17 ta' Jannar, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Joseph D. Cammileri B.A., LL.D.
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Helen Gulia

versus

Josephine armla ta' Joseph Chircop

Kirja ta' Ħanut - Għeluq għal Diversi Snin - Ġustifikazzjoni jew Le

Ir-rikorrenti kienet tikri ħanut lill-intimata li nżamm magħluq is-snin. L-intimata tippretendi li hemm ġustifikazzjoni għala l-ħanut inżamm magħluq. Il-Qorti deħrilha li perijodu ta' għeluq ta' seba' snin huwa perijodu esaġerament twil. Għeluq bħal dan iġib ukoll deprezzament tal-valur tal-ħanut.

Il-Qorti:-

L-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fid-19 ta' Mejju, 1992:

"Il-Bord:

Ra r-rikors fejn ir-rikorrenti ppremettiet li hi tikri lill-intimata l-ħanut numru 46, Valley Road, Birkirkara bil-kera ta' għaxar liri ta' Malta (Lm10) fis-sena li titħallas kull sena bil-quddiem, l-ewwel skadenza tagħlaq fit-12 ta' Lulju, 1988; illi l-ħanut ilu jinżamm magħluq is-snin; illi dan l-għeluq jammonta għall-użu divers tal-fond in kwistjoni minn dak li għalih ġie mikri; u għal dawn ir-raġunijiet l-istess rikorrenti talbet li tiġi awtorizzata tirriprendi l-pussess ta' l-imsemmi fond 46, Valley Road, Birkirkara billi jiġi ordnat lill-intimata tiżgombra l-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha ffissat;

Ra r-risposta ta' l-intimata fejn ġie sottomess illi huwa veru li l-ħanut *de quo* ilu magħluq għal xi snin iżda dan ġara għaliex inqalgħu disakkordju bejn it-tfal mill-ewwel żwieġ tar-raġel ta' l-esponenti u dawk *di secondo letto* tant li hemm intavolati proċeduri ċivili; illi l-fond *de quo* kien mikri lil żewġ l-esponenti għan-negozju magħruf bħala "Salinos" u sa riċenti kienet għadha qed tinbigħ b'irkant il-merkanzija magazzinata fih, liema merkanzija tifforma

parti mill-assi tad-defunt żewġha; u illi kwindi fiċ-ċirkostanzi teżisti ġustifikazzjoni xierqa 'l għala l-ħanut inżamm magħluq u f'każijiet simili t-Tribunal tagħna kkunsidrat iċ-ċirkostanzi partikolari (App. Ċivili 16 ta' Diċembru, 1968 fil-kawża fl-ismijiet **Edward Spiteri *vs* Dottor Kalċ Zammit M.D.**);

Ra l-atti l-oħra kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat;

Ikkunsidra:-

Omissis;

L-intimata qed tippretendi li hemm ġustifikazzjoni valida u xierqa għala l-ħanut inżamm magħluq u għalhekk il-fatt li l-ħanut inżamm magħluq għal ċertu perijodu ma jammontax għal bdil fid-destinazzjoni tal-fond; L-intimata tippretendi li peress li nqala' xi inkwiet bejn il-werrieta u peress li ċerti proċeduri u affarijiet oħra ħadu t-tul taż-żmien, dawn huma raġunijiet u ġustifikazzjonijiet validi għaliex il-ħanut in kwistjoni nżamm magħluq;

Mhux ikkontestat li l-ħanut inżamm magħluq għal ċirka ħames (5) snin qabel il-preżentata tar-rikors promotur u ma hemmx dubbju li dan hu perijodu pjuttost twil u li n-non użu ta' ħanut għal ħames snin żgur li jammonta għal użu divers ta' l-istess fond;

Huwa minnu wkoll li ċerti proċeduri legali u proċeduri oħra, bħal bejgħ tal-merkanzija, jistgħu jieħdu ż-żmien. Pero' jibqa' l-

fatt li perijodu ta' ħames snin hu suffiċjenti sabiex jiġu risolti l-problemi li jkun hemm jew sabiex jittieħdu miżuri alternattivi sabiex iwasslu għall-ftuħ mill-ġdid tal-ħanut u dan fl-iqsar żmien possibbli. Jirriżulta inoltre illi fil-fatt għall-ewwel sena wara l-mewt ta' Joseph Chircop il-ħanut baqa' jinfetaħ regolarment sakemm inqalgħu d-diverġenzi bejn il-werrieta;

F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk ma jirriżultax illi l-għeluq tal-ħanut għal żmien ta' ħames snin qabel il-preżentata ta' dan ir-rikors kien ġustifikat. Il-pretensjonijiet tar-rikorrenti għalhekk jirriżultaw ġustifikati;

Għal dawn il-motivi:

Jiddeċidi billi fl-ewwel lok jiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimata u fit-tieni lok billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-ħanut numru 46, Valley Road, Birkirkara u jiffissa għall-finijiet ta' l-iżgumbrament it-terminu ta' xahrejn żmien mil-lum;

Spejjeż kontra l-intimata";

L-intimata appellat minn din is-sentenza għaliex sostniet li ma sarx apprezzament xieraq tal-provi li tressqu u li hija kellha raġunijiet validi li jiġġustifikawha li żammet il-ħanut magħluq għal xi żmien. L-intimata talbet li dina l-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza tad-19 ta' Mejju, 1992 u li takkolji l-eċċezzjonijiet ta' l-intimata, bl-ispejjeż;

Ir-rikorrenti appellata wieġbet li meta din il-Qorti tivvaluta l-provi kollha prodotti, se tasal għad-deċiżjoni korretta, li għaliha

ġa' wasal il-Bord, li l-intimata ħalliet il-fond magħluq għal żmien twil inutilment bi preġudizzju għas-sid;

