MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' April, 2008

Rikors Numru. 32/2003/1

Doris Agius

vs

Jack H. Serra

Il-Bord

Ra r-rikors promutur tar-rikorrenti li jghid hekk:

Illi l-esponenti hija sid tal-mahzen numru 442 bl-isem ‘Giovanni’, Cannon Road, St. Venera.

Illi dan il-mahzen huwa mikri lill-intimat Giacchino sive Jack H. Serra bil-kera ta’ mitejn lira (Lm200) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, l-iskadenza prossima fis-16 t’April 2003.

Illi l-intimat issuloka l-mahzen de quo lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid.

Illi l-intimat ceda d-drittijiet lokatizzji tieghu lil terzi minghajr l-kunsens tas-sid.

Illi l-intimat ippermetta l-bdil fid-destinazzjoni tal-fond minn mahzen ghal hanut.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti tirriprendi l-pussess tal-fond de quo u dan billi tipprefiggi lill-intimat terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

Illi l-imsemmi fond qatt ma gie ssullokat jew gew ceduti d-drittijiet lokatizzji lil terzi, fil-fatt kien minn dejjem mikri lil Jack Serra Ltd malli giet furmata l-kumpanija w l-kera dejjem thallset minn Jack Serra Ltd.

Qatt ma giet mibdula d-destinazzjoni tal-fond.

Semgha ix-xhieda;

Ra l-atti kollha tar-rikors;
Ikkonsidra:

Illi **r-rikorrenti**, wara li ressqet l-prova illi hija sid il-fond mertu tal-kawza, xehdet illi minn meta saret proprejtarja tal-fond konsistenti f'mahzen, l-kera kienet tithallas minn Jack H. Serra – dan gieli baghta mal-lavrant tieghu Charles Cortis lilha jew lil huha Bonaventura sive Benny Camilleri. L-ircevuti tal-kera, sia meta l-fond kien jappartjeni lill-genituri taghha kif ukoll wara li wirtet il-fond, kienu johorgu fuq Jack H. Serra. Xi tlett snin ilu Charles Cortis kien cempel lir-ragel tar-rikorrenti u infurmah li xtaqu jibdlu l-bieb tal-mahzen. Xi zmien wara, huha Benny li ghandu mahzen adjacenti ghal dak in kwistjoni, innota li kienu qed isiru xogholijiet fil-mahzen taghha u li kienu qed jikkawzaw hsarat fil-mahzen tieghu. Meta marret fuq il-post, ir-rikorrenti indunat li dan il-mahzen

inbidel f'hanut u t-tabella mwahhla barra kienet taghmel referenza ghall-Jack H. Serra Ltd meta hadd ma kien tah permess jghaddi l-fond lil terzi jew li jaghmel tibdil strutturali jew li jbiddel l-mahzen f'hanut u ghalhekk minn dakinhar bdiet tirrifjuta li taccetta l-kera.

In kontro-ezami, r-rikorrenti qalet li missierha miet fl-1983 u d-divizjoni sehhet fl-1998. Nel frattemp kienet tircievi l-kera izda ma kienitx taf x'qed isir fil-fond u kull ma taf dwaru hu li kien hemm xi essenzi mahzuna fih ghax il-bieb kwazi dejjem maghluq u ma tista' tara xejn. Hareg min hareg ic-cekkijiet, hija dejjem harget l-ircevuti fuq Jack H Serra. Minn meta hadet il-post f'idejha, Charles Cortis kien ihalli l-kera ghand huha Benny u dan kien jghaddiha lilha.

Mario Agius, zewg ir-rikorrenti bazikament ikkonferma dak li qalet ir-rikorrenti u zied jghid li l-post dejjem jafu bhala store dejjem b'bieba wahda miftuha u qatt ma kien hanut. Dwar il-bieb, dan ix-xhud qal li martu ma sabitx oggezzjoni li l-inkwilin jibdel il-bieb la darba kien a spejjez tieghu. Meta nizel jara ghalfejn kienu qed jaqilghu l-art, Charles Cortis wieghdu li kienu qeghdin biss jirrangaw l-art izda wara irrizulta li kien sar kambjament kbir billi dan il-mahzen inbidel f'hanut bl-isem ta' A R Tech u biex ikun cert minn dan, ix-xhud baghat hbieb tieghu biex jaraw jekk kienx qed isir bejgh ta' oggetti mill-fond li ghall-ewwel kienu ta' *satellite dishes* u sussegwentement anke ta' *airconditioners*. Mal bieb twahhlet ukoll tabella bl-orarju tal-hanut meta qabel ma kienx isir bejgh minn hemm ghax kien mahzen. Ix-xhud esebixxa parti minn gazzetta li turi reklam tal-hanut in kwistjoni kif ukoll ricevuta fiskali mahruga minn Central Trading Co Ltd, Artech, Triq il-Kanun, Santa Venera HMR 02.

