MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 11/2006/1

Gasan Porperties Limited (C 2)

vs

H.P. Cole Ltd (C 20)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk::

Illi hija tikri lis-socjeta intimata l-mahzen numru 13 Lascaris Biuldings, Lascaris Wharf, Valletta, bil-kera ta’ Lm100 fis-sena jithallsu kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza kurrenti taghlaq fil-31 ta’ Dicembru 2006;

Illi s-socjeta’ intimata m’hijiex qed taghmel uzu mill-hahzen fuq indikat;

Illi ai termini ta' l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan il-fatt jaghti lok ghar-ripresa tal-mahzen fuq imsemmi;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett li tigi awtorizzata sabiex ma ggeddidx l-lokazzjoni fl-iskadenza li jmiss u tirriprendi l-pussess tal-mahzen u konsegwentement tordna l-izgumbrament tas-socjeta' intimata minnu fi zmien qasir u perentorju wara li jaghlaq il-perjodu kurrenti fil-31 ta' Dicembru 2006;

B'riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-istess rikorrenti;

Bl-ispejjez;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-mahzen numru 13, Lascaris Building, Lascaris Wharf, Valletta mressqa fir-rikors taghhom datat 16 ta' Frar 2006 huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu illi s-socjeta' intimata mhux qed taghmel uzu mill-mahzen;

Ghaldaqstant il-Bord ghandu jichad it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti Gasan Properties Limited bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' rikorrenti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri mis-socjeta' rikorrenti lis-socjeta' intimata bazata fuq in-nuqqas ta' uzu ta' fond, senjatament mahzen. Kif ritenut diversi drabi mill-Qrati taghna, in-nuqqas ta' uzu ta' fond *per se* mhix raguni li ghaliha s-sid jista' jadixxi lil dan il-Bord sakemm hlief jekk dak in-nuqqas ikun ghall-zmien twil, skond il-kaz, u ma jkunx gustifikat minhabba xi cirkostanzi fejn allura tali nuqqas jissarraf fi bdil fid-destinazzjoni tal-fond, liema kawzali hija wahda li tirrientra fir-ragunijiet ravvizati fl-

artikolu 16(a) tal-Kap 69 (ara **Kollezz Vol XXXVI PI p141** u **Vol XXXIV P I p 164**). . Tajjeb ghalhekk illi preventivament ssir referenza ghal dak ritenut in rigward mill-Qrati taghna fejn, per ezemplari, fil-kawza **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/2002 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 juzax 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**)". Dan il-gudikat huwa rifless ta' dak deciz mill-Qrati taghna ghal zmien twil. Fil-kawza fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Joseph La Rosa de Cristofaro 12.12.1996,** il-Qorti tal-Appell rrimarkat illi: "*Dejjem gie ritenut fil-kawza fl-ismiieit **Joseph Tonna –vs-Anthony Degiorgio deciza fit-28 ta' Mejju 1973** minn din il-Qorti:*

1. Jaghmel uzu divers minn izomm hanut maghluq, billi huwa maghruf li "non si usa del fondo secondo la sua destinazjione non usandone" (App Civ Schembri vs Bonnici, 8/2/1954; Portelli vs Debono 13/5/1960; Farrugia vs Vella 26/5/1961; Sultana vs Bugeja 20/5/1963);

2. Biex tara hemmx tibdil fid-destinazzjoni tal-fond imhabba li dan ikun inzamm maghluq, ma hemmx kriterju

fiss, u dan jigi determinat f'kull kaz in ispecie, mehuda in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz (App Civ Busutiil vs Zammit, 7/5/1956);
3. In-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit ghall-iskop li ghalih gie mikri jammonta, jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, ghat-tibdil tad-destinazzjoni. Biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-hanut, jehtieg li jkun u jibqa' wzat bhala tali (App Civ Portelli vs Sacco 9/5/1958). Il-kwistjoni meta jista' jinghad li hanut inzamm maghluq hija kwistjoni eminentement ta' data (App Civ Muscat vs Tonna 6.1.1961; Dalli vs Spiteri 27/5/1963);
4. Meta hanut ma jinzammx regolarment miftuh jigi qiesu li qieghed jinzamm maghluq, u hekk ikun qieghed jigi wzat mhux skond id-destinazzjoni tieghu (App Civ Mallia vs Farrugia Ellis 25/11/19630;
5. Meta hanut idum hafna maghluq u ma jibqax jigi gestit regolament u jinfetah kultant biss ghal xi bejgh sporadiku, ikun hemm uzu divers tal-fond (App Civ Magro vs Agius 13/1/1964)"

Prevja ezami tal-fatti minn din l-ottika, jehtieg ukoll jinzamm fil-mira illi dak ritenut illi l-iskop tal-ligi mhux li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (**Kollezz Vol XXXI P I p110; Vol XXXVI PI p168)**;

