MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2013

Rikors Numru. 48/2008

Michael Debattista ID 801156 (M)

vs

Bartoli Brothers Limited

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi r-rikorrenti jikri lis-socjeta' ntimata l-garage 131, Triq id-Drama, Qormi versu l-kera ta' mija u tmienja u ghoxrin Euro u hdax-il centezmu (€128.11) ekwivalenti ghal hamsa u hamsin lira Maltin (Lm55) fis-sena li jithallsu kull sena f'Awissu.

Illi s-socjeta' ntimata biddlet id-destinazzjoni tal-fond stante li jinsab abbandunat u ilu ma jintuza ghal bosta snin kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tar-rikors.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitlob li dan l-Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-garage 131, Triq id-Drama, Qormi f'terminu qasir u perentorju kif joghgbu jordna dan il-Bord.

Ra r-risposta tal-intimata fejn qed tesponi:

1. Illi mhux minnu li s-socjeta' intimata abbandunat l-fond oggett ta' dina l-kawza u ilha ma tuzah ghal bosta snin kif hemm indikat fir-rikors promutur tar-rikorrenti u lanqas ma huwa minnu li hija biddlet id-destinazzjoni tal-fond u dan kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza u ghalhekk it-talba kif detotta fir-rikors promutur tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

2. B'riserva li tqajjem aktar ragunijiet kontra t-talba tar-rikorrenti fil-mument opportun u jekk jkun il-kaz.

3.
Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti huwa sid tal-fond in kwistjoni li skond id-deposizzjoni tieghu huwa garage mikri lis-socjeta' intimata li inizzjalment kienet tuzah bhala ufficcju u sabiex tamministra x-xoghol taghha minn hemm. Izda llum huwa maghluq u abbandunat ghaliex is-socjeta' intimata qed tiggestixxi x-xoghol taghha minn lok iehor;

L-istess rikorrenti xehed illi sa 22 sena ilu l-fond kien uzat b'mod regolari u fih kien jara lit-tlett ahwa Bartolo. Dan seta jkun cert minnu ghaliex kellu hanut magenb l-istess fond. Maz-zmien, pero', l-attivita kienet qed issir anqas regolari sakemm l-fond inghalaq ghal kollox u hemm sar jaf illi s-socjeta' intimata kienet rrilokat ghal posta iehor. Issa ghalhekk il-fond ilu snin twil ma jintuza: il-posta ma tingabar qatt; l-Water Services Corporation hallew diversi avvizi li gejjin jaqraw il-meters (esebiti bhala dok MD1 sa

MD5); ma hemmx servizz ta’ dawl u ilma u l-wires tal-mains jidhru maqtughin;

In-neputi tar-rikorrenti u li juza garage iehor magenb dan inkwistjoni, xehed illi tul dawn l-ahhar sentejn minn meta beda jiffrekwenta l-garage tieghu, qatt ma ra xi attivita jew lil xi hadd diehel fil-fond in kwistjoni. Dan jista’ jghidu ghaliex huwa jghaddi hafna hin fil-garage tieghu sew filghodu kif ukoll filghaxija tant li ghandu facilita’ ta’ cooker u fridge biex jinqeda;

Rapprezentant tas-socjeta’ intimata xehed illi din qatt ma abbandunat il-fond inkwistjoni. Madwar ghaxar snin ilu parti mill-operat kummercjali tas-socjeta’ kien rilokat gewwa tal-Handaq, Hal Qormi u r-rikorrenti ta; spiss kien jigbor il-kera minn hemm u dan ghal diversi snin. Huwa jippreciza illi wara c-caqlieq ghall-Handaq, r-rikorrenti dam madwar erba snin ma jigi jigbor l-kera minn hemm meta allura thallset il-kera kollha b’lura. Ir-rikorrenti kien accetta l-arretrati tal-kera minkejja li kien konsapevoli tal-fatt illi x-xoghol fil-fond de quo kien naqas;

