MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2004

Appell Civili Numru. 96/2002/1

Mary Borg

vs

Invicta Ltd

Il-Qorti,

Fis-7 ta' Lulju, 2003, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors

Hija tikri lis-socjeta' Invicta Ltd il-fond numru 128, bl-isem Atlantis, ga' Swiga House, u ghandu tabella Invicta Ltd, Guardamangia Hill, Guardamangia, bil-kera ta' tlett mija u

hamsa u sittin lira (Lm365) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza li jmiss fis-7 ta' Novembru, 2002.

Is-socjeta' intimata biddlet id-destinazzjoni tal-fond mill-uzu ta' hanut u show room, billi ilu zmien maghluq, battal u mitluq, kif anke jirrizulta mill-annessi ritratti (Dok A, B, C, D) u mill-anness avviz fil-gurnali (Dok E).

Intoltre, l-istess fond fih hafna hsara li ghaliha hija responsabbli s-socjeta' inwkilina intimata.

Ghalhekk l-esponenti bir-rispett titlob li dan il-Bord joghgbu jordna li l-kirja tal-imsemmi fond ma tiggeddidx wara l-iskadenza tas-7 ta' Novembru, 2002, u li l-esponenti tigi awtorizzata li tirriprendi pussess tal-istess fond, u ghal dan il-fini tipprefiggi terminu qasir u perentorju lis-socjeta' intimata biex tizgombra.

Ra r-risposta

1. Dwar id-destinazzjoni tal-fond in kwistjoni, l-esponenti dejjem ghamlu l-istess uzu minnu hekk kif gie mikri. Sa recenti, mill-fond, kien jinbiegh apparat intiez ghall-uzu minn persuni b'dizabilita' , kif ukoll ghamara u apparat li jintuza fi sptarijiet. Gara li recentement il-Kummissjoni Nazzjonali Persuni b'Dizabilita' istitwiet proceduri (Rikors Nru. 101/02 JRM) kontra l-esponenti fejn qed jigi allegat li ma hemmx access adegwat ghall-persuni b'dizabilita' ghall-fond in kwistjoni u li dan jikkostitwixxi diskriminazzjoni fil-konfront taghhom.

Rinfaccjati b'din is-sitwazzjoni, (apparti li kkontestaw il-kawza) is-socjeta' esponenti, ghall-pratticita', ddecidew li isibu post alternattiv fejn ma tezistux problemi ta' access minn fejn ibieghu l-apparat intiez ghal-uzu minn persuni b'dizabilita'. Fil-fatt dana sehh u sahansitra gie ippublikat avviz fil-gazzetti lokali fejn il-pubbliku gie infurmat dwar il-bidla.

Il-fond in kwistjoni ovvjament gie zvojtat mill-aparat li jintuza minn persuni b'dizabilita', imma l-ghamara u l-

appart li jintuza fi sptarijiet ghandu espost fil-fond imsemmi li huwa intiza li jitkompla jintuza bhala hanut ukoll ghall-bejgh ta' oggetti kemm manufatturati kif ukoll importat mis-socjeta' esponenti.

2. Illi l-fond jinsab presentement maghluq peress illi s-socjeta' esponenti hadet dina l-okkazzjoni biex waqt li huwa hekk parti minnu vojt mill-merkanzija isirulu r-riparazzjonijiet li hemm bzonn li jsiru. Ir-riparazzjonijiet li ghandhom isiru huwa kagun tal-hsarat li gew ikkagunati mill-kostruzzjoni tal-progett adjacenti. Ir-rikorrenti hija ben konsapevoli ta' dan peress illi kienu l-istess socjeta' esponenti li infurmatha minnufih dwar il-hsarat li gew ikkagonati. Illi s-socjeta' esponenti qed tistenna tisma' minghand is-sid tal-fond ajdacenti dwar id-data meta ser jibdew dawn ix-xogholijiet ta' tiswija u riparazzjonijiet.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kirja u ripreza tal-fond in kwistjoni huma bla bazi legali u s-socjeta' esponenti titlob li jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tat- 12 ta' Mejju, 2003.

Ikkunsidra,

1. Il-partijiet jabqlu li l-fond inkera bhala hanut u showroom. Skond id-Direttur tas-Socjeta' intimata il-kirja bdiet ssehh minn Frar 1975.

2. Il-kawzali huma tnejn:

(a) non uso imhabba gheluq, battal u telqa.
(b) hafna hsara.

