MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 86/2006/1

Paul Bajada (I.D. 748656M), Carmel Bajada (I.D. 430517M), John Bajada (Passaport Malti Nru. 351717), Euchasristo Bajada (I.D. 592043M), Francis Bajada (Passaport Ingliz Nru. 206301187), Emanuel Bajada (I.D. 70654M) u Antonia Chetcuti nee' Bajada (I.D. 556949M)

vs

Albert Caruana (I.D. 876844M) u wara l-mewt tieghu, b'digriet tal-Bord tas-26.4.11, l-atti kienu legittimati f'isem Margaret Caruana 169747(M), Alexander Caruana 196666M, Pauline Caruana 473567M u Alberto Caruana 446174M u b'digriet tal-Bord tat-28.11.12, wara l-mewt ta' Margaret Caruana l-atti kienu legittimati f'isem l-istess Alexander, Pauline u Alberto Caruana.

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimat il-hanut bin-numru 194, The Strand, Sliema, versu l-kera ta’ erba’ Liri Maltin (Lm4) kuljum pagabbli kull sena b’lura;

Illi nonostante diversi interpellanzi, l-intimat naqas milli jhallas lir-rikorrenti l-kera rapprezentanti l-ahhar zewg skadenzi, u cioe’, l-kera li tkopri l-perjodu bejn l-ewwel (1) ta’ Jannar 2004 u l-wiehed u tletin (31) ta’ Dicembru 2004, u l-perjodu bejn l-ewwel (1) ta’ Jannar 2005 u l-wiehed u tletin (31) ta’ Dicembru 2005;

Illi inoltre, sa minn madwar sena u nofs ilu, l-hanut de quo qieghed jinzamm maghluq u kwindi l-intimat mhux qed juza l-fond ghal skopijiet li lilu gie mikri;

Illi di piu’, giet intavolata applikazzjoni mal-MEPA ghat-tibdil tal-fond inkwistjoni minn hanut ghal restaurant, u dunque dan jirrizulta f’tibdil fid-destinazzjoni tal-fond da parte ta’ l-intimat.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzhom jirriprendu l-pussess tal-hanut bin-numru 194, The Strand, Slima, u li ghall-fini ta’ l-izgumbrament jigi prefiss lill-intimat terminu qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk;

Illi huwa ghadu kemm gie notifikat bir-rikors li ghalih qed isir din ir-risposta.

Illi l-kera tal-hanut imsemmi ma hijiex dik ta’ Lm4 kuljum izda hija dik ta’ tmintax-il xelin, illum disghin centezmu (Lm0.90) kuljum skond ma jirrizulta mill-ftehim tas-7 ta’ Ottubru, 1970. Illi fil-fatt hemm ammont sostanzjali ta’ kera depositat taht l-awtorita’ tal-Qorti.

Illi mhux minnu illi r-rikorrenti intimaw lill-esponenti sabiex ihallas il-kera dovuta kif premess fit-tieni paragrafu tar-rikors imsemmi.

Illi huwa minnu illi l-hanut imsemmi inzamm maghluq, pero’ dan inzamm maghluq biss ghall-perjodu ta’ sitt xhur u dan billi kien qed isir xoghol ta’ kostruzzjoni fuq il-bejt tieghu u ghalhekk ma setax jinfetah ghall-pubbliku. Wara li tlestew dawn ix-xogholijiet inbdew xogholijiet fl-intern tal-hanut u dawn prattikament spiccaw u il-hanut sejjer jinfetah f’qasir zmien.

Illi mhux minnu illi hemm projbizzjoni dwar l-uzu li ghandu jsir mill-istess hantu u dan skond ma jirrizulta mill-kuntratt pubbliku tat-22 ta’ Lulju 1958 fl-atti tan-nutar Maurice Gambin fejn il-kondizzjoni numru [iv] tghid espressament hekk: ‘Carmelo Caruana (missier l-esponenti) ikollu d-dritt juza l-istess hanut ghall-kwalunkwe generu, biss ma jistax ibiegh fih xorb bil-grogg u ma jistax jesponi haxix ‘l barra mill-vetrina’

Ghal dawn il-motivi it-talbiet tar-rikorrenti ma ghandhomx u ma jistghux jigu milqugha u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra taghhom.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jadixxu lil dan il-Bord biex jawtorizzahom jirriprendu l-fond, konsistenti f’hanut, lokat lill-intimati u dan fuq tlett premessi: dik tal-morozita’ fil-hlas tal-kera u bdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba nuqqas ta’ uzu u minhabba bdil fil-generu tan-negozju rizultanti minn applikazzjoni mal-Awtorita’ tal-Ippjanar u l-Ambjent;

