BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Louis Borg ID 437161M, Marthese Mercieca ID 38563M, Rose Muscat ID 286864M, Anna Borg ID 454662M, Antonella Borg ID 477188M, Josef Borg ID 578391M u Shaun Borg ID 346694M

vs

C. Cini Mfg. Limited (C-33404)

Rikors Guramentat Numru: 109/2016

Illum 21 ta' Mejju 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jaqra hekk:

Illi huma jikru lis-socjeta' intimate l-mahzen bl-isem Izar du Pont, f'Triq ic-Cawsli Qormi bil-kera ta' 1,033.72 euro fis-sena, skadenza li tmiss Mejju 2017;

Illi s-socjeta' intimata (a) m'hiex tuza' il-mahzen ghall-iskop mikri lilha li huwa li tahzen merkanzija fih liema mahzen jinsab abbandunat u dilapidat ghal kollox, u (b) ma haditx hsieb il-manutenzjoni tieghu b'konsegwenza li llum hemm hsara konsiderevoli fil-fond;

Ghaldaqstant u ghall-ragunijiet fuq esposti li jikostitwixxu ksur tal-obbligi taghha ghall-finijiet tal-Artikolu 9 (a) Kap 69 Ligijiet ta' Malta, l-esponenti jitlobu bir-rispett kollu li jigu awtorizzati ma jggedux il-lokazzjoni fl-iskadenza lit miss u jirriprendu l-pussess fiziku tal-fond;

Bl-ispejjez.

Ra ir-risposta ta' tas-socjeta' C Cini MFG Limited (C 33404) tat-2 ta' Frar 2017 li permezz taghha eccipiet:

1. Illi m'huwiex kontestat li s-socjeta' esponenti tikri l-mahzen bl-isem Izar du Pont f'Triq ic-Cawsli Qormi bil-kera ta' elf u tlieta u tletin ewro u tnejn u sebghin centezmu (1,033.72) fis-sena, minghand ir-rikorrenti;

2. Illi s-socjeta' esponenti bid-dovut rispett ticahd kategorikament dak allegat mir-rikorrenti fir-rikors guramentat taghhom, stante li m'huwiex minnu li l-mahzen in kwistjoni u cioe dak bl-isem Izar du Pont f'Triq ic-Cawsli Qormi mhux qed jintuza ghall-iskop mikri lis-socjeta' esponenti. Illi f'dan ir-rigward is-socjeta' esponenti tirrileva illi l-mahzen in kwistjoni jintuza kontinwament u regolarment in konnessjoni mal-attivitajiet kummercjali ezercitati minnha;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta' esponenti umilment tirrileva wkoll illi l-mahzen in dezamina mhuwiex abbandunat u wisq anqas dilapidat, u dana peress li s-socjeta' esponenti stess tuzah regolarment u tiehu hseib li ssirlu manutenzjoni rikjesta minnha skont il-ligi fuq bazi regolari u ghalhekk is-socjeta' esponenti tichad kategorikament dak li qed jigi allegat mir-rikorrenti;

4. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Ghaldaqstant, u in vista ta' dak kollu espost, is-socjeta' esponenti umilment titlob lil dana l-Onorabbli Bord joghbu jichad in toto t-talbiet tar-rikorrenti hekk kif esposti fir-rikors guramentat taghhom bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

Sema' x-xhieda.

Sema' s-sottomissjonijiet.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-proceduri odjerni, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu lill-Bord sabiex jawtorizzahom ma jgeddux il-lokazzjoni tal-mahzen inkwistjoni u dan billi jsostnu li l-istess mahzen gie abbandunat u inoltre' fih giet ikkagunata hsara konsiderevoli minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja.

Illi s-socjeta' intimata tichad l-allegazzjonijiet avvanzati mir-rikorrenti.

Illi mhux kontestat li s-socjeta' intimata tikri minghand ir-rikorrenti l-mahzen bl-isem Izar du Pont, fi Triq ic-Cawsli, Qormi u l-iskop tal-kirja kien li jintuza' bhala *store.*

Illi lanqas mhu kontestat li s-socjeta' intimata ghandha negozju fl-industrija tal-ikel fejn jippakkeggjaw xi prodotti ta' ikel.