3. Is-socjeta’ intimata qed issostni li mill-post kien jinbiegh apparat ghall-persuni bi htigijiet specjali u ghamara u apparat ghall-isptarijiet. Imhabba l-access il-Kummissarju Nazzjonali Persuni b’Dizabilita’ hadet passi kontra s-socjeta’ intimata a tenur ta’ l-Att 1 tas-sena 2000 quddiem l-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili wara ilment maghmul fis-6 ta’ Novembru, 2000. Is-socjeta’ intimata marret post iehor u harget avviz fil-gazzetti. L-ghamara u l-apparat baqghu fil-fond u baqghu jinbieghu oggetti. Issostni ukoll li

“l-fond prezentement jinsab maghluq peress li s-socjeta’ … hadet dina l-okkazjoni biex waqt li huma hekk parti minnu vojt mill-merkanzija isirulu r-riparazzjonijiet li hemm bzonn li jsiru…..kagun tal-hsarat li gew kkagunati mill-kostruzzjoni tal-progett adjacenti”. Ir-rikorrenti giet mgharrfa b’din il-hsara u s-socjeta’ intimata qed tistenna li tisma’ minn min ghamel il-hsara (fol 5 u 6).

4. <u>Provi rikorrenti</u>

(1) Ir-rikorrenti esebit ritratti bil-kelma “closed” imwahhla fuq il-fond u avviz f’gazzetta tal-5 ta’ Mejju, 2002.

“Invicta Ltd”
wish to inform their esteemed clientele that WHEELCHAIRS and REHABILITATION AIDS have moved from Gwardamangia Hill and are now available at their new outlet in J. Borg Street, Msida (Next to Factory).
Opening hours: Monday to Friday
8:00 a.m. – 6:00 p.m.

(2) Ir-rikorrenti ghamlet affidavit dwar avviz iehor imwahhal “closed and moved to….” li hi rabtet bhala prova mal-avviz imsemmi f’para 4 ta’ din is-sentenza. Wara li “s-socjeta’ intimata irceviet ir-rikors ghall-ftuh ta’ din il-kawza, twahhal avviz iehor li jghid li l-hanut maghluq temporaneament, mentri dan il-hanut baqa’ maghluq anke sallum. Fil-fond ma saret l-ebda hsara u mhux qed isiru tiswijiet skond ma qallha x-xhud Mifsud. Wara l-ftuh tal-kawza “tpoggew xi bictejn ghamara” (fol 10). Hemm ukoll

l-affidavit ta’ Stella Axisa li hija vaga hafna. In kontro-ezami r-rikorrenti twaqqa’ dak li qalet fl-affidavit dwar hsara. Ir-ritratti hadhom binha. Stqarret
“ghax maghluq u ma kien hemm xejn anke hadna r-ritratti, kien hemm closed u moved u kull meta nghaddu maghluq kien ikun” (fol 42).

Ir-ritratt D, li giet mistoqsija dwaru ma fihx il-kelma ‘closed’. Imma l-Bord josserva li fuqu kien hemm ukoll l-indirizz, J. Borg Street, Msida, Next to Factory (Dok D – fol 2).

(3) Il-konsum ta’ l-elettriku u l-ilma fil-fond mhux qawwi, imma l-fond dejjem infetah ghal qari u hemm bilanc x’jithallas (fol 48 – 50). L-istess dwar telefonati fuq in-numru 21230797 (fol 57-61). Minn din ix-xhieda ma jistghux jitnisslu konkluzjonijiet.

(4) Charles Mifsud tas-socjeta’ Brick Stores Ltd li xtara fondi adjacenti minghand ir-rikorrenti u bejna u s-socjeta’ intimata huma kawza ta’ spoll xehed li

“Hemm miktub li hu closed, hemm diversi, wahda qed tirreferi illi qed jistenna xi xoghol mill-girien u minn terzi persuni, imma qabilha kien (hemm) tabella ohra li ghada mwahhla ukoll li tghid li l-post ghalaq u qieghed iservi minn xi post iehor, jekk mhux sejjer zball minn Quarry Street” (seduta 17 ta’ Frar 2003 – fol 55).

(Fi Ovaris Street jirrizulta li hemm l-ufficju principali tas-socjeta’ intimata).

