MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.**
**JOSEPH CASSAR**

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2006

Rikors Numru. 20/2003/1

Rikors Nru 20/2003

Ginevra Xuereb

vs

John Grech u Anthony Grech

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fit-3 ta' Marzu 2003 fejn esponiet:

Illi hija tikri lill-intimati l-hanut 338 Rue D'Argens, Gzira versu l-kera ta' Lm28 fis-sena li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem, l-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta' Mejju 2003.

Illi l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond, ghamlu tibdiliet fil-fond billi nehhew t-tabella u l-armatura ta' barra u

ghamlu l-faccata bl-irham u assenjaw jew sullokaw il-fond lil socjeta'  minghajr il-kunsens tal-esponenti.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha
tirriprendi l-fond  de quo u konsegwentement  tordna  l-izgumbrament tal-intimati fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta pprezentanta mill-intimati John u Anthony Grech fit-23 ta' April, 2003 fejn esponew:

Illi dan il-Bord  diversament ippresedut  f'sentenza bl-ismijiet – Genevra maghrufa bhala Stella Xuereb vs Salvatore Grech – missier il-predecessur fit-titolu tal-esponenti datata 13 ta' Novembru 1979 kien diga' ddecieda illi r-rikorrenti kienet tat il-kunsens tacitu taghha ghal bidla fid-destinazzjoni  tal-fond Dok A.

Illi l-esponenti kienu talbu anki b'ittri interpellatorji lir-rikorrenti biex hi tibdel il-vetrina ghaliex din kienet tinsab fi stat hazin b'riskju serju illi jsir serq mill-fond u meta r-rikorrenti ma rrispondietx, l-esponenti bidlu l-vetrina a spejjez taghhom.

Illi l-allegazzjoni li l-fond huwa assenjat jew issullokat lil socjeta' huwa nfondat.

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Semgha t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tas-27 ta' April, 2006.

Ikkunsidra:

1. B'sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-13 ta' Novembru 1979 gie deciz li l-fond in kwistjoni kien inkera bhala 'hanut'. L-intimat (missier l-intimati ta' llum) ma baqax juzah bhala hanut izda bhala store ghax "kien akkwista hanut iehor xi zewg bibien aktar l-isfel, u minn dak iz-zmien, ma uzax il-fond 'de quo' iktar bhala hanut izda bhala store. Irrizulta li kien 'hemm il-kunsens tacitu u rikonoxximent ghall-bidla fid-destinazzjoni tal-fond da parte tar-rikorrenti" (l-istess Ginevra Xuereb).

2. Il-Bord irid jitlaq minn fejn halliet dik is-sentenza, li l-fond hu mahzen li qed jintuza b'rabta ma' hanut u ghandu harsien specjali mill-ligi. Altru mahzen marbut ma' hidma kummercjali u altru, mahzen li m'ghandu x'jaqsam xejn ma' negozju (ara 'Damian Schembri vs Chircop' Appell 15 ta' Frar, 2006).

3. Bhala l-ewwel kawzali qed jigi allegat li hemm bdil ta' destinazzjoni tal-fond. Mhux car x'qed jallegaw ir-rikorrenti. Xi drabi qishom qed ighidu li l-fond hu hanut, drabi ohra jsemmu showroom in konnessjoni ma' hanut iehor. Fl-istess hin isostnu li hu x'inhu l-fond dan qed jinzamm maghluq. Fit-trattazzjoni qed jigi allegat bdil ta' destinazzjoni mhabba li mahzen marbut ma' hanut mhux qed jintuza ghax il-hanut hu maghluq. Tghodd ghal dan il-kaz il-gurisprudenza msemmija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re "Zammit Tabona vsa Walker et" (15 ta' Dicembru, 2003).

"Non uzu u uzu divers huma zewg koncetti kontradistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess ilil xi kultant intqal wkoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi 'non uso' gie ekwiparat ghal 'uzu divers' (Rocco Caruana et vs Albert Cauchi, Appell 6 ta' Dicebmru 1968.