Mix-xhieda ta' **Louis Borg**[1] jirrizulta li l-mahzen kien orignarjament jappartjeni lil huh Joe Borg li kien huwa li kera l-mahzen lis-socjeta' intimata. Wara l-mewt ta' huh ghadda fuq l-eredi tieghu nkluz ix-xhud. Jispjega li madwar sitta u ghoxrin sena qabel minhabba d-denunzja li kellha ssir kien acceda fil-mahzen flimkien mal-Perit tal-Gvern u dak iz-zmien ma kien hemm l-ebda merkanzija. Kien hemm trakk skrepjat. Ghaddew hafna snin u f'April 2016 minhabba d-denunzja wara l-mewt ta' ommu mar flimkien ma' Perit ghal darb'ohra f'dan il-mahzen. Qal li ra magna minn ta' qabel biex timla l-boroz u kien hemm xi travi. Il-bieb ta' barra kien mibrum u fethuh b'diffikulta'. Anke l-bieb tal-bitha ma setghux jifthuh sew u ra li kien hemm hafna tankijiet gol-kamra tal-bitha. Fil-mahzen m'hemmx servizz ta' dawl u ilma. Skontu l-affarijiet li hemm fil-mahzen huma tajbin ghar-rimi. In kontro-ezami jikkonferma li tinhareg ircevuta kull darba li tithallas il-kera.Huwa jaqbel li s-socjeta' intimata ghadha sallum topera negozju.

Il-**Perit Vincent Buhagiar** xehed[2] li wara l-mewt ta' Marguerite Borg mar jispezzjona l-post inkwistjoni biex jivvaluta l-valur yal-proprjeta' minhabba l-*causa mortis.* Dan kien fl-24 ta' Mejju 2016. Huwa ghalhekk ried jidhol gewwa, ikejjel il-garaxx u kejjel ukoll il-bitha u WC. Jixhed li l-access kien limitat ghaliex il-garaxx huma ngumbrat b'xi oggetti, magni u pellets u xi store facility. Lanqas dawl u ilma ma kien hemm. Il-garaxx ghandu bzonn dawra zebgha u tidwira generali pero' jidher car li huwa wzat bhala mahzen, bhala storage facility. Dan huwa garaxx industrijali.

Mitlub jelabora, huwa qal li fil-garaxx kien hemm apparat, magni li jintuzaw ghad-dqiq u ghall-process. Kien hemm ukoll xi pellets. Affarijiet ta' hazna fuq il-post. Il-bieb tat-toilet kien ingumbrat b'xi tankijiet kbar tal-hamsa w erbghin. Fil-fehma tieghu l-magni li kien hemm fil-post ma kienux qeghdin jintuzaw u wasal ghal tali konkluzjoni billi *kien hemm certu trab u ghanqbut.* Kien hemm ukoll kaxxi tal-kartun, tal-injam, magni bic-cineg izda ma dehrlux li kienu qed joperaw. Ha l-impressjoni li thallew hemm bhala hazna.

Il-bieb ta' barra huwa bieb tal-hadid kbir, imsaddad, kien hemm il-htiega ta' tnejn/tlieta min-nies biex jinfetah. L-istruttura hija wahda tajba.

Fis-seduta tal-15 ta' Dicembru, 2017 ix-xhud ikkonferma li mis-sena 1990 sakemm infethet il-kawza kienu baqghu jaccettaw il-kera minghand Louis Cini ghan-nom tal-

[1] Seduta tad-9 ta' Frar 2017
[2] Seduta tad-29 ta' Marzu 2017

kumpanija. Ikkonferma li meta kien mar fis-sena 1990 lanqas ma kien hemm dawl u ilma. Qal li gie offrut ghaxart elef lira Mlatin ghall-mahzen mis-socjeta' izda m'accettax.

In ri-ezami huwa spjega li wara s-sena 1990 huwa mar biss fiz-zmien li miet huh u hafna snin wara meta meiet ommu.

Joseph Galea, in subizzjoni, xehed[3] li l-garaxx ilu mikri ghand il-kumpanija ghal diversi snin. Fil-bidu nett kien hemm arlogg tad-dawl izda dan tnehha billi l-post jintuza' bhala store ghall-makkinarju l-qadim u ghal *spare parts* ossija ghall-oggetti li ma jintuzawx kuljum. Dan il-post ma intuzax ghall-opeart tan-negozju. Dan jintuza meta jkun hemm bzonn jew xi magna jew xi bicciet minnhom jew xi magna qadima jpogguha hemm u imbaghad jergghu juzawha. Biss pero' arlogg tal-ilma ghad hemm izda ma hemm l-ebda konsum.

Fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2018, ix-xhud qal li ilu managing director tal-kumpanija mis-sena 2003 u kien involut qabel fil-kumpanija u b'kollox kien ilu 28 sena involut. Huwa pprezenta l-kuntratt ta' bejgh datat 11 ta' Settembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dr Antoine Agius[4] li permezz tieghu Joseph Borg xtara l-fond inkwistjoni u fih gie indikat li l-fond kien mikri lil terzi ossija lis-socjeta' intimata. Dan qieghed fil-Wied u qieghed fl-outskirts ta' Hal Qormi. Ma jistax jintuza ghall-generu ta' merkanzija li s-socjeta' tahdem u tqassam u dan minhabba li kien hemm drabi fejn ghereq bix-xita. Ghalhekk qieghed jintuza bhala warehouse fejn jitpogga l-makkinarju ghall-ispare parts. Il-garaxx jehtieglu li jrid jithaffer u jitnizzel xi giex piedi billi wara li kien inbena l-Gvern baxxa t-triq. Ilma hemm imma dawl le minhabba li jintuza filghodu u dan sar biex il-kumpanija tiffranka l-flus. Inkwantu ghall-manutenzjoni, ftit qabel kien inzebagh il-bieb tal-garaxx. Kienet anki saret ir-rampa meta l-Gvern baxxa l-livell tat-triq. Inkwantu ghal kemm-il darba jintuza qal li jiddependi billi jkun hemm gimghat li gieli jmorru darbtejn/tlett darbiet fil-gimgha u jkun gimghat ohra li ma jersqux 'l hemm. Ighid li ghandhom ukoll conveyors li jintuzaw skont it-tip ta' xoghol u allura daqqa jpogguhon u daqqa jarmawhom skont il-materjal.

In kontro-ezami wiegeb li jista' jkun li huwa minnu li l-makkinarju li hemm fil-fond huwa antik u mhux wiehed uzabbli izda dan ma jfissirx li ma jkunux jistghu jittiehdu xi spare parts minn go fihom. Hemm conveyors li jiswew eluf ta' euro.

---

[3] Seduta tad-29 ta' Marzu 2017

[4] Dok JG 1 a fol 101 tal-process

Louis Cini xehed[5] li huwa direttur tas-socjeta' intimata. Qal li meta l-fond inxtara minn Borg kien diga jinsab mikri ghand is-socjeta' intimata. Minhabba xita li ghamlet kellhom xi stock li kellhom jarmu u ghalhekk tali fond mhux tajjeb biex jinhazen fih l-istock u ghalhekk bdew ipoggu l-magni. Il-magni jintuzaw ghall-packing ghall-favetta, pizelli, barley. Spjega li l-post huwa fil-Wied tac-Cawsli. Ighid li Louis Borg huwa midhla tal-post ghax huwa minn Hal Qormi. Inkwantu ghal meta gie l-Perit qal li l-bieb infitah bic-cavetta u d-diffikulta' kienet ghaliex intuzat cavetta b'ohra. Il-kera kienet tirceviha Rose Muscat, oht Louis Borg.

In kontro-ezami xehed li s-servizzi tad-dawl u ilma nehhewhom minhabba li l-Inginier imur filghodu biex jirranga. Inkwantu ghar-rapport tal-Perit dwar l-allegata nuqqas ta' manutenzjoni huwa qal li rrangaw fil-post u zebghuh ukoll. Qal li l-magni li henm fil-post jintuzaw minnhom ghaliex ikollhom bzonn spare parts minnhom. Tali magni m'ghadhomx *in production.* Qabel ukoll li t-tankijiet li hemm fil-bitha huma vojta ghalkemm fil-passat kellhom anki bic-cirasa. Qal li l-fond mhux tajjeb ghall-merkanzija minhabba li l-konkos tal-art jitla 'l fuq bl-ilma tax-xita.

In ri-ezami xehed li ilhom jizawh bhala mahzen tal-makkinarju minhabba li fi tlett okkazzjonijiet separati dahlet hafna xita.

Rose Muscat xehdet[6] li hija oht iz-zghira ta' Louis Borg. Ikkonfermat li hija kienet tircievi l-hlas tal-kera permezz ta' cekk minghand Louis Cini u kienet issarrfu f'isem hutha. Dan sa mis-sena 1990 meta miet huha Joseph Borg. Qabel miet kien ili ghand huha u kien diga' mikri ghand is-socjeta' intimata. Hija qatt ma dahlet fil-mahzen. Hija ratu minn barra u rat li c-cacis naha minnhom malqugh u hemm anki tlett iknaten maqlughin.

