Bord li Jirregola l-Kera
Ghall-Gzejjer ta’ Ghawdex u
Kemmuna.

Chairman: Magistrat Dottor Paul Coppini LL.D.

Rikors Numru 6/1996

Hilda Debrincat

vs

Cilia Products Limited

Illum 15 ta’ Novembru 2000

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti wara li ppremettiet illi hija tikri lill-Kumpanija intimata l-fond ossia store bla numru, fi Triq Ninu Cremona, Victoria, Ghadex ezattament ma’ genb Villa Rundle, u dan versu l-kera ta’ erbghin lira Maltija (Lm40) fis-sena pagabbli fil-24 ta’ Lulju bil-quddiem.

Illi l-kumpanija intimata qeghdha zzomm dan il-fond maghluq u ma hix taghmel uzu minnu b’tali mod illi jigi li l-istess kumpanija intimata biddlet l-iskop tal-fond mikri;

Illi di piu’ l-esponenti tixtieq tirriprendi l-pussess tal-fond lokatizzju peress illi qua store l-kirja ta’ dan il-fond ma hix protetta;

Talbet li dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha ma tirrinovax il-kirja u jawtorizzaha tirriprendi lura l-pussess tal-fond lokatizzju fi tmiem il-perijodu ta’ kera korrenti.

Ra r-risposta tas-socjeta’ intimata fis-sens illi huwa minnu illi l-esponenti tikri minghand Hilda Debrincat l-istore ghal skopijiet kummercjali, li jinsab fi Triq Ninu Cremona, Victoria, Ghawdex, ezattament ma’ genb Villa Rundle versu l-kera ta’ erbghin lira Maltija (Lm40) fis-sena pagabbli fl-24 ta’ Lulju bil-quddiem, u dan kif jirrizulta mill-annessa kopja ta’ ricevuta datata 8 ta’ Awissu 1994.

Illi dan il-fond hu uzat kif imsemmi fl-ircevuti bhala store ghal skopijiet kummercjali u bhala store jinfetah kull meta jkun hemm bzonn;

Illi l-kirja ta’ l-istore ossia mahzen hi protetta;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghha.

Ra n-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi Hilda Debrincat fir-Rikors prezenti taghha qed titlob it-terminazzjoni tal-kirja tal-fond mikri lis-socjeta' intimata ghal zewg ragunijet:

(i) Minhabba bdil tad-destinazzjoni tal-kirja ghaliex il-fond qed jinzamm maghluq; u ghaliex kirja ta' "store' mhix protetta.

Fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet taghha tas-27 ta' Gunju 2000 tressaq zewg ragunijet ohra ghaliex ghandha tintlaqa' t-talba taghha, u cioe':

(i) il-bdil tad-destinazzjoni tal-kirja minn hanut ghal mahzen,u
(ii) hsarat fl-istess fond.

Rigward it-tieni raguni msemmija fir-Rikors,ghandu jinghad mal-ewwel illi 'store' huwa protett bhal kwalunkwe fond kummercjali iehor taht il-ligi tal-Kera. Infatti l-artikolu 2 tal-Kap.69 jispjega illi ghall-fini ta' din il-ligi "Hanut" tfisser ukoll "mahzen" (ara ukoll Vol.XXX.I.(1).5-Appell 14.1.1938 Clo.Debono vs G.Micallef u Vol.XXX.I.(1).235– Appell 7.8.1938.H.Moore vs. Emm.Calleja). Ir-rikorrenti stess tiddeskrivi l-fond mikri bhala"store", bil-Malti "mahzen" u ghalhekk it-talba taghha safejn hija bazata fuq din ir-raguni qed tigi skartata.

Ir-raguni principali li fuqha bbazat il-kaz taghha r-rikorrenti tul il-kors kollu tas-smiegh ta' dan ir-Rikors, kienet pero' il-bdil tad-destinazzjoni tal-kirja minhabba n-nuqqas ta' uzu. Fil-Kollez.Vol.XXXIV.I.(1) 164 – Appell Civ.12.5.1950 Magri et vs Piscopo insibu illi:

"Hija gurisprudenza pacifika u kostanti tal-Qrati taghna bazata fuq l-insenjament tal-Laurent u awtoritajiet ohra, li meta hanut jinzamm maghluq ghal zmien twil, huwa ma jkunx qieghed jigi wzat skond id-destinazzjoni tieghu: *'Non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone*.' (Laurent, Vol.xxv, nru.26). Dana n-nuqqas ta' uzu jillegittima lil-lokatur li jiehu lura taht idejh il-hanut."

