MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 50/2005/1

Catherine sive Kitty armla minn Edgar Dingli (u b'digriet tal-Bord tal-lum 11/12/2009 wara l-mewt taghha l-atti kienu trasfuzi f'isem Marguerite mart David Fuller); l-Avukat u Duttur tal-Ligi Paul Mallia (u b'digriet tat-12 ta' Jannar 2006 assumew l-atti l-Onorabbli Imhallef Dr. Tonio Mallia (ID 789555M), Magistrat Dr. Michael Mallia (ID 354750M) u Josephine Anna mart it-Tabib Dr. Joseph Portelli Demajo (ID 154752M) stante l-mewt ta' l-Avukat Dottor Paul Mallia); Maria Rosaria sive Lucy Mallia bhala mandatarja generali ta' uliedha Henry John Mallia, Marguerite mart David Fuller, David Lawrence Mallia; Charles Pace; Attilio Pace, Victor Pace, Maria mart Michael Gatt, Maryrose Pace, Doreen mart Anthony Scicluna bhala aventi causa minn Lorry Pace, Maria armla minn Jerry Pace, Ingrid mart Tony Parlato Trigona; Elizabeth mart Paul Tabone u Dr. Joseph Pace bhala aventi causa minn Gerald Pace.

vs

Carmelo sive Charles, Mario u Joseph ahwa Dingli.

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 9 ta' Lulju 1975, l-intimati krew il-mahzen numru 14, Bridge Wharf, Marsa verso l-kera annwali ta' tlett mija (Lm300) pagabbli kull sitt (6) bil-quddiem, l-ahhar skadenza thallset fit-28 ta' Novembru 202 u bl-iskadenza li jmiss taghlaq fit-28 ta' Novembru 2005;

Illi l-intimati krew il-mahzen ghal skop ta' kummerc gestit mid-ditta Reno Dingli;

Illi l-istess ditta Reno Dingli mhux qed taghmel l-uzu mill-istess mahzen u ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati li jirriprendu l-pussess vacant tal-istess mahzen;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-istess mahzen f'gheluq l-iskadenza korrenti fit-28 ta' Novembru 2005 u jiffissa perjodu qasir u perentorju sabiex l-istess jivvakaw u jizgombraw mill-istess mahzen a favur tar-rikorrenti;

Bl-ispejjez;

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

1. Illi, qabel xejn, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-mahzen mikri lill-intimati nurmu 14, Bridge Wharf, Marsa;

2. Illi, fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, dwar id-destinazzjoni tal-imsemmi mahzen, l-esponenti dejjem ghamlu u ghadhom qeghdin jaghmlu uzu minnu hekk kif gie mikri lilhom skond l-iskrittura ta' lokazzjoni datata sebgha (7) ta' Lulju 1975 hawn annessa

u mmarkata Dok A ossija ghall-iskop ta’ kummerc li, kemm fiz-zmien tal-iskrittura u kif ukoll issa, jinsab gestit mid-ditta Reno Dingli;

3. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-mahzen surreferit u ghall-konsegwenti zgumbrament min-naha tal-intimati huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza proposta mis-sidien ta’ mahzen kummercjali kontra l-intimati inkwilini fuq il-premessa li mhux qed isir uzu minn dan il-fond. Il-kerreja intimati eccepew illi dan mhux minnu izda qabel kull konsiderazzjoni ohra jokkorri li tkun skrutinata l-ewwel risposta tal-intimati fejn talbu lir-rikorrenti jippruvaw it-titolu taghhom fuq dan il-fond;

Illi r-rikorrenti ezebew kopja ta’ kuntratt in atti Nutar Dottor Joseph Cachia tas-7 ta’ Lulju 1975 li permezz tieghu il-fond in mertu inghata b’titolu ta’ lokazzjoni lill-intimati fejn dehru fuq dan il-kuntratt certu Gerald Pace u Catherine sive Kitty Dingli in rapprezentanza ta’ diversi persuni msemmija f’zewg prokuri dikjarati bhala annessi mal-istess kuntratt. Issa f’dawn l-atti jidhru bhala sidien, l-istess Kitty Dingli u l-eredi ta’ Gerald Pace fost diversi persuni ohra. Il-kopropretarji Mallia ezebew ukoll dikjarazzjoni *causa mortis* in atti Nutar Dottor Ian Spiteri tas-6 t’April 2006 fejn kien dikjarat illi l-ko rikorrenti, l-kompjant Avukat Dottor Paul Mallia kellu 13 minn 90 sehem tal-fondi 13B u 14B fi Bridge Wharf, il-Marsa. Tajjeb illi jinghad illi x-xhud Charles Dingli jghid li meta ddepozita l-kera taht l-awtorita’ tal-Qorti dan sar kontra Catherine Dingli u persuni ohra. Meta biddel l-art u l-bieb tal-mahzen jghid li ghamel hekk bil-kunsens ta’ Kitty Dingli “f’isimha u f’isem il-bqija tas-sidien li jiena ma nafhomx

