BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 142/2017

San Alfjos Limited

vs

Dr Yanika Bugeja u PL Jeremy Buttigieg b'digriet tal-15 ta' Novembru 2017, gew mahtura kuraturi deputati ghall-eredi mhux maghrufa ta' Giovanni De Marco

U b'digriet tad-9 ta' Mejju 2018, David P Radmilli gie intervenut fil-kawza

Kjamat in kawza: David Radmilli ID 140448M b' digriet tat-8 ta' April 2019

Illum, 29 ta' April 2021

Il-Bord

Ra r-rikors tas-socjetà San Alfjos Limited tal-25 ta' Ottubru 2017, fejn gie premess:

"Illi permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Mario Bugeja fl-1 ta' Settembru 1995 (kopja anness bħala "Dok A"), ir-rikorrenti akkwistat, fost beni oħra, il-maħzen bl-arja libera tiegħu, bla isem, innumerat ħamsa u erbgħin (45) u sitta u erbgħin (46), illum mija erbgħa u sitting (164) f'Misraħ il-Barrieri, f'Santa Venera.

Illi dan il-maħzen huwa mikri lill-eredi mhux magħrufa ta' Giovanni De Marco bil-kera ta' sittin lira Maltin (Lm60), illum ekwivalenti għal mija u erbgħin Ewro (€140) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, bil-prossima skadenza tkun dovuta fil-ħamsa (5) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sbatax (2017).

Illi l-intimati naqsu milli jagħmlu manutenzjoni kif imiss fil-fond mikri lilhom, għamlu ħsara ħafna fil-fond, naqsu milli jużaw l-fond mikri għall-iskop li l-fond ġie mikri għalih, issullokaw il-fond u naqsu milli jesegwixxu l-kondizzjonijiet tal-kiri.

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitlob dan ir-rispettabbli Bord jogħġbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-maħzen bl-arja libera tiegħu, bla isem, innumerat mija erbgħa u sitting (164) ġia' ħamsa u erbgħin (45) u sitta u erbgħin (46), f'Misraħ il-Barrieri, f'Santa venera entro terminu qasir u perentroju jogħġbu jiffissa għall-iżgumbrament ta' l-intimati, u dan previa kull dikjarazzjoni jew provvediment opportun."

Ra r-risposta tal-kuraturi deputati mahtura ghall-eredi mhux maghrufa ta' Giovanni De Marco:

"Illi l-kuratrici mhix edotta mill-fatti.

Illi l-kuratrici kienet notifikata bir-rikors li mieghu hemm anness kuntratt immarkat Dok A liema kuntratt mhux il-kuntratt tal-kera li hemm ma' Giovanni de Marco. L-unika parti li hemm relevanti ghall-kirja ta' Giovanni De Marco hija biss klawsola mmarkata bl-ittra (e).

Illi minn dan il-kuntratt ta' bejgh ma jirrizulta xejn ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-kiri ta' l-imsemmi fond.

Illi ghalhekk, s-socjeta' attrici ghandha tipprezenta l-kuntratt relattiv.

Illi s-socjeta' attrici ghandha wkoll tinforma lill-kuratrici bl-ahhar indirizz li ghandhom tal-konvenuti.

Illi l-kuratrici tirriserva li tipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez."

Ra r-risposta tal-intervenut fil-kawza, u li sussegwentement gie kjamat fil-kawza, u bhala kjamat fil-kawza strah ukoll fuq din ir-risposta, fejn gie eccepiet:

"Illi l-esponenti gie ammess jintervjeni fil-kawza fl-ismijiet premessi fil-kors tas-smiegh tal-kawza tas-seduta tal-09 ta' Mejju 2018.

Illi l-esponenti ilu zmien twil rikonoxxut bhala li huwa l-inkwilin tal-fond in kwistjoni mis-socjeta' rikorrenti stess u dan ukoll skond ma jirrizulta mir-ricevuti tal-hlas tal-kera li harget l-istess socjeta' rikorrenti favur l-esponenti, li kopja taghhom, ghall-perjodu bejn il-6 ta' Frar 2013 sal-06 ta' Gunbju 2016 gia gew esebiti man-nota presentata mill-esponenti fil-26 ta' April 2018 ghall-ahjar istruzzjoni ta' dawn il-proceduri.

Illi mhux minnu dak kollu allegat mis-socjeta' rikorrenti fil-penultimu paragrafu tar-rikor promotur taghha. Fi kwalsiasi kaz hija is-socjeta' rikorrenti li trid tipprova l-allegazzjonijiet taghha u senjatament f'hiex jikkonsistu il-kondizzjonijiet tal-kirja li qed jigi allega li qed jigu miksura, u liema minn dawn il-kondizzjonijiet gew miksura, kif allegat.

Ghaldaqstant it-talbiet tas-socjeta rikorrenti ma haqqhomx li jigu milqugha u ghandhom jigu rigettati bl-isepejjes kontra taghha.

B'riserva ta' kull kontestazzjoni ulterjuri."

