MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 87/2003/1

Alfred u Christina konjugi Micallef Engerer

vs

Mary Pace

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti jikru l-fond bin-numru 9A, Triq Naxxar, San Gwann bhala hanut ghall-kera ta’ mija u hamsa u tletin lira maltin (Lm135) kull erba’ xhur bil-quddiem.

Illi l-istess hanut kien thalla ghal diversi gimghat maghluq, mitluq u fi stat dilapitat kif jista’ jigi ppruvat minn dokumenti f’idejn l-esponenti;

Illi inoltre meta l-istess hanut ma baqax maghluq dan rega nfetah minn nies godda b’generu differenti u b’isem gdid;

Illi meta interpellata l-intimata la qatt irrangat din is-sitwazzjoni u anqas resqet ghal laqghat mitluba mill-esponenti;

Illi jidher car li l-istess Mary Pace la ghadha tiggestixxi l-hanut u anqas tuzah personalment, izda jew issullokat jew ghaddiet il-gestizzjoni u kull interess lil terzi;

Illi inoltre l-esponenti jinhtiegu l-istess hanut ghal skopijiet personali peress li dan kien jaghmel parti integrali mid-dar residenzjali taghhom u jinhtiegu l-istess lura minhabba esigenzi godda.

Ghaldaqstant l-esponenti qieghed bil-qima ghar-ragunijiet fuq premessi jitolbu lil dan il-Bord jordna lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-hanut numru 9A fi Triq Naxxar, San Gwann, okkorendo billi jordna l-izgumbrament ta' l-intimata mill-hanut inkwistjoni, bl-ispejjez kontra l-istess intimata.

B'rizerva ghall-azzjoni ghad-danni kontra l-intimata.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

Illi fl-ewwel lok mhux minnu li kien hemm xi bidla fl-uzu tal-fond 9A, Triq Naxxar, San Gwann li tista' b'xi mod tigi meqjusa bhala li tikkostitwixxi xi ksur ta' ftehim vigenti bejn il-partijiet, u dan kif jista' jirrizulta minn kopja tal-ftehim hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok A;

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, mhux minnu li l-fond de quo gie sullokat jew trasferit lil terzi, izda dan dejjem baqa' jigi gestit mill-eccepjenti u l-impjegati taghha skond kif permess mil-Ligi;

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, lanqas ma huwa minnu li r-rikorrenti jehtiegu l-pussess tal-fond de quo ghal skopijiet personali li jiggustifikaw talba ghal zgumbrament skond il-Ligi, u l-azzjoni odjerna m'hi xejn hlief tentattiv ahhari li tigi raggirata l-Ligi u migjub fix-xejn il-ftehim bejn il-partijiet da parti tar-rikorrenti li jsegwi diversi incidenti bejn ir-rikorrenti u l-impjegati ta' l-eccepjenti li ggestew il-

fond de quo ghan-nom taghha, u li wasslu anke ghal htiega ta’ rapporti kriminali;

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom ghalhekk jirrizultaw infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti huma sidien ta’ hanut mikri lill-intimata u qeghdin jitolbu r-ripreza tieghu ghal-diversi ragunijiet li huma: 1. gheluq u telqa tal-hanut ghal diversi gimghat; 2. bdil fil-generu u isem tieghu; 3. suspett ta’ sullokazzjoni jew trasferiment tal-gestjoni u interess lill-terzi; 4. htiega tal-hanut ghal-skopijiet personali;

Huwa terren komuni bejn il-partijiet illi dan il-fond huwa mikri bhala hanut kif ukoll illi l-generu tieghu inbidel diversi drabi u li ghamel xi zmien maghluq bejn il-bdil ta’ generu u iehor. Ghalhekk ikun inutili li tkun rikapitata x-xhieda tal-partijiet in rigward. Isegwi pero’ li jkun ezaminat kif dawn il-fatti jolqtu l-kawzali tar-rikors odjern;

Fl-ewwel lok, kwantu dawn il-fatti jolqtu l-ewwel premessa, il-gurisprudenza tinsenja illi huwa ta’ hsara u konsegwentment raguni ta’ ripresa meta hanut jinzamm maghluq ghaliex dan ikun ta’ pregudizzju ghall-avvjament tieghu u li n-nuqqas ta’ uzu jista’ jammonta ghal ksur fid-destinazzjoni tal-fond. L-gurisprudenza izda tinsenja ukoll illi z-zmien ta’ gheluq irid ikun wiehed sinifikanti, b’kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu u li ma jkunx hemm xi raguni valida li tiggustifika dak l-gheluq (**Ludgarda Gatt et vs Paulina Cassar** App 28.6.2001). Jehtieg ukoll li tinzamm fil-mira d-distinzjoni bejn kera ta’ hanut bhala fond gheri u kera ta’ hanut bl-avvjament ghaliex fl-ahhar kaz in-nuqqas ta’ uzu jista’ jippregudika lis-sid filwaqt illi fl-ewwel kaz l-