personalment" (fol 162). L-intimati ma ressqu l-ebda lanjanza ohra dwar il-prova tat-titolu u kif kostantement ritenut minn dan il-Bord fid-decizjonijiet tieghu, l-iskrutinju dwar il-veracita' tat-titolu tas-sidien huwa wiehed limitat hafna li ghandu jwassal biss ghal-konferma illi r-rikorrenti huma bona fede titolari tal-fond lokat. Din mhix azzjoni petitorja u taghti l-possibilita' lill-intimati inkwilini li jressqu proceduri quddiem il-Qrati ordinarji jekk jidrilhom li r-rikorrenti mhumiex is-sidien kif minnhom pretiz. Fil-kaz in dizamina, izda, jemergi illi l-fond kien lokat minn Kitty Dingli u ohrajn li llum huma rapprezentati mill-eredi taghhom; meta ddepozitaw il-kera dan ghamluh kontra Kitty Dingli u persuni ohra u meta biddlu l-art u l-bieb tal-mahzen ghamluh ukoll bil-permess ta' Kitty Dingli f'isimha u f'isem persuni ohra li ma jafux;

Ezaminat dawn il-fatti l-Bord ma jemergi xejn li jista' jqieghed fid-dubju t-titolu tar-rikorrenti u ghalhekk dan il-Bord ser jipprocedi bil-konsiderazzjonijiet tieghu dwar il-mertu;

Illi kif gia inghad, din il-kawza hija dwar allegat nuqqas ta' uzu ta' mahzen li pacifikament huwa mikri mill-intimati ghall-skopijiet kummercjali. In-nuqqas ta' uzu ta' fond *per se* mhix raguni li ghaliha s-sid jista' jadixxi lil dan il-Bord sakemm dak in-nuqqas ma jkunx jissarraf fi bdil fid-destinazzjoni tal-fond u ghalhekk l-mankanza tkun ghall-zmien twil, skond il-kaz, u ma tkunx gustifikata minhabba xi cirkostanzi. Dak il-bdil imbaghad huwa kawzali 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**). Issa, fis-sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti jinsistu illi nuqqas ta' uzu ta' fond illum huwa meqjus bhala "uzu hazin" u ghalhekk jammonta ghal dak ravvizat fl-artikolu 1555 tal-Kodici Civili Kap 16. Huwa minnu illi l-artikolu 1555 illum jipprovdi illi jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xorta ohra minn dak li ghalih miftiehem, sid il-kera jista' jitlob il-hall tal-kera. L-artikolu 1555A imbaghad jipprovdi illi f'kaz ta' fond kummercjali, n-nuqqas ta' uzu ghall-iskop kummercjali jitqies bhala uzu hazin. Issa fil-fehma tal-Bord dan it-tibdil fil-kodici civili jirrispekkja l-gurisprudenza in rigward. Minkejja dan, il-Bord hu tal-

fehma illi dawn huma emendi li dahlu fis-sehh ferm wara li kienet intavolata l-procedura odjerna. Stante illi fl-Att X tal-2009 ma jissemma xejn dwar l-applikabilita' taghhom fil-konfront ta' kawzi gia pendenti, ikun ghaqli illi dil-kawza tkun deciza skond il-ligi vigenti fiz-zmien meta kien intavolat ir-rikors odjern;

Kwantu ghar-ripreza ta' fond fuq il-premessa ta' nuqqas ta' uzu, tajjeb 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 c-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,** li ghaliha saret ukoll referenza mir-rikorrenti, il-Qorti tal-Appell rrimarkat illi: "*Dejjem gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet*

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 25/11/1963;
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)"

Interessanti l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Wallace u Doris mizzewgin Micallef et vs Carmelo u Grace mizzewgin Degiorgio 88/99, deciz fit-28 ta' April 2004** fejn f'materja simili ghal dik in dizamina qalet hekk:

..."store" ghandu karatteristici distinti minn dawk ta' hanut veru u proprju, u li allura fil-kaz ta' store jista' jigi kondott negozju minnu anke jekk ma jkunx miftuh ghal klijentela. Tfakkar pero' illi kif jinsab enuncjat fis-sentenza a **Vol LXII p I p 321, "**jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi uzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali li l-ligi

taghti lill-“hanut” jehtieg li jkun u jibqa’ uzat bhala tali. Huwa desumibbli minn dan illi in kwantu “hanut” store jimporta allura attivita’ kummercjali fih anke jekk perjodika jew fuq skala ridotta. Dak li jidher invece li hu projbit hu li l-uzu tal-fond u l-ezercizzju tan-negozju u tal-bejgh minnu jsir bhala haga sporadika jew, fi kliem l-appellant, skond l-aptit. Hu proprju dan li jiddenota l-abbandun tal-fond”.