Fil-kaz ta’ non uzo ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta’ zmien.

(“Elena Magri et vs Andrea Piscopo”, Appell 12 ta’ Mejju, 1950) jew, jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghall-perjodi qosra (“Pullicino vs Briffa” Appell 18 ta’ Gunju 1983; “Josephine Smeets vs Evelyn Spiteri” Appell 30 ta’ Ottubru 1997).

Invece fil-kaz ta’ “uzu divers” il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kienet issir qabel mill-fond u b’hekk abbuza mill-godiment tieghu .............

Ma hemmx ghalfejn jigi wisq sottolineat illi l-prova tal-bdil fid-destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin (inkluz allura t-tibdil li jirrizulta minn non uso) trid issir mis-sidien ghax kienu huma li kienu qieghdin jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi, (1) il-kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa deteriminata destinazzjoni ........ (2) illi l-inkwilin fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu u (3) li, jekk dan isehh, dan ma kienx gara bl-akkwixxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien” (‘Boffa et vs Borg’, Appell 10 ta’ Jannar 2000).

4. Tereza Xuereb bint ir-rikorrenti tghid il-fond in kwistjoni kif ukoll dak l-isfel minnu ilhom maghluqa sentejn (fol 65-69). Reuben Dalli li r-rikorrenti tigi nanntu u li kien joqghod bhala dar fuq il-fond, (darba jsejjahlu hanut u darba store) jghid li ilu maghluq madwar sentejn, tlieta.

“ghandu shutter tal-hadid imnizzel. Fiz-zmien kien jiftah imma dawn l-ahhar sentejn tlieta qatt ma nfetah” (fol 62).

Huma maghluqin il-hwienet l-ohra li kellhom fl-istess triq u l-intimati. Omm Reuben Dalli bint ir-rikorrenti, Rose Marie Dalli tistqarr tghid li ma jsir ebda uzu mill-fond. Hi toqghod bid-dar fuqu u tafu li ilu maghluq xi tlett snin.

‘Qabel il-post kien ikun miftuh fuq l-armatura, imma..... ma jidhlux in-nies. Imbaghad kienu jmorru jixtru mit-Tool Kit Shop” (fol 46).

Izzid hi l-intimati fethu band’ohra.

5. a. Ir-rikorrenti ressqu jixhed l-intimat Anthony Grech li jghid li l-hanut 332 (mhux dak li fuqu hu r-rikors) huwa tieghu u ta’ huh bhala persuni fizici. Fil-fond 338 ‘ghandi l-affarijiet’ – ‘l-istock li nbiegh ghax jiena mportatur ...... nistokkja fih u mmur ghall-affarijiet”. In-negozju joperah wahdu, qabel flimkien ma’ huh. Wahdu ilu ghal xi sentejn u nofs tlieta. Il-hidma hi fl-ironmongery. Hemm partnership ‘en nom collectif’ li jismu ‘Cram Trading’ li l-ewwel ighid li hu ‘ta t-tifel tieghu proprja” u wara jghid li hu mdahhal fih hu, martu u t-tifel. L-ufficju registrat hu fuq id-dar tieghu u l-imsiehba huma hu u ibnu. F’dan in-negozju ‘en nom collectif’ ghandu x’ jaqsam principalment ibnu imma huwa jiehu xi profitti. Fil-fond hemm prodotti tieghu tan-negozju li kellu u tal-partnership. Il-partnership ghandu numru ghall-ghanijiet tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud, liema numru hu ma jiftakarx. Fuqu m’ghandux numru tal-VAT

‘ghax jiena nerga’ nbiegh lil ‘Kram Trading’.

Jimporta fuq ismu. In-numru 332 jintuza bhala hanut, minn fejn in-nies jixtru. Jifthu ‘tlett darbiet, darbtejn f’gimgha’. Jiehu l-affarijiet mit-338.