5. <u>Provi tas-socjeta’ Intimata</u>

(1) Is-socjeta’ intimata fir-risposta issostni l-ewwelnett li mill-fond kienu jinbiegh apparat ghan-nies b’dizabilita’ kif ukoll ghamara ghall-isptarijiet.

(2) Il-Kummissjoni Nazzjonali Persuni b’Dizabilita’ bdiet proceduri kontra s-socjeta’ intimata. Id-dokument AF7 (fol 73) jirreferi <u>ghal showroom fl-Imsida</u> li mhiex dik in kwistjoni. Kienet irceviet ilment fl-20 ta’ Ottubru, 2000

(fol 74). Saret spezzjoni fix-showroom imsemmija fis-16 ta' Ottubru, 2001 u r-rampi li kienet ghamlet is-socjeta' intimata biex issemmi l-affarijiet ma kienux bizzejjed (fol 73). Bdew proceduri quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Ottubru, 2000 dwar l-imsemmi fond 21, Quarries Square Msida u fondi ohra. Il-Bord ezamina dawn l-atti li minnhom jirrizulta li s-socjeta' intimata ghamlet tibdiliet imma dejjem fl-istess fond mhux il-fond in kwistjoni.

(3) Is-socjeta' intimata li kkonestat il-proceduri sabet post iehor u harget avviz fil-gazzetti fil-5 ta' Mejju, 2002 (fol 80). Dan l-avviz hu l-istess bhal dak esebit mir-rikorrenti a fol 2. Jinghad li fil-fond in kwistjoni tnehha l-apparat li dwaru inqalghet il-kwistjoni u halliet oggetti ohra.

(4) F'xi zmien inxtrat proprjeta' biswit il-fond 'de quo' mis-socjeta' Brickstone Ltd rapprezentata mix-xhud Charles Mifsud minghand ir-rikorrenti. Iz-zewg socjetajiet ghamlu skrittura (30 ta' Marzu, 2000 ara referenza a fol 76). Skond Farrugia mar l-ufficju Mifsud u qallu

"li ha jwaqqa xi bini u jerga' jibni plus hekk talabna jekk nistawx nestendulu bicca bitha so and so. Apparti kollox dan ghamilna skrittura fejn lest li nhalluh jaghmel dan dejjem bil-kundizzjoni jekk isiru xi hsarat fil-bini jirrangahom. Fil-fatt hekk sar, konna nfurmajna lil Mary Borg (fol 82 ittra tal-20 ta' April 2001) b'dawn il-hsarat u dan sa l-gurnata ta' llum (seduta 3 ta' April, 2003) baqa' b'diversi ittri ta' l-Avukat tieghi baqa' ma rrispondinix u kull ma giet ittra ricenti biex jara meta ha jirranga. Dan wara li ahna gbajna nibghatu ittri u fl-ahharnett meta iddejjaqna qbadna u rrangajna kollox ahna, ghandna l-ircevuti u ghandna kollox. In the meantime kellna problema mal-Kummissjoni Nazzjonali fejn qalulna li rridu naghmlu rampi biex ikollhom access" (fol 35).

(5) Is-socjeta' intimata gabet stima fit-30 ta' Jannar 2003, ghamlet ix-xogholijiet hi u hallset fi Frar 2003. Il-fond inghalaq ghat-tiswijiet bejn il-5 ta' Frar – 13 ta' Frar, 2003 u gimgha ohra ghat-tindif (fol 7, 72).

(6) Il-perit Mario Cassar ghamel rapport dwar hsarat li saru lis-socjeta’ intimata fid-9 ta’ April, 2002.

(7) Is-socjeta’ intimata baghtet ittra lil Mifsud fis-6 ta’ April, 2001 fejn tissemma telefonata li saret qabel u fejn jintalab li tissewwa l-hsara.

(8) Ir-rapport tal-Perit Cassar intbaghat lil Mifsud flimkien ma ittra tat-2 ta’ Mejju, 2002 mill-avukat tas-socjeta’ intimata

“Please indicate day and time when you will be commencing repair works, thus enabling my clients to make the necessary arrangements to close the showroom and remove all furniture and fittings” (fol 78).

(9) Fil-11 ta’ Mejju, 2002 fejn talab lis-socjeta’ intimata jum u hin biex jara l-fond u jsewwi.