Riassunta l-gurisprudenza jista’ jinghad ghalhekk illi meta dik il-kirja si tratta ta’ hanut, hu mistenni li dan jiftah fil-hinijiet komunement maghrufa u li jekk ikun hemm raguni valida ghaliex dan ma jinfetahx dan irid ikun ghall-perjodu limitat. F’kaz ta’ mahzen kummercjali, stante li l-ghan principali tieghu hu li jservi ghall-magazinagg ta’ oggetti mhux intenzjonati ghall-bejgh minn dak il-fond, l-ftuh tieghu naturalment mhux mistenni li jkun wiehed regolari izda regolat skond il-bzonn (ara **Maria Antonia Buhagiar vs Eric Mizzi** App 27.3.1972) u ghalhekk il-prova li dan qed jinzamm maghluq trid issir fi grad hafna aktar oghla min dak rikjest fil-kaz ta’ hanut (**Ludgarda Gatt et vs Paulina Cassar** App 28.6.2001)

Dawn huma l-parametri li fih ser ikunu ezaminati l-fatti ghall-konsiderazzjoni ta’ dan il-Bord. Jehtieg ukoll jinzamm fil-mira dak ukoll 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)**;

Ir-rikorrenti ressqu diversi xhieda u ritratti biex juru li dan il-fond ilu ghal zmien indefinit jinzamm maghluq tant li quddiem il-bieb tieghu trabba haxix hazin, ikun mimli bl-imbarazz u l-kaxxa tal-ittra hija mimlija b’mod li ma joqghod xejn aktar fiha. Dawn ix-xhieda raw b’ghajnejhom stess illi f’diversi hinijiet tal-gurnata l-fond ikun maghluq u kienu mgharrfa minn terzi illi ilu zmien twil ma jaraw attivita’ fil-fond. Dan hu korroborat minn, fost ohrajn, ufficjal tad-dwana li jahdem fil-vicinanzi kif ukoll il-pustier li ddikjara li qatt m qassam ittri f’dak il-fond. Kien difficli ferm ghax-xhud Maryrose Pace sabiex titracca lill-intimati minkejja li inghatat informazzjoni diversa dwar fejn

jista' jkunu armati bhala negozju. Meta din ix-xhud dahlet fil-fond rat zewg vetturi, wahda minnhom antika, speedboat u xi palleta mal-hajt u xejn izjed. L-intimati wiegbu ghal dan kollu billi jghidu li n-negozju llum naqas hafna u minhabba d-dhahen al-power station kellhom jitrasslokaw. Qabel dan, izda kienu ibieghu sia lill-konsumatur kif ukoll lil tl-hwienet u llum il-gurnata ghandhom jimpurtaw oggetti u qieghdin fix-xoghol ta' kostruzzjoni u ghalhekk il-mahzen jintuza ghal-hazna ta' oggetti u tqieghid tal-makkinarju tal-kostruzzjoni. Inoltre hemm Trading License vigenti favur Charles Dingli esebita bhala dok C1 (fol 170 171);

Illi minn ezami tal-provi, jemergi illi l-attivita' f'dan il-fond hija ghal kollox assenti. Bid-dovut rigward, huwa pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi Trading License u l-hlas taghha ma tammontax wahidha ghall-prova li qed isir uzu mill-fond. L-intimati ezebew ritratti ta' kaxxi li jghidu li jikkontjenu oggetti tajbin ghall-bejgh. Dawn l-oggetti kienu fotorgrafati minn diversi angoli ghall-aktar minn darba izda ma juru xejn li jista' jinnewtralizza l-fatti kif mressqa mir-rikorrenti. L-intimati urew illi tnejn minnhom huma pensjonanti u wiehed ghandu 'l fuq minn sittin sena u li hames snin ilu nehhew l-impjegati kollha taghhom li kienu jammontaw ghal sitta b'kollox. Qalu ukoll illi fil-mahzen hemm il-vannijiet li jintuzaw ghat-tqassim tal-oggetti mibjugha. Kien ghalhekk certament jimmeritaw ritratt dawn il-vetturi sabiex b'hekk ukoll setgha jidher il-makkinarju uzat fix-xoghol ta' kostruzzjoni. Kien ikun ferm divers kieku l-intimati ezebew xi fatturi jew records ohra sabiex juru li verament ghadhom fin-negozju u li l-mahzen *de quo* ghadu iservi ta' estensjoni tal-istess negozju fejn allura ikun ghadu igawdi mill-protezzjoni li l-ligi specjali takkorda lill-"hanut". L-intimati jikkonfermaw ukoll illi s-servizz ta' dawl u ilma huwa maqtugh u r-raguni li jivvantaw hija li hemm kwistjoni dwar il-kontijiet. Jekk dan hu minnu, xorta jibqa' l-fatt illi n-nuqqas ta' dan is-servizz izid mal-bilanc dejjem ixaqleb kontra l-intimati fin-nuqqas ta' uzu ta' dan il-fond;

Illi ghalhekk ir-rikorrenti ippruvaw ghas-sodisfazzjoni ta' dan il-Bord illi dan il-fond mhux qed jintuza u dan in-

nuqqas ta' uzu mhux wiehed li jista' jkun gustifikat ghaliex huwa dovut fl-inattivita' tal-intimati bhala negozjanti jew b'riduzzjoni serja tal-attivita' taghhom ghall-zmien li issa twal.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum sabiex l-intimati jirrilaxxaw il-fond favur ir-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimati

< Sentenza Finali >

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