MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-10 ta' Marzu, 2004

Appell Civili Numru. 47/2000/1

Joseph Anthony Gasan, Paola mart Tonio Ganado, Barunessa Silvia mart il-Baruni Igino Trapani Galea Feriol, Veronica mart Michael Soler u Helena mart Marcell Ellul

vs

HIX Limited

Il-Qorti,

Fl-1 ta’ April, 2003 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma jikru l-garaxx 28, Triq Tonna, Sliema, bil-kera ta’ Lm40 fis-sena li jithallsu bis-sena bil-quddiem u li jaghlaq fl-1 ta’ Jannar ta’ kull sena.

Illi dan il-garaxx inkera biex jintuza ghall-iggaraxxjar ta’ karrozzi.

Illi dan il-garaxx mhux qed jintuza u minflok qed jintuza bhala store tant li qed isir bdil fid-destinazzjoni tieghu u jikkawza hsarat lir-rikorrenti.

Illi kif jirrizulta mill-atti processwali tar-rikors numru 63/98B fl-ismijiet “Joseph Anthony Gasan et vs Henry Xuereb” deciza fid-9 ta’ Marzu 2000, mill-Bord li Jirregola l-Kera, jirrizulta li l-fond mhux qed jintuza ghad-destinazzjoni ta’ garaxx li ghalih kien mikri anzi qieghed fi stat ta’ abbandun u dan kif irrizulta minn Perizja maghmulha f’dawk l-atti hawn annessa u mmarkata Dokument A.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna ir-ripreza tal-fond 28, Tonna Street, Sliema taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord joghgbu xieraq u opportun.

Ra <u>r-risposta</u>

Illi, in linea preliminari, l-azzjoni rikorrenti hija insostenibbli billi hi bbazata fuq il-premessa zbaljata illi l-fond in ezami gie mikri bhala garaxx ghall-iggaraxxjar ta’ karozzi. Dan il-fond gie mikri bis-sahha ta’ skrittura ffirmata fil-15 ta’ Gunju 1971 (Dokument ‘HX1’), fejn hu stipulat b’mod car u inekwivoku illi l-fond kien effettivament gie mikri bhala remissa ghal kull generu ta’ kummerc;

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma daqstant infondati fil-fatt u fid-dritt, billi bbazati wkoll fuq il-premessa zbaljata illi qed isir bdil fid-destinazzjoni tal-fond u jikkawza hsarat lir-rikorrenti. Kif ser jigi ppruvat fil-kors tat-trattazzjoni ta’ din il-kawza, l-uzu ta’ dan il-fond bhala mahzen ma jikkostitwix bdil fid-destinazzjoni tal-fond, la fl-ambitu tal-istipulazzjonijiet

kuntrattwali kontenuti fl-iskrittura tal-15 ta’ Gunju 1971 u lanqas fid-definizzjoni tal-ligi;

Illi, minghajr pregudizzju ghal dak suespost, it-talbiet tar-rikorrenti lanqas ma jimmeritaw illi jigu akkolti fuq il-premessa, daqstant infondata sew fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, illi l-fond jinsab fi stat ta’ abbandun, kemm ghaliex ir-rikorrenti stess jammettu fir-rikors promutorju taghhom illi dan il-fond qieghed jintuza ghall-uzu kummercjali bhala mahzen u kemm ghaliex ma huwiex minnhu illi l-istess fond qieghed jigi abbandunat mis-socjeta’ esponenti.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra d-digriet tieghu tas-7 ta’ Dicembru 2000 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Joseph Briffa u l-AIC Anthony Fenech Briffa. Billi l-periti ghamlu r-rapport taghhom minghajr ma kellhom l-iskrittura tal-15 ta’ Gunju 1971 il-Bord hatar zewg periti ohra, l-AIC Joseph Jaccarini u l-AIC Godfrey Vella.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta’ l-avukati.

Ra l-verbal tal-15 ta’ Jannar 2003.

Ikkunsidra,

1. Din il-kirja hi regolata bi skrittura li ggib id-data tal-15 ta’ Gunju 1971. Din saret minn Henry Tabone lil Henry Xuereb. Ir-rikorrenti wirtu l-fond in kwistjoni minghand ommhom Lilian Gasan li l-proprjeta’ kienet giet f’idejha b’wirt minghand l-imsemmi Henry Tabone. F’xi zmien il-fond minn ghand Xuereb ghadda f’idejn Hix Ltd li giet rikonoxxuta mir-rikorrenti bhala l-kerrej.