Kull wahda minn dawn ir-ragunijiet hija abbinata mal-kondizzjonijiet lokatizji li jidhru elenkati f’zewg kuntratti li bihom originat il-kirja *de quo*. Ghalhekk huwa opportun li l-

istess kondizzjonijiet ikunu ezaminati qabel kull konsiderazzjoni ohra. Permezz ta’ kuntratt bejn l-awturi tal-partijiet maghmul fit-22 ta’ Lulju 1958 (u mhux l-1 t’Awissu 1958 kif jirritjenu r-rikorrenti), Dok PB1 a fol 15, l-fond inkwistjoni inghata b’titolu ta’ sullokazzjoni minn Carmelo Bajada lill-awtur tal-intimati Carmelo Caruana sabiex jintuza bhala hanut bil-kera ta’ hdax-il xelin kuljum. L-kelma hanut ma kienet kwalifikata bl-ebda mod u l-inkwilin setgha jwilli l-hanut liberament. L-awtur tal-inimtati inghata l-fakolta’ li “*juza l-istess hanut ghall-kwalunkwe generu, biss ma jistghax ibigh fih xorb bill-grokk u ma jistghax jesponi haxix ‘l barra mill-vetrina*”. Dan il-hanut inkera minghajr ghamara u l-permessi, licenzji kollha, ilma u elettriku kienu a karigu tal-istess inkwilin. Fis-7 ta’ Ottubru 1970 Carmelo Bajada u s-successuri ta’ Carmelo Caruana dahlu fi ftehim ulterjuri fejn qablu li l-kera kellu tizdied minn hdax-il xelin kuljum ghal tmintax-il xelin kuljum. Dok PB2 a fol 19. (Kontra dak li jippremettu l-intimat fic-cedola ta’ depozitu taghhom, Dok PB3 u 4 a fol 20 u 21 dan l-ahhar kuntratt m’hwiex l-kunratt ta’ sullokazzjoni u lanqas ma hu datat it-2 ta’ Marzu 1977);

Brevement rikapitat il-kontenut taz-zewg kuntratti jokkorri issa konsiderazzjoni fuq kull premessa vantata mir-rikorrenti:

Kwantu l-ewwel raguni ta’ morozita’, r-rikorrenti jghidu illi minkejja dak patwit fiz-zewg skritturi msemmija *supra*, fl-1993 missierhom Carmelo Bajada kien kiteb lill-intimati permezz ta’ avukat sabiex l-kera jkun awmentat ghall-erba liri Maltin kuljum. Ir-rikorrenti Paul Bajada xehed illi meta mar jigbor il-kera kien kellem lil Robert Caruana dan kien qabel mat-talba tant li minn dakinhar beda jippercepixxa kera ta’ Lm4 kuljum ghas-sullokazzjoni tal-fond liema hlas kien isir l-bicca l-kbira permezz ta’ cheque ta’ A&A Caruana mahruga fuq l-APS Bank u kienet tkun ffirmata ricevuta fuq il-ktieb tal-kera li dejjem inzamm mill-inkwilini. Permezz ta’ ittra ufficjali tal-25 ta’ Lulju 2006 (Dok PB5) u ohra tat-28 t’Awissu 2006 (Dok PB6), r-rikorrenti interpellaw lill-intimati jhallsu l-arretrati ta’ kera ghas-snin 2004 u 2005 bir-rata ta’ Lm4 kuljum. L-intimati rrejagew

billi ddepozitaw il-kera ta’ disghin centezmu kuljum (ekwivalenti ghall-18-il xelin) taht l-awtorita’ tal-Qorti;