Ikkunsidra

Fir-rapport taghhom il-Periti Teknici tal-Bord ikkonkludew:

7.01 L-esponenti huma tal-fehma illi l-kawza principali tal-hsarat kienet in-nuqqas ta' manutenzjoni regolari.

---

[5] Seduta tat-2 ta' Ottubru 2018
[6] Seduta tal-10 ta' Jannar 2019

7.02 L-esponenti jidrilhom ukoll illi dan il-fond mhuwiex uzat regolarment bhala store tal-merkanzija.

Waqt l-access huma hadu diversi ritratti u ghamlu wkoll is-segwenti kunsiderazzjonijiet biex waslu ghall-konkluzjoni taghhom:

6.02 Il-fond jidher illi qed jintuza bhala store ghall-apparat u makkinarju varju kif ukoll ghall-tankijiet u materjal iehor.

6.03 Id-dehra generali tal-fond hija wahda li tindika li l-fond mhuwiex uzat ta' spiss anke minhabba l-fatt li ma hemmx servizz ta' elettriku u, avolja hemm meter tal-ilma, ma hemmx supply. Jidher ukoll illi l-fond ma jitnaddafx ta' spiss.

6.04 Dwar il-kundizzjoni strutturali tal-fond per se ma jidhirx illi hemm xi difetti jew hsarat notevoli li ma humiex rimedjabbli.

6.05 Jidher li kien hemm xi ingress ta' ilma mix-xaft sovrastanti l-garaxx u li gew spustati xi katusi. Giet ikkonstata parti zghira mis-saqaf bix-xibka mikxufa bhala rizultat tat-tixrib.

6.06Fil-bitha ta' wara gew kkonstatati hsarat u difetti inkluz li l-fili tal-hitan huma miftuhin, il-bieb li jaghti ghal bitha msaddad u iebes biex jinfetah, il-kamra zghira mimlija imbarazz u l-art tal-bitha mimlija bit-tajn niexef.

6.07 Fil-bitha ta' wara giet installata minn terzi katusa tal-ilma li tarmi fuq il-bitha inkwistjoni.

6.08 L-art tal-konkos hdejn il-bieb ta' barra tal-garaxx sofriet hsarat kif jidher fir-ritratti w jidher illi l-bieb ta' barra tal-garaxx ma jaghlaqx kompletament minn taht. Tidher ukoll hsara f'parti mill-koxxa tal-bieb.

Ir-rikorrenti prezentaw mistoqsijiet bil-miktub lill-istess Periti Teknici li wiegbu bil-miktub is-segwenti:

1(a) Naqblu li l-apparat u makkinarju fil-fond huwa qadim u mhux uzabbli ghall-produzzjoni u ppakkjar tal-prodotti tal-ikel.

1(b) Naqblu li certu tamkijiet kienu vojta, ghalkemm fl-access ma ccekkjajniex it-tankijiet kollha.

1(c) M'hemmx supply ghaliex m'hemmx ilma u dan jista' jkun jew ghax l-istopcock taht il-bankina jkun maghluq jew inkella ghax is-servizz ikun maqtugh.

1(d) Naqblu li ma kienx hemm merkanzija, ghalkemm kien hemm xi oggetti relatati bhal tankijiet kif jidhru mir-ritratti mar-rapport.

Ikkunsidra

Inkwantu ghall-ewwel kawzali ossija dik tal-abbandun ossija tan-non-uso jigi rilevat:

Fis-sentenza fl-ismijiet Giraldu Camilleri et vs Carmelo Tonna et[7] inghad:

Jibda biex jigi rimarkat illi din il-Qorti gja kellha okkazjoni tosserva illi koncettwalment n-"non-uzu" u l-"uzu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan ghaliex mentri fil-kaz ta' "non-uzu" ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku; fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b' hekk jigi li abbuza mill-godiment tieghu. Ara sentenza fl-ismijiet "Charles Zammit Tabona et -vs- Alfrida Walker et", deciza minn din il-Qorti fil-15 ta' Dicembru 2003;