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Ra d-dokumenti pprezentati;

Sema' x-xhieda;

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet sottomessi;

Ra li din il-kawza tinsab differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Provi mismugha

David Radmilli xehed li l-mahzen in kwisjtoni ilu fil-pussess tieghu ghal zmien twil, madwar 23 sena. Spjega li fl-1995, il-mahzen kien sar proprjetà ta' Alfjos Limited. Qabel huwa kien ihallas lil Salamone, lil xi mara bil-kunjom Ellul. Sostna li huwa ma ghandux ircevuti ta' qabel, ghalkemm kienu jsiru rcevuti. Spjega li Giovanni Demarco huwa l-buznannu tieghu. Spjega li n-nanna tieghu kienet in fatti, De Marco. Spjega li din il-kirja kienet ghaddiet ghand missieru, Louis Radmilli, u mbaghad giet ghandu. Qal li missieru kien ghadda din il-kirja lilu waqt hajtu bil-kelma. Ikkonferma li huwa ghandu hutu, imma huwa biss kien fin-negozju ma' missieru. Spjega li kellu negozju tal-barrin. Dan il-mahzen kien jintuza biex jinzamm il-merkanzija. Sostna li fil-mahzen ma kienx hemm ingenji jew makkinarji. Spjega li huwa ghandu ditti fl-ortikultura, bl-isem Horiculture Company Limited. Spjega li l-mahzen jintuza minn din il-kumpanija bhala *store*. Spjega li huwa ghandu rcevuti li rikonoxxut bhala inkwilin. Spjega li l-ircevuti huma ffirmati mis-socjetà rikorrenti. Ikkonferma li huwa ghadu jzomm il-merkanzija go dan il-mahzen.

Sostna li huwa jimporta tali merkanzija f'isem il-kumpanija. Spjega li mbaghad, ibiegh din il-merkanzija lil Borg Cardona, biex ikun jista' jqassamha. Spjega li dan il-bejgh isir f'isem il-kumpanija. Ikkonferma li huwa ma ghandux VAT Number fuq ismu personali, izda ghandu fuq isem il-kumpanija.

F'seduta ohra, huwa pprezenta l-ircevuti tal-VAT. Spjega li Evergreen Garden Care huma *Financial Controllers* ta' Scotts Company, li hija l-kumpanija ta' barra li jixtri minghandha. Galassi Sementi huma fornituri wkoll, u Ferti Plant huma esportaturi wkoll ta' pjanti.

David Radmilli xehed ukoll permezz ta' affidavit. Hu pprezenta kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn is-socjetà tieghu u l-inkwilini tal-fond in kwisjoni, fl-20 ta' Jannar 1979. Ghall-ezatezza, spjega li s-socjetà tieghu hadet in sullokazzjoni il-fond in kwistjoni, minghand l-inkwilin, li kienet id-ditta Firm G.V. Demarco, li taghha missieru kien direttur u azzjonista. Missieru ghamel

dikjarazzjoni li minnha jirrizulta, li Santino Gauci kien jaf li l-kera kienet ghaddiet in sullokazzjoni lilu. Meta Gauci xtraw u akkwistaw l-fond in kwistjoni, missieru, Joe Baldacchino ta' Baldacchino Holdings Lmited, kienu ltqaghu, u Baldacchino kien avvicinah u staqsieh jekk kienx lest li jirrilaxxja l-pussess tal-mahzen. Spjega li huwa kien irrisponda fis-sens li kien lest li jikkonsidra l-proposta, jekk jinghata mahzen, imqar izghar. Spjega li l-kera baqghet tigi accettata.

Qal li huwa kien *Book-keeper* mad-ditta ta' missieru, u S*ales Representative* ma' Livestock Importers Limited, li fiha G.V. Demarco kienet wahda mill-azzjonisti. Qal li meta dahal jahdem hemm, il-mahzen kien gjà mikri, u fih kienu jrabbu tigieg u barrin. Spjega li Nazzareno u ibnu Saviour Galea, kienu jiehdu hsieb kollox. Sostna li huwa kien taht impressjoni li l-mahzen kien proprjetà taghhom, izda wara skopra li ma kienx il-kaz. Spjega li fl-1974, huwa ffurma kumpanija Horticulture Co Limited, u mieghu kellu bhala socju u direttur, Peter Calleja, li kien firmatarju mieghu fuq l-iskrittura ta' sullokazzjoni.

Qal li n-negozju mar tajjeb u hasbu biex ikabbru. Sostna li missieru u huwa, ma kinux jaghtu kaz dwar il-kumpaniji, ghaliex l-kumpanija u l-individwi li kienu jiffurmawha, kienu *interchangeable.* Qal li fl-1985, Calleja emigra u huwa akkwista l-ishma tieghu, u dahlet fix-xena, martu. Fl-2005, sar il-ftehim ma' missieru, fil-frattemp saru jafu li Santino Gauci kien xtara l-proprjetà. Qal li avolja s-sullokazzjoni saret f'isem Horticulture Co Limited, Santino Gauci hareg l-ircevuti tal-pagament tal-kera, f'ismu personalment, u huwa ma sab l-ebda oggezzjoni, ghaliex ghalih, ma hemm assolutament ebda distinzjoni bejnu u l-kumpanija tieghu. Qal li fl-1979, huwa naddaf il-mahzen mill-hmieg tal-annimali, iddisinfettah u bajjdu, u beda juzah bhala *store* ghall-prodotti tal-kumpanija tieghu, li timporta minn barra. Qal li meta hadu, it-twieqi li hemm fil-parti ta' fuq tal-mahzen, kienu permanetement miftuha, u huwa ma sab ebda oggezzjoni ghal dan il-fatt, ghaliex il-kompost li jimporta, jiggenera hafna shana. Spjega li dan il-fond kien jaghti ghal fuq ghalqa, u biz-zmien, l-ghalqa inbniet, u t-twieqi u l-bibien li kienu jaghtu ghal fuqha, nghalqu. Dan gara, bejn wiehed u iehor, fil-bidu tat-tmeninijiet.

