilin minħabba t-twaħħil ta' *air condition unit*, tabella u alterazzjonijiet fil-faċċata tal-ħanut mingħajr permess.[9] Mill-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 313/1997 jirriżulta wkoll li r-rikorrenti kienet qed tilmenta "*mill-introduzzjoni ta' water closet li qabel ma kienx hemm fil-ħanut u fil-komunikazzjoni tal-istess water closet mas-sistema tad-drenaġġ tal-fond*." [10] Ir-rikorrenti, jew wara mewtha l-eredi tagħha, baqgħu qatt ma ressqu ebda evidenza biex jippruvaw li dawn l-alterazzjonijiet kienu qegħdin jikkawżaw xi ħsara fil-fond mikri. M'hemmx dubbju, anke fid-dawl tal-ġurisprudenza ċċitata, li dawn ix-xogħolijiet jaqgħu taħt il-kriterju ta' alterazzjonijiet parzjali, li jistgħu faċilment jitneħħew mingħajr xi ħsara stutturali jew

[5] Kollez.vol. XXXIII.II.35
[6] Kollez.vol. XLII.I.415
[7] Kollez.vol.XLV.II.693;ara wkoll: Baldacchino vs Bellizzi vol. XXXVI.II.493; Grech vs Gauci vol.XXXVII.I.156; Muscat vs Azzopardi vol.XL.I.635, u Cassar vs Testa vol.XLI.I.708
[8] Appell: 16.12.2002
[9] Ara deposizzjoni ta' Jean Paul Attard a fol.22
[10] Ara rikors relattiv a fol. 253

irreparabbli. Għalhekk sa fejn it-talba għar-ripresa hija bbażata fuq din ir-raġuni, din qed tiġi miċħuda.

Ir-rikorrenti tibbaża t-talba tagħha wkoll fuq ir-raġuni li l-fond kien qed jinżamm magħluq. Ir-rikorrenti presenti, fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom jagħtu ħafna importanza għall-allegazzjoni li l-inkwilin biddel il-ġeneru tan-negozju. Ċertament pero' r-rikorrenti ma setgħetx kellha f'moħha dan it-tip ta' bdil ta' destinazzjoni tal-fond mikri meta ntavolat ir-rikors presenti. L-ewwelnett huwa ċar biżżejjed minn dak li jingħad fil-paragrafu li jirreferi għal din ir-raġuni, li l-kliem "*bidillu n-natura tiegħu*" kien qed jirreferi għall-allegat *non uso* u mhux għax kien qed jagħmel użu differenti minn dak miftiehem. Terġa' kien ikun hemm kontradizzjoni lampanti fl-istess rikors kemm il-darba is-sid kienet ser tibbaża t-talba tagħha fuq in-*non uso* u fl-istess ħin tallega użu differenti. Barra minn hekk jirriżulta mill-provi illi użu differenti tal-fond mikri kien beda jsir żmien wara li ġie ntavolat ir-Rikors presenti. Biss biss l-intimat u x-xhieda prodotti minnu stqarrew li ma setgħux ikomplu bix-xogħolijiet ta' *refurbishment* ta' dan il-fond sakemm kien għad hemm iż-żewġ mandati ta' inibizzjoni hawn fuq imsemmija pendenti. U dawn ġew rispettivament degretati finalment fit-2 ta' Mejju 1997 u fit-18 ta' Ġunju 1998, [11] meta ir-rikors presenti ġie imbagħad intavolat ftit xhur wara.[12] Għalhekk mhux permissibbli għal dan il-Bord li jinvestiga wkoll din ir-raġuni għar-ripresa, u ser jillimita ruħu sabiex jeżamina sa fejn it-talba tista' tintlaqa' fuq l-allegazzjoni tan-*non uso* biss.

Il-liġi tagħna ma ssemmix espressament din ir-raġuni partikolari għar-ripresa. Imma kif insibu fil-ġurisprudenza lokali: "*Min iżomm il-fond magħluq jagħmel użu divers minnu, billi hu magħruf li* ***non si fa uso del fondo secondo la sua destinazione non usandone****.*" [13] Għalhekk dan in-nuqqas ta' użu jinkwadra ruħu wkoll taħt ir-raġuni msemmija fl-artikolu 9(a) tal-Kap.69, u ċioe' li l-inkwilin "**ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kir**i." Ingħad ukoll f'dan ir-

[11] Ara digriet relattiv a fol. 259 - 260
[12] Ara digriet a fol. 254
[13] Appell Civili: 8.ii.1954 Schembri vs Bonnici

rigward li: "…*negozju jimporta attivita' kummerċjali anke jekk fuq skala ridotta u mhux okkazzjoni sporadika ta' bejgħ ("Francis X. Formosa et vs Carmel Mifsud, Appell, 9 ta' Lulju 1999). Anke kieku allura kellu jiġi aċċettat illi l-mobilja maħżuna fil-fond in eżami kienet intiża biex tinbiegħ, ċertament is-soċjeta' appellanti naqset milli ġġib imbgħad prova sodisfaċenti tal-frekwenza ta' dan is-suppost bejgħ….Li jfisser taħt dawn iċ-ċirkostanzi illi l-fond ma għandux jimmerita t-trattamnet speċjali ta' favur illi l-liġi tagħti lill-ħwienet. (John Portelli vs Emmanuele Sacco, Appell, 19 ta' Mejju 1958)*." [14]