Benny Camilleri xehed illi huwa hu r-rikorrenti u li ghandu hanut kontigwu mal-fond de quo u li ilu hemm mill-1968. Minn dak iz-zmien, il-fond de quo dejjem intuza bhala mahzen izda xi tlett snin ilu kienu bdew xi rinovvazjonijiet u nbidel ukoll il-madum. Peress li dan kien qed jitpogga 'l fuq mill-qatran gibed l-attenzjoni tal-inkwilini u ta' ohtu ghaliex kien ser jaffettwa l-hanut tieghu stess kwantu

umdita'. Il-mahzen issubixxa kambjament totali u beda jintuza bhala hanut fejn qabel kienu jinhaznu affarijiet konnessi mal-*confectionary* bhal essenzi u makkinarju tal-bakery.

In kontro-ezami, Benny Camilleri xehed illi huwa kien jiehu hsieb il-beni tal-familja minn meta miet missieru sa meta saret id-divizjoni. Hu jaf lil Edgar Urpani ghax qieghed bieb ma' bieb mieghu u jigi jixtri minn ghandu. Dwar bejgh ta' affarijiet industrijali mill-fond, ix-xhud qal li jiftakar l-lavranti ta' Serra b'vannijiet jew xi furnara jghabbu, jew nies tal-Golden Harvest jew Farsons jew tal-Coca Cola u nies ta' dan il-generu jiffrekwentaw in-negozju ta' ma' genbu.

L-Ispettur Mario Bonello fuq talba tar-rikorrenti esebixxa kopja tal-licenza "To sell by retail and wholesale, flavouring essence, emulsion and fruit cakes, mixers bakers and phosphates, sodium phosphate, citric acid" li harget l-ewwel darba fl-1969 mnizzla fuq Serra Jack M tal-fond Giovanni, Canon Road, Sta. Venera. Huwa qal li minn sentejn 'l hawn (xehed fl-2004), l-licenzji m'ghadhomx jithallsu ghand il-Pulizija.

Dr. Joseph Dimech mill-isptar San Vincenz de Paul xehed illi Jack Serra ilu jirrisjedi fl-istess sptar mit-8 t'Ottubru 1999.

Charles Muscat mit-Trade Licensing Department, xehed illi Jack H Serra ghandu licenzja ta' importer u wholesaler fil-fond Giovanni, Santa Venera u l-ahhar li thallset din il-licenzja kienet fl-2001 u ghalhekk ma thallsux il-licenzji mis-snin 2002 sal-2004 meta ddepona dan ix-xhud.

Il-**Memorandum and Articles of Association** tas-socjeta' Jack Serra Limited numru C 10541 esebit permezz ta' nota a fol. 50 juru illi l-azzjonisti ta' din is-socjeta' huma Ronald Urpani, Stephen Urpani, Edgar Urpani u John Urpani u li Stephen, Edgar u John Urpani huma d-diretturi taghha filwaqt illi Ronald Urpani huwa s-segretarju tas-socjeta'. Din is-socjeta' kienet kostitwita fl-1989 mill-persuni imsemmija u qatt mill-intimat.

L-intimat Jack Serra xehed illi llum ghandu 98 sena u illu irtirat minn meta kellu 61 sena u kien juza il-fond ghal business u kien ghaddieh lil Edgar Urpani li ghandu parentela mieghu izda ma jiftakarx x'jaghmel hemm. Edgar Urpani kien infurmah illi r-rikorrenti kienet qed taccetta l-kera minn ghandu. Dwar l-uzu tal-fond, l-intimat xehed li kien jimporta l-essenzi u jzomm stock u kien juza l-fond bhala store. Tal-minerali kienu jixtru l-essenzi u l-acti minn ghandu. Charlie kien jiehu hsieb kollox u wara li telaq hu kien ihallsu min dahal fil-fond warajh.