Fil-kaz in ezami pero' m'ghandniex hanut imma mahzen, u wiehed irid japprezza illi l-uzu ta' mahzen huwa differenti minn dak ta' hanut. Kif inghad fil-kaz: Ludgard Gatt vs Pauline Cassar (Rikors 3/1997 deciz ukoll mill-istess Chairman fit-13.10.99),"….l-iskop ta' mahzen fih innifsu huwa differenti minn dak ta' hanut, u ghalhekk wiehed m'ghandux jippretendi illi ser jarah miftuh kuljum, filghodu u filghaxija daqs li kieku kien hanut…"

Dwar l-allegazzjoni tan-nuqqas ta' uzu r-rikorrenti xehdet hekk:

“Is-socjeta’ intimata ilha ma tuza dan il-post hafna ghaliex meta jigu jien inhosshom peress illi qeghdin tahti. Nghid illi ilhom izjed minn ghaxar snin ma jigu. F’dawn l-ahhar snin kolllha l-post nzamm maghluq; sallum ma nafx x’hemm fih peress illi qatt ma dhalt fih.”

Josephine Tabone li tiehu hsieb ir-rikorrenti sostniet illi:

“Kemm ilni, daqshekk snin jigifieri qatt ma rajt lil hadd u kull jum jigifieri kont immur ghandha.”

Apparti l-fatt illi kif tajjeb indikat is-socjeta’ intimata fin-nota ta’ l-Osservazzonijiet taghha, ma tantx huwa verosimili li r-rikorrenti kienet ser iddum daqshekk ma tintavola dan ir-Rikors taghha, kieku l-fond kien ilu daqstant snin abbandunat, kif gie anke ritenut fl-appell fil-kaz:Paul Zammit vs Salvatore Mizzi deciz fl-14.7.1988 (Vol.LXXII. Pt.II p.283):

“…fil-kaz ta’ mahzen, il-fatt li l-fond jinsab maghluq ma jwassalx bilfors ghal nuqqas ta’ uzu imma huwa cirkostanza li l-Bord jiehu in konsiderazzjoni biex jasal ghall-konkluzjoni tieghu jekk fil-fatt il-kerrej huwiex qieghed jahzen merkanzija fil-fond.”

Imbaghad fuq mistoqsija tal-legali tar-rikorrenti dwar jekk kienx hemm xi tibdil fil-garage dan l-ahhar Mario Tabone, neputi tar-rikorrenti, stqarr illi:

“Mindu ftahna l-kawza,dana gew u zebghu il-bieb,jigifieri;….bidlu l-katnazz ghax fil-fatt sgassawh il-katnazz ghax kien ilu msaddad u kellhom jaqtugh….”

F’dan ir-rigward intqal fl-istess sentenza (Zammit vs Mizzi) illi: “Il-fatt li l-post “de quo” kien jidher zdingat u li fuq il-mahzen “de quo” ma kienx hemm licenzji huwa rrilevanti una volta li l-istess mahzen qieghed jintuza biex fih jinzammu oggetti konnesssi ma n-negozju gestit mil-inkwilin u martu.”