2. Il-kawzali li fuqhom ir-rikorrenti qed isejsu t-talba taghhom biex jergghu jiehdu f'idejhom il-fond huma kif gej:

(i) Bdil ta' destinazzjoni – il-fond inkera ghall-iggaraxxjar ta' karozzi u qed jintuza bhala store (tissema darbtejn fir-rikors)
(ii) Hsara
(iii) Stat ta' abbandun – non uzo.

3. Skond il-kitba tal-15 ta' Gunju 1971 l-fond inkera

"ghall kull generu ta' kummerc u bhaal garage tal-car bingler". Kliem li jfisser li l-fond kellu jintuza ghal kull sura ta' kummerc <u>kif ukoll</u> ghal kiri ta' karozzi. M'humiex ghalhekk korretti r-rikorrenti meta jghidu fir-rikors li l-fond "inkera biex jintuza ghal iggaraxxjar ta' karozzi". Il-fond seta jintuza ghall kull hidma ta' negozzju hi x'inhi. Ifisser ukoll li l-fond kellu jintuza ghal negozzju u mhux ghal xi attivita' li ma hiex kummercjali.

4. Fis-sentenza taghha in re'Boffa et vs Borg' tal-10 ta' Jannar 2000 l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fissret

"illi l-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin, trid issir mis-sidien……gha xkienu huma li kienu qeghdin jellegenha. Din il-prova necessarjament timponi (1) il-kontestazzjoni certa determinata destinazzjoni, (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza ghal skop divers mnn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu u (3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwixxenza u l-kunsens espress jew toritu tas-sid".

5. Jekk fl-iskrittura gie stipulat l-uzu tal-fond "ghal kull generu ta' kummerc u bhala garage tal-'car hire' r-rikorrenti ma jistghux jghidu li l-fond inkera biex jintuza ghal "iggaraxxjar ta' karozzi" <u>biss</u> u issa qed jintuza bhala store. Ir-rikorrenti qed jizbaljaw f'dak li jghidu dwar id-destinazzjoni tal-fond.

6. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti imsejsa fuq bdil ta' destinazzjoni.

7. It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi msejsa fuq hsara. Il-Bord jifhem li r-rikorrenti qed jirreferi ghal tibdil li sar fil-bini. Fil-ftehim gie stipulat li "l-inkwilin ghandu dritt li jopportuna tibdiliet strutturali basta taht direzzjoni ta' perit"

8. Mid-dokument L1 (a fol 47) Henry Xuereb meta kien ghadu l-kerrej, applika ghal permess lill-Awtorita' dwar 28 Triq Tonna kantuniera ma Triq Beresford Tas-Sliema. Hareg permess li awtorizza

"to effect additions and alternations subject to conditions on form T2 and as per plan submitted until better dated the 9th December, 1971".

Skond is-socjeta' intimata ix-xoghol ser taht id-direzzjoni tal-Perit Cutugno (fol 31 tar-rikors 63B/98)

9. Ir-rikorrent ressqu bhala xhud lill-Perit Dione Galea li fuq inkarigu tar-rikorrenti mar il-P.A.P.B. u sab applikazzjoni fl-1998 "ghal twessih ta' bieb, pero' biex isir bieb iehor, it-twessieh ta' bieb huwa dak l-antik li qieghed fuq Tonna Street ghax barra minn dak sibna waqt l-ispezzjoni li kine hemm access iehor fuq Beresford Street (ibid fol 51). Skond id-dokument a fol 19 (ibid) prezentat mix-xhud hareg permess fit-28 ta' Settembru 1978 fuq talba ta' certu Anthony Caligari u l-perit kien Cutugno.

10. Jirrizultaw zewg applikazzjonijiet li gew milqugha. L-intimat f'dan ir-rikors ipprezenta zewg dokumenti L2 bid-data tad-29 ta' Jannar 1973 u L3 bid-data 18 ta' Mejju 1973.

11. Skond ir-relazzjoni tal-periti (fol 33) il-fond jikkonsisti "f'remissa li originarjament kellha zewgt ikmamar warajha u bitha zghira fejn hemm toilet mikxuf. Din ir-remissa u l-kmamar ta' warajha gew trasformati fi spazzju wiehed billi tnehha l-hajt li kien jeqranhom u sahansitra infetah bieb fuq il-parti ta' wara ghal Triq Beresford li minnha seta jinghata access ghal hanza ta' nefikoli.