Dan ix-xhud qal li l-familja Agius minn dejjem kienu jafu li l-post in kwistjoni huwa uzat ghall-iskopijiet tal-business tal-istess ditta u ghad-ditti konnessi bhala socjeta' Jack Serra Limited. Il-familja Agius huma ben konxji ta' dan u huma dejjem accettaw il-kera minn ghandhna u dan tant huwa hekk li ghandna l-ircevuti li jaslu sas-sena 2002 annessa bhala Dok A sa J. Inoltre, l-kera dejjem kienet tithallas b'cekk u mill-kumpanija Jack Serra Limited u qabel is-sena 1989 mill-Firm Jack H. Serra. Huwa ikkonferma li mis-sena 2002 ma nbidel assolutament xejn fin-negozju ta' Jack Serra Limited. Jack Serra Limited ilha tahdem minn hemm mill-1989 u l-Kumpanija ArTech Ltd u Central Trading Company Limited mill-anqas hames snin u l-familja Agius minn dejjem accettaw il-kera.

L-intimat ressaq is-segwenti xhieda:

Edgar Urpani xehed illi Jack H. Serra huwa nannuh li kellu negozju bl-isem Firm Jack H. Serra li matul iz-zmien inbidel u cioe fis-sena 1989 bhala kumpanija Jack Serra Limited. Huwa xehed illli mill-1948 sal-lum ix-xoghol ta' Jack Serra kien u baqa' ta' industrial supplies, industrial machinary for confectionery and bakery. Huwa esebixxa reklam f'gazzetta tal-1990 li turi magni tal-gelat li jinbieghu mid-ditta Firm Jack H. Serra u espandew ukoll fuq affarijiet ohra bhal airconditioners. Huwa qal li sar kemm kemm ta' upgrading. "Ghamilna aluminum u ghamilna naqra madum" (fol 143) u ghal dan staqsew ghal permess lil sid il-fond u dan kien xi tlett snin ilu (meta Charles Cortis qal li kien hames jew sitt snin qabel ilu).

In kontro-ezami Edgar Urpani qal li ilu direttur ta’ Jack Serra Limited ghal madwar tmintax-il sena. Jack Serra la hu azzjonist u anqas direttur ta’ din il-kumpanija izda kien azzjonist u direttur ghal madwar sittax-il sena igiefieri sa sentejn wara li dahal hu fil-kumpanija. Bhala familja xtraw il-kumpanija minghand Jack Serra. Ftit wara, dan ix-xhud jghid li meta dahal fil-kumpanija Jack Serra kien diga telaq minn azzjonist u direttur.

Kwantu l-airconditions, dawn huma impurtati mis-socjeta’ Artech Limited li taghha huwa azzjonist u direttur ix-xhud. Mistoqsi jghid x’oggetti qed ibieghu llum li m’ghandhomx x’jaqsmu mal-catering, ix-xhud wiehgeb illi huma igibu apparat industrijali u ghal catering li huma zewg hwejjeg differenti. L-airconditioners qal li m’ghandhomx x’jaqsmu mal-catering u anqas filters tal-inbid u magni tal-gelat ghaliex il-catering jinvolvi xi bajla (jidher li dan ix-xhud beda jhawwad gmielu f’dan l-istadju). L-Artech kienet istitwita madwar sitt snin ilu (xehed 16/3/06) u dejjem mill-fond de quo operat izda ma jafx x’inhi l-posizzjoni taghha llum qua kuntratturi li tqabbad, qua min huma l-accountants taghha u jahseb li kellha cash register fuq isimha. Industrial Supplies Limited ukoll tappartjeni li dan ix-xhud flimkien ma hutu. Din tinnegozja fil-kimiki industrijali ghal fabbriki tas-sapun u topera ukoll mill-istess fond in kwistjoni. Din il-kumpanija ghalqet fl-1999/2000 u warajha kienet istitwita Artech Limited.

Charles Cortis, illum pensjonant, kien impjegat bhala store-keeper mal-kumpanija. Beda l-impjieg tieghu fl-1969 fejn kien jiehu hsieb deliveries u bejgh mill-hanut. Hu qal li l-bicca ta’ quddiem tal-fond kienet hanut u fuq wara kienu “jistorjaw” l-affarijiet. Minn hemm kien ibiegh prodotti “ghall-confectionery, bakery u manufacturing companies”. Indott biex iwiegeb jekk kienx ukoll ibiegh “industrial equipment”, ix-xhud baqa’ jinsisti li kien ibiegh “industrial equipment ghal bakery, bhal fabbriki anke beverages u minerali u xorb, jigifieri f’dik l-industrija” (ara fol 122). Meta rega mistoqsi x’kien ibiegh, wiegeb: “kellna essenzi, kimiki, makkinarju qed tifhem u dan ... ghal-confectionaries, bakeries u manifattura tal-wines and

spirits u beverages u affarijiet tal-ikel, manifattura tal-ikel" (ara fol 123). Ghall ennezima volta ix-xhud kien mistoqsi min kienu n-nies li jigu gol-hanut u l-istore u dan ix-xhud, ovvjament b'rispett lejn il-verita' u lejalta lejn il-gurament wiegeb: "kienu jigu dolciera, dawk li jahdmu l-hobz, il-fran, dawk li jahdmu x-xoghol ta' l-inbid u minerali, qed tifhem, u ankre l-birrerija Farsons u hekk, kollha jigifieri ghaddew minn taht dan taghna jigifieri, mill-prodotti taghna" (ara fol. 124). Ftit qabel spjega li dan il-mahzen ma kienx "maghluq bhala sections qed tifhem. Il-parti ta' quddiem kienet bl-ixkaffar u fuq wara kien ikollna affarijet tal-bulk fuq wara" (fol 124).

Dwar il-kera, dan ix-xhud qal li l-imghallem tieghu kien itih il-ktieb tal-kera bic-cekk go fih u jmur bih. Gimgha wara kien jinghata l-ktieb lura iffirmat.

Charles Cortis dam jahdem hemm sa sentejn ilu. (jekk huwa xehed f'Novembru 2005, allura baqa' jahdem hemm sal-2003). Dwar tibdil strutturali qal li kien talab permess biex jinbidel il-bieb ta' barra ghax kien tal-hadid u xtaq jibdlu b'wiehed tal-aluminum u l-hgieg ghax kien ghogbu l-bieb li kien ghamel Benny Camilleri ma' genbu stess. Kien ir-ragel tar-rikorrenti li tah il-permess u wassal ir-risposta lill-imghallem tieghu u dan kien madwar hames jew sitt snin ilu (igifieri fl-1999/2000). Dan ix-xhud qal ukoll li kien sar xoghol ta' refurbishment bhal madum tal-art minflok il-concrete, tikhil tal-hitan u pannels kif ukoll suffitt. Mistoqsi jekk kienx hemm il-permess tas'sidien ghal dan ix-xoghol, ix-xhud qal li ma jafx jekk kien hemm permess izda hadd ma kien oggezzjona.

In kontro-ezami ix-xhud qal li kien jimpjegah Jack Serra bhala store-keeper u baqa' hekk sakemm irtira. Sa ftit qabel ma telaq kien ukoll jahzen airconditioners ghal bejgh. Sakemm inbidel il-bieb ta' barra kienu jinhaznu biss affarijiet konnessi mal-industrija tal-ikel. Huwa ma kien bl-ebda pjan biex il-mahzen jinbidel f'hanut meta mar jitlob lir-ragel tar-rikorrenti biex jibdel il-bieb ta' barra. U meta mar jitlob dan il-permess ma jien sema bl-ebda hsieb ta' min jimpjegah biex ibiddel il-post f'hanut ghall-bejgh tal-airconditioners. U dan anqas wara dan il-

permess ma kien sema bih. Meta beda l-generu tal-airconditioners kien xi sentejn qabel spicca mix-xoghol u anke f'dak iz-zmien hu ma kellu xejn x'jaqsam maghhom minkejja li kienu mahzuna hemm ukoll u kienu impjegati xi nies biex jiehdu hsieb din il-linja.

Ikkonsidra:

Illi minn ezami ta' dawn id-deposizzjonijiet jirrizulta biss stratagema da parti tal-familja Urpani biex jiehdu fuqhom il-kera tal-mahzen mertu tal-kawza minghajr il-kunsens tas-sid u ghad-detriment taghha. Din l-istratagema kienet tikkonsisti filli l-familja Urpani, illi hija relatata mal-intimat Jach H Serra, kienet bdiet topera in-negozju tal-istess Jack H Serra li iddikjara fix-xhieda tieghu li jircievi xi commissions relatati ma' dan ix-xoghol minn barra mhux minn ghand Urpani u li ma kien ha xejn meta trasferixxa n-negozju lill-Urpani. Dan iddikjara ukoll illi qatt ma kien shareholder jew direttur f'kumpaniji ma' Urpani izda dawn waqfu kumpanija konvenjentement bl-isem ta' Jack Serra Limited fejn fil-memorandum and articles, kontra ghal dak li jghid Edgar Urpani, Jack H Serra qatt ma kien azzjonist jew direttur. Din il-kumpanija kienet thallas il-kera b'mod regolari tramite l-istore-keeper taghha li kien l-uniku impjegat ta' Jack H Serra f'dan il-mahzen u li fuqu kien jaggira kollox u li kien fdat u stmat anke mir-rikorrenti. Dawn ikkapitalizzaw l-onesta' tieghu u kienu jqabbduh imur ihallas il-kera billi fil-ktieb tal-kera jaghmlu cekk ta' Jack Serra Limited biex huma ma jidhru qatt u fl-istess waqt iqieghdu lir-rikorrenti fil-posizzjoni li taccetta l-kera minghand il-kumpanija izda l-ircevuti dejjem hargu fuq Jack Serra innifsu u ghalhekk din il-manuvra ma swiet ghal xejn. Dan Jack Serra kien ghalaq 98 sena fil-mori tal-kawzi u kien ilu li rtira minn meta ghalaq 60 sena u fl-istess waqt Urpani irid lill kulhadd jemmen li Serra kien jaghmel parti minn negozju tieghu sa sittax-il sena ilu. Urpani QATT ma marru jhallsu l-kera naturalment ghaliex kienu jinkixfu dwar dak li kienu qed jaghmlu bil-proprjeta' tar-rikorrenti.

Jack Serra xehed li meta irtira mix-xoghol dahal minfloku Edgar Urpani u ghalhekk mhux minnu dak li qal Urpani li

Serra ghamel xi zmien maghhom fl-istess negozju tant li l-ahhar li mar il-mahzen kien xi tletin sena ilu. Urpani kien qallu ukoll li r-rikorrenti qed taccetta l-kera tieghu.

Urpani jghidu ukoll li kellhom il-kunens biex jaghmlu r-refurbishment konsistenti fi bdil tal-art, soffitti u dekor iehor. Jirrizulta izda illi l-uniku kunsens li kien inghata kien lill Charles Cortis sabiex dan jibdel il-bieb ta' barra u dan il-kunsens inghata in *bona feda* ghaliex ir-rikorrenti emmnu li kien Jack Serra li kien talab il-kunsens tramite il-persuna ta' fiducja tieghu Charles Cortis. Jiirrizulta, izda, illi Serra kien ilu gia irtirat madwar 30 sena meta intalab dan il-kunsens u qatt ma seta Urpani jitlob dan il-kunsens hu stess, kif xehed, ghaliex l-istratagema kollha kienet tisfaxxa kieku ikkomunika hu mar-rikorrenti. Di piu', wara li "ottjenew" il-kunsens biex jibdlu l-bieb, huma baqghu ghaddejjin b'xogholijiet ohrajn minghajr il-kunsens tas-sid rikorrenti.

Jirrizulta ukoll ampjament car illi d-destinazzjoni tal-fond inbidlet minn wahda ta' mahzen fejn okkazjonalment isir bejgh lill-nies involuti fil-catering u b'hekk eskuz il-pubbliku in generali ghal wiehed ta' bejgh ta' airconditioners, satelite dishes u affarijeit relatati u dan lil pubbliku in generali.

Illi dan kollu jammonta ghal ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji skond il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk il-Bord jilqa t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond 442, "Giovanni", Cannon Road, Sta Venera u jordna lill-intimat jizgombra mill-fond fi zmien perentorju ta' tletin (30) jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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