Issa, kif inhu immedjatament evidenti, din il-kwistjoni mhix wahda ta’ morozita’ kif trid il-ligi fis-sens illi ghalkemm l-intimati ma hallsux dak mitlub mir-rikorrenti dan ghamluh ghaliex itennu illi l-kera komandata mhix dik miftiehma mill-partijiet, anzi ddepozitaw il-kera li skond huma kienet hekk dovuta. Il-morozita’ mhix biss in-nuqqas ta’ hlas puntwali tal-kera izda hija dik definita fil-gurisprudenza bhala nuqqas ta’ hlas puntwali u minghajr raguni valida (ara in rigward l-kawza **Doris Mallia vs Paul Briffa App 22.11.2002** anke rigward l-effett ta’ cedola ta’ depozitu). Fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom, r-rikorrenti strahu fuq id-deposizzjoni ta’ Paul Bajada, izda bid-dovut rigward, din id-deposizzjoni kienet attakata mill-intimati u fil-verita’ l-allegazzjonijiet hemm maghmula m’humiex korraborati minn fatti li setghu facilment jingiebu quddiem dan il-Bord. Tajjeb li tinzamm fil-mira r-regola *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat* ghaliex huwa ferm inkoncepibbli kif l-awtur tar-rikorrenti dejjem qieghed in iskritt il-ftehim milhuq mal-awtur tal-intimati kompriz awment fil-kera u issa ma ghandu xejn x’juri li awment minn 90 centezmu ghall erba’ liri Maltin kuljum kien miftiehem b’mod verbali. La kienet esebita l-ittra tal-avukat menzjonata mir-rikorrenti, la l-ktieb tal-kera li setgha ingieb b’xhieda in subizzjoni tal-intimati u anqas mqarr kopja ta’ cheque wiehed tal-APS Bank. Incidentalment, l-intimati jghidu illi missierhom qatt ma kellu kontijiet mal-APS Bank u allura dan iqieghed l-pretensjoni tar-rikorrenti f’dubji serji tant li ma tistghax tkun kontemplata morozita’ la darba l-intimati jirritjenu li dak mitlub ma jirraprezentax il-kera patwit. Ghalhekk fil-fehma tal-Bord ma tirrizultax l-allegata morozita’ u din it-talba qed tkun michuda;

Illi r-rikorrenti jilmentaw ukoll mill-fatt illi dan il-hanut ilu mizmum maghluq sa minn sena u nofs qabel ma ntawvolaw ir-rikors promutur. Dwar dan, l-intimati jikkoncedu li l-hanut inzamm maghluq ghal perjodu ta’ tmien xhur u dan minhabba xohgolijiet ta’ kostruzzjoni ta’ appartamenti godda fuq l-arja sovrastanti l-hanut. L-Bord ezamina b’ammirazzjoni l-gurisprudenza citata mir-

rikorrenti in rigward fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom, izda hawn si tratta ta’ sitwazzjoni fejn l-intimat ma kellu l-ebda xelta ohra hlief li jzomm il-hanut maghluq minhabba l-kostruzzjoni ta’ natura magguri li kienet ghaddejja. L-istess intimati esebew ftehim milhuq mal-izvillupatur sabiex izommu l-hanut maghluq versu korrispettiv u certament dan il-ftehim intlahaq minhabba necessita’ da parti tal-izviluppatur u mhux minhabba l-inkonvenjent li kienu ser isofru l-intimati minhabba trabijiet, tant li l-ftehim sar waqt illi l-izviluppatur kien ghadu fuq konvenju ghax-xiri u akkwist tal-fonti sovrastanti. Stante illi dan l-gheluq kien necessitat u mhux wiehed kapricuz l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jinoltra aktar dwar din il-premessa;

Illi kwantu l-ahhar raguni vantata mir-rikorrenti, dan il-Bord ma jarax ghaliex l-istess rikorrenti marru fid-direzzjoni li jinvokaw ir-regoli tal-interpretazzjoni meta l-kuntratt ta’ sullokazzjoni kien wiehed car u univoku. L-artikolu 1002 tal-Kodici Civili Kapitolu 16 tal-ligijiet ta’ Malta, jiddisponi illi “*Meta l-kliem ta’ konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni*”. Din, wara kollox hija l-ewwel regola fundamentali tal-interpretazzjoni (**Vol XXXIV pi p27**) L-kuntratt tal-1958 jaghti lis-subinkwilini, d-dritt minghajr ebda eccezzjoni, li jbiddlu l-generu tal-hanut. Dan il-hanut nkera bhala *bare premises* u l-inkwilin mhux talli ma ghamel l-ebda restrizzjoni fuq is-subinkwilin talli tah id-dritt li jbiddel il-generu kif jixtieq hu. Huwa minnu li l-unika restrizzjoni f’dan ir-rigward kienet dwar bejgh ta’ xorb bil-grokk izda fl-ewwel lok r-rikorrenti ma resqu l-ebda prova li qed isir bejgh ta’ xorb bil-grokk u *del resto* dan kien negat mill-intimati li fl-agir taghhom mxew bl-aktar mod fidil lejn il-kondizzjonijiet lokatizji u ddikjaraw li ma jsir ebda bejgh ta’ xorb bil-grokk mill-fond minkejja li jsir bejgh ta’ birra li kif inhu sew maghruf ma tinbiehx bil-grokk. Il-Bord ma jistghax jaqbel mas-sottomissjonijiet tal-intimati li ma mxewx *in bona fede* ghaliex minn dak hawn espost jidher proprju l-kontra, jigifieri li l-intimati irrispettaw kull kondizzjoni mposta fuqhom skond il-kuntratt u skond il-ligi.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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