U billi l-madum fir-remissa u l-madum fil-kmamar l-ohra kien hemm dislivell, l-art ghall-acces komdu bil-karozza mill-bieb li nfetah, inghata l-konkos li gie mqieghed f'nonfa biex b'hekk seta jsir jintlehaq kull dislivell li kien hemm".

12. Huwa minnu li x-xhud Henry Xuereb jirreferi ghall-permess wiehed fix-xhieda tieghu. Ghalkemm jidher li l-Perit Borg qed jirreferi ghall-istess fond ma jirrizultax kif dahal fin-nofs certu Caligari. Il-Bord ma jistax joqghod jikkongettura. Is-socjeta' intimata kellha l-jedd li taghmel tibdil strutturali skond il-htigijiet taghha. Mir-rapport tal-periti ma tirrizulta l-ebda hsara. Fl-ahhar mill-ahhar din il-kawzali tar-rikorrenti hija marbuta ma' bdil ta' destinazzjoni, msemmi fuq f'din is-sentenza. Applikazzjonijiet dejjem ikunu ffirmati minn perit. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti imsejsa fuq 'hsara' billi ma gietx pruvata l-ebda hsara.

13. L-ahhar kawzali tar-rikorrenti hija li l-fond "qieghed fi stat ta' abbandun".

14. L-intimat xehed li fil-fond hemm "min kollox, affarijiet ta' ufficcju, affarijiet tad-dar, hemm il-kontenut ta' flat, li kien flat 2 go Tower Road u affarijiet ta' l-ufficcju li kienu ground floor u first floor minbarra z-zieda ta' affarijiet ohra" (fol 57)

izid li

"…pero' dawn huma affarijiet li kienu tal-kumpanija u li kienu go flat li qedrihom hemm u li ghadhom hemm u ma nergawx inpogguhom lura wara li jsir refurbishment fil-post" (58).

Dawn l-affarijiet huma mahzuma ghal aktar minn <u>sitt snin</u> (6)

"ghax il-permess ma hargitx mill-ewwel, sussegwentement meta hareg il-permess ta' stajniex nahdmu ghax kien hemm problemi strutturali ta' ma genbna u spiccajna inqalghu problemi ohra, issa kif

naghmlu l-ahhar dettalji zghar, bibien, aluminium u affarijiet hekk ser nergaw lura”.

Esebixxa Dok L4 dwar assigurazzjoni ta’ ‘stocks of wines, spirits and tobacco’ (fol 48) bid-data tal-4 ta’ Gunju 1986 u Dok L5 dwar ‘furniture and effect including computer equipment’ bid-data tat-2 ta’ Ottubru 2001. Waqt l-access ghadda lil periti teknici lista’ ta’ affarijiet li hemm fil-fond (ara fol 37 et seq).

15. Ir-rikorrenti ressqu bhala xhud lil Joseph Portelli li xehed li waqt l-access tal-periti sa l-post mimli mejda b’affarijiet ta’ bla ebda valur.

16. Jirrizulta li l-intimat ilu ma jersaq lejn il-fond kif xehed hu stess (fol 33). Mal-fond twahhlet tabella fl-1996 minn estate agents Dhalia Real Estate. Twahhlet jew ma twahhliex fuq talba tax-xhud Xuereb il-Bord ma jifhimx kif Xuereb li hada tant bi kbira li twahhlet tabella jixhed

“Ma niftakarx li mort jien u rajt tabella, dak niftakar zgur. Fuq dak nahlef li jien ma rajtx tabelli hemm hekk” (fol 33).

17. Fl-ewwel rikors li sar kontrih personalment, Xuereb fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu biex jipprova li qed juza l-fond bhala mahzen jghid:

“Illi fir-rapport peritali (periti La Ferla u Pace) l-esperti teknici jikkonfermaw illi ‘l-fond huwa mimli sa ruhhu b’oggetti invenduti jew invendibbli u xi mohlija li m’ghadhiex tintuza’……dan ikompli jikkorabora x-xhieda tal-esponenti illi l-kumpanija Hix Ltd kienet qed tuza l-fond bhala mahzen u kif ukoll sabiex tbiegh l-oggetti hemm mahzuma”.

