MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 127/2010

Joseph Coleiro (770640M), Carmel Coleiro (478836M), Edward Coleiro (176144M) u Robert Coleiro (837849M)

vs

Anthony Camilleri (175844M) u Telectron Company Limited (C-1956)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti bhala sidien jikru lill-intimati l-hanut ossia l-fond bin-numru sitta u sebghin [76] gja' hmistax [15], Triq Sant Andrija, Luqa u dana versu l-kera annwali ta' mija u disgha u tletin Euros u tmienja u ghoxrin centezmu [Eur139.28] liema kera hija pagabbli kull sitt [6] xhur bil-quddiem;

Illi l-esponenti qed iressqu dan ir-rikors quddiem dan il-Bord u dana billi l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-imsemmi fond u dana billi ilhom snin ma jaghmlu uzu mill-imsemmi fond ghall-iskop li hu gie mikri ghalih u per konsegwenza kisru l-kondizzjonijiet lokatizzji skont il-ligi;

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord illi, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond suindikat u dana fit-terminu tal-iskadenza li jmiss u dana billi l-istess Bord jipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-intimati.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid:

Illi t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi mhuwiex minnu li l-fond bin-numru sitta u sebghin (76) gja hmistax (15), Triq Santa Andrija, Luqa m'ghadux qieghed jintuza' bhala hanut mill-esponenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti huma sidien ta' fond mikri lill-intimati ghall-uzu bhala hanut u ressqu din il-vertenza sabiex jirriprendu l-pussess ta' dan il-fond fuq il-premessa singolari li l-intimati ilhom snin twal ma jaghmlu uzu minnu u b'hekk biddlu d-destinazzjoni tal-kirja;

Illi l-fatti emergenti mill-provi mressqa juru illi dan il-fond, ghamla ta' garage u minghajr tabella jew xi forma ta' avviz iehor biex juri li huwa hanut, inkera minn missier ir-rikorrenti sabiex jintuza mill-intimat bhala hanut bhal bejgh ta' televisions u oggetti elettronici. Jidher li l-gestjoni tan-negozju tinsab f'idejn l-intimat u l-kumpanija tieghu Telectron Company Limited u dwar dan jidher accettat mir-rikorrenti. Huwa palesi illi dan il-fond ghamel xi zmien jinfetah b'mod infrekwenti. Skond ir-rikors promutur l-intimati ilhom snin ma jaghmlu uzu mill-fond. Quddiem dan il-Bord, izda, xehedu illi ghal dawn l-ahhar sena u nofs il-fond qed jinfetah b'mod infrekwenti u wara li kienet intavolata l-kawza beda jinfetah mill-hamsa ta' filghaxija 'l quddiem meta fil-passat kien jintuza bhala hanut b'mod regolari. L-intimat Anthony

Camilleri spjega kif mill-1986 beda jinnegozja fil-*projectors* u kien jaghti servizz barra mill-hanut biss wara nofsinhar kien imur lura biex iftah il-hanut. Minkejja dan il-hanut kien jithalla fuq l-anteporta biex iservi bhala showroom. Fis-sena 2008 huh issubixxa intervent kirurgiku u n-neputija mardet fl-istess sena u mietet fis-sena 2011 u dan harbat lill-familja kollha. Familjari tal-intimat kkonfermaw dan kollu kif ukoll li Carmen Camilleri, l-mara ta’ hu l-intimat ghamlet zmien izzomm il-hanut miftuh filghodu u filghaxija. L-intimati ressqu ukoll xhieda ta’ terzi li kkkonfermaw illi l-hanut qed jinzamm miftuh b’mod regolari filghaxija;

Illi fl-isfond ta’ dawn il-fatti tajjeb li qabel xejn ikun mtenni dak wisq drabi ritenut mill-Qrati taghna dwar il-premssa ta’ bdil fid-destinazzjoni tal-fond f’kawzi bhal din in dizamina. Fil-kaz odjern, dan il-bdil qed ikun allacjat man-nuqqas ta’ uzu tal-fond. In-nuqqas ta’ uzu ta’ fond jista’ jekwipari ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu li konsegwentement jista’ jgib fuqu l-estremi tal-izgombru skond l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta’ Malta, ara in rigward l-kawza **Alan Kyle noe vs Mary La Rosa et App Civ 23.11.2005** u **Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M. D.**, Appell, 16 ta’ Dicembru 1968. Opportunament tajjeb li jinghad ukoll in rigward dak ukoll diversi drabi ritentut mill-Qrati taghna *“illi l-premess 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 juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-Laurent li “non si usa della cosa secondo la sua destinazjone non usandone.”* Ara ***Kollez. Vol XXXIV P I p 164; Vol. XXXVI P I p 141 u VolXLV P I p 196*** kif citati fis-sentenza **Mary Borg vs Inviceta Ltd - App 1.12.2004;**

Issa fil-kwistjoni hawn devoluta, tajjeb li jinzamm fil-mira illi l-kirja hija ta’ fond gheri u mhux ta’ hanut avvjat. Dan il-fond kellu jintuza bhala hanut bid-differenza illi fejn l-

kirja hija tal-avvjament huwa mportanti li dak il-hanut jinzamm miftuh u funzjonanti sabiex l-avvjament ma jitlifx fil-valur tieghu. In-negozju gestit minn dan il-hanut izda huwa tali li jirrikjedi li jinghalaq meta l-intimat kerrej jehtieglu jaccedi ghand terzi biex jezegwixxi tiswijiet. Huwa rrelevanti li r-rikorrenti qaghdu jesebixxu ritratt tal-hanut maghluq ghall kull mument li accedew quddiemu. Kien jibbasta ritratt wiehed u jghidu li sabuh maghluq f'dawk il-hinijiet;

Illi l-intimati qieghdin juzaw dan il-fond bhala hanut fejn fih isiru tiswijiet ta' oggetti elettronici. Meta t-tiswijiet jippermettu illi jsiru ghand it-terz, l-intimat ikollu jaghlaq il-hanut tieghu u jmur isewwi dik il-hsara b'dan illi jhalli l-hanut fuq l-anteporta biex juri li ghandu miftuh bhala negozju. Gara izda li l-intimat kellu, ghal zmien qasir u involut inaqqas hafna mill-frekwenza tal-ftuh tal-hanut u dan minhabba ragunijiet ta' mard fil-familja tieghu. Anke hawn, kif tinsenja l-gurisprudenza, ma hemm l-ebda ksur tal-obbligi lokatizji la darba dak in-nuqqas ta' uzu ma kienx ghal zmien indefinit jew esagerat, kien dovut ghal-ragunijiet mhux voluti mill-kerrej. *"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 japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi 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 1968* mehuda mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Mary Borg vs Invicta Limited tal-1 ta' Dicembru 2004).

Billi ma jirrizultawx l-hwejjeg msemmija fil-konsiderazzjoni appena maghmula *supra*, dan il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jakkkolji t-talba tar-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi, t-talba tar-rikorrenti qed tkun michud bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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