MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 30/2007/1

Alfred u Carmelina konjugi Agius (karti ta' l-identita' 521252M u 144752M)

vs

Neriku Confectionery Limited

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi huma jikru lis-socjeta' ntimata l-hanut numru 64, Triq l-Argotti, Floriana, bil-kera ta' tmenin Lira Maltin (Lm80) fis-sena li jithallsu kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza korrenti li taghlaq fit-13 ta' Dicembru 2007.
>
> Illi l-hanut imsemmi ma hux qed jintuza ghall-iskop li ghalih gie mikri.
>
> Illi l-istess socjeta ntimata ssullokat jew ittrasferixxiet il-kirja minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.
>
> Illi ai termini ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dawn il-fatti jaghtu lok ghar-ripreza tal-hanut fuq imsemmi.
>
> Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li jigu awtorizzati sabiex ma jgeddux l-lokazzjoni fl-iskadenza li jmiss u jirriprendu l-pussess tal-hanut fuq imsemmi u konsegwentement tordna l-izgumbrament tas-socjeta' ntimata minnu fi zmien qasir u perentorju wara li jaghlaq il-perjodu korrenti fit-13 ta' Dicembru 2007.
>
> B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-istess rikorrenti.
>
> Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjeta' intimata li tghid hekk;

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fil-ligi billi mhuwiex minnu li l-esponenti mhux qed tuza l-fond *de quo* ghall-iskop li ghalih gie mikri, u lanqas ma huwa minnu li hija ssullokat jew ittrasferiet il-kirja ta' l-istess fond.

Illi l-hanut ghadu jintuza mill-esponenti ghall-iskop li ghalih kien mikri, u bl-istess mod kif kienet taghmel minn dejjem bil-konoxxenza shiha tas-sid.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-hanut imsemmi ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord b'talba li jirriprendu fond mikri lis-socjeta' intimata u dan fuq il-kawzali ta' uzu divers mill-iskop li ghalih inkera kif ukoll fuq sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja minghajr il-kunsens taghhom;

Kwantu l-ewwel kawzali ta' uzu divers, r-rikorrenti jippremettu illi dan il-fond inkera bhala hanut u ghalhekk qieghed jiftiehem illi dan il-fond m'ghadux qed jintuza bhala hanut. Mill-assjem tal-provi jirrizulta minnufih illi r-rikorrenti huma zbaljati kwantu l-

iskop tal-kirja. Fl-ewwel lok irid jinghad illi r-rikorrenti xtraw il-fond gia mikri lis-socjeta' intimata u ma kienux huma li krewh lil din tal-ahhar. Dan il-fond inkera bhala *store* kummercjali u qatt ma kien utilizzat bhala hanut izda bhala estensjoni tan-negozju gestit mis-socjeta' intimata. Issa l-lanjanza tar-rikorrenti hija propjament in-nuqqas ta' uzu tal-fond. Il-provi f'din il-kawza jistghu jkunu brevement rakkolti bil-mod segwenti. Ir-rikorrenti xehdu illi f'dan il-fond m'ghadux jitqieghed karru li jintuza ghal-bejgh tal-hobz u fejn qabel kien jintuza ta' kull jum f'dan is-sens, issa m'ghadux jinfetah. Huma esebew ritratti *ex post facto* r-rikors promutur biex juru illi anqas jista' jintuza issa li qed isir trangar tal-bankini quddiem dan il-fond. Is-socjeta' intimata mill-lat l-iehor oltre li toffri raguni ghaliex m'ghadux isir bejgh tal-hobz f'Bieb il-Belt, tinsisti li l-fond ghadu jintuza ghall-iskop ta' magazzinar tal-ghodda taghha;

Kif tinsenja l-gurisprudenza, n-nuqqas ta' uzu ta' fond jista' jekwipari ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu li konsegwentement jista' jgib fuqu l-estremi tal-izgombru skond l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, ara in rigward l-kawza **Alan Kyle noe vs Mary La Rosa et App Civ 23.11.2005** u **Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M. D.**, Appell, 16 ta' Dicembru 1968. Opportunament tajjeb li jinghad ukoll in rigward dak diversi drabi ritenut mill-Qrati taghna *"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 VolXLV P I p 196*** kif citati fis-sentenza **Mary Borg vs Invicta Ltd - App 1.12.2004.** Stradati dawn il-punti isegwi illi r-rikorrenti kellhom jippruvaw illi dan il-fond mhu qed jintuza ghalxejn. Ir-rikorrenti izda bbazzaw il-kawza taghhom fuq il-fatt konkordi illi s-socjeta' intimata m'ghadhiex,

almenu fil-mument, tbigh hobz f'Bieb il-Belt liema bejgh kien isir minn karru appozitu li kien jitqieghed fil-fond in mertu matul il-lejl;

Kif demostrat mill-provi mressqa, din l-attivita' ta' bejgh ta' hobz f'Bieb il-Belt kienet temporanjement sospiza minhabba l-progett ghad-dahla tal-Belt Valletta. Issa biex in-*non uzo* ikun gustifikat ma jridx ikun volontarju imma dovut ghal xi raguni irresistibbli (ara per ezemplari **George Portelli vs Modest Briffa** App 21.12.1966), kif fill-fatt gara fil-kaz odjern wara li s-socjeta' intimata intalbet tissospendi l-attivita' taghha. Pero' il-karru tal-hobz ma kienx l-uniku oggett mahzun f'dan il-fond ghaliex kif xehdu d-dirigenti tas-socjeta' intimata, huma ghandhom oggetti relatati man-negozju taghhom bhal platti u oggetti simili. Il-kwistjoni tal-karru oltre li hija wahda temporanja u mhix dovuta ghal xi decizjoni tas-socjeta' intimata, ma tistghax titqies wahidha bhala stat ta' fatt ta' nuqqas ta' uzu u konsegwentement bhala uzu divers. Dan ghaliex dan il-fond huwa mikri bhala mahzen u bhala tali hemm fih mahzuna l-oggetti tal-kumpanija u kif inhu pacifikament akkolt fil-gurisprudenza, *qua* mahzen, mhux mistenni li jkun miftuh b'xi frekwenza u ghal xi perjodi, izda huwa normali li *store* jinfetah skond il-htiega. Fil-kawza **Anna Galea pro et noe vs Agricultural Co-Operative Limited** App 24.5.2006, l-Qorti irriteniet illi: "*Opportunement pero` tajjeb li jigi hawn ribadit dak drabi ohra mtenni, u cjoe, li 'hawn si tratta ta' kirja ta' mahzen fejn kull ma jehtieg li jigi pruvat hu l-fatt illi l-inkwilin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriccjozament jew taparsi, il-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqeghda -merkanzija tan-negozju. In-non uso f'dan il-kaz kellu allura jigi provat fi grad wisq oghla minn dak mehtieg fil-kaz ta' hanut' ("Ludgarda Gatt et -vs- Pauline Cassar", Appell, 28 ta' Gunju 2001). Trattandosi ta' mahzen hu ferm logiku li l-attivita` kondotta fih tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi. Ara "Maria Antonia Buhagiar -vs- Eric Mizzi, Appell, 27 ta' Marzu 1972"*. Il-provi f'dan il-kaz ma jiddemostrawx dak allegat mir-rikorrenti u ghalhekk t-talba taghhom bazata fuq il-premessa in ezami qed tkun michuda;

Illi r-rikorrenti iressqu ukoll bhala kawzali s-sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja minghajr il-kunsens taghhom. Ir-rikorrenti qieghdin jistriehu fuq l-fatt illi ix-xoghol ta’ bejgh tal-hobz f’Bieb il-Belt kien isir minn certu Spiridione Gatt li dehrilhom li kien persuna indipendenti mis-socjeta’ intimata u li kellu l-access ghal dan il-fond sabiex fih iqieghed il-karru tal-hobz. Rapprezentant tal-Korporazzjoni ghax-Xoghol u Tahrig izda xehed illi Spiridion Gatt ilu impjegat *full time* tas-socjeta’ intimata sa mil-1989. Jidher li fil-mori tal-kawza, dan il-persuna ma baqghax impjegat tal-istess socjeta’ u dan ghaliex ma kienx qed jaghmel kummissjoni fuq il-bejgh tal-hobz naturalment ghar-raguni moghtija *supra.* Illi minkejja li s-socjeta’ intimata traslokat in-negozju taghha ghal gewwa fabbrika f’Kordin, hija tghid li ghadha taghmel uzu minn dan il-fond u li qatt ma ssullokatu lill-hadd. Kif ukoll akkolt f’sensiela ta’ sentenzi, fosthom f’dik fl-ismijiet **Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Paola Deguara et App 1.12.2004** “ *huwa pacifikament akkolt illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cjoe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew trasferixxa l-kirja. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita’. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lill-haddiehor” –* ***Concetta Theuma et vs Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et Appell, 20 ta’ Frar 1996***”. Mill-provi mressqa ghall-konsiderazzjoni ta’ dan il-Bord ma hemm l-ebda hjiel ta’ xi sullokazzjoni jew forma ta’ trasferiment tal-kirja b’mod li s-socjeta’ intimata tilfet il-pussess tal-fond a favur ta’ terzi anke jekk mhux bi hlas. Ghalhekk anke din il-kawzali ma ssib ebda akkoljiment minn dan il-Bord;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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