In kontroezami, huwa sostna li l-inkwilina taz-zmien meta saret is-sullokazzjoni, kienet ditta G.V Demarco. Din kienet socjetà, u ma jafx jekk kinitx registrata dak iz-zmien. Id-ditta kien jiggestiha missieru, Louis Radmilli. Giovanni Demarco kien il-buznannu tieghu, u l-kirja tal-mahzen kienet f'idejh. Eventwalment, huwa spjega li l-mahzen beda jintuza mid-ditta ta' missieru. Qal li huwa kien jahseb li l-mahzen huwa taghhom. Huwa beda jhallas il-kera fl-1979. Sostna li missieru kien ihallas il-kera lil xi hadd Ellul. Qal li huwa kien ihallas lil missieru. Qal li

huwa qatt ma hallas direttament lil Ellul, u missieru kien ihallsu hu, filwaqt li jghaddi ricevuta lill-konvenut. Qal li huwa ma baqalux kopji ta' dawn l-ircevuti. Sostna li Horticulture Co Limited thallas il-kera lis-socjetà rikorrenti. Ikkonferma li l-ircevuti jinhargu f'ismu. Sostna li Santino kien jaf li l-kera ghaddiet in sullokazzjoni lis-socjetà tieghu. Sostna li anke Baldacchino kien jaf, ghax kien gie flimkien ma' Santino. Sostna li huwa ma kienx semma li kellu sullokazzjoni ta' dan il-mahzen. Sostna li dawn kienu jafu b'din is-sullokazzjoni ghaliex huma kienu avvicinawh biex jerhi l-pussess tal-mahzen. Ikkonferma li huwa ma kienx qed jaghmel distinzjoni bejnu u bejn il-kumpanija. Qatt ma pprotesta li l-ircevuta kienet tinhareg fuq ismu. Sostna li f'xi rcevuti, kien jinkiteb li kien cens. Sostna li huwa kien gibed l-attenzjoni lil missieru li t-twieqi gew imbarrati, u huwa kien qallu biex ma jaqlax inkwiet u jhallihom.

PL Quentin Tanti in rapprezentanza tar-Registratur tal-Kumpaniji xehed li l-kumpanija Horticulture Co Ltd, giet irregistrata fil-5 ta' Awwissu 1976. Minn *partnership,* din ghazlet li taqleb ghal kumpanija. Meta sar dan, gie registrat M*emorandum* u *Articles of Association* li gew riveduti. Spjega li dawn ghadhom vigenti sa llum. Qal li d-diretturi huma Roberta Radmilli u David Radmilli. Ir-rapprezentanza guridika u legali hija f'idejn iz-zewg diretturi b'mod kongunt. Is-segretarja tal-kumpanija hija Roberta Radmilli. Spjega li *share capital* huwa b'tali mod li David Radmilli ghandu 1299 ishma, mentri Roberta Radmilli ghandha sehem wiehed, u ghalhekk, b'kollox hemm 1300 ishma. Ikkonferma li l-*annual returns* saru b'mod regolari. Sostna li r-*registered office address* tal-kumpanija huwa, 1, St Paul Street, San Gwann.

Reuben Bonnici in rapprezentanza tal-ARMS ezebixxa dokumenti relattivi ghall-provvista u konsum ta' elettriku fil-mahzen in kwistjoni. Spjega li dawl kull ma hemm, 1 unit, u l-meter tad-dawl inbidel f'Gunju 2017. Sostna li r-*reading* tal-ilma juri li kien ghadu 2.

F'seduta ohra, ix-xhud ipprezenta kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fond in kwistjoni.

Joseph Saliba in rapprezentanza tal-JOBS Plus xehed, li dwar impjegati registrati fil-kumpanija Horticulture Co Ltd, kien ghad hemm persuna wahda impjegata.

F'seduta ohra, huwa pprezenta kopja tad-dokumenti relattivi ghat-terminazzjoni ta' impjieg ta' Berta Radmilli. Spjega li huwa l-*employer* li jimla tali formola. Sostna li f'dan il-kaz, din il-formola mtliet minn dik il-persuna li ghandha l-karta

tal-identità bin-numru li gie mnizzel fuq l-istess formola. Spjega li fiha hemm imnizzel David Radmilli, u taht isem il-kumpanija Horticulture Company Limited, u ghalhekk, dan kien qed jiffirma ghan-nom tal-kumpannija.

Brian Montebello bhala direttur tad-Dipartiment tal-Kummerc xehed li hemm licenzja wahda fuq isem David Radmilli, bil-karta tal-identità numru 140448M, u l-post kummercjali huwa, 2/4 Triq San Pawl, San Gwann, Malta. Il-licenjza hija mahruga qabel l-2002, u kienet ghat-tip ta' *farming* u *fishing equipment*. Spjega li huwa mnizzel bhala *pet shop*. Din il-licenzja harget fit-30 ta' Awwissu 1996, u baqghet tiggedded b'mod regolari. Il-licenzji kummercjali spiccaw, u l-ahhar darba li thallset kien f'Dicembru 2016. Sostna li bhala Dipartiment, gie mwaqqaf fl-2002. Spjega li l-*policy* tad-Dipartiment hija li jekk ikun hemm post li ser jintuza bhala *store*, u li minnu ma jsirx bejgh dirett, ma hemmx bzonn ta' licenzja.

