MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2013

Rikors Numru. 41/2010/1

Rikors Numru 41/2010 FDP

Agnes Farrugia armla ta' Edward Farrugia (ID 232339M), Celine Farrugia (ID 552664M), Andre' Farrugia (ID 10167M) u Colette Crisp mart Steven Crisp (ID 327871M)

vs

John Hili u Bernard Hili

Seduta ta' nhar il-Hamis (28) ta' Novembru 2013

Il-Bord

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti datat 6 t'April 2010 fejn hemm premess:

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimati l-hanut seba mija u tletin (730) Saint Joseph, High Street, Hamrun bil-kera ta' €233 li jithallas kull sitt xhur quddiem bl-ahhar skadenza kienet fl-14 ta' Marzu 2010, liema kirja saret permezz ta' skrittura privata datata 10 ta' Lulju 1986;

Illi l-fond imsemmi mhux qed jintuza, u ilu maghluq ghal zmien twil, liema non uzo jikkonstitwixxi tidbil fid-destinazzjoni tal-fond;

Illi l-intimati kienu juzaw dan il-hanut ghall-bejgh ta' frames li kienu jahdmu huma stess fl-istess hanut. Aktar minn ghoxrin sena ilu huma fethu hanut iehor bl-istess negozju ftit ta' distanza 'il boghod gewwa Santa Venera u sadanittant hallew dan il-hanut miftuh b'salesgirl sakemm din itterminawlha l-impieg taghha fil-bidu t'Awissu 2009, minn dakinhar il-hanut ma regax infetah, u mal-hgiega tal-bieb ta' barra hemm sinjal li meta il-hanut ikun maghluq wiehed jista' jirrikorri jew icempel fil-hanut il-gdid ta' Santa Venera. Minn meta fl-10 ta' Marzu 2010, ir-rikorrenti baghtu ittra ufficjali lill-intimandi, l-hanut inxteghel id-dawl darba wahda biss ghalkemm xorta wahda baqa' jinzamm maghluq;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu ghat-talbiet tar-rikorrenti, u ghalhekk il-kawza tista' tigi deciza ai termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta bid-dispenza tas-smiegh;

Jghidu ghalhekk l-intimati ghalfejn dan l-Onorabbli Borg m'ghandux:

1. Jaqta' u jiddeciedi l-kawza ai termini ta' l- artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' bid-dispens ghas-smiegh tal-kawza;

2. Jiddikjara li l-intimati naqsu mill-obbligi taghha naxxenti mill-ftehim tal-kiri stante li biddlu d- destinazzjoni tal-fond lilhom mikri;

3. Jawtorizza ir-rikorrenti li ma jgeddux il- lokazzjoni fi tmiem tal-perjodu kurrenti ta' rilokazzjoni u jirriprendu l-pussess tal-fond 730, High Street, Hamrun u ghall-finijiet tal-izgumbrament jipprefiggi lill-intimat terminu qasir u perentorju;

Bl-ispejjes kontra l-intimat;

Ra illi l-Bord, diversament ippresjedut, fl 20 ta' Mejju 2010, laqa it-talba tar-rikorrenti u ta' sentenza ta' ripreza u zgombru tal-fond fuq indikat bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenut tal-Artikolu 16A tal-Kap 69.

Ra illi, permezz ta' sentenza tal-Qorti ta' l-Appell moghtija fis 6 ta' Ottubru 2010, is-sentenza tal 20 ta' Mejju 2010 giet imhassra u l-atti rimessi lura lill-Bord sabiex jisma u jiddeciedi l-kaz peress illi l-proceduri kontemplati fl-Artikolu 16A tal-Kap 69 huma intizi unikament ghat-tkeccija ta' persuna minn fond u mhux ghal dikjarazzjoni ta' terminazzjoni ta' kirja wkoll.

Ra ir-risposta ta' l-intimati John u Bernard Hili ippresentata fit 18 ta' Ottubru 2010 fejn eccepew illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante li l-istess huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi l-gheluq tal-hanut 730, St. Joseph High Street, Hamrun li dwaru qed jilmentaw ir-rikorrenti kif biss wiehed ghall-zmien qasir u temporanju u ghalhekk ma jikkostitwix tibdil fid-destinazzjoni kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Ra l-affidavit ta' **Andre Farrugia**, **Agnes Farrugia**, **Adrian Genovese** u **Celine Farrugia** ippresentati fid 19 ta' April 2011 flimkien ma ritratti.