Fil-każ in eżami huwa ammess mill-intimat proprio et nomine, u dan jerġa' anke jikkonfermah fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet responsiva tiegħu, illi ta' l-inqas sa minn meta saru l-proċeduri għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra tiegħu dan il-ħanut ma kienx qed jinfetaħ għan-negozju. Żgur għalhekk illi mid-data tal-presentata tar-rikors għall-ħruġ ta' l-ewwel mandat ta' inibizzjoni, u ċioe' fid-19 ta' Novembru 1996,[15] fejn anke l-istess rikorrenti kkonfermat bil-ġurament tagħha li kienet ġia nħarġet il-merkanzija u bdew isiru l-alterazzjonijiet lamentati, sa meta ġie finalment degretat dan ir-rikors fit-18 ta' Ġunju 1998,[16] ma sar ebda negozju minnu. L-intimat jipprova jiġġustifika ruħu għal dan in-nuqqas billi jikkontendi li kien mimżum mill-Qorti b'dawn il-mandati. Imma eżami tal-proċessi relattivi juri li bl-ewwel mandat l-intimat kien ġie miżmum biss provizorjament milli jagħmel il-ħwejjeġ indikati fir-rikors, u ċioe' milli jibdel il-ġeneru tan-negozju, b'digriet provizorju tal-24 ta' April 1997.[17] Bit-talba għall-ħruġ tal-mandat l-ieħor, l-intimat ġie biss miżmum provizorjament milli jkompli bix-xogħolijet ta' komunikazzjoni ta' W.C. fil-ħanut, mit-30 ta' April sat-2 ta' Mejju 1997, u ċioe' għal jumejn biss.[18] Għalhekk bl-ebda wieħed minn dawn il-mandati ma ġie l-intimat mrażżan milli jkompli jeżerċita negozju f'dan il-ħanut, fil-pendenza tagħhom. Dan ifisser li jekk l-intimat żamm il-ħanut in

[14] Appell: Joseph Gasan et vs Hix Limited: 10.03.2004
[15] Ara kopja tar-rikors a fol. 162
[16] Ara kopja tad-digriet a fol. 259
[17] Ara digriet a fol. 198
[18] Ara atti tal-Mandat nru.313/1997 a fol. 253 - 258

kwistjoni magħluq għal ċertu żmien, dan kien b'għażla tiegħu, mnissla mid-deċiżjoni li kien ha li jimmodernizza l-ħanut bl-intenzjoni li jerġa' jiftħu b'tip ta' negozju li ma kellu x'jaqsam xejn mal-bejgħ ta' *household appliances,* u mhux għax kien miżmum bil-mandati msemmija.

Ir-rikorrenti fit-talba tagħha tgħid li l-intimat "*żamm dan il-ħanut magħluq u abbandunat għal dawn l-aħħar sentejn u naqas milli jiġġestixxi fih negozju*…". Il-liġi ma ssemmix żmien speċifiku f'dan ir-rigward, imma kif ġie mfisser: "*Huwa veru illi s-soċjeta' appellanti ġabet raġuni jew, aħjar, skużanti dwar dan il-fatt, iżda anke jekk inhu veru wkoll illi mhux prattikabbli li jiġi determinat 'a priori' kemm żmien irid jiġi preċiżat biex jista' jingħad li jeżisti nuqqas ta' użu, eppure meta dan in-nuqqas ta' attivita' kummerċjali jiġi valutat fil-kwadru tar-raġuni tan-nuqqas, ma jistgħax jingħad illi t-tul ta' żmien kien determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli."* [19] Applikati l-istess prinċipji għall-kaz in eżami, hija l-fehma ta' dan il-Bord, li ż-żmien kollu li għamel magħluq dan il-ħanut, sakemm saru l-alterazzjonijiet, wara kollox mhux approvati mis-sid, li xorta waħda ried iwettaq l-intimat, jiġġustifika t-talba tar-rikorrenti bbażata fuq in-*non uso*.

Għal dawn il-motivi jiddeċidi r-Rikors, billi, filwaqt illi jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati, jilqa' t-talba tar-rikorrenti, u jawtorizzahom ma jġeddux il-kirja tal-ħanut bin-numru erba' u erbghin (44) Main Gate Street, Victoria, Gozo, fl-iskadenza li jmiss tal-31 ta' Ottubru 2013 u jirriprendu l-pussess tiegħu wara dik id-data.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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

[19] Appell: Joseph Gasan et. vs Hix Limited: 10.03. 2004