Janice Baldacchino xehdet permezz ta' affidavit, fejn spjegat li hija wahda mid-direttrici ta' San Alfjos Limited, u li l-mahzen bl-arja libera tieghu bla isem, numerat 45 u 46, illum 146, f'Misrah il-Barrieri, Santa Venera, huwa proprjetà tal-kumpanija rikorrenti. Spjegat li fil-kuntratt ta' akkwist, gie mnizzel li dan il-mahzen kien mikri lill-eredi ta' Giovanni Demarco, bil-kera ta' Lm60 fis-sena., Spjegat li l-kera kienet tingabar minn Santino Gauci, li kien direttur, u llum postu ttiehed minn ibnu, Noel Gauci. Spjega li meta x-xoghol gie f'idejn id-diretturi attwali, gie osservat li l-kera kienet qed tithallas minn David P Radmilli. Spjegat li meta Radmilli gie biex ihallas il-kera fl-2017, hi u d-diretturi talbu, li qabel ma' jaccettaw il-kera, jispezzjonaw il-mahzen, li qatt ma kienu rawh. Spjegat li Noel Gauci kien kellem lil Radmilli, li kien accetta li jsir dan l-access. Spjegat li meta sar l-access, osservaw li l-post kien zdingat, mitluq u abbandunat ghall-ahhar. Radmilli kien oggezzjona li jittiehdu ritratti. Spjegat li l-perit taghhom baqa' jiehu ritratti, minkejja l-oggezzjoni ta' Radmilli u uliedu.

Sostniet li fil-mahzen, kien hemm numru ta' *pallets* antiki tal-injam u zdingati fuq xulxin. Ma kienx hemm merkanzija, hlief zewg xkejjer tal-*compost*. Kien hemm dghajsa zdingata, u kien hemm nuqqas kbir ta' manutenzjoni, trab u ghanqbut. Spjegat li dawl ma kien hemm kwazi xejn, ghaliex kien hemm biss bozza wahda quddiem. Id-dawl kien gej minn diversi toqob fis-saqaf, li kienu mikxufin, u li minnhom seta' jidhol ilma u affarijiet ohra bla diffikoltà. Il-bieb ta' barra kien fi stat hazin hafna. Spjegat li l-mahzen kellu diversi twieqi fil-hajt tal-appogg tan-naha tal-lemin, inti u diehel fil-mahzen, li kienu kollha mbarrati bil-gebel. Spjegat li l-inkontru spicca bl-argumenti, u kienu nfurmaw lil Radmilli, li mhux ser jaccettaw il-kera. Ezebixxiet xi ritratti wkoll li gew mehuda mill-Perit Joseph Saliba. Spjegat li d-diretturi l-ohra kienu regghu accedew fuq il-post.

Noel Gauci kkonferma li huwa direttur fil-kumpanija attrici, u kkonferma dak li xehdet dwaru Janice Baldacchino. Huwa zied jghid li waqt l-access li sar fl-14 ta' Frar 2019, mal-Membri Teknici tal-Bord, huwa nnota li l-inkwilin kien dahhal xi merkanzija fil-mahzen sabiex jaghti l-impressjoni li qed jintuza. Il-merkanzija kienet tikkonsisti f'xi kaxxi tal-kartun u xi xkejjer tal-kompost. Ikkonferma li meta marru l-ewwel darba fil-mahzen, ma kienx hemm merkanzija, hlief ghal zewg xkejjer tal-kompost. Sostna li l-mahzen kien ghadu fi stat zdingat u abbandut, salv li kien hemm inqas trab, ghaliex donnu nghata kinsa. Spjega li fejn kien hemm l-art imkissra u maqlugha, b'mod partikolari taht uhud mill-*skylights* mikxufa, Radmilli ghamel xi pallets fuq xulxin, biex jghatti l-hsara. Spjega li d-dghajsa li kien hemm hemm, tnehhiet. Spjega li Radmilli kien zied xi zewg bozoz, u li saru ricenti, tant li l-*holders* kienu jidhru godda.

Spjega li Radmilli kien qal waqt l-access, li l-kamra fuq wara tal-mahzen li kienet fi stat aghar mill-mahzen stess, kellha l-bieb ghal barra mbarrat, minhabba l-assikurazzjoni, u li t-twieqi imbarrati fl-appogg, saru madwar ghaxar snin ilu mis-sid tal-proprjetà vicina. Sostna li Radmilli kien informa lill-Membri Teknici tal-Bord li ma kellux access ghall-bejt tal-mahzen.

Marco Cauchi xehed li huwa direttur fis-socjetà rikorrenti. Huwa kkonferma dak li xehdu z-zewg diretturi l-ohra.

Il-Perit Joseph Saliba xehed li huwa kien ghamel spezzjoni fuq inkarigu ta' Janice Baldacchino. Huwa kien mar fuq il-post biex jara l-kundizzjoni tieghu. Spjega li kien hemm Radmilli wkoll. Kien hemm iktar nies, inkluz hu Janice Baldacchino. Spjega li l-mahzen kien vojt, kien hemm numru ta' *pallets* vojta, u bhala strutturalment, kien thalla relattivament abbandunat. Il-post ghandu bzonn dawra tajba. Spjega li t-twieqi kienu neqsin, imkissrin, u kien hemm xi fethiet fil-hitan li jista' jidhol l-ilma.