(10) Skond ittra tat-12 ta’ Frar, 2003 esebita ukoll, bhal ohrajn mis-socjeta’ intimata, Mifsud ma kienetx waslitlu twegiba ghall-ittra tal-11 ta’ Mejju, 2002. L-itrra intbaghatet meta x-xoghlijiet kienu waslu fl-ahhar kif jghid l-intimat (fol 57)

(11) Farrugia esebixxa id-dokument a fol 87

“Due to damages sustained during adjacent building operations these premises are temporarily closed until repairs are carried out by third parties concerned. Clients are kindly requested to call at our factory at Quarries Square, Msida (Near Junior College).

(12) Dwar dan l-avviz Farrugia stqarr li sa “gimghatejn qabel ma ghamilna x-xoghol, waqt li ghamilna x-xoghol, issa kien hemm zmien, meta ahna immovjajna x-xoghol tal-wheel chairs minn Gwardamangia u tellghajnihom ghall-Borg Street, fejn il-fabbrika, kien hemm perjodu dak iz-zmien illi s-sales girl, is-sales person ma kienitx tattendi fix-showroom ta’ Gwardamangia, allura jien sejjahtlu li kien maghluq……dan kien, jekk m’hiniex sejjer zball, fit-

2000" (fol 90). F'seduta ohra (fol 36): It-tabella meta immovjajna l-wheelchairs, bhalma ipprovdejna li tellajnihom f'post iehor u temporaneament ahna, ghax kien ser isir refurbishment, konna ridna inehhu l-ghamara u qabbadna bajjad biex jigi jirranga l-hsarat hemm.

(13) Kien esebixxa qabel avviz iehor bhal dak li baghat lill-gazzetti. Ta' l-ahhar esebit mir-rikorrenti u mis-socjeta' intimata.

"L-avviz tal-gazzetta huwa xi haga ohra. L-avviz tal-gazzetta huwa li nehhejna l-wheel chairs, minn hemmhekk biss u 'r-rehabilitation aids' …….il-bqija m'ghandu x'jaqsam xejn. Tal-gazzetta kien li minhabba il-wheelchairs immovjajna biex il-klijenti taghna, li huma voldieri b'dizabilita', ikollhom post iehor accessibli ghalihom fejn imorru…..(fol 91).

(14) Dwar hinijiet ta' ftuh:

(a) "dik malli nghalqu fit-tlieta l-fabbrika, tibqa' sejra (i.e. min ibiegh) x-showroom mit-tlieta sas-sitta kuljum, mit-Tnejn sal-Gimgha" (fol 93).

(b) f'seduta ohra kien qal

"Ix-showroom jinfetah mit-Tnejn sal-Gimgha mit-3 ta' wara nofs inhar sas-6 ta' fil-ghaxija. Biss kif spjegajt qabel, ix-showroom huma esponent ghall-klijenti, li meta jigu biex jaraw ix-xoghol inkunu nistghu innizzluhom biex jaraw ix-xoghol f'dan ix-showroom peress li qieghed qrib il-fabbrika".

<u>Konkluzjonijiet</u>

Il-gurisprudenza tghallem li "Filwaqt li hu minnu li kien is-sid li kellu jipprova l-fatt……minnu allegat, ma hemm xejn x'josta' li jittanta jaghmel dan proprju bid-deposizzjoni ta' l-inkwilin tieghu ……jekk il-premessa tar-rikorrent kienet valida……" ("Jones et vs Galea noe et", App. Mill-Bord 14/4/00 pero' dwar sullokazzjoni).