Il-fatti saljenti li taw lok għall-kawża huma miġjuba fis-sentenza appellata u għalhekk m'hemm l-ebda neċessita' li jiġu ripetuti hawn. Din il-Qorti, pero' tħoss li għandha tirrileva li l-ħanut meritu tal-kawża kien qiegħed jitmexxa u jinżamm miftuħ għan-negozju minn Saviour Chirop għal madwar sena żmien **wara** l-mewt ta' missieru;

Omissis;

Fatt ieħor li għandu jiġi rrilevat huwa li l-appellanti, wara li żammet il-ħanut magħluq għal snin sħaħ, iddeċidiet li tiftħu mill-ġdid. Infatti jirriżulta li hija reġgħet fetħet il-ħanut fil-bidu tas-sena 1990. L-eredi ta' żewġha mill-ewwel żwieġ, opponew din id-deċiżjoni u istitwew proċeduri bil-Qorti (ara Dok. HG 1 bejn fol. 50 u 61 tal-proċess) biex l-intimata tiġi inibita milli tiftaħ u tuża l-ħanut meritu tal-kawża. L-intimata rreżistiet b'suċċess din it-talba u l-Qorti b'digriet tas-7 ta' Marzu, 1990 ċaħdet it-talba għall-għeluq tal-ħanut għaliex sabitha *prima facie* inġustifikata;

L-intimata appellanti, fil-mori tal-kawża, baqgħet tiġġestixxi dan il-ħanut u hekk jidher li għadha tagħmel sal-lum;

Illi huwa risaput illi meta ħanut jinżamm magħluq għal żmien twil, dak il-ħanut ma jkunx qiegħed jintuża skond id-destinazzjoni tiegħu u b'hekk ikun hemm ksur ta' l-obbligazzjonijiet tal-kirja. F'dan il-każ, sid il-kera għandu dritt li ma jġeddidx il-kirja u l-liġi tagħtih id-dritt li jitlob ir-ripreża tal-pussess tal-ħanut *ai termini* ta' l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ġie ritenut ukoll

li:

"kemm għandu jkun twil dak iż-żmien ma jistax evidentement jiġi ffissat b'mod ġenerali a priori, għax kollox jiddependi miċ-ċirksotanzi partikolari tal-każ. (Kollez. Vol. XLII-I-662)

Biex dan in-*non uso* jista' jammonta għal użu divers hemm bżonn li jgħaddi tul ta' żmien, valutabbli skond iċ-ċirkostanzi tal-każ, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli" (Kollez. Vol. LXXIII-II-258);

Illi l-appellanti elenkat is-segwenti fatturi bħala raġunijiet għall-għeluq tal-ħanut;

Omissis;

Illi għalkemm huwa veru li wara l-mewt tal-missier inqala' l-inkwiet bejn it-tfal ta' l-ewwel żwieġ, u dawk tat-tieni żwieġ, pero`, jibqa' l-fatt li l-ħanut inżamm kompletament magħluq għall-perijodu twil ta' madwar ħames (5) snin qabel bdiet il-kawża u madwar sentejn wara u fil-mori tagħha;

Dan il-perijodu ta' seba' snin, fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ; huwa perijodu esaġeratament twil. Il-Qorti jidhrilha li bi ftit bona volonta` setgħet żgur tinstab soluzzjoni, f'perijodu ta' żmien ferm anqas jekk mhux fil-konfront tal-wirt kollu biex almenu dan il-ħanut ma jinżammx magħluq. Ta' min jgħid hawn, illi kienet deċiżjoni ta' l-intimata stess li **meta riedet** waqfet il-ġestjoni tal-ħanut u kienet deċiżjoni tagħha wkoll li **meta riedet** qabdet u fetħet mill-ġdid il-ħanut;

Illi a bażi tal-fatti li rriżultaw, jidher ċar, li l-għeluq tal-ħanut għal snin tant twal, ma kien bl-ebda mod ġustifikat;

Omissis;

Lanqas huwa minnu li l-appellata akkwixxiet taċitament għall-għeluq tal-ħanut. Appena l-ħanut ġie magħluq, l-appellata ma baqgħetx taċċetta l-kera u din bdiet tiġi depożitata l-Qorti (ara fol. 67). Il-fatt li l-appellanti issapportiet ħafna żmien qabel intavolat il-kawża, ċertament ma jimplika ebda rinunzja taċita għad-dritt tagħha mogħti bid-disposizzjoni tal-liġi ċitata aktar 'l fuq;

Il-Qorti lanqas ma tista' taqbel ma' l-appellanti li l-għeluq għal seba' *snin ma ġabx deprezzament tal-valur tal-ħanut. Ħanut għandu* jinżamm miftuħ, skond id-destinazzjoni tiegħu, sabiex jibqa' dejjem imrawwem u jżomm il-klijenti tiegħu u b'hekk jibqa' jżomm il-valur tiegħu bħala ħanut. Ma kienx hemm bżonn ta' ebda prova li għeluq ta' ħanut għal seba' snin jikkawża deprezzament għaliex din hija ħaġa minn ewl id-dinja, apparti l-fatt li dan huwa fattur pjuttost sekondarju;

Illi konsegwentement l-appellata irnexxielha tipprova li l-ħanut in kwistjoni inżamm mill-apellanti magħluq għal żmien irraġonevolment twil, u dana l-fatt jammonta għall-bdil tad-*destinazzjoni tal-fond ai termini ta' l-artikolu 9(a) tal-kapitolu 69*;

Għal dawn il-motivi:

L-appell huwa miċħud, is-sentenza appellata hija kkonfermata, b'dana li t-terminu ta' xahrejn żmien għall-iżgombrament għandu jibda' jiddekorri mil-lum;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għall-appellanti Chircop.