5. b. Kien hemm kumpanija ‘Toolkit Wholesale Ltd’ li fiha jghid li kien imdahhal. L-ishma huma bejn ibnu u t-tfal ta’ huh. Il-kumpanija kienet topera mit-332 u

“konna nuzawh l-istore ghax kellna l-affarijiet taghna personali, at that time meta ma kienx hemm VAT number, konna nimpurtaw, ghad ghandna stock hemmhekk.

Jghid li ma jafx kemm damet din il-kumpanija, wara meta gie ppressat tohroglu “about three years, xi haga hekk”. Il-kera wkoll meta kienet topera l-kumpanija kien jithallas minn huh u minnu. Kienet kumpanija tal-familja u ma kien

hemm l-ebda ftehim dwar l-uzu tal-fond 'de quo'. Taht id-dar fejn joqghod izomm xi merkanzija (fol 10 - 16).

6. L-intimat John Grech ittella jixhed mir-rikorrenti fis-seduta tal-11 ta' Settembru, 2003 wara huh. Ghandu erbgha u sittin sena, irtira, m'ghadux jinnegozja u

'qed ikomplu n-negozju tieghi t-tfal ghax tajthom handover u jmexxu huma. Ilhom ghaxar snin fin-negozju'

It-tfal waqfu kumpanija ohra 'Grech Hardware' u m'ghadhomx fil-kumpanija 'Toolkit Wholesale Ltd'. L-intimati infirdu minn xulxin, kif uliedhom infirdu wkoll (fol 17).

7. It-taghrif li seta' jaghti skond il-ligi l-ufficjal tal-VAT kienet kif gej:

1. L-intimat John Grech mhux registrat.
2. Toolkit Wholesale Ltd hi registrata.
3. L-intimat Anthony Grech hu registrat fuq Cram Trading (fol 32)

Din mhix xi xhieda deciziva.

8) Ghal Enemalta l-fondi 332 u 338 m'ghandhomx servizz ta' ilma. Ghandhom tad-dawl. Il-fond in kwistjoni hu registrat fuq John Grech u l-kont imur fit-332. Il-meter inqara dejjem hlief ghal darbtejn fejn thallew notamenti mal-bieb. Il-konsum 'huwa pjuttost wiehed baxx'. It-332 hu wkoll fuq John Grech u l-kont jintbaghat 'The Grech, Luqa Briffa Street, il-Gzira. It-taghrif li nghata fuq it-338 japplika, barra, jigifieri dwar konsum u qari (fol 28-31).

9) L-intimat John Grech tela' jixhed minn jeddu fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2005. In-negozju haduh minghand missierhom fis-sebghinijiet, fil-bidu. Fil-fond jahznu l-affarijiet. Hu ghadda n-negozju lit-tfal biex jiehu l-pensjoni imma:

"nghinhom u dana ta' spiss nifthu jien...... ghax it-tfal ighiduli gibilna hekk u gibilna hekk.... u ta' spiss nifthu. Is-

sid taf stess li nifthu ghax bieb ma' bieb........... kienet toqghod, ghadha, u dana ghandna sentenza tal-Qorti fuqu li nuzawh bhala store diga' (fol 98).

Hu u huh infirdu hames snin qabel u l-fond in kwistjoni flimkien maz-zewg hwienet, proprjeta' taghhom fil-qrib qed jintuzaw bhala mhazen. Qabel dawn it-tnejn kienu hwienet. Jidhol fil-fond u johrog merkanzija li b'tahbit jasal biex ighid li kienet ta' uliedu u mhux tieghu-hardware. Huh ukoll ghandu merkanzija fil-fond u t-tnejn li huma ghandhom ic-cwievet. Huh huwa armat x'imkien Bikirkara/Santa Venera.

10) Bejn ir-rikorrenti u l-intimata inqalghet kwistjoni dwar l-armatura u fil-31 ta' Lulju, 1991 l-intimati biddluha a spejjez taghhom. Zgur li f'dak iz-zmien il-fond kien jintuza. Ir-rikorrenti u l-intimati jigu minn xulxin u l-inkwiet jista' jkun li beda mhabba l-wirt tal-familja u kif gie mqassam il-gid. L-intimati illum infirdu bejniethom. L-istess uliedhom.