18. Mir-rapport tal-periti teknici jirrizulta li l-fond “jinsab fi stat ta’ manutensjoni medjata u qed jintuza fil-prezent bhala ‘store’ (fol 37).

19. Jirrizulta ukoll ex admissis li l-fond hu xi ftit nieqes mill-manutenzjoni u tnehhew is-servizzi tad-dawl u l-ilma. Fit-trattazzjoni bil-fomm, f’daqqa wahda l-abili difensur

jirreferi ghal dak li qalu l-periti teknici fl-ewwel rikors, meta qabel talab rapport gdid u hekk ghamel il-Bord.

“Il-kwistjoni dwar il-fatt illi l-Periti qed jghidu li qieghed fi stat medjokri” dan mhux “pregudizzju rremedjabbli, ghaliex hija xi haga illi tista’ titranga, l-importanti huwa illi f’gheluq il-kirja huwa jigi ritornat lis-sid fi stat u kundizzjoni tajba, pero’ m’ghandna l-ebda prova hawn hekk li hija oneru tal-parti l-ohra u mhux ta’ din il-parti illi l-istat illi huwa fih illum huwa aghar mill-istat illi ingahta lilu originarjament” (fol 66).

20. L-art 1561 tal-Kodici Civili jghid li

“Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta’ l-istat tal-haga moghtija b’kiri jinghad, fin-nuqqas ta’ prova kuntrarja, li l-kerrej ircieva l-haga fi stat tajjeb…”

Dak li jinghad minn naha intimata, riprodott fil-para 19 ta’ din is-sena mhux legalment korrett.

21. Il-Bord li sema x-xhieda u flieha ma jistax jistrieh fuq ix-xhieda mressqa mis-socjeta’ intimata dwar il-fatt li qed tinzamm ‘ghamara’ ta’ fond iehor (ghan-negozju). Fil-fond qed jinzammu ‘oggetti’ li ma ghandhom x’jaqsmu xejn ma’ negozzju, oggetti ta’ bla htiega, li jistghu jitqiesu bhala imbarazz. Huwa minnu li x-xhud Xuereb m’ghandux immur ta’ sikwiet fil-fond imma mix-xhieda tieghu stess jirrizulta li l-fond intelaq ghax is-socjeta’ intimata m’ghanda l-ebda htiega tieghu u l-fond qed jinzamm b’kapricc. Fl-istat illi jinsab fih gewwa tal-fond il-Bord ma jifhimx kif

“Kull min juri nteress li jixtri dawn l-oggetti, jittiehed biex jarahom u jezaminhom heww gew. Fil-fatt, gja nbieghu xi oggetti minnhom” (nota ta’ sottomissjonijiet fir-rikors 63/98). Fl-istess hin jinghad li dawn l-oggetti ser jittiehdu lura meta jitlesta l-fond li suppost qed jinbena jew li qed jigi refurbished.

22. Il-Bord jasal ghal konkluzjoni li l-fond ma hu qed jintuza ghal ebda sura ta’ negozzju. Il-post la qed jintuza ghall-ebda somma ta’ negozzju u lanqas in konnessjoni

ma' xi negozzju. Intelaq u qed jintuza biex jinzammu affarijiet ta' bla valur li m'ghandhom l-ebda rabta ta' negozzju. Il-fond inkera ghall-hidma kummercjali imma issa ilu s-snin ma jintuza ghalhekk. Hawn hekk si tratta ta' 'non uzo'. Kaz li jixhet hafna lil dan ta' llum kien 'Fava vs Computime Limited' (App Mill-Bord, 25/2/00).

23. Billi jirrizulta abbandun tal-fond il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f'idejhom il-garaxx 28, Triq Tonna, Tas-Sliema; ghall-ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien m'illum. Billi l-ewwel zewg kawzali ghat-talba gew michuda, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet."

