MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 37/2008

Teodora Micallef

vs

Michael J. Bianchi f'isem u ghan-nom ta' Bianchi Enterprises Ltd

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi hija s-sid tal-fond ossija mahzen f'numru 48, f'Jetties Wharf, il-Marsa, li hija tikri lill-intimata ditta bil-kera ta' mitt lira Maltin (Lm100), ekwivalenti ghal mitejn u tnejn u tletin ewro u erba u disghin centezmu (€232.94) fis-sena pagabbli kull sitt xhur.

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimata ditta bhala mahzen.

Illi dan il-fond jidher illi mhux jintuza mill-intimata.

Illi l-esponenti ghandha bzonn dan il-fond biex tuzah hija jew familjari taghha.

Illi konsegwentement dan il-fond qed ibati danni kbar kif jiccertifika l-Perit Valerio Schembri fir-rapport tieghu, kopja hawn annessa.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett li dana l-Onorabbli Bord jawtorizza lill-esponenti tirriprendi l-pussess tal-istess mahzen minghand id-ditta intimata ghar-ragunijiet imsemmija. Bl-ispejjez kontra d-ditta intimata.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata:

Illi huwa minnu illi s-socjeta esponenti tokkupa b'titolu ta' kera il-fond ossia warehouse f'numru 48, Jetties Wharf, Marsa u dan versu l-kera ta'

mitejn u tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin centezmu fis-sena, liema fond huwa mikri bhala mahzen.

Illi in kwantu ghall-allegazzjonijiet u t-talbiet rikorrenti, dawn ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti:

Illi dan il-fond ilu okkupat mis-socjeta' intimata ghal bosta snin u ghadu sa llum jintuza bhala warehouse tant illi huwa fond importanti ferm ghan-negozju tas-socjeta' esponenti;

Illi in kwantu ghall-allegazzjoni tas-socjeta' rikorrenti illi dan il-fond jidher li mhux qed jintuza mis-socjeta' intimata, dan ma huwhiex assolutament u fil-fatt, is-socjeta' intimata okkupat u utilizzat dan il-warehouse ghal bosta snin u ghadha taghmel dan sal-lum, stante l-importanza illi ghandu dan il-warehouse ghan-negozju ta' l-istess socjeta' esponenti;

Illi in kwantu ghat-tieni allegazzjoni illi l-esponenti ghandha bzonn dan il-fond sabiex tuzah hija jew familjari taghha, dan ghad irid jigi ppruvat mill-istess socjeta' rikorrenti;

Illi in kwantu ghat-tielet allegazzjoni illi l-fond qieghed 'konsegwentement' isofri danni kbar kif iccertifikat, dan mhuwhiex minnu stante illi s-socjeta' esponenti taghmel uzu kontinwu minn dan il-mahzen u in piu' ma hemmx danni kbar fl-istess mahzen u fi kwalunkwe kaz, kwalsiasi danni, jekk

ezistenti, ma humiex imputabbli ghal traskuragni jew nuqqas ta' manteniment ordinarju tas-socjeta' esponenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti qieghda titlob lil dan il-Bord sabiex jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond taghha li jinsab mikri lis-socjeta' rikorrenti sa minn aktar minn hamsin sena ilu mill-awtur taghha. Il-fond in mertu huwa mikri bhala mahzen kummercjali u r-rikorrenti qed tivvanta tlett ragunijiet ghaliex ghandha tinghata lura dan il-fond: in-nuqqas ta' uzu, l-htiega tieghu biex jintuza minnha jew minn familjari taghha u hsarat fil-fond;

Illi r-raguni tal-htiega tal-fond mhix ser tkun kontemplata minn dan il-Bord u qed tkun minn issa michuda. Dan ghaliex mhux konsentit fil-ligi li sid jitlob lura l-haga mikrija ghaliex ghandu bzonnu ghalih jew ghal xi membri tal-familja tieghu. Dan id-dritt huwa koncess lis-sid meta si tratta ta' fond (barra minn hanut) ghal-uzu tieghu ex artikolu 9(b) tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta u la darba mahzen kummercjali huwa meqjus bhala hanut godenti l-istess protezzjoni. Ara in rigward **Herbert Moore vs**

Emanuel Calleja et App 7.11.1938, Cilia vs Losco App 14.4.1947 Vol XXXIII.1.51, Vincent Curmi et vs Joseph Tabone PA 28.3.2009 u Baldacchino vs Caruana App 28.12.2001;

Kwantu l-premessa ta' nuqqas ta' uzu, r-rikorrenti ressqu provi biex juru illi l-fond jinsab fi stat ta' abbandun u li mhux qed jintuza. Ir-ritratti esebiti mir-rikorrenti a fol 14 juru fond li minn barra jidher totalment mitluq u minn gewwa kontenenti oggetti li gia juru li mhumhiex merkanzija izda apparat, gebel u injam li evidentement ma ghandhom l-ebda uzu. Dawn ir-ritratti juru ukoll l-istat tas-saqaf tal-fond li jehtieg access minn fuq terzi. Il-bejt jidher qisu ghalqa bl-ammont ta' haxix li qed jikber bejn il-fili tal-franka, sigra tat-tin li qed tikber fil-bitha tal-fond li telghet sew 'l fuq mill-livell tas-saqaf u diversi oggetti msaddin u mitluqa fuq l-istess bejt. Is-socjeta' intimata *ex confessis* tiddikjara illi minn meta kienet prezentata l-odjerna kawza sar xi tindif tal-fond u dan fil-fatt huwa rifless fir-relazzjoni tal-periti membri tal-Bord u fir-rapport ex parte tal-perit arkittett tas-socjeta' intimata. Dak it-tindif izda kien wiehed inutili ghaliex il-Bord kellu stampa cara ta' kif qed jinzamm dan il-fond li jirrifletti nuqqas ta' uzu. Is-socjeta' intimata stess tghid illi l-uzu tal-fond huwa wiehed limitat ghaliex il-fond jinsab f'zona mwarrba fil-Marsa, huwa umduz u l-gestjoni tan-negozju taghha llum m'ghadux dak li kien qabel. Izda, bid-dovut rigward, fil-fond jinsabu biss ftit gebel tal-bini li jidher uzat, bibien tal-injam apparentement provenjenti minn xi fondi qodma u sa ftit zmien ilu kien hemm apparat ta' *refrigeration* uzat f'xi supermarket tal-istess socjeta'. Dawn l-oggetti tqieghdu hemm mhux ghaliex is-socjeta' intimata tinnegozja fihom izda ghaliex huma oggetti zejda. Tqieghdu hemm qalb l-ilma li jipperkola mis-saqaf u li jimla l-art sal-punt li jibda hiereg minn taht il-bieb tal-fond, provenjenti mill-bitha li ghaliha m'ghadx hemm access ghaliex is-socjeta' intimata imbarrat il-bieb tal-bitha bil-gebel u ma ghandiex kontroll dwar dak li qed jigri fil-bitha;

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. 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.** 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 kontimwament 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 filkaz 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***"; U proprju dan li qed jigri fil-mahzen fil-kwistjoni hawn skrutinata, igifieri li dan il-fond qieghed taparsi jintuza bhala mahzen u fih mhix qed titqieghed merkanzija tan-negozju tas-socjeta' intimata.

Tajjeb li jkun senjalat ukoll illi l-provi jiddemostraw illi l-meters tad-dawl u ilma tal-fond ilhom ta' lanqas mill-1996 ma jinqraw u l-kontijiet johorgu fuq estimi. L-ilma huwa maqtugh u ghalkemm hemm servizz tad-dawl ma hemm l-ebda *outlet* u b'hekk

ma jintuzax. Tajjeb li jinzamm fil-mira ukoll illi fil-mori tal-kawza kien hemm zgass tal-fond u tqieghed katnazz minn xi terzi li meta dahlu utilizzaw il-gebel u l-bibien li kien kien hemm biex holqu speci ta' bank tax-xoghol u xkaffar u partitions u jidher li kienet qed issir xi attivita' lavorattiva b'ghodda ta' mastrudaxxa mhollija fil-fond u saret konnessjoni mas-sistema tad-dawl. Is-socjeta' intimata ma tistghax tghid meta sehh dan u rapport lill-Pulizija a fol 158 juri li l-incident kien rappurtat fl-istess data li kien skopert.

Hija l-fehma tal-Bord ghalhekk illi r-rikorrenti skontaw il-prova ta' nuqqas ta' uzu fil-grad li trid il-ligi u li s-socjeta' intimata li fuqha waqa l-oneru li tipprova mod kontrarju, naqset milli taghmel dan anke fi grad minimu;

Kwantu ghal-premessa tal-konsegwenzjali hsarat, ghalkemm il-fond mhux qed jinzamm fi stat felici, ghandu l-faccata tieghu fi stat malandata hafna u l-fond huwa umduz, b'dana kollu ma hemmx dik il-*hsara hafna* ravvizata fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69. Hsara din li ghalkemm jidher li hemm hemm lok ta' temperament fil-hsieb dwarha, sa llum jidher li l-Qrati taghna ghandhom iqisu li trid tkun dik il-hsara li biex tissewwa jehtieg opera straordinarja u li tkun taffettwa l-integrita tal-istruttura (ara per ezemplari **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010**). Ghalhekk il-Bord ma jistghax jilqa' t-talba tar-rikorrenti bazata fuq din il-premessa.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa t-talba tar-rikorrenti la darba l-fond m'ghadux jintuza mis-socjeta' intimata u ghal fini ta' zgombru, tenut li l-fond huwa prattikament vojt, qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

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

< Sentenza Finali >

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