pregudizzjali huwa anqas doveruz. Dan qed jinghad ghaliex l-kera tal-fond inkwistjoni huwa ta' hanut bhala fond gheri (ara l-iskrittura li kkostitwiet din il-lokazzjoni a fol 26). Issa jirrizulta pacifiku bejn il-partijiet illi dan il-hanut ghamel zmien maghluq kull darba li sar bdil tal-generu. Ghalkemm ma hemmx qbil bejn il-partijiet dwar kemm dam maghluq, l-avarija bejn dak li jikkontendu r-rikorrenti u l-intimata hija wahda zghira. Huwa komprensibbli illi hanut jinzamm maghluq ghal ftit ta' zmien sakemm isir *refurbishment* tieghu biex ikun addattat ghall-gestjoni ta' generu gdid u meta, bhal fil-kaz odjern il-bdil kien minn hanut ta' *confectionary* ghall-branka ta' *laundry and dry cleaners* imbaghad ghall-ufficju, gheluq ta' ftit gimghat m'ghandux certament jirrientra fil-parametri li jiggustifikaw r-ripreza ta' fond;

Marbuta ma din l-ahhar kawzali, r-rikorrenti abbinaw ukoll l-premessa li l-fond kien mitluq u dilapitat. Huwa mifhum illi b'hekk ir-rikorrenti qeghdin jallegaw hsara fil-fond kif ravvizata fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 izda jekk dan huwa l-kaz allura t-talba bazata fuq din ir-raguni hija destinata li tfalli. Dan ghaliex dan l-artikolu jirraviza *hsara hafna* li fil-gurisprudenza hija definita bhala hsara tali li tirrikjedi opera straordinarja biex tissewwa jew tali li tirrendi l-istruttura instabbli. Dan bl-ebda mod ma kien pruvat mir-rikorrenti hlief ghal produzzjoni ta' ritratt li certament ma jurix dak minnhom allegat. Prova bhal din hija mehtiega fi grad pjuttost gholi meta tqis ir-rekwizit stabbilit mill-Qrati taghna bhal fil-kaz tal-kawza fl-ismijiet **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** li tista' tghid tigbor fiha l-qofol tal-insenjament dwar din il-materja. Jekk invece, r-rikorrenti ghamlu rikors ghal-tali deskrizzjoni biex jaccentraw n-nuqqas ta' uzu, allura anke hawn huwa komprensibbli li waqt *refurbishment* huwa mistenni li d-dehra ta' fond ma tkunx wahda felici almenu sa certu stadju tax-xogholijiet. Izda dan certament m'ghandux b'daqshekk wahdu iwassal ghall-estremi tal-izgomberu;

Illi lment iehor tar-rikorrenti huwa dak minnhom allegat fit-tielet paragrafu tar-rikors promutur meta jghidu li meta l-hanut ma baqghax mghaluq, dan rega infetah minn nies godda b'generu differenti u b'isem gdid. L-ewwel parti ta'

din il-premessa ser tkun konisderata flimkien mal-hames wahda ghaliex tidher li hi ripetizzjoni taghha. Fil-hames premessa r-rikorrenti tallega illi l-hanut m'ghadux gestit mill-intimata personalment izda "jew issullokat jew ghaddiet il-gestjoni u kull intess lill-terzi". It-tieni parti izda, jigifieri dik tal-generu differenti, ma tistghax tkun akkolta minn dan il-Bord ghaliex kif gia inghad u kif inhu evidenti mill-kuntratt ta' lokazzjoni, l-intimata kriet il-fond gheri u mhux l-avvjament. Kif jidher mill-atti, meta dan il-hanut inkera ghall-ewwel darba lill-intimata, la kellu generu u anqas ma kellu isem. Inoltre, l-iskrittura ta' lokazzjoni bl-ebda mod ma jorbot lill-initmata inkwilina li tiggestixxi xi generu specifiku la darba hi kriet biss hanut li dak iz-zmien anqas biss kien ghadu fetah ghan-negozju. L-intimata ghalhekk kienet fil-liberta' li tiggestixxi kwalunkwe negozju f'dan il-fond u konsegwentement kienet libera li tibdel il-generu, kif fil-fatt ghamlet anke jekk ghal diversi drabi;