Fil-fatt ic-Chairman kellu l-opportunita’ jikkonstata waqt l-access li nzamm fuq il-fond in kwistjoni, illi fih kienet qed tinhazen merkanzija konsistenti f’diversi prodotti li timmanifattura u tinnegozja d-ditta intimata bhal zokkor, cirasa u prodotti ohra tal-helu. Naturalment ic-Chairman ma setghax jikkonstata jekk din tqieghditx hemm ghall-okkazjoni, imma d-deposizzjoni tad-diretturi u mpjegati tas-socjeta’ intimata,kif korroborata bix-xhieda tad-diversi klijenti taghhom gewwa Ghawdex, twassal ghall-konvinciment illi dan il-fond kien u ghadu qed jintuza ghall-iskop li ghalieh kien mikri, u cioe’ bhala ‘store’ fejn l-impjegati tas-socjeta’ intimata tiddepozita bizzejed prodotti biex taqdi l-klijenti taghha f’Ghawdex. Infatti gie spjegat kif id-ditta Cilia Products timmanufattura prodotti taz-zokkor fil-fabbrika taghha f’Malta u hemmhekk jircievu l-ordnijiet minghand il-klijenti ghawdxin taghhom. Meta jzuru Ghawdex gielu jsibu illi jonqoshom xi haga l-klijenti, jew ikollhom bzonn izjed xoghol u jmorru jgibuh mill-istore

tar-Rabat. Iz-zejjed li jibqalhom ihalluh hemm ghal darb'ohra. Sakemm ghalhekk dan il-mahzen qed jintuza biex fih jinzammu prodotti konnessi man-negozju gestit mis-socjeta' intimata, anke jekk huwa minnu li ma jinfetahx daqshekk ta' spiss, xorta wahda ghadu qed jaqdi l-htigijiet taghha u ma jistghax ghalhekk jinghad illi mhux qed isir uzu minnu.

Ir-ragunijiet l-ohra msemmija mir-rikorrenti ma tqajmux 'ab initio' imma biss fin-Nota ta' Osservazzjonijiet taghha. Kif pero' insibu fil-Vol.XXXII.I.(1) 192 – Appell.Civ.12.3.1945, Cutajar vs Cini,: "Il-Bord tal-Kera, bhala organu ta' gurisdizzjjoni sommarja, jista' japplika l-Artikolu 239 (illum Art. 211) tal-Procedura Civili, li jippermetti lill-gudikant,meta jirrizulta dritt divers minn dak dedott, li jaqta' l-kawza fuq l-istess atti u fuq id-dritt divers hekk rizultat, avvolja ma jkunx fit-termini tat-talba (ara fl-istess sens Vol.XXXIII.I.Sez.(1).406 u 530).

Hekk allura r-rikorrenti ssemmi wkoll l-bdil tad-destinazzjoi tal-fond mikri minn hanut ghal store, u dan ghaliex f'xi zmien hemmhekk kienu jinbidlu l-kupuni ma' rigali li kienet toffri s-socjeta' intimata.Apparti l-fatt illi dan il-fond kien minn dejjem deskritt bhala "store" u mhux hanut (ara ircevuti tal-24 ta' Lulju 1969, a fol.86 tal-process, u dik tat-8 ta' Awissu 1994, a fol.6), ir-rikorrenti stess tirreferi ghalieh ukoll bhala "store" fir-Rikors taghha. Barra minn hekk zgur illi l-bdil ta' kupuni minn dan il-fond ghal xi zmien ma jwassalx ghal bdil tal-generu tan-negozju li jista' jippregudika b'xi mod lis-sid.

Rigward imbaghad il-hsarat allegati, r-rikorrenti taghmel referenza ghan-nuqqas ta' zebgha fi-bieb tal-mahzen u ghall-katnazz igammjat. Ir-raguni migjuga mill-ahwa Cilia ghaliex ma kienux jizbghu il-bieb, u cioe' ghaliex is-sur Debrincat, zewg ir-rikorrenti kien jghidilhom biex ihallu z-zebgha ghalih, ghax ried ikollu faccata uniformi, ma giet bl-ebda mod kontradetta. Fi kwalunkwe kaz, zgur li jistghax jinghad illi dawn l-affarijiet jammontaw ghal hsara gravi bizzejjed li timmerita s-sanzjonijiet tal-ligi (ara appell :Paul Zamit vs Salvatore Mizzi gia citat)

Ghal dawn il-motivi, ic-Chairman huwa tal-fehma illi r-ragunijiet mressqa mir-rikorrenti biex tigi terminata din il-lokazzjoni u tigi awtorizzata tirriprendi l-pussess tal-fond imsemmi fir-Rikors taghha, ma gewx ippruvati. Ghaldaqstant jichad ir-Rikors bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

vera kopja

Ghar-Registratur