B' danakollu hu rikonoxxut ukoll f' bosta decizjonijiet illi n"non-uzu" hu parifikat ukoll ghall-"uzu divers" u b' hekk izzewg kuncetti huma skambjabbli. Ara Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196. Hekk jinsab enuncjat illi "jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi wzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi gusitifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; ghax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-'hanut' jehtieg li jkun u jibqa' uzat bhala tali" (Kollez. Vol. XLII P I p 312);

Fl-istess sentenza gie ritenut ukoll:

Dan premess, ma jistax ikun qatt dubitat, in forza tal-principju notorju, illi min jallega jrid jipprova. Dan jikkomprendi l-prova ta' l-allegat tibdil li jirrizulta minn non-uzu. "Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min

[7] Qorti tal-Appell (Inferjuri) deciza fit-12 ta' Jannar 2005

irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta' dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f' kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak iddubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghallkonsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b' mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (Kollez. Vol. XXXI P I p 110; Vol. XXXVI P I p 168)". Ara sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta tal-11 ta' Frar 2004 fil-kawza fl-ismijiet "Salvina Falzon et -vs- Edward Agius et";

Inghad fis-sentenza fl-ismijiet Ginevra Xuereb vs John Grech et[8]

12) B'mod generali jinghad li kerrej ta' mahzen, fejn ma hemmx xi ftehim specfiku jista' juzah b'rabta ma' hanut jew iehor li fih ibiegh il-merkanzija tieghu, imma jrid juzah. F'dan il-kaz, fl-ahjar ipotesi ghall-intimati, hemm xi merkanzija li kienet tinbiegh zmien ilu qabel ma twaqqfu 'partnerships' u 'socjetajiet' imma mhux xi merkanzija li qed tinhazen u tinbiegh illum.

"il-ligi ma jidhirx li tikkontempla bhala mahzen protett minnha bhala 'hanut' kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa' xi affarijiet, ikunu x'ikunu, imma aktarx fond fejn jinzammu 'wares' and 'goods' konnessi ma' negozju". (Vol XXXVI-140, Vol XL11-1-312; Fava vs Computine Limited" (25 ta' Frar, 2000 Appell).

Relevanti ghad-determinazzjoni tal-mertu odjern, hija s-sentenza fl-ismijiet Teodora Micallef vs Michael J. Bianchi pro et noe[9]:

L-premessa ta' nuqqas ta' uzu kienet diversi drabi ritenuta mill-Qrati taghna bhala wahda sostanzjalment ta' fatt: "illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. Infatti 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 destinazione non usandone" ". Ara Kollez. Vol XXXIV P I p 164; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 kif citati fis-sentenza Mary Borg vs Invicta Ltd - App 1.12.2004. Ma dan irid jizdied l-insenjament ugwalment importanti li fi kwistjonijiet ta' non uzu, mhux mistenni li mahzen jinfetah b'dik il-frekwenza ta' hanut li huwa miftuh

[8] Deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-12 ta' Gunju 2006
[9] Deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-2 ta' Ottubru 2014

ghal bejgh tal-merci ghaliex naturalment mahzen jinfetah kull darba li jehtieg li jkun hemm access ghall-merkanzija u mhux li jinzamm kontinwament miftuh u dan minkejja li jirrientra fid-definizzjoni ta' "hanut". Fil-kawza Anna Galea pro et noe vs Agricultural Co-Operative Limited App 24.5.2006, l-Qorti irriteniet illi: "Opportunement pero` tajjeb li jigi hawn ribadit dak drabi ohra mtenni, u cjoe, li 'hawn si tratta ta' kirja ta' mahzen fejn kull ma jehtieg li jigi pruvat hu l-fatt illi l-inkwilin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriccjozament jew taparsi, il-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqeghda merkanzija tan-negozju. In-non uso f'dan il-kaz kellu allura jigi provat fi grad wisq oghla minn dak mehtieg fil-kaz ta' hanut' ('Ludgarda Gatt et -vs- Pauline Cassar', Appell, 28 ta' Gunju 2001). Trattandosi ta' mahzen hu ferm logiku li l-attivita` kondotta fih tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi. Ara "Maria Antonia Buhagiar -vs- Eric Mizzi", Appell, 27 ta'
Marzu 1972";

Sentenza li inghatat aktar recentement mill-Qorti tal-Appell hija dik fl-ismijiet **Nazzareno Magro et vs Mario Camilleri pro et noe**[10] li abbraccjat l-istess insenjamenti.