Ikkunsidra

Relazzjoni tal-membri teknici

Il-Membri Teknici, Perit Marie Louise Caruana Galea u Perit Elena Borg Costanzi pprezentaw ir-rapport taghhom, u waslu ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:

21. Illi hemm xi kaxxex tal-merkanzija illi jidhru godda fil-parti ta' quddiem tal-mahzen u mal-kumpalment tal-mahzen hemm kwantita' kbira ta' pallettes qodma, ghamara qadim, tankijiet u xkafef tal-hadid, dghajsa zghira tal-injam, hafna kartun u xi ghodda.

22. Illi l-merkanzija gdida li hemm fil-mahzen hija ta' kwantita' zghira.

23. Illi l-fond thalla fi stat ta' abbandun ghal diversi snin filwaqt li ma sar l-ebda manutenzjoni fil-fond ghal hafna snin.

Ikkunsidra

Il-Bord iqies li permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti talbet ir-ripreza tal-mahzen in kwistjoni, minhabba li gie allegat li kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni tal-mahzen mikri; hsara hafna fl-istess mahzen; nuqqas ta' uzu tal-fond mikri ghall-iskop li ghalih inkera; nuqqas ta' twettiq tal-kondizzjonijiet tal-kirja u sullokazzjoni.

Hsarat konsiderevoli u nuqqas ta' manutenzjoni

Illi kwantu ghall-kawzali tal-hsara konsiderevoli, ma hemmx dubju li l-fond huwa kolpit bi hsara u b'nuqqas ta' manutenzjoni. Dak li hu kontestat huwa l-entità tal-hsara u fejn din hija gravi, u allura, min kien konvenut li jara li jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet sabiex ma taggravax.

Il-Bord iqies li dak li gie kkonstatat mill-membri teknici waqt l-access mizmum, wahidhom ma jistghux iwasslu ghal-izgombru, ghaliex huma ta' natura zghira, relattivament ghall-fond uzat bhala mahzen. Issir referenza ghal dak insenjat mill-Qrati taghna, dwar dak li jista' jitqis bhala hsara hafna, li talvolta taggrava r-rexxissjoni tal-kirja. Fis-sentenza Joseph Frendo vs C & H Bartoli, (deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Mejju 2010), inghad li in linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili, illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrità tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu, u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-

tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008.

"Bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970.

Per konsegwenza, il-kerrej ghandu b'dover, fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond, jiehu kura tal-haga mikrija, b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sia taht l-ligi komuni (Artikolu 1555, Kodici Civili), sia taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni *ante tempus* tad-dritt tal-godiment."

Il-gurisprudenza hi wkoll konkordi, illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti, li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej, ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss però, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid, il-prova illi l-kerrej "*abbia cagionato danni considerevoli al fondo*", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara 'Giovanni Grech -vs-Rose Vassallo et", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954.

Huwa minnu li kemm taht il-ligijiet specjali tal-kera, kif ukoll taht id-disposizzjonijiet generali tal-Kodici Civili, l-inkwilin huwa obbligat li jiehu hsieb il-haga mikrija lilu bhal *bonus paterfamilias*, u, jekk minhabba dan in-nuqqas, tigri l-hsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal ghal hall tal-kirja. Sanzjoni li hi radikali, u tista' tintalab meta l-hsara tkun ta' certa gravità. Ghalhekk il-Kap 69 jezigi li biex jinghata permess sabiex ma tiggeddidx il-kirja, trid issir "hsara hafna". "Skond kif imfisser "it-terminu "hafna" hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament, imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat, iridu jkunu relatati, mhux biss mal-kwalità 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." - "Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et", Appell, 24 ta' April 1998. In fatti, intqal mill-Qrati nostrana, li mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-

inkwilin, anke fejn din hi responsabilità tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsarat. Fi kliem iehor, il-hsara trid tkun ta' certa entità u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, "*minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra …*" (Kollez. Vol. XXXVIII P Ip 211);

Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "*certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entità jista' jkun dak tal-facili riparabilità tad-dannu*" (Kollez. Vol. XLVII P I p 264) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju, li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji, minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Ara wkoll f'dan is-sens, sentenza fl-ismijiet, "Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996".

Il-Bord iqis li ma tressqitx prova teknika sufficjenti, li b'rizultat tan-nuqqas ta' manutenzjoni, u bil-fatt li l-bini thalla fi stat ta' abbandun, il-bini sofra "hsara konsiderevoli". Ir-ritratti mehmuza mar-rapport tal-Periti, certament juru nuqqas ta' manutenzjoni, però ma jidhrux hsarat konsiderevoli fl-estent li tezigi l-ligi. Il-Bord qies il-provi, u gustament ta piz partikolari lil dak li jingħad fir-rapport tal-Periti. Il-Bord iddecieda li mill-konstatazzjonijiet tal-Periti, ma tirrizultax dik il-"hsara hafna" li hi mehtiega ghal fini ta' zgumbrament tal-inkwilin, u kif interpretata mill-gurisprudenza li saret riferenza ghaliha fis-sentenza tal-Bord. Mill-provi hu evidenti li l-fond hu traskurat u maħmug, u hemm ukoll xi hsara, izda min-naha l-ohra, m'hemmx prova ta' "hsara hafna". Dana qed jinghad fil-kuntest tal-fatt li l-fond in kwisjtoni, huwa mahzen, u ghalhekk, certi kriterji applikabbli ghal zamma ta' hanut jew fond iehor, mhumiex l-istess kriterji applikabbli ghal zamma ta' mahzen.