F’dan il-kaz twahhal fuq il-hanut avviz lis-socjeta’ intimata kienet ghalqet il-fond (closed) u tqieghed avviz b’indirizz iehro u ingieb taghrif fil-gazzetti. Is-sid ma gietx infurmata b’xejn u kellha ragun tara x’qed jigri meta s-soltu s-socjeta’ intimata kienet tgharrafha b’kollox anke dwar tieqa. Wara twahhal avviz iehor fejn jinghad li l-fond inghalaq temporaneament sakemm isir xoghol ta’ tiswija minn terzi. Fl-ewwel avviz u l-gazzetti tnizzel l-indirizz ‘J. Borg Street, Msida’ izda fit-tieni avviz deher indirizz iehor ‘Factory at Quarries Square, Marsa. Fir-risposta ir-referenza hi ghall-ewwel fond Farrugia jfisser f’daqqa wahda li ghamel ‘closed’ fuq il-fond ghax il-persuna li kienet tmexxi l-fond ma kienitx tattendi. B’din l-istqarrija iwaqqa’ l-linja li sostna waqt il-proceduri li l-fond dejjem inzamm miftuh b’xi haga. L-avviz li hareg fil-gazzetti hu mahsub ghall-prodotti kollha u mhux ghal bicca minnhom, awl id-dinja. Farrugia jaghmel tahwida shiha dwar x’gara. Jghaqqad flimkien affarijiet li graw fi zminijiet differenti: il-kwistjoni mal-Kummissjoni, il-kwistjoni ma’ Brickstones Limited, in-nuqqas ta’ attendenza ta’ min ibiegh. Fl-istess nifs idahhal ‘refurbishment’ tal-hanut. Il-Bord semghu jixhed u fela x-xhieda (ara mistoqsija tal-Bord a fol 36 li ghaliha twegiba ma inghatatx). Kosjenzjozament ma jistax jemmnu. Hu bniedem li jrid jahbi. Il-fond in kwistjoni irid izomm ghal xi haga imma bhala wiri ta’ oggetti, ordnijiet u bejgh mhux importanti ghan-negozzju tieghu. Seta’ jirranga d-dhul tal-fond imma dan ma ghamlux., Id-dokument a fol 73 hu dwar fond iehor. Dan qed jinghad biss ghal precizjoni. Hemm ukoll it-twegiba tas-27 ta’ Settembru, 2002 li tghid li “l-fond jinsab prezentement maghluq”. Kif ir-rikors jorbot lir-rikorrent, ir-risposta torbot lill-intimat. Farrugia dejjem in rappresentanza tas-socjeta’ intimata jichad li l-fond f’Settembru kien maghluq jew li xi darba kien maghluq hlief ghax-xogholijiet li saru fi Frar 2003. It-twegiba mnizzla b’mod diplomatiku ma taqbel xejn max-xhud wahdani tas-socjeta’ intimata. Min jaghzel triq irid jissokta jimxi fiha. Basta tkun it-triq it-tajba.

L-intimat esebixxa hafna dokumenti fosthom ittra tal-11 ta’ Mejju, 2002 (fol 86) dwar tiswijiet minn Mifsud. Ghaliha ma wegibx.

Wara minnhu li nqalghu diffikultajiet dwar il-fond imma dan ma ntuzax mhux imhabba f'hekk. Jammettih ix-xhud Farrugia, direttur tas-socjeta' intimata. Fl-ahjar ipotesi ghas-socjeta' intimata, l-fond gieli jinfetah biex ikun infetah. Il-kawzali dwar hsara hi michuda mill-istess rikorrenti li biex ikun inghad kollox gibdet lejha sew kif setghet tmexxiet ahjar.

Billi jirrizulta non uzu ghal xhur il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizza terga' tiehu f'idejha l-fond numru 128, bl-isem Atlantis ga Swiga House, b'tabella Invicta Ltd, it-Telgha tal-Gwardamangia, l-Gwardamangia; ghall-fini ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur m'illum; billi tirrizulta l-ewwel kawzali biss, ir-rikorrenti 'ghandha tbati wiehed minn tlieta ta' l-ispejjez (1/3), l-bqija tnejn minn tlieta (2/3) tbatihom lis-socjeta' intimata."

Minn din is-sentenza qed isir appell mis-socjeta` intimata. Hi tikkontestaha bl-aggravju illi l-Bord ghamel apprezzament hazin tal-fatti u deher li anke fehem hazin lix-xhud Alfred Farrugia, direttur tas-socjeta` appellanti;

Il-kumpless tal-provi juri dan:-

(1) Il-fond *de quo*, kif jinghad fl-istess rikors promotur, hu adebit bhala *showroom* u hanut;

(2) Jidher li l-azzjoni tar-rikorrenti skattat ghax f' Mejju 2002 osservat avviz addentallat mal-fond li kien jghid "*closed and moved to ...*". Ara Affidavit tar-rikorrenti (fol. 10) u kontro-ezami taghha (fol. 68) fejn proprju kkonfermat li kien dan l-avviz li gieghlha taghmel il-kawza;

(3) L-istess rikorrenti tghid li meta osservatu minn barra u ttiehdu xi ritratti kull ma rat kienu xi erba' bicciet u xi tliet siggijiet (fol. 66). Skond ix-xhud taghha Stella Axisa (fol. 12) din tghid li kull ma rat fil-fond kien biss xi zewg *wheelchairs*;

(4) Ir-rikorrenti tirrikonoxxi li mill-fond kienu jinbieghu “*stretchers*” u siggijiet ghal persuni b’ dizabilita` (fol. 43);

(5) Skond ir-rapprezentant tas-socjeta` appellanti huma kienu nehhew il-*wheelchairs* u *rehabilitation aids* minn dan il-fond u haduhom band’ ohra pero` fil-fond *de quo* baqghet tinzamm ghamara ta’ l-isptarijiet u ta’ l-ufficini wkoll (fol. 50). Jigifieri “sodod, *stretchers* u pultruni” ta’ l-isptar (fol. 35);

(6) Dan l-istess rapprezentant jaccetta li l-fond ghamel xi zmien maghluq pero` dejjem fil-versjoni tieghu gimghatejn biex isiru xoghlijiet ta’ tiswija (fol. 90). Aktar qabel qal li ma ntuzax ghal xi xahrejn (fol. 39). Mill-bqija, skond hu, ix-*showroom* kien jiftah u jintuza normali (fol. 38) billi jinfetah mit-Tnejn sal-Gimgha mit-3 p.m. sas-6 p.m. (fol. 52);

(7) L-istess Alfred Farrugia jtenni li fil-kors tas-sena 2002 kien hemm problemi dwar xi rampi mal-Kummissjoni Nazzjonali Persuni b’ Dizabilita`, pero` kif irrikonoxxa l-Bord din il-kwestjoni kienet relatata ma’ fond iehor (Ara dokument a fol. 74). Kellu problemi wkoll mal-kumpanija Brickstone Limited li kienet qed tirranga post magenbu u b’ rizultat ta’ dawn ix-xoghlijiet giet kawzata hsara fil-fond mikri. Hsara din li skond dan ix-xhud kienet l-istess socjeta` tieghu li spiccat biex sewwietha, in kwantu s-socjeta` Brickstone Limited, nonostante promessi, qatt ma waslet biex irrangatha. Ir-rikorrenti taccetta li s-socjeta` appellanti kienet avzata b’ dawn il-hsarat (fol. 43);

(8) Ukoll l-imsemmi Alfred Farrugia jammetti li kien hemm perijodu f’ dak iz-zmien illi s-*salesgirl*, u neputija tieghu, ma kienetx tattendi fix-*showroom* (fol. 90) tant li din kienet tmur fil-post li tellghu f’ John Borg Street, Msida (fol. 91). Fl-ispjega li jaghti il-ghala l-fond ma kienx jinfetah regolari minn Mejju 2002 sa Jannar 2003 kien ghax htiegilhom jitrasferixxu l-*wheelchairs*, kienu qed jaghmlu arrangament ma’ Charles Mifsud ta’ Brickstone

Ltd dwar il-hsarat u ghax kellhom it-tilwima mal-Kummissjoni gja msemmija (fol. 91);

Premessi dawn il-fatti u dawk l-ohra rilevati mill-Bord, 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 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 **Vol. XLV P I p 196**;

Cionostante 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-cirkostanzi 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 1968;

Fl-istess sens ta’ dawn l-istess principji huma s-sentenzi fl-ismijiet “**Alfred P. Farrugia *nomine* -vs- John N. Attard *nomine***”, Appell, 19 ta’ Mejju 1993 u “**Agnes Bezzina -vs- Albert Rizzo**”, Appell, 17 ta’ Gunju 1994 fost bosta ohrajn;

Sa recentement din il-Qorti diversament presjeduta kellha okkazjoni tispjega illi “l-fatt biss li l-intimat seta’ ghal xi raguni jew ohra naqqas xi ftit l-attivita` kummercjali tieghu

u allura l-fatt biss illi l-fond ma baqax jigi uzat bl-istess frekwenza, kif kien jintuza precedentement, ma jammontax ghan-non uzu fis-sens tal-ligi. Is-sidien rikorrenti kellhom jissodisfaw lill-Qorti illi l-inkwilin kien effettivament abbanduna l-fond lilu mikri billi ma baqax juzah ghall-iskop li ghalih inkera. Prova din li tigi newtralizzata jekk l-inkwilin da parti tieghu jissodisfa l-Qorti li hu baqa' juza l-fond skond il-htiega tan-negozju tieghu. Dan naturalment salv dejjem li l-Qorti tkun accertata, kif inhi fil-kaz in ezami, illi l-uzu li jikkontendi li jkun qed jaghmel l-inkwilin tal-fond ma jkunx wiehed fittizju biex iservi semplicement ta' paraventu biex jiggustifika l-opposizzjoni tieghu ghat-talba tas-sid biex jirriprendi l-pussess tal-fond" – "**Carmen Galea *et* -vs- Edwin Vella**", Appell, 24 ta' Marzu 2000;