Fil-fehma tal-Bord, ir-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw tali kawzali u dan ghar-ragunijiet segwenti:

Is-socjeta' intimata negozju fl-industrija tal-ikel fejn jippakkeggjaw xi prodotti ta' ikel.

Jirrizulta li l-fond inkwistjoni mhux qieghed jintuza sabiex fih jinzamm stock ta' ikel.

L-abbli difensur tas-socjeta' intimata ssottometta li r-rikorrenti, li kellhom l-oneru tal-prova, naqsu milli jippruvaw x'kienet id-destinazzjoni tal-kirja originarjament miftehma. Jirrizulta li din hija kirja antika fejn ma kienet giet redatta ebda skrittura. Ir-rikorrenti odjerni ma kienux huma li taw b'titolu ta' kera l-fond inkwistjoni u lanqas kien huhom. Infatti meta Joseph Borg xtara l-fond inkwistjoni dan kien diga' mikri. Fil-fehma tal-Bord kien Louis Cini stess fix-xhieda tieghu[11] li wera li originarjament il-fond kellu jintuza' ghall-merkanzija meta xehed li kienu ppruvaw jaghmluh ghall-istock izda meta kienet ghamlet hafna xita u dahal l-ilma saritilhom il-hsara fl-istock u allura rmew kollox u ddecidew li ma kienx tajjeb ghall-istock u ddecidew li jpoggu l-magni. Tant dan huwa

[10] Deciza fl-14 ta' Mejju, 2018
[11] A fol 77 tal-process

minnu li fih jinsabu hafna tankijiet li fihom kienu jinhaznu l-prodotti tal-ikel izda li llum huma vojta.

Apparti l-fatt li ma ngabitx prova mis-socjeta' intimata sabiex tikkonvinci l-Bord li verament kien il-kaz li saret hafna hsara minhabba hafna xita, fi kwalunkwe kaz anki kieku kellu jigi accettat li l-mahzen kellu jintuza' ghall-makkinarju tal-kumpanija rrizulta li dak li hemm fil-mahzen inkwistjoni llum m'ghadux jintuza u dan hekk kif ammess minn Louis Cini u Joseph Galea u kif irrizulta mit-twegibiet tal-Periti Teknici. Jinghad li hemm biss xi magni (li x'inhuma ma ngabitx prova) li intqal li possibilment jistghu jintuzaw ghal spare parts. Is-socjeta' intimata ssemmi Inginier li jmur fuq il-post dan ma giex prodott bhala xhud biex jikkonferma li jmur fil-fond u jgib spare parts mill-magni. Zgur hu li fil-post inkwistjoni l-magni mhux qed jinxteghlu u dan billi m'hemmx servizz tad-dawl.

Il-Bord anki abbazi ta' dak li rrelataw il-Periti teknici tal-Bord, li diga' saret referenza ghalih, huwa konvint li l-fond bilkemm qieghed jinfetah. Anki mir-ritratti huwa evidenti u mix-xhieda tal-Perit Vincent Buhagiar li x-xhieda tieghu qeghda tittiehed in kunsiderazzjoni inkwantu ghal kostatazzjonijiet ta' fatt li huwa rriskontra meta acceda fil-fond. Sahansitra meta accedew il-membri teknici tal-Bord setghu jikkonstataw li l-post thalla anki f'partijiet minnu mahmug sew u zdingat. Filwaqt li huwa accettat li mahzen ma jinfetahx kuljum, min-naha l-ohra lanqas ma jista' jigi accettat li jinzamm maghluq kwazi ghal kollox u fih jinzammu oggetti li mhumiex ta' uzu ghan-negozju gestit mill-kumpanija.

Ikkunsidra

Illi permezz tat-tieni kawzali, ir-rikorrenti jallegaw li hemm hsara konsiderevoli fil-fond.

Dwar din il-kawzali ghar-ripreza, l-**art. 9(a)** tal-Kap. 69 jipprovdi li l-Bord ghandu jaghti l-permess biex ma jkunx hemm rilokazzjoni tal-kirja *'jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ikun għamel ħsara ħafna fil-fond'*.