Il-gravam tas-socjeta` intimata kontra din is-sentenza huwa mpernjat fuq ir-raguni illi l-Bord zbalja fil-konkluzjoni tieghu in kwantu hi baqghet taghmel uzu regolari tal-fond lokat lilha bhala mahzen. Din is-sottomissjoni taghha hi bazata fuq dawn il-konsiderazzjonijiet ta' fatt:-

1. Id-dokumenti minnha esebiti ghandhom isahhu l-kontenzjoni taghha illi l-fond ghadu jintuza ghal skop kummercjali;
2. Il-fatt li gie stabbilit li l-fond ghadu mimli bil-mobbli juri bic-car li dan mhux fi stat ta' abbandun;
3. Il-fatt tal-ezistenza taghha qua socjeta` kummercjali kombinat mal-fatt illi hi qieghda tahzen l-assi taghha fil-fond mikri, anke jekk ghal zmien temporanju u tbiegh minn dawn l-istess assi meta tigi l-opportunita`, ghandhom jitqiesu manifestazzjoni cara illi l-oggetti mahzuna ghandhom rabta ma' negozju.

Il-Bord sab bhala fatt illi l-oggetti mahzuna fil-fond ma kellhomx x'jaqsmu ma' negozju u kkonkluda, allura, illi l-fond ma qed jintuza ghall-ebda sura ta' kummerc. Jokkorri ghalhekk li jigu ri-ezaminati l-provi biex jigi stabbilit jekk din il-Qorti ta' revizjoni ghandhiex issostni din il-konkluzjoni jew kienx aktar konsentit li tiddipartixxi minnha billi takkolji invece l-aggravju tas-socjeta` appellanti.

Il-fatti ta’ sustanza f’dan il-kaz jistghu jigu hekk sintetizzati:-

1. Kif jinghad fl-iskrittura ta’ ftehim tal-15 ta’ Gunju 1971 (fol 36) il-fond ‘de quo’ nkera “ghall-kull generu ta’ kummerc u bhala garage tal-“car hire”.
2. Jirrizulta minn ittra datata 4 ta’ Gunju 1986 (fol 48) illi l-oggetti mahzuna f’dan il-fond, oltre fondi ohra, kienu jikkonsistu fi “stocks of wines, spirits and tobacco” li kienu koperti b’temporary cover ta’ assikurazzjoni.
3. Minn dokument iehor (fol 50) datat 2 ta’ Ottubru 2001 jinghad li l-kopertura ta’ insurance kienet tkopri wkoll “office furniture and effect including computer equipment”.
4. Jirrizulta, imbaghad, mid-deposizzjoni ta’ Henry Xuereb, Managing Director tas-socjeta` intimata, illi din is-socjeta` prezentement hi travel agency izda ma ghadhiex tikri karozzi proprji taghha, kif hekk kienet taghmel fil-bidu tal-lokazzjoni, izda dawn tikrihom kontrattwalment minghand terzi (fol 57).
5. Fil-fond jinsabu temporanjament magazzinati affarijiet tal-kumpanija li kienu go flat u li skond l-imsemmi xhud ser jergghu jittiehdu lura fil-flat wara li jsir ir-refurbishment tieghu (fol 58).
6. Oltre l-ghamara, skond ir-relazzjoni tal-membri teknici tal-Bord il-Periti Joseph Briffa u Anthony Fenech Vella (fol 14), fil-fond hemm stivati wkoll kaxex kontenenti files u dokumenti rapprezentanti l-arkivji qodma tal-kumpanija. Fl-istess relazzjoni jinghad ukoll illi skond ma ntqal lill-periti mill-intimat “kollox kien qed jigi dispost jew permezz ta’ rilokament jew ta’ bejgh”. Dan jikkonfermah l-istess Henry Xuereb fl-Affidavit tieghu fil-proceduri per Rikors Numru 63B/98 u fejn ukoll esebixxa lista tal-oggetti ntizi ghall-bejgh.
7. F’rapport minn membri teknici ohra tal-Bord nkarigati f’din l-ahhar imsemmija procedura jinghad li “l-fond huwa mimli sa ruhu b’oggetti invenduti jew invendibbli, u xi mobilji li m’ghadiex tintuza”.
8. Fl-odjerna azzjoni l-istess Henry Xuereb jistqarr illi l-oggetti ilhom mahzuna ghal aktar minn sitt snin. Huwa gab bhala raguni ghal dan id-dewmien l-fatt li l-permess ma haregx mill-ewwel, u kien hemm ostakoli ohra,

fosthom kwestjonijiet mal-gar dwar problemi strutturali u mal-kuntratturi jew fornituri.

Premessi dawn il-konsiderazzjonijiet ta’ fatt dawn iwasslu ghas-segwenti konsiderazzjonijiet ta’ dritt.