11) Il-fondi inkwistjoni inkera bhala hanut u wara sar mahzen skond is-sentenza msemmija. Kien jintuza b'rabta mal-fond 332, hanut proprjeta' ta' l-intimati. Ir-rikorrenti isostnu li l-fond ilu ma jinfetah u ma jiccaqilqux minn din il-posizzjoni. L-intimati jirribattu billi jghidu li l-fond qed jintuza u jsir enfasi fuq is-sentenza tat-13 ta' Novembru 1979. Irid jinghad ukoll li mix-xhieda mressqa mir-rikorrenti jidher li l-ghal dawn ta' l-ahhar, mhux mifhum ghal kollox li l-fond huwa hanut (ir-rikorrenti ma xehditx). Mahzen f'halq il-poplu m'huwiex hanut. Mahzen mhux bilfors jinfetah ta' kuljum imma jrid jissodisfa l-esigenzi ta' hanut li jkun marbut mieghu f'negozju attiv. Fil-kaz in kwistjoni, l-mahzen kien marbut man-negozju mal-fond 332 –Toolkit Wholesale Ltd. L-intimati m'ghandhomx l-istess interessi u llum huma mifruda fin-negozju. L-intimat Anthony Grech ighid li l-fond 332 ghadu miftuh bhala hanut li jiftah darbtejn/tlieta fil-gimgha u jorbot l-fond 338 mieghu. Il-kumpanija Toolkit Wholesale Ltd intemmet. Din kienet tiggestixxi n-negozoju mit-338. L-intimat l-iehor John Grech li tela' jixhed minn jeddu stqarr li l-fond in kwistjoni flimkien ma' zewg hwienet fl-istess triq qed jintuza bhala mahzen. Skond dan ta' l-ahhar uliedu marru l-Imriehel kif huh mar Birkirkara/Santa Venera. Hawn,

hawn qbil ma’ bint ir-rikorrenti li tghid li l-intimati fethu band’ohra u li l-hanut mhux proprjeta’ ta’ ommha hu maghluq. L-ahwa jghidu li tnejn ghandhom cwievet tal-fond. Suppost ghandhom interess it-tnejn.

12) B’mod generali jinghad li kerrej ta’ mahzen, fejn ma hemmx xi ftehim specfiku jista’ juzah b’rabta ma’ hanut jew iehor li fih ibiegh il-merkanzija tieghu, imma jrid juzah. F’dan il-kaz, fl-ahjar ipotesi ghall-intimati, hemm xi merkanzija li kienet tinbiegh zmien ilu qabel ma twaqqfu ‘partnerships’ u ‘socjetajiet’ imma mhux xi merkanzija li qed tinhazen u tinbiegh illum.

“il-ligi ma jidhirx li tikkontempla bhala mahzen protett minnha bhala ‘hanut’ kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa’ xi affarijiet, ikunu x’ikunu, imma aktarx fond fejn jinzammu ‘wares’ and ‘goods’ konnessi ma’ negozju”. (Vol XXXVI-1-40, Vol XL11-1-312; Fava vs Computine Limited” (25 ta’ Frar, 2000 Appell).

Ir-rikorrenti ressqet provi li jikkonvincu l-Bord li l-mahzen mhux qed jintuza kif suppost. L-intimati ma jaqblux ma’ xulxin u Anthony Grech jaghti xhieda mhawwda ghall-ahhar. Non uso jekwivali ghal bdil ta’ destinazzjoni. Ghalhekk il-Bord jilqa’ t-talba fuq l-ewwel kawzali u m’hemmx htiega li jidhol fil-kawzali l-ohra. Ghal ghan ta’ tkeccija jaghti tlett (3)xhur zmien millum. L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

**< Sentenza Finali >**

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