Ikkonsidra inoltre illi ghalhekk din hija kawza bazata fuq id-dispost tal-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta’ Malta. Issa kif jemergi mill-gurisprudenza in rigward, dak ilmentat mir-rikorrenti, jigifieri n-nuqqas ta’ uzu ta’ fond jista’ jekwipari ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu li konsegwentement jista’ jgib fuqu l-estremi tal-izgombru skond l-artikolu appena citat (ara in rigward l-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). Issa, sabiex ikun deciz jekk kienx hemm nuqqas ta’ uzu jew le tal-fond lokat, jehtieg li tkun accertata qabel xejn id-destinazzjoni patwita bejn il-partijiet. Il-fond huwa deskrtitt mir-rikorrenti bhala garage li fi zmien kien gestit bhala ufficcju u post ghat-tmexxija tan-negozju tas-socjeta’ intimata. Iz-zewg partijiet jikkoncedu illi kien hemm spostament tal-opertat, l-intimata tghid parti mill-operat, ghal gewwa fond iehor f’Tal-Handaq. R-rikorrenti jikkoncedi illi kien jaccetta l-kera wara din ir-rilokazzjoni. Fil-kawza **Pawlu Agius vs Nikola Seychell et 21.5.00** intqal illi: “Jekk allura l-

appellanti *qua* sid kien jaf b'dan l-uzu, u ma pprotestax, jew ma sabx oggezzjoni ghal dak l-uzu tal-fond bhala store, jigi li hu ta l-kunsens tieghu tacitament ghal dak l-uzu u ma jistghax allura jallega kontra l-inkwilin uzu divers minn dak li ghalih il-fond originarjament kien mikri. Ara "**Emanuele Camilleri-vs-Joseph Carabott**, Appell, 29 ta' Ottubru, 1962". Raggunt dan il-punt, r-rikorrenti issa huwa tenut bhala sid ta' fond mikri lis-socjeta' intimata b'uzu possibilment ta' mahzen. Dan ghaliex din hija l-ahjar interpretazzjoni li l-Bord jista' jaghti lid-dikjarazzjoni tar-rapprezentant tas-socjeta intimata meta jghid li din irrilokat parti mill-kummerc taghha f'Tal-Handaq. Huwa ma jghidx x'ghadha taghmel is-socjeta intimata mill-fond de quo u x'parti ghad fadlilha fih;

Issa qua mahzen, il-gurisprudenza ukoll hija univoka meta tghid illi l-attivita fih mhix mistennija li tkun tal-istess skala bhalma wiehed jistenna minn hanut miftuh ghal bejgh ta' merci. Anzi l-infrekwenza fl-uzu hija haga mistennija fis-sens illi l-kerrej juza l-fond biex jahzen oggetti li ma jkunux mehtiega ghal-bejgh immedjatament. Jiddependi ukoll jekk minn dak l-istore isirx bejgh lill-pubbliku li certament mhux il-kaz fil-kwisjtoni hawn devoluta. Ezaminati l-att, jemergi illi dan il-fond mhux biss ma jinfetahx ta' spiss izda ma jinfetah xejn. Oltre d-deposizzjoni tar-rikorrenti u n-neputi tieghu, kienu esebiti avvizi tal-*meter reader* biex jghid meta kien ser jaccedi biex jaqra' l-meters gewwa l-fond. Dawn kienu hames avvizi tas-snin 2008 u 2009 u misjuba infilsati bejn il-bieb tal-garage. Issa huwa minnu illi *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat* izda kullma ghamlet is-socjeta' intimata biex tirribatti l-provi tar-rikorrenti kien li tghid li kien hemm spostament ta' parti tal-kummerc minn dan il-fond. Dan il-Bord ma kienx mgharraf ghaliex qed jintuza issa dan il-fond u x'qed jinzamm fih mis-socjeta' intimata u dan iwassal lill-Bord jitfa' aktar piz fuq il-provi mressqa mir-rikorrenti;

Ghalhekk huwa pruvat illi f'dan il-fond mhi qed issir ebda attivita ta' hazna ta' oggetti jew attivita ohra u li dan qed jinzamm mghaluq bil-konsegwenza li jirrizulta bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

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

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mis-socjeta’ intimata.

< Sentenza Finali >

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