Sema ix-xhieda ta' **Paul Busuttil**, rappresentant tal-GO plc, moghtija fit 30 ta' Novembru 2011 flimkien ma' dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema ix-xhieda ta' **Michael Buttigieg**, rappresentant tal-Water Services Corporation, mogtija fit 30 ta' Novembru 2011, flimkien ma' dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema ix-xhieda ta' **Keith Caruana**, rappresentant tad-Dipartiment tat-Trade, moghtija fit 30 ta' Novembru 2011, flimkien ma' dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema ix-xhieda ulterjuri ta' **Paul Busuttil** u **Michael Buttigieg** mogtija fid 29 ta' Frar 2012 flimkien ma' dokumentazzjoni ulterjuri minnhom esebiti.

Ghamel access fuq il-fond fid 29 ta' Frar 2012 u ha sensiela ta' ritratti esebiti a fol 177 sa 187 tal-process.

Ra in-nota tar-rikorrenti ippresentata fis 27 ta' Marzu 2012 illi fiha ddikjaraw illi ma kellhom ebda provi ohra x'jippresentaw.

Sema x-xhieda ta' **Bernard Hili** moghtija fis 6 ta' Gunju 2012 u, in kontro ezami, fit 8 ta' Ottuubru 2012.

Sema ix-xhieda ta' **Carmelo Hili** moghtija fid 29 ta' Novembru 2012.

Ra illi fid-29 ta' Novembru 2012 l-intimati iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra in-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-atturi ippresentata fl 1 ta' Marzu 2013.

Semghet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet moghtija fit 23 ta' Mejju 2013, wara liema data il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Il-kaz odjern jirrigwarda talba ta' ripreza da parte tar-rikorrenti ta' fond ossija hanut illi kien gie mikri bhala hanut lill-intimati fl 10 ta' Lulju 1986 versu hlas ta' Lm150 fis-sena. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-intimati ma ghandhomx jaghmlu uzu mill-hanut filwaqt illi l-intimati jisqhu illi huma ghandhom qed jaghmlu uzu minn tali fond bhala hanut.

Il-Bord ghamel ukoll access personalment gewwa il-fond sabiex jigi stabbilit l-istat ta' l-istess u l-uzu tieghu.

Mill-provi kollha prodotti, jirrizulta illi, originalment, meta nkera il-fond lill-intimati, dana kien jintuza kemm sabiex jinbieghu frames ta' pitturi u affarjiet ohra simili, kif ukoll sabiex jimmanifatturaw u jahdmu il-frames li eventwalment ibieghu l-istess intimati. Biz-zmien, jidher illi x-xoghol ta' l-intimati zdied u ghalhekk hadu post gewwa Santa Vennera u ittrasferew ix-xoghol kollu gewwa il-hanut il-gdid taghhom gewwa Santa Vennera, fejn kellhom aktar facilitajiet ghax-xoghol ta' 'framemakers' illi kienet il-linja tax-xoghol taghhom filwaqt illi zammew il-hanut meritu tal-kawza odjerna miftuh sabiex ibieghu il-prodott illi huma jaghmlu.

Jirrizulta illi, mument minnhom, ix-xoghol ta' l-intimati beda jbatti ftit u ghalhekk waqfu jaghmlu uzu mill-hanut meritu tal-kawza odjerna u l-impjegata illi kienet qieghda tmexxi tali hanut intemmilha x-xoghol taghhaghal habta ta' Awissu 2009. Sussgwentement, ir-rikorrenti intavolaw il-proceduri odjerni sabiex jiehdu lura pussess tal-hanut peress illi ma kienx qieghed jintuza u, ftit gimghat wara, l-intimati regghu fethu il-hanut.

Jirrizulta wkoll illi, meta il-hanut reggha infetah wara il-kawza giet imnieda, il-hanut kien qieghed jintuza, ex admissis mill-istess intimati, unikament bhala 'collection point' ghall frames illi klijenti jordna u li jkunu jridu jigbru, u di fatti l-istess Bord, waqt access illi ghamel, seta jikkonstata illi l-hanut huwa maghluq u fi stat abbandunat u fl-ewwel kamra tal-hanut, jigifieri l-kamra illi taghti ghal fuq it-triq principali tal-Hamrun, hemm ftit frames antiki imdendlin mal-hitan u cash register li ma kienx qed jiffunzjona.

Ikkunsidra

Il-bazi tal-kawza odjerna hija dik illi l-hanut ma huwiex qieghed jintuza ghall-iskopijiet originalment lilu mikrija. Illi, kif jirrizulta mhux kkontestat lanqas mill-intimati, il-hanut

kien mikri lilhom kif ukoll lill-famija taghhom qabilhom, bhala hanut u fabbrika ta' frames izda illum il-gurnata, jintuza unikament bhala post fejn klijenti jigu jigbru l-frames li jsiru gewwa fabbrika stabbilita f'post iehor.

Dwar ripreza ta’ fond fuq il-premessa ta’ nuqqas ta’ uzu, il-Bord ihoss illi ghandu jaghmel referenza ghal dak ritenut in rigward mill-Qrati taghna. 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.

Minkejja tali affermazzjoni, gie b’danakollu ammonit illi anqas ma 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. In fatti, fil-kawza “**Rocco Caruana vs Albert Cauchi**” deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-6 ta’ Dicembru 1968, 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”

L-istess Qorti ta' l-Appell fil-kawza “**Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit**” deciza fis-16 ta’ Dicembru 1969, kompliet tghid illi

".... il-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”.

Dan l-insenjament huwa riflessjoni ta’ dak deciz mill-Qrati taghna ghal zmien twil. Fil-kawza fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Joseph La Rosa de Cristofaro** deciza mill-Qorti ta' L-appell fit-12 ta' Dicembru 1996 intqal is-segwenti:

“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)”

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti u anke mix-xhieda ta' l-istess intimati, jidher car illi l-hanut ma huwiex qed jigi gestit b'mod regolari u jinfetah biss meta jkun hemm xi 'pick up' li trid issir minn xi klijent. Tali fatt huwa sufficjenti ghan dana il-Bord biex jasal ghal konkluzjoni illi hemm cirkostanzi sufficjenti biex jigi stabbilit illi hemm uzu divers tal-fond u li ghalhekk it-talba attrici giet ippruvata kif misthoqq.

Konkluzjoni

Il-Bord

Wara illi ra il-provi kollha prodotti u sema ix-xhieda;

Wara illi ghamel access gewwa il-hanut fid 29 ta' Frar 2012;

Jghaddi beix jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimati u ghalhekk

Tilqa it-talbiet attrici u tiddikjara li l-intimati naqqsu mill-obbligi naccenti mill-ftehim tal-kiri stante li biddlu d-destinazzjoni tal-fond lilhom mikri u ghalhekk

Tordna illi l-lokazzjoni tal-fond 730, High Street, Hamrun ghandu jitqies bhala terminat fi tmiem il-periodu kurrenti ta' rilokazzjoni li jiskadi fil 15 ta' Settembru 2014 u jawtorizza lir-rikorrenti jirreprendu pussess ta' l-istess fond mid-data ta' tali skadenza u

Tordna lill-intimati sabiex jizgumbraw mill-fond ossija hanut 730, High Street, Hamrun, sa mhux aktar tard mill 15 ta' Settembru 2014 u tawtorizza lir-rikorrenti, f'kaz illi tali zgumbrament ma jsehhx kif fuq stabbilit, illi jaghmlu ix-xogholijiet kollha mehtiega biex jirriprendu pussess tal-hanut wara tali data, a spejjez ta' l-intimati, u l-oggetti

kollha illi jinstabu gewwa l-fond fil-mument ta' tali azzjoni jitqiesu illi gew abbandunati mill-intimati u li ghalhekk ir-rikorrenti jistghu jiehdu pusses taghhom wkoll u jiddisponu minnhom skond kif jidhrilhom xieraq.

< Sentenza Finali >

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