Illi fit-tielet u l-hames premessa, r-rikorrenti allegaw sullokazzjoni jew trasferiment tal-gestjoni u kull interess li kellha lill-terzi. Issa, kwantu ghas-sullokazzjoni r-rikorrenti ressqu diversi xhieda biex juru illi iben l-intimata, li hi anzjana, huwa involut sew fit-tmexxija ta' dan il-hanut. Il-licenzji sia tal-Pulizija kif ukoll tal-Malta Financial Services Authority huma fuq ismu u kull negozju li sar mal-forrnituri ta' servizzi, sia jekk kien agent ta' *laundry and dry cleaning services*, sew jekk confectionery, sew jekk agenzija ta' poloz ta' assikurazzjoni, l-principali kollha xehedu li ghamlu n-negozju ma' iben l-intimata. Minn naha taghha l-intimata xhedet illi hija tiehu kummissjoni minghand binha mill-qliegh tan-negozju. Issa, jinsab assodat fil-gurisprudenza dwar dan il-punt illi l-prova dwar is-sullokazzjoni few trasferiment "mhix bizzejjed li tkun indizzju jew probabilita' Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal punt li twassal lil-gudikant ghall-konvincenement illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt jizufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu lil haddiehor. Is-Sid allura jrid jipprova sodisfacentment illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b'mod rejali u mhux fittizju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha

responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid” (ara **Concetta Theuma et vs Rev. Dun Giuzeppi Mercieca App 20.02.1996)**. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ingiebet anke jekk fl-ahhar mumenti tal-provi tar-rikorrenti meta dawn esebew registrazzjoni u traskrizzjoni taghha bejn iben l-intimata u certu Neville Paris li kien ghamel kuntatt ma’ iben l-intimata biex jikri l-hanut inkwistjoni. Fid-diskussjoni li kellhom iben l-intimata spjega lil dan ix-xhud l-istratagema sabiex il-ftehim ta’ lokazzjoni ta’ bejnithom josturawh anke billi l-hlas ta’ kera ikun jidher bhala kummissjoni mensili. F’dawn it-tahdidiet l-istess iben l-intimata jammetti illi hekk kien sar fil-kaz tal-inkwilin ta’ qablu li qatt ma kellu problemi b’arrangament simili u li kirja baqghet ghaddejja minghajr inkwiet sakemm kien l-istess subinkwilin li ddecieda li jittermina dik is-sullokazzjoni. Min naha l-ohra, t-trasferiment tal-kirja ma jirrizultax stante li trasferiment jimporta cessjoni u bhala tali jehtieg l-prova li din saret bil-miktub skond kif insenjat “illi legalment ma setax kien hemm cessjoni vera u proprja tal-kirja in kwantu fis-sens strett tal-Kodici Civili jinsab kontemplat illi gjaladarba c-cessjoni hija bejgh ta’ kreditu, ta’ jedd jew ta’ azzjoni (Artikolu 1469), dak il-Kodici jesigi “*ad validitatem”* li c-cessjoni ssir bil-miktub (Artikolu 1470), oltre li jrid ukoll ikun hemm korrispettiv li hu rekwizit essenzjali ta’ kull xorta ta’ bejgh u ta’ assenjazzjoni. Dan jghodd ukoll ghac-cessjoni ta’ kirja billi, kif deciz, “*la cessione d’affitto soggiace alle regole relative alla cessione dei diritti in generali e quindi dev’essere fatta in iscritto”* (**Kollez. Vol. XVI P II p140)**” u dan kif ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Rita Pirotta vs Simon u Anne-Marie konjugi Carbonaro App 17.11.2004**:

Kwantu ghat-talba bazata fuq il-htiega tal-hanut, *in primis* ma hemm l-ebda kontenzjoni bejn il-partijiet dwar il-fatt li dan il-fond huwa mikri bhala hanut. Konsegwenza ta’ dan, il-lokazzjoni hija wahda protetta fit-termini tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta’ Malta. Isegwi ghalhekk illi r-raba’ premessa, jigifieri dik ta’ htiega tal-fond mis-sidien hija wahda guridikament insostenibbli ghaliex l-artikolu 12 tal-istess Kapitolu jiddisponi b’mod univoku li f’kaz ta’ hanut sid il-kera ma jistghax jiehu lura l-pussess ta’ fond hlief fil-kaz imsemmi fl-artikolu 9(a) u dan l-ahhar artikolu

jikkontempla ragunjiet li, izda, ma jakkludix dik tal-htiega. Difatti, l-artikolu 9(b) imbaghad jaghti d-dritt ta’ ripreza ghar-ragunijiet ta’ htiega fir-rigward ta’ fond barra minn hanut u ghalhekk raguni bhal dik hawn premessa hija bla dubju eskluza mill-portata tas-sid. Dan kollu kien konfermat mill-Qrati taghna diversi drabi u per ezemplari qed issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Agius vs Anthony Satariano et** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 t’April 2010. Ghalhekk t-talba bazata fuq ir-raba premessa tal-bzonn qed tkun michuda;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti stante li tirrizulta sullokazzjoni tal-kera minghajr il-kunsens tas-sidien. Ghal fini ta’ zgumbrament qed ikun prefiss terminu ta’ tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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