Jemergi mill-provi illi dan il-fond kien inkera lis-socjeta' intimata bhala mahzen ghan-negozju taghha bhala importatur ta' affarijiet tal-ikel. L-istess socjeta' kellha ukoll fabrikka band'ohra fejn timmanifattura prodotti tal-ikel izda dan ma jirrientrax fil-kwistjoni odjerna. Wara ezercizzju mis-socjeta' rikorrenti sabiex ikun aggornat l-inventarju tal-propretajiet taghha mikrija lil-terzi, irrizulta illi dan il-fond kien ilu zmien twil maghluq u ma ssir ebda attivita' fih. Dirigenti tas-socjeta' rikorrenti ikkonfermaw illi minkejja diversi tentattivi qatt ma sabu l-fond miftuh. Ma' genb dan il-mahzen hemm dak okkupat minn Supermarkets 1960 ukoll b'titolu ta' lokazzjoni minghand is-socjeta' rikorrenti u dawn ghandhom l-ufficcju parti fuq il-mahzen in kwistjoni u parti fuq mahzen adjacenti fejn l-

art ta' dan l-ufficcju jidher li cediet xi ftit u s-socjeta' rikorrenti ma setghetx taccedi fil-fond *de quo* biex tevalwa s-sitwazzjoni. Direttur tas-socjeta' li tiggestixxi l-fond adjacenti, jigifieri l-fond 10/12 xehed illi huwa jkun hemm bejn is-sebgha ta' filghodu sal-hamsa ta' wara nofsinhar kull jum u kultant anke nhar ta' Sibt sa nofsinhar u ilu hemm ghal dawn l-ahhar hmistax-il sena u qatt ma ra xi attivita' fil-fond *de quo* ghal dawn l-ahhar snin u ma jara xejn hlief bieb maghluq. Huwa jkun hemm kostantement, diehel u hiereg jghabbi x-xoghol u jircievi x-xoghol. L-Accounts Officer tas-socjeta' rikorrenti xehed illi kien indaga mal-girien dwar s-sitwazzjoni ta' dan il-fond u kien infurmat illi dan ikun dejjem maghluq u ghalhekk ma baqghetx tkun accettata l-kera. Rapprezentant tal-Water Services Corporation xehed illi hemm kont ta' 'l fuq minn sitt mitt lira pendenti, l-kontijiet kienu johorgu fuq stima u s-servizz ta' dawl u ilma huma sospizi billi s-servizz ta-ilma inqata' f'Ottubru tal-2005 u dak tad-dawl inqata' f'April tal-2007. L-ahhar hlas kien sar fl-1994. Ghal dan kollu, s-socjeta' intimata rreagiet billi prezentat kopja tal-atti fil-kawza H.P. Cole Limited (C20) vs Malta Industrial Parks Limited (C28965) li hija procedura ghad-dikjarazzjoni ta' titolu wara li l-Malta Industrial Parks Limited allegatament harget "eviction order" fuq is-socjeta' intimata bhala inkwilina tal-fabbrika A59A fil-Marsa Industrial Estate, Marsa. Pero', ghajr kopja ta' dawn l-atti, li s-socjeta' rikorrenti deherilha li kienu inkompleti u ghalhekk thalliet tesebixxi kopja tan-nota tal-eccezzjonijiet u kontro talba, ma kien hemm l-ebda raguni akkompanjanti dawn l-atti li jistghu b'xi mod jitfghu xi dawl fuq ir-raguni ghaliex il-fond in dizamina qed jinzamm maghluq. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, s-socjeta' intimata taghmel referenza estensiva ghal din il-kawza kontra Malta Industrial Parks Limited izda xorta wahda ma tghidx x'konnessjoni ghandha din mal-kawza odjerna. Ezami tal-kawzali ta' dik il-kawza ukoll ma jitfghu ebda dawl fuq il-kaz odjern. Il-Bord huwa konsapevoli tal-fatt dak li jirritjenu l-Qrati taghna meta jghidu biex in-*non uzo* ikun gustifikat ma jridx ikun volontarju imma dovut ghal xi raguni irresistibbli (ara per ezemplari **George Portelli vs Modest Briffa** App 21.12.1966, ghad illi din kienet kawza dwar hanut mizmum maghluq minhabba mard;

Irid jinghad ukoll illi dan il-fond, ghalkemm jirrientra fid-definizzjoni ta' "hanut" fil-Kap 69 *qua* l-protezzjoni li jgawdi skond il-ligi, huwa fil-fatt mahzen u tajjeb ghalhekk li jkun kunsidrat l-fatt illi bhala tali, mhux mistenni li dan ikun miftuh kontinwament jew b'xi frekwenza partikolari. Fil-kawza **Anna Galea pro et noe vs Agricultaral 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-inkwlin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriccjozament jew taparsi, il-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqeghda il -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";* Is-socjeta' rikorrenti skontat il-prova illi dan il-fond ilu ma jintuza ghal zmien twil minghajr raguni gustifikanti da parti tas-socjeta' intimata u dan mhux biss fuq il-fehma tas-sid izda fuq l-iskorta tax-xhieda tal-girien li jiggestixxu negozju proprju fil-fondi adjacenti. Is-socjeta' intimata kellha kull opportunita' tilqa' ghal dawn id-dikjarazzjonijiet izda ghazlet li ma tressaq lil hadd biex jispjega ghaliex m'hu qed isir ebda uzu minn dan il-mahzen;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba u ghal fini ta' zgumbrament qieghed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

< Sentenza Finali >

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