Fil-kors tal-izvilupp tal-gurisprudenza twila ta' dan il-Bord u tal-Qorti tal-Appell fuq din il-kawzali tar-ripreza, gie spjegat li l-uzu mil-legislatur tal-frazi *'hsara hafna'*[12] turi bic-car il-hsieb tieghu li mhux kull nuqqas, minimu jew rimedjabbli, li jigi riskontrat fil-fond mikri, kellu jaghti lok ghat-twaqqif tat-tigdid, u l-konsegwenti zgumbrament tal-inkwilin. Fis-sentenza *Santo Tonna vs Salvatore Portelli*, il-Qorti tal-Appell spjegat li *'[b]iex l-inkwilin jista' jigi zgumbrat taht il-Ligi tal-Kera minhabba li jkun ikkaguna danni fil-fond,*

[12] *'abbia cagionato danni considerevli al fondo fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI tal-1931)'*, ara

hemm bzonn li dawn id-danni jkunu konsiderevoli'[13]. Aktar tard, fis-sentenza **Grazio Gerada vs Salvatore Pace**[14], l-istess Qorti ziedet tghid li, minhabba li d-danni jridu jkunu konsiderevoli, il-lokatur irid jipprovdi *'li dawn id-danni gew ikkagunati mill-kerrej'*. Dwar dan it-tieni rekwizit, fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited**[15], il-Qorti tal-Appell (Inferjuri), fuq l-iskorta tal-gurisprudenza citata minnha spjegat li *'dan ma jfissirx illi trid issir il-prova ta' azzjoni dannuza attiva da parti ta' l-inkwilin, imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover tieghu impost bil-ligi li jiehu hsieb tal-fond lilu lokat uti bonus pater familias … tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur'*.

Fl-istess sentenza **Cassar et vs B & M Supplies Limited**[16], il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) qieset il-kliem tal-ligi biex tasal ghal x'ried ifisser il-legislatur b'din il-kawzali ta' *'hsara hafna'*. Hija kkonfermat il-gurisprudenza li *'l-hsara trid tkun ta' certa' entita' u mhux ta' importanza zghira … 'Certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita' jista' jkun dak tal-facli riparabilita' tad-dannu (XLVII.i.264) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jghieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament'*[17].

Fis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited**[18], il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) ziedet li dan il-kriterji ta' *'hsara hafna' 'ghandu jigi apprezzat minn min irid jiggudika sew oggettivament kif ukoll soggettivament, 'anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kondizzjoni tal-fond imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat ikunu ppregudiukaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur' (**Kathleen Darmanin et vs Rev. Kan. Anton Galea et**, Appell, 24 ta' April, 1988 per Imhallef Joseph Said Pullicino).'* Dwar ir-rekwizit tan-nuqqas ta' riparabilita' tal-hsara, l-istess Qorti f'din is-sentenza uriet il-fehma li *'mhix tali li ghandha tincidi fuq l-apprezzament ut sic tal-gravita' in kwantu, kif ritenut', 'ftit hija l-hsara li mhux suxxettibbli ta' tiswija u ma jidherx gustifikat li wiehed jesigi anke dan l-element'*[19].

---

[13] Appell, 10.12.1951
[14] Appell, 5.3.1984
[15] Appell (Inferjuri), 1.2.2004
[16] *supra*
[17] **Paolo Farrugia vs Amante Murgo**, Appell, 29.4.1996, citata fis-sentenza **Cassar et vs B & M Supplies Ltd**, *supra*
[18] Appell (Inferjuri), 7.5.2010
[19] **Lawrence Camilleri vs George Portanier noe**, Appell, 30.3.1973 citata fis-sentenza **Frendo vs C & H Bartoli Ltd**, *supra*

Illi ghalkemm gew riskontrati xi hsarat fil-fond minhabba nuqqas ta' mautenzjoni regolari fir-rapport tal-Membri Teknici tal-Bord u l-hsarat gew elenkati fl-istess rapport, ma jirrizultax li huma tali li jista' jigi konkluz li giet ikkawzata hsara hafna fil-fond u dan billi t-tiswijiet jistghu jsiru facilment. Infatti l-Periti kkonkludew li *Dwar il-kundizzjoni strutturali tal-fond per se ma jidhirx illi hemm xi difetti jew hsarat notevoli li ma humiex rimedjabbli.*

Ghaldaqstant tali kawzali ma gietx ippruvata.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' intimata safejn kompatibbli ma dak hawn deciz, u jilqa' t-talba tar-rikorrenti biss abbazi tal-ewwel kawzali u jiprefiggi terminu perentorju ta' xahrejn millum ghall-izgumbrament mill-fond Izar Du Pont, Triq ic-Cawsli, Qormi.

Bl-ispejjez a karigu tas-socjeta' intimata.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur