MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2005

Rikors Numru. 61/2002/1

Rikors Nru: 61/2002

Anna mart Joseph Galea f'isimha proprju u f'isem hutha assenti Anthony Camilleri, Joseph Noel sive Noel Camilleri¸ Joan Mary mart Frank sive Francis Gruchy, Henry Agius f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' huh l-assenti Salvino Agius skond prokura generali annessa fl-atti tan-Nutar Philip Saliba tat-18 ta' Awissu, 1980, Rose armla ta' Joseph Griffiths u Anthony Agius

vs

Agricultural Co-Operative Limited

Il-Bord,

Ra r-rikors tar- rikorrenti pprezentat fis-17 ta' Mejju, 2002 fejn esponew:

Illi huma jikru lill-intimati l-mahzen numru 10 Jetties Wharf, Marsa versu l-kera ta’ tminn mitt lira Maltin (Lm800.00) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u l-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta’ Lulju, 2002.

Illi l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond minhabba *non uso* u ghalhekk kissru l-kundizzjonijiet tal-kirja.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimati fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta’ l-Agricultural Co-Operative Limited fejn esponiet:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors promotur mhux minnu illi kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba n-non uso.
2. Il-fond numru 10 Jetties Wharf, Marsa qed jintuza bhala mahzen u ghalhekk ma hux minnu li l-koperattiva intimata kisret l-kondizzjonijiet tal-kirja kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Salvi eccezzjoni ohra.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tal-25 ta’ Mejju, 2005.

Ikkunsidra:

1. Il-kawzali f'dan ir-rikors hija wahda: non uso li jgib bhala konsegwenza f'termini ta' ligi bdil ta' destinazzjoni.

2. "Non uzu" u "l-uzu divers" huma zewg kuncetti kontradistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi "non uzu gie ekwiparat ghall-uzu divers" ("Rocco Caruana et vs Albert Cauchi", Appell 6 ta' Dicembru, 1968). Fil-kaz tan-non uzu 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-perijodi 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. Ad exemplum, minn garage ghall-karozza jaghmlu store ("Emanuel Mifsud vs Philip Cassar" Appell 31 ta' Mejju, 1996) jew minn furnished flat jaghmlu ufficcju ("Gemma Saliba vs Mario Schembri" Appell 3 ta' Dicembru, 1999) – "Zammit Tabona et vs Walker et" 15 ta' Dicembru 2003 (Appell numru 35/1998/1).

3. Il-partijiet jaqblu li l-fond huwa mahzen kummercjali li kien sullokat lil Vernon Foods Manufacturing Trading Limited li radditu lura lill-Ko-operattiva intimata fit-30 ta' Settembru, 2001. Bejn il-partijiet kien hemm proceduri ohra decizi mill-Bord (kif presedut) u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell.

4. Ir-rikorrenti ghandhom mhazen ohra biswit dan in kwistjoni. Ir-rikorrenti Anna Galea tighd li ghall-habta ta' Settembru 2001 marret flimkien mal-perit Ian Zammit minhabba fond iehor u l-mahzen 'de quo' kien maghluq diga' ". (fol 12) Fi Frar 2002 marret ma' kuginuha Tony Griffiths.

"Morna ghan-numru 9, biex inbiddlu l-lock, u fl-istess hin naraw u nergghu niccekkjaw in-numru 10, jekk hux qieghed jintuza, li kien jidher li mhux qed jintuza ghax

baqa’ kif kien, u fl-istess hin ghamilna sigill fuqu, ha naraw jekk hux veru qed jintuza jew le. Sa l-gurnata ta’ llum dak is-sigill ghadu intatt” (Fol 13) Tifhem li s-sigill kien sealer bejn iz-zewg fethiet tal-bieb. Hi u kuginuha bdew imorru perjodikament u kollox baqa’ l-istess. Issostni li “is-sealer ikun jidher maqsum mentri ma’ghandu xejn, ghadu shih” (Fol 17)

5. Minn naha tal-Korporazzjoni ghas-Servizz ta’ l-Ilma, gie stabbilit li l-ahhar qari sar f’Lulju, 2002. Gie pprezentat dokument dwar iz-zmien 1996 -2002 li juri li “kemm il-qari tal-meter ta’ l-ilma u tad-dawl...... ma jinqarax u kien hemm kazijiet fejn inqara u rrappurtawh li ma jintuzax ghax kien hemm l-istess qari”. Sas-seduta tal-10 ta’ Dicembru, 2002 kien sar pagament fi Frar ta’ l-istess sena u kien hemm bilanc x’jithallas - Lm772.

6. Ix-xhud Anthony Griffiths jikkonferma dak li qalet Agius dwar is-sealer li twahhal mal-bieb - xi metru ‘l fuq mill-art. Is-sealer ghadu ntatt. Sa gimgha qabel ma xehed (25 ta’ Frar, 2003) ra l-fond maghluq (fol 52-54). Id-dawl u l-ilma sakemm telqu kellu jithallas mis-socjeta’ Vernon’s (Fol 62).

