BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur
CHAIRPERSON

Rikors numru 6/2013

Lawrence Mizzi (552G), Joseph Mizzi (62449G), u Carmel sive Charles Mizzi (86344G)

vs

Alfred Seguna (1083846M)

Illum, 28 ta' Novembru 2016

Il-Bord;

Ra rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

> Illi l-esponenti jikru lil-intimat Alfred Seguna l-fond ufficjalment markat bin-numru hamsa u erbghin (45), gja bla numru, u jismu 'Qalb ta Gesu', f'Mile End Avenue (gja' maghrufa bhala New Street off Schembri Street), Hamrun, bil-kera ta' tlett mija u disgha u

erbghin Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41) kull sena, tithallas kull sitt xhur bil-quddiem, l-iskadenza korrenti taghlaq fit-8 ta' Gunju 2013, u dan skont skrittura ta' kiri datata 9 ta' Gunju 1975.

Illi l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-fond mikri lilu u inoltre mhux qed juzah ghall-iskop li ghalih kien mikri lilu.

Illi inoltre l-intimat ghamel hsara hafna fil-fond mikri lilu, u kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri, kif ser jigi pruvat ahjar fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond 45, Mile End Avenue, Hamrun fi tmiem l-iskadenza korrenti.

Bl-ispejjez.

Ra ukoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi talba mressqa mir-rikorrenti ghandha tigi respinta peress illi hija ghal kollox infondata kemm fattwalment u kif ukoll legalment;

2. Illi in kwantu t-talba tinsab avvanzata a bazi ta' tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, jinghad li dan mhux minnu stante li l-fond de quo kien minn dejjem inkera u ghadu sallum jintuza ghal hazna ta' l-ghamara, kif jafu ben tajjeb l-istess rikorrenti u inoltre kif jirrizulta mid-diversi ricevuti rilaxxati mis-sidien ghal snin shah;

3. Illi in kwantu t-talba tinsab avvanzata fuq hsara kawzata fil-fond dan ukoll ma hux minnu in vista tal-fatt li l-fond de quo jinsab mizmum fi stat tajjeb ta' manutenzjoni;

4. Illi in kwantu hemm allegazzjoni ta' ksur ta' xi kundizzjoni, l-intimat qed jirriserva d-dritt li jirrispondi ghall-istess meta u jekk ir-rikorrenti jindikaw ghal liema kondizzjoni qed jirreferu.

B'rizerva li jitressqu r-risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema' trattazzjoni tal-partijiet u l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna s-socjetà rikorrenti qeghda titlob ir-ripreza tal-fond lokat ufficjalment mmarkat bin-numru hamsa u erbghin (45), gja bla numru, u jismu 'Qalb ta Gesu', f'Mile End Avenue (gja' maghrufa bhala New Street off Schembri Street), Hamrun, stante (1) bdil fid-destinazzjoni tal-fond stante n-non uso tal-fond u (2) l-intimat ikkaguna hsara hafna fil-fond.

L-intimati jeccepixxi li t-talba tar-rikorrenti hija fattwalment u legalment infondata u jichad tali non uso u jghid li huwa ghadu juza l-fond ghall-hazna tal-ghamara kif kien jaghmel mill-bidu tal-kirja u li mhux minnu li kkawza hsara hafna fil-fond.

Illi jirrizulta mill-provi mressqa mir-rikorrenti illi l-fond mertu tal-kawza ghandu fih xi ftit bicciet ta' ghamar, liema ghamara ilhom hemm ghal zmien konsiderevoli. Jirrizulta wkoll illi fid-diversi okkazzjonijiet li r-rikorrenti ghaddew minn hdejn l-istess fond huma dejjem raw l-istess bicciet ta' ghamara. Illi r-rikorrenti ikunu ta' spiss fl-inhawi minhabba proprjeta ohra li ghandhom fl-istess inhawi. Jirrizulta wkoll illi anke meta marru l-Periti Membri Teknici tal-Bord, dawn l-istess bicciet ta' ghamara kienu ghadhom hemm. Illi dan kollu jirrizulta mhux biss mix-xhieda tar-rikorrenti stess izda wkoll mix-xhieda moghtija mill-intimat u anke minn martu.

Illi huwa stabbilit fil-gurisprudenza taghna illi fond uzat bhala store, mhux necessarjament jinfetah kuljum u fil-hinijiet normali tal-hwienet u dan precizament ghaliex mhuwiex hanut imma huwa store. Izda dan ma jfissirx li l-fond ma jinfetah qatt jew li l-fond jispicca okkupat mill-istess bicciet ta' ghamara ghal snin minghajr ma jkun hemm bdil kontinwu tal-merkanzija li tkun qed tigi mahzuna fl-istess fond, kif irrizulta fil-kaz odjern.

Illi ma hux bizzejjed illi l-intimat jargumenta illi huwa ghandu tlett hwienet minn fejn jinnegozja l-ghamara. Dan ma ifissirx awtomatikament illi allura huwa ghadu juza l-fond li kien kera snin ilu ghall-hazna tal-ghamara, izda l-intimat irid igib l-aqwa prova li tikkonvinci lill-Bord illi fil-fatt ma hemm l-ebda bdil fid-destinazzjoni tal-fond ghaliex huwa ghadu jahzen kontinwament l-ghamara li jbiegh, fl-imsemmi fond. Illi x-xhieda prodotti

mill-intimat stess ma jikkonfermawx il-verzjoni tal-intimat. Ghall-kuntrarju l-istess xhieda jghidu li n-negozju nbidel fis-sens li l-bejgh qed isir skond l-ordnijiet li jkun hemm. Jigifieri l-klijent jaghmel l-ordni u meta din tasal tittiehed direttament ghand il-klijent. Jigifieri l-intimat m'ghadux jahzen ghamara izda jikkonsenjaha direttament lill-klijent.

Illi ghalhekk din l-ewwel kawzali u cioè dik tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba non uso tirrizulta ampjament pruvata, u a bazi taghha biss it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi milqugha.

Illi fir-rigward tat-tieni kawzali u cioè dik tal-hsara hafna fil-fond, ir-rapport ex parte tal-Perit Alan Saliba a folio 22 et sequitur tal-process jindika l-hsarat sofferti mill-fond inkluz hsara fix-xibka tal-bejt, illi però ma humiex tali li jistghu jikkwalifikaw bhala hsara hafna fil-fond kif trid il-ligi sabiex tidhol fis-sehh is-sanzjoni tal-izgumbrament tal-intimat.

Illi r-rapport tal-Periti Membri Teknici tal-Bord a folio 64 et sequitur tal-process ukoll ma jindikax hsarat strutturali kbar li jaghtu lok ghal tali sanzjoni.

Illi ghalhekk din it-tieni kawzali ma tirrizultax pruvata, anke jekk mix-xhieda prodotti jirrizulta li l-manutenzjoni li saret fil-fond bhat-tibjid saret wara li giet istitwita l-kawza odjerna u fil-mori tal-proceduri.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma rnexxilhomx jippruvaw din it-tieni kawzali taghhom.

Illi però a bazi tal-ewwel kawzali t-talba tar-rikorrenti timmerita li tigi akkolta.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum, bl-ispejjez kontra l-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur