MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' April, 2011

Rikors Numru. 15/2010

Pauline Debono (ID 102528M)

vs

Antonia Francica (ID 170347M) u zewgha Paul Francica (ID 357845M) ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi hija s-sid tal-fond numru 767, High Street, Hamrun, li hi tikri lill-intimata Antonia Francica verso l-kera ta' €83.86 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fit-30 ta' Settembru ta' kull sena, l-ahhar skadenza ghalqet fit-30 ta' Settembru 2009;

Illi dan il-fond, intiz ghall-uzu kummercjali, ilu maghluq ghal zmien konsiderevoli u mhux qed isir uzu minnu,

liema eghluq jammonta ghal non uso u ghalhekk jikostitwixxi bdil tad-destinazzjoni tal-istess fond;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi, jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-imsemmi fond numru 767, High Street Hamrun, u ghall-finijiet tal-izgumbrament jipprefiggi lill-intimati terminu qasir u perentorju;

Bl-ispejjes;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2011 r-rikorrenti pprezentat nota ta' rinunzja tal-proceduri fil-konfront tal-intimat Paul Francica u ghalhekk filwaqt li l-Bord qieghed jastejeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors fil-konfront tal-intimat Paul Francica, qieghed jissokta bid-decizzjoni tieghu fil-konfront tal-intimata Antonia Francica;

Illi l-provi ghad-disposizzjoni tal-Bord f'dan il-kaz kienu biss dawk mressqa mir-rikorrenti stante li l-intimati la ghamlu objezzjoni ghat-talbiet tas-sidien wisq anqas ressqu provi in difeza taghhom;

Mary Claire Sacco, bint ir-rikorrenti, xehdet illi l-fond ilu maghluq zmien twil u esebiet ritratt ta' tabella mwahhla mal-vettrina tieghu li tghid li huwa maghluq ghal *refurbishment*, liema ritratt ittiehed f'Ottubru tas-sena 2009 filwaqt li hi ddeponiet fit-8 ta' Novembru 2010. Il-fond kien ilu maghluq sa minn qabel ittiehed ir-ritratt u qatt ma ratt kambjament kull meta tghaddi minn hemm fil-hinijiet tax-xohgol. Ohtha Suzanne Frendo xehdet illi oltre dan, il-fond huwa dejjem bit-twieqi mahmugin u l-pustiera kienet infurmatha li l-fond ilu maghluq madwar hames snin. Dawn huma l-provi akkwiziti ghal konsiderazzjoni tal-Bord, provi dawn li juru li dan il-fond konsistenti f'hanut ilu maghluq ghal diversi snin minghajr ebda raguni li tista'

tiggustifika lill-inkwilin. Kif jemergi mill-gurisprudenza in rigward, n-nuqqas ta’ uzu ta’ fond, f’dan il-kaz hanut, jista’ jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu purche’ jittiehdu dawk il-kawteli kollha mehtiega ghal tali konkluzzjoni. Per ezemplari, fil-kawza **Mary Bord vs Invicta Ltd (96/200 App 1.12.2004**), il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk: “.. huwa ferm pacifiku 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 juzaw il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-*Laurent* “non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone”. Ara **Kollez. Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PI p196**. Ciononostante din l-affermazzjoni, gie b’danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f’kull kaz, ghandhom jitqiesu ic-cirkostanzi tieghu. 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-cirkostani 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 1969**)”.

Applikati dawn il-principji mal-provi akkwiziti, jirrizulta illi dan il-fond ilu maghluq ghal diversi snin minghajr ma inghatat ebda raguni mill-intimat. Kif appena intqal supra, n-nuqqas ta’ gestjoni ta’ negozju jammonta ghal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond u la darba ma ngiebet ebda raguni mill-intimati li tista’ b’xi mod tiskolpahom mis-sanzjoni estrema tal-izgumbrament, il-Bord qieghed jilqa’ t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-fond minnha deskritt fir-rikors promutur fi zmien tletin (30) jum mil-lum;

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

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