Fil-kaz hawn trattat il-Bord wasal ghal konkluzjoni illi koxjenzozament ma deherlux li kellu jemmen lil Alfred Farrugia, rapprezentant tas-socjeta` appellanti, u konsegwentement ikkonkluda li l-kawzali sostenuti mir-rikorrenti giet pruvata;

Din il-Qorti tikkonfessa illi din il-kawza pperturbata mhux ftit tant ghaliex minn naha r-rapprezentant tas-socjeta` appellanti ma kienx ghal kollox fidil fid-dikjrazzjonijiet tieghu kemm ghaliex il-versjoni li offra mhux dejjem kienet fededenja. Anzi, jinsorgi s-suspett illi dan ivventila kull skuza possibbli biex jaghti l-impressjoni illi l-fond baqa' jigi attivat skond id-destinazzjoni tieghu. Hekk, *ad exemplum*, iggib b' raguni l-fatt tal-kwestjoni li tghid li kellha mal-Kummissjoni Nazzjonali Persuni b' Dizabilita` u bil-wicc tost kollu sahansitra esebixxa l-att procedurali idoneu in sostenn ta' dan meta kien kjarament car ghalih ukoll illi dak l-att kien konness ma' fond totalment divers minn dak in ezami u meritu tal-kawza;

Hemm imbaghad osservazzjonijiet ohra agguntivi li jridu jsiru. Huwa veru li l-ligi ma timponi ebda regola ta' kemm kellu jkun miftuh hanut f' gurnata partikolari. Dak li hu

invece importanti hu li l-ligi trid li l-hanut jintuza ghallanqas b’ regolarita` ghall-provvizjoni ta’ servizz ta’ bejgh lill-klijenti. Ara “**Grazia Muscat *et* -vs- Ganna Said**”, Appell, 21 ta’ Mejju 1997;

Huwa fatt illi l-fond mikri ma baqax jinfetah regolarment minhabba problemi skonnessi mal-kwestjoni tal-Kummissjoni msemmija jew tal-hsarat li jinghad li sofra l-fond minhabba xoghlijiet f’ fond vicin. Hsarat li *ictu oculi* mill-istima provvduta ma jidhrux li kienu sostanzjali tant li impjegaw gimghatejn biss biex gew rimedjati;

Fil-fehma tal-Qorti fuq ir-rizultanzi processwali s-socjeta` appellanti gradatament kienet qed tisposta l-generu ta’ affari taghha band’ ohra u l-fond ma baqax jintuza kif kien qabel;

Huwa veru li ma giet provata l-ebda hsarat strutturali kif hekk gie wkoll premess mill-appellata. Anzi kienet hi stess li fix-xhieda taghha eskludiet dan. Ara affidavit taghha (fol. 10). F’ kaz ta’ non uzu pero` d-dannu mhux bilfors ikun strutturali in kwantu dan jista’ jikkonsisti minn pregudizzju arrekat minhabba l-gheluq tal-fond. Dannu incidenti fuq l-avvjament jew nuqqas fin-negozju. Anke kieku stess il-fond kien qed jinfetah ghal perijodi qosra, kif ipprova jallega r-rapprezentant tas-socjeta` appellanti, xorta jibqa’ l-fatt li dan ma kienx qed jintuza kif suppost u gjaladarba ma tezisti l-ebda gusitifikazzjoni plawsibbli dan ghandu jwassal ghall-izgumbrament taghha. Ara “**Josephine Gatt -vs- Joseph Mallia**”, Appell, 29 ta’ April 1996;

Valjati c-cirkostanzi kollha hi l-opinjoni konsiderata ta’ din il-Qorti illi ma ngiebetx mis-socjeta` appellanti dik ir-raguni serja u gravi biex jigi disturbat l-apprezzament li sar mill-Bord.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tirrigetta l-appell interpost u b’ hekk tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta’

din il-procedura jitbatew mis-socjeta` appellanti. It-terminu ta’ tliet (3) xhur prefiss mill-Bord ghall-izgumbrament jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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