Nuqqas ta' uzu tal-fond mikri

In-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu. F'dak il-kaz, huwa n-nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli li jista' jwassal ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu. U dan dejjem jiddependi skont id-destinazzjoni tal-fond, u li dak in-nuqqas, ma jkunx gustifikat b'raguni valida. Il-gurista Laurent dejjem ghallem illi "*non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone",* citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord, u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (Ara per ezemplari is-sentenza, Mary Borg vs Invicta Ltd, App 1.12.2004, meta ccitat d-decizjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 u hafna ohrajn). Dawn id-decizjonijiet jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jehtieg

tikkunsidra jekk kienx hemm xi raguni skuzanti li kkawza n-non uzu u jekk dan kien ghal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.

Huwa pacifiku ukoll, illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala bonus paterfamilias, u li n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit u minghajr raguni valida fil-ligi jew qed jintuza b'mod sporadiku, huwa parifikat ukoll ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu, u din id-dottrina ilha tkun segwita minn zmien twil (ara in rigward Joseph Portelli vs Emanuel Sacco App. 19.5.1998; Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196).

Il-Bord iqis li kien jokkorri lis-socjetà rikorrenti tipprova li dan il-fond m'ghadux jintuza skont id-destinazzjoni tieghu, u dan dejjem skont il-principju ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat. Il-Qorti tal-Appell fil-kawza, Wallace u Doris mizzewgin Micallef et vs Carmelo u Grace mizzewgin Degiorgio 88/99, deciz fit-28 ta' April 2004, irriteniet illi l-karatteristici ta' "store" huma distinti minn dawk ta' hanut veru u proprju, u jista' jigi kondott negozju minnu, anke jekk ma jkunx miftuh ghall-klijentela. Jizdied ukoll ma' dan, dak diversi drabi ritentut mill-Qrati taghna, "*illi l-premessa 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 destinazione 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 Invicta Ltd - App 1.12.2004. Per via introduttorja izda, tajjeb li jkun mfakkar dak li tinsenja l-gurisprudenza, li n-nuqqas ta' uzu ta' fond jista' jekwipari ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu, li konsegwentement jista' jgib fuqu l-estremi tal-izgombru skont l-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ara in rigward il-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.

Issir referenza ghal dak osservat mill-Qorti tal-Appell, fil-kawza, Anna Galea pro et noe vs Agricultural Co-Operative Limited, App 24.5.2006, meta rriteniet illi: ".. *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-attività kondotta fih, tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi. (Ara "Maria Antonia Buhagiar -vs- Eric Mizzi", Appell, 27 ta' Marzu 1972".)

Fil-kawza deciza minn dan il-Bord kif diversament ippresedut, fl-ismijiet, Alfred Agius (K. I. Nru. 521252M) u martu Carmelina Agius (K.I. Nru. 144752M) vs Neriku Confectionery Limited (C-7244), saret referenza ghas-segwenti gurisprudenza:

> "***Fis-sentenza fl-ismijiet Giraldu Camilleri et vs Carmelo Tonna et*** *(Qorti tal-Appell (Inferjuri) deciza fit-12 ta' Jannar 2005) 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 fiddestinazzjoni 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 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 talfatti 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 (Deciza mill Bord li Jirregola l-Kera fit-12 ta' Gunju 2006)

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 (Deciza mill Bord li Jirregola l-Kera fit-2 ta' Ottubru 2014
):

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 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 li abbraccjat l-istess insenjamenti.

Il-Bord jaghmel referenza ukoll ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), fl-ismijiet, Sonia mart Joseph Psaila Manchè karta tal-identità numru 217940M; Olivia armla minn Harold Bartoli karta tal-identità numru 0352944M; Edwina mart Anton Caruana Galizia karta tal-identità numru 744852M (appellanti) vs Tabib Dottor Donald Felice u Marina Felice (appellati), deciza fit-28 ta' Lulju, 2017, fejn intqal:

L-artikolu 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi li l-Bord

tal-Kera jaghti l-permess lis-sid jiehu lura l-pussess tal-fond mikri fost ohrajn-

"(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka lfond jew ttrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera."

Kif qalet din il-Qorti fil-kaz Theresa sive Tessie Grima et vs Joseph Pace deciz fil-21 t'Ottubru 2016-

"l-oneru tal-prova qiegħed fuq sid il-kera;"min jallega tibdil ta' destinazzjoni tal-fond minnu mikri ghandu jipprova sew id-destinazzjoni originarja kemm it-tibdil taghha ghax il-provi li jsostnu l-azzjoni jmissu lill-attur u l-konvenut ma ghandux jipprova l-fatt negattiv"(Francesco Mallia –vs- Salvatore Guillaumier, Appell, 12 ta' Jannar, 1962)."

Huwa pacifiku li ghalkemm fond mhux uzat jammonta ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu b'dana li jesponi lill-kerrej ghal ksur fil-kundizzjonijiet tal-kirja u jaghti lis-sid id-dritt li jitlob ir-ripreza tal-fond skont il-ligi, dan il-principju mhuwiex wiehed assolut. Allontanament temporanju minn fond mikri ghal ragunijiet validi jistghu jitqiesu gustifikabbli diment li ma jkunux abitwali jew permanenti. It-tul ta' zmien tal-allontanament per se mhux necessarjament u a priori huwa prova tal-interruzzjoni tar-rabta tal-inkwilin mal-fond mikri, ghalkemm fih innifsu hu indikattiv.