Fl-ewwel lok ma jistghax ikun hemm kuntrast illi l-oggett tal-ligi skond l-istess definizzjoni li l-Kap 69 jaghti lill-kelma “hanut” kien dak li, bl-inkluzjoni ta’ “store”, l-legislatur jaghti mizura ta’ sigurta` ta’ detenzjoni lill-kerrej ta’ fond adebit ghal dan l-uzu.

Minn naha l-ohra, u fit-tieni lok, “il-ligi tal-kera meta semmiet il-mahzen bhala fond protett minn dik il-ligi ma riedetx tinkludi f’din il-klassifika ta’ fondi kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa’ xi affarijiet, ikunu x’ikunu, imma riedet tikkomprendi fondi konnessi man-negozju, jew ahjar fondi li huma “mahzen” fejn wiehed izomm il-merkanzija tan-negozju tieghu” – “**Alessandro Cortis –vs- Michele Bugeja**”, Appell 10 ta’ Marzu 1952.

Applikat dan il-principju ghal kaz de quo hi l-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti mill-kumpless tal-provi illi d-difiza tas-socjeta` appellanti tfalli fuq zewg binarji, u cjoe (i) li fil-fond de quo l-ebda merkanzija tan-negozju ma tinsab mahzuna, u (ii) li l-fond ilu ma jsir uzu minnu ghal diversi snin.

Huwa pacifikament ricevut illi negozju jimporta attivita` kummercjali anke jekk fuq skala ridotta u mhux okkazjoni sporadika ta’ bejgh (“**Francis X. Formosa et –vs- Carmel Mifsud**”, Appell, 9 ta’ Lulju 1999). Anke kieku allura kellu jigi accettat illi l-mobilja mahzuna fil-fond in ezami kienet intiza biex tinbiegh, certament is-socjeta` appellanti naqset milli ggib imbaghad prova sodisfacenti tal-frekwenza ta’ dan is-suppost bejgh. Inversament, jidher li dawn l-istess oggetti huma tabilhaqq, kif konstatat minn xi membri teknici, antikalji invendibbli. Li jfisser taht dawn ic-cirkostanzi illi l-fond ma ghandux jimmerita t-trattament specjali ta’ favur illi l-ligi taghti lill-“hwienet” (“**John Portelli –vs- Emmanuele Sacco**”, Appell, 19 ta’ Mejju 1958).

Minn naha l-ohra wkoll anke kieku kellha tigi accettata t-tezi ukoll ventilata mis-socjeta` appellanti, (anke jekk kontradittorja ghal posizzjoni l-ohra assunta dwar il-bejgh taghhom), illi l-mobbli gew stivati temporanjament sakemm jitlesta x-xoghol ta’ refurbishment fil-flat, ma jidherx li mbaghad ingiebet spjegazzjoni plawsibbli, accettabbli jew gustifikattiva ta’ xi cirkostanzi tassew insormontabbli il-ghala dawn thallew is-snin fil-fond.

Huwa veru illi s-socjeta` appellanti gabet raguni jew, ahjar, skuzanti dwar dan il-fatt, izda anke jekk inhu veru wkoll illi mhux prattikabbli li jigi determinat ‘a priori’ kemm zmien irid jigi precizat biex jista’ jinghad li jezisti nuqqas ta’ uzu, eppure meta dan in-nuqqas ta’ attivita` kummercjali jigi valutat fil-kwadru tar-raguni tan-nuqqas, ma jistghax jinghad illi t-tul ta’ zmien kien determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli. Ara f’dan is-sens decizjoni fl-ismijiet “**Helen Gulia et –vs- Josephine Chircop**”, Appell, 17 ta’ Jannar 1995. Tul ta’ zmien allura li fih l-fond inzamm maghluq u ma kienet qed tigi kondotta l-ebda attivita` kummercjali minnu. Tali cirkostanzi verosimilment jaghtu lok ghall-abbandun (“**Adeodata Azzopardi –vs- Paul Tanti**”, Appell, 6 ta’ Frar 1984) u allura jillegittimaw id-dritt tal-lokatur li jiehu taht idejh il-fond (**Kollez Vol XXXIV pI p164**).

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tirrespingi l-appell maghmul mis-socjeta` intimata appellanti u ghalhekk tikkonferma s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjeta` appellanti. Iz-zmien prefiss mill-Bord ghal fini tal-izgumbrament jibda jghodd mil-lum.

< Sentenza Finali >

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