7. Mario Callus in rapprezentanza tal-koperattiva intimata jghid kif hadu lura l-mahzen ghal hazna u baqghu juzawh. Il-bibien tal-mahzen “ikunu miftuhin ghal ftit hin, x’hin immorru ndahhlu l-merkanzija ...... il-bibien naghlquhom......... meta ma jkun hemm hadd”. Il-mahzen ma hemm hadd biex joqghod ghassa mieghu hu wiehed minn hafna li ghandha l-koperattiva. “Anqas kuljum ma jinfetah dan, dan gieli jaghmel gimgha jew gimghatejn ma jinfetahx. U gieli aktar skond il-kaz”. Gewwa jinzammu “polythene roles” u “pipes” ghall-agrikoltura.

8. In kontro ezami jghid li l-mahzen ghandu zewg bibien. La jaf u lanqas hadd ma qallu li l-bieb kien issigillat. Dahal go fih meta telqu Vernon’s xi xahar u nofs qabel ma xehed (seduta 6 ta’ Ottubru 2003) “mar, il-mahzen kien miftuh u kienet qed titghabba l-merkanzija. Xi drabi hu u l-haddiema jidhlu bil-mixi minn bieb tal-gemb imma “normalment mill-bieb principali” tidhol u tohrog il-

merkanzija. Isostni li l-mahzen kien jintuza. Fiz-zmien li ssullokaw il-fond lil Vernon's l-ko-operattiva garret ghall-fond llum fi Triq l-Imdina, Haz-Zebbug. Kien jaqblilha li tissulloka l-mahzen u mhux tuzah hi. Izid li l-ko-operattiva izzomm 'stock book' elettroniku biex isiru l-kontijiet. Gew esebiti dokumenti relattivi (fol 77-85) kif ukoll ittra biex jigi ezaminat l-istat tal-fond meta hargu Vernon's (Dok A fol 76) minn Tony Axiaq.

9. Dan ta' l-ahhar isemmi meta, l-ko-operattiva li taghha hu stores manager, regghet hadet il-fond. Ingiebu affarijiet minn stores ohra. Il-merkanzija isemmiha bid-dettalji (fol 89). Skond ix-xhud il-fond jinfetah sikwit, hu jkun prezenti ghad-'deliveries' u l-fond baqa' jintuza. Ipprezenta d-dokumenti msemmija fil-paragrafu ta' qabel. Jidhol fil-fond principali. In kontro-ezami gie mistoqsi dwar is-sealer.

"is-sealer ma baqax intatt, is-sealer l-impjegati tieghi qaluli bih meta dhalna, u xorta ftahna l-bieb" (fol 92). Mhux car meta dan gara. Ghac-cwievet hu responsabbli hu.

"naghtihom lill-impjegati u mmur maghhom gieli jien wkoll, barra minn hekk, jergghu jigu f'idejja, jigifieri qeghdin fil-kustodja tieghi". (fol 95).

10. Meta Axiaq rega' tela jixhed ressaq dokumenti dwar dhul u hrug tal-merkanzija. L-ufficcju principali tal-ko-operattiva li qieghed f'Haz-Zebbug hu kbir sewwa, fih taht xi mhazen. Il-ko-operattiva ghandha xi 8/10 imhazen (fol 110-116).

11. Il-gurisprudenza tghallem illi "n-nuqqas ta' uzu tal-fond ghall-zmien indefinit ghall-iskop li hu mikri jammonta, jekk ma jkunx hemm gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz ghall-tibdil fid-destinazzjoni tieghu...... Biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-hanut jehtieg li jkun jibqa' uzat bhala tali ......" (Caruana vs Aquilina" Appell Civili 22 ta' Mejju, 1989; "Borg vs Cortis" Appell Civili 19 ta' Frar, 1990).

12. Quddiem ix-xhieda moghtija quddiemu, l-Bord ma jistax jasal ghall-konkluzzjoni li l-fond ma ntuzax jew ma jintuzax. Huwa minnu li Callus u Axiaq ma jaqblux fuq certi punti imma ingabu dokumenti li juru li l-fond beda jintuza u baqa' jintuza minn mindu intemmet is-sullokazzjoni fit-30 ta' Settembru, 2001 u l-prezentata tar-rikors fis-17 ta' Mejju, 2002. Zmien qasir. Mahzen mhux bhal hanut li biex jintuza irid jinfetah. Dan huwa mahzen, wiehed minn hafna b'rabta ma' negozju gestit principalment minn fond iehor. Konsum ta' ilma u dawl jista' jitfa' dawl imma mhux xi prova determinanti. Il-meter ma kienx jintuza fl-1999 bejn Gunju u Ottubru (fol 44) meta l-fond kien ghadu sullokat. Fil-fatt jirrizulta nuqqas ta' hlas ta' dak li gie konsumat. Tassew li tibqa' l-kwistjoni tas-sealer bil-pro u con tal-partijiet. Imma dejjem il-piz tal-prova jibqa' fuq is-sid. Huwa hu li jrid igib il-provi u ilahhamhom biex jipperswadi lil min qed jiddeciedi. Fi ftit kliem ir-rikorrenti riedu jgibu provi ahjar biex jippruvaw dak li allegaw fir-rikors. Kull dubbju jmur favur il-kerrej li jista' jitlef il-kirja.

Billi dak allegat fir-rikors ma giex ippruvat, il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti, spejjez fic-cikostanzi, jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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