Huwa l-assjem tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz li jiddeterminaw jekk kienx hemm bdil o meno fid-destinazzjoni tal-kirja.

Fil-kaz Emanuel Borg et vs Dr Joseph Vella Baldacchino deciz fis-27 t'Ottubru 2005- liema kaz kien jitratta talbiet simili ghall-kaz tal-lum fir-rigward ta' fond mikri lill-intimat bhala klinika u li allegatament kien ilu snin shah ma jaghmel uzu minnha, din il-qorti osservat:

"Il-gurisprudenza dejjem imxiet fuq il-LAURENT li b'erba' kelmiet fisser hafna. "Non si usa della cosa secondo li sua destinazione non usandone" (ara Vol

XXXIV–I-164 u XXXVI -1-141 u bosta sentenzi li mxew fuqhom). Jinghad ukoll li "l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza, anke l-izjed zghira u genwina, biex jipprova lill-inkwilin mid-dgawdija tal-haga lilu mikrija ("Caruso vs Formosa, 26 ta' Novembru, 1954, Vol XXXVIII -1-256, "Briffa et vs Borg", Appell mill-Bord 10 ta' Jannar, 2000) "u anke jekk jezisti dubbju fl-nterpretazzjoni, dak id-dubbju ghandu jmur favur il-kerrej li minkejja l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond. ("Calleja vs Debono, 10 ta' Frar, 1961"). Barra dan "jekk hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba li dan ikun inzamm maghluq, ma hemmx kriterju fiss u dan jigi determinat in ispecie, mehuda in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz" (Appell Civili "Busuttil vs Zammit, 7 ta' Mejju, 1956, "Demanuele et vs Frost Food Services Limited," Appell mill-Bord, 3 ta' Settembru, 2002), ukoll "il-fatt biss li l-intimat seta' ghal xi raguni jew ohra naqqas xi ftit l-attivita' kummercjali tieghu u allura l-fatt biss illi l-fond ma baqax jigi uzat bl-istess frekwenza kif kien jintuza precedentement, ma jammontax ghan-non uso fis-sens tal-ligi. Is-sidien kellhom, jissodisfaw lill-Qorti illi l-inkwilin biex effettivament abbanduna l-fond lilu mikri billi ma baqghax juzah ghall-iskop li ghalih inkera. Prova din li tigi valorizata, jekk l-inkwilin da parti tieghu jissodisfa l-Qorti li hu baqa' juza l-fond skond il-htiega tan-negozju tieghu. ("Galea vs Vella, Appell mill-Bord, 24 ta' Marzu, 2000) "Il-principju tan-non uzu, fejn jokkorri, mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda f'kull kaz ghadhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Hekk per ezempju gie deciz li l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi specjali tal-kaz". ("Mula vs Attard", 17 ta' Novembru, 2004)".

Fil-kaz C. Grech & Bros Limited vs George Sammut et deciz fid-9 t'April 2010 il-Qorti kompliet hekk -

"Tqum hawn il-mistoqsija dwar ir-rwol ta' l-intenzjoni tal-kerrej ghal dak l-allontament. ..... Fil-hsieb ta' din il-Qorti ghalkemm il-volonta tal-kerrej, ukoll jekk iddikjarata, ghandha l-importanza taghha, ghandu dejjem ikun il-materjal probatorju u l-indikaturi

estrinsici li jinzlu minnu li ghandu verament jiddemostra oggettivament l-vera intenzjoni."

Isegwi li l-intenzjoni genwina tal-inkwilin ma hijiex sempliciment dedotta mill-fatt wahdu li jhalli per ezempju xi ghamara jew oggetti ohra fil-fond fil-kors tal-assenza tieghu, ghaliex dawn jistghu biss jaghtu lok ghal prezunzjoni tar-rabta tal-inkwilin mal-fond. Pero dik ilprezunzjoni tista' tingheleb minn provi ohra idonei u konvincenti li juru n-nuqqas ta' ntendiment reali tal-inkwilin li jirritorna fih. Fost dawn il-provi, inghad ukoll fil-kaz appena citat C. Grech & Bros Ltd vs George Sammut li -

".....fejn in-non-uzu jkun akkompanjat minn nuqqas ta' manutenzjoni jew jirrizulta deterjorament tal-fond lokat, tali qaghda kellha riflessjoni fuq il-konfigurazzjoni ta' l-abbandun. Ara fost ohrajn Michael Fenech et -vs- Michelina Spagnol", Appell mill-Bord, 20 ta' April, 2005;".

Enuncjati dawn il-principji, il-Bord sejjer jghaddi sabiex jikkunsidra l-kaz in ezami. Ir-rapport tal-Periti Teknici membri tal-Bord jghid, li hemm xi kaxex tal-merkanzija illi jidhru godda fil-parti ta' quddiem tal-mahzen, u mal-kumpalment tal-mahzen, hemm kwantità kbira ta' *pallets* qodma, ghamara qadima, tankijiet u xkafef tal-hadid, dghajsa zghira tal-injam, hafna kartun u xi ghodda. Jinghad ukoll mill-istess membri teknici, li l-merkanzija gdida li hemm fil-mahzen, hija ta' kwantità zghira.

Irrizulta li dan il-fond li kien iservi ta' mahzen, ma kienx qed jinzamm fi stat tajjeb, tant li kemm mir-ritratti ezebiti, kif ukoll minn dak osservat mill-perit ex parte tas-socjetà rikorrenti, u mill-membri teknici ta' dan il-Bord, il-mahzen kien thalla fi stat ta' abbandun. Dan il-fatt huwa indikazzjoni indiretta li dan il-fond ma kienx qed jigi utilizzat. In fatti, kif irrizulta mix-xhieda prodotta mis-socjetà rikorrenti, meta sar l-ewwel access minnhom qabel ma' giet istitwita din il-kawza, kien hemm biss zewg xkejjer ta' kompost f'dan il-mahzen. Irrizulta wkoll li meta sar l-access mill-periti teknici, kien hemm biss ftit merkanzija gdida. Irrizulta wkoll li l-konsum tad-dawl u l-ilma f'dan il-mahzen, kien wiehed minimu ghall-ahhar.

Ghalkemm il-kjamat fil-kawza insista li dan il-mahzen jintuza biex ipoggi l-merkanzija ta' Horticulture Co Limited fih, dan assolutament ma giex ippruvat

mill-provi migbura. Jidher ghal kuntrarju, li dan il-mahzen ma kienx ghadu jintuza, u kien biss wara l-ftuh ta' din il-kawza, li sar tentattiv, fejn tpoggiet xi merkanzija, sabiex tinholoq sembjanza li dan il-mahzen kien qed jintuza. Madanakollu, ic-cirkostanzi kollha ta' dan il-kaz juru mod iehor, u cioè li dan il-mahzen ma kienx qed jintuza. Il-Bord huwa konsapevoli li kif fuq inghad, f'kaz ta' mahzen, l-attività kondotta fih, tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi, izda f'dan il-kaz, dan il-Bord huwa konvint li minkejja li Radmilli sostna li huwa kien ihalli l-merkanzija hemmhekk, din il-prova ma rrizultatx a sodisfazzjoni ta' dan il-Bord. Filwaqt li huwa rikonoxxut u accettat li m'hemmx il-htiega li mahzen jinfetah kuljum, jew almenu b'mod frekwenti, izda min-naha l-ohra, dan lanqas ma jfisser li l-fond ma jintuzax. In oltre, fil-fehma tal-Bord, mhux gust li fond mikri bhala mahzen, ghandu jithalla vojt jew mimli oggetti antiki li ma jintuzawx ghan-negozju, izda sempliciment minflok jintremghu, jithallew f'fond mikri, biex forsi xi darba jsir uzu minnu (bhalma gara f'dan il-kaz, fejn skont il-membri teknici, sa kien hemm dghajsa u ghodod antiki).

Mehud dan kollu in konsiderazzjoni, u fuq kollox dak li rrizulta mill-provi prodotti fil-proceduri odjerni, dan il-Bord huwa konvint li l-fond in kwistjoni, m'ghadux jintuza kif suppost ghandu jintuza' mahzen.

Tenut kont li dan il-Bord sejjer jilqa' t-talba tas-socjetà rikorrenti abbazi tal-premessa ta' nuqqas ta' uzu tal-fond mikri ghall-iskop li ghalih inkera, il-Bord mhuwiex ser jezamina l-motivi l-ohra mqajjma fir-rikors promotur ghar-ripreza.

Spejjez

Dwar l-ispejjez ta' din il-kawza, b'mod partikolari dawk relativi ghall-kuraturi deputati mahtura biex jirraprezentaw l-eredi mhux maghrufa ta' Giovanni De Marco, dan il-Bord qies li r-rikors ghal hatra ta' kuraturi, kien gie nnotifikat bil-bandu lill-istess kjamat fil-kawza, David Radmilli, izda dan ghazel li ma jaccettax il-bandu. Minflok imbaghad, Radmilli ghamel talba biex jintervjeni fil-kawza, u sussegwentement, gie wkoll kjamat fil-kawza. Irrizulta wkoll li l-istess Radmilli xehed li Giovanni De Marco kien buznannuh, u li dan il-fond kien ghadda ghand missieru, biex sussegwentement, il-pussess tal-istess fond gie f'idejh. Ghaldaqstant, l-ispejjez relativi mal-kuraturi deputati appuntati, sejrin jigu akkollati fuq l-istess kjamat fil-kawza wkoll.

Decide

Ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, dan il-Bord qieghed jichad l-eccezzjonijiet imressqa, filwaqt li jilqa' t-talba tas-socjetà rikorrenti, fis-sens li qed jiddikjara li l-kjamat fil-kawza, David Radmilli, naqas milli juza l-fond mikri, u ghaldaqstant, qed jawtorizza lis-socjetà rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-mahzen bl-arja libera tieghu, bla isem, innumerat mija erbgha u sittin (164) gjà hamsa u erbghin (45) u sitta u erbghin (46), f' Misrah il-Barrieri, f' Santa Venera, entro terminu ta' xahar mil-lum, f'liema terminu l-kjamat fil-kawza ghandu jizgumbra mill-istess mahzen.

Il-Bord jordna li fic-cirkostanzi, l-ispejjez kollha, inkluzi dawk relatati mal-kuraturi deputati mahtura, ghandhom jigu ssopportati mill-istess kjamat fil-kawza, David Radmilli.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur