MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 25/2011

Monica Magro u Carmen Houlton detenturi rispettivament tal-karti ta' l-identita' numri 193553M u 812950M kif ukoll Tania Wismayer ID 633150M, Julie Ann Friggieri ID 534277M u John Joseph Bezzina ID 392581M werrieta tal-mejjet John Paul Bezzina

vs

Joseph, Carmelo u Mario ahwa Dingli detenturi rispettivament tal-karti ta' l-identita' numri 899646M, 609549M, 347752M ghan-nom tad-ditta Firm Reno Dingli

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimati l-mahzen numru 68/70 John Borg Street, Birkirkara bil-kera ta' Euros 504.00 li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem kull 30 ta' Marzu u kull 30 ta' Settembru ta' kull sena u dan skond il-ftehim datat it-12 ta' Ottubru 1983 mmarkat dokument X;

Illi l-intimati m'humiex qed jaghmlu uzu mill-istess fond ghall-iskop li ghalih kien mikri, u l-fond jinsab fi stat ta' abbandun u b'hekk ghalhekk, biddlu d-destinazzjoni tal-fond, u dan kif jidher anki mir-ritratti hawn esebiti mmarkati dokumenti XYZ 1 sa XYZ 14 inkluzi.

Illi l-intimati naqsu li jaghmlu uzu mill-fond skond id-destinazzjoni moghti lilhom mis-sidien;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Bord jiddikjara illi l-intimati m'humiex qeghdin juzaw l-fond 68/70 John Borg Street Birkirkara.

Illi l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra nterpellatorja tat-8 ta' Frar 2010 u ittra interpellatorja ohra datata it-22 ta' Gunju 2010 li kopja taghhom qieghed jigi hawn anness bhala dokumenti XYZ 15 u XYZ 16.

Konsegwentement ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond mikri 68/70 John Borg Street Birkirkara, skond l-artikolu 9(a) tal-Ligijiet ta' Malta, fi zmien qasir u perentorju, kif tordna l-Bord.

Ra wkoll ir-risposta tar-rikorrenti li tghid hekk;

Illi mhuwiex minnu li l-esponenti mhumiex jaghmlu uzu mill-fond bhala mahzen kif lilhom mikri imma, kif ghandu jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, l-esponenti kienu u ghandhom jaghmlu uzu mill-mahzen regolarment.

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, lanqas m'huwa minnu li, kif allegat mir-rikorrenti, l-intimati hallew il-post fi stat ta' abbandun. Bil-kontra ta' dan ghandu jirrizulta invece li proprju sabiex ikunu jistghu jaghmlu uzu mill-istess mahzen l-esponenti ghamlu diversi xogholijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni a spejjez taghhom fl-istess mahzen.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost lanqas ma tirrizulta ebda kundizzjoni indikata taht l-art. 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li kwindi huwa ghal kollox inapplikabbli ghall-kaz in ezami.

Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, salv ukoll eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu li dan il-Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez ta’ din il-procedura kontra l-istess rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra r-relazzjoni tal-periti membri tieghu;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta’ fond mikri bhala mahzen kummercjali lill-intimati proposta fuq il-premessa singolari ta’ nuqqas ta’ bdil fid-destinazzjoni tieghu konsistenti fin-nuqqas ta’ uzu tal-istess;

Illi mill-provi akkwiziti jemergi illi ghal snin twal kien nutat nuqqas ta’ attivita’ f’dan il-fond. L-intimata ditta Firm Reno Dingli kienet f’xi zmien attiva fl-importazzjoni ta’ oggetti ta’ ikel izda minn xi zmien ‘l hawn jidher li din l-attivita’ naqqset jekk mhux spiccat fix-xejn. Wiehed mill-girien ta’ dan il-fond, Jesmond Attard, li ma ghandu l-ebda interess jghid mod iehor, xehed illi fejn hmistax-il sena ilu f’dan il-fond kien jinhatt *container* ta’ ikel minn zmien ghal zmien, dan m’ghadux il-kaz ghaliex minn ghaxar snin ’l hawn ma ra ebda tali attivita’. Fis-sena 2009 minn dan il-mahzen tbattlet xi merkanzija ta’ ikel skadut fi scammels u din qajmet inkonvenjent b’irwejjah u likwidu fit-triq tant li kellhom jissejhu tas-Sanita’ biex inaddfu kull m’hemm;

Ir-rikorrenti innotaw diversi drabi li dan il-fond mhux qed jinfetah u iben Monica Magro hadha f'idejh li jnizzel notament kull darba li jghaddi minn quddiemu u jarah maghluq. F'okkazjoni fejn ra bieba wahda miftuha, dahal u ra zewg karozzi, wahda minnhom qadima sew, mimlija trab u xi bicciet tal-ghamara u ma kien hemm xejn x'juri li l-fond kien qed jintuza bhala mahzen kummercjali. Kienet qed issir manutenzjoni konsistenti f'tikhil u tibjid u ta' dan ha xi ritratti esebiti in atti;

Kif ripetutament ritenut minn dan il-Bord, l-gurisprudenza tinsenja illi 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.). Ghalhekk ir-rikorrenti kellhom jippruvaw illi n-nuqqas ta' uzu ta' dan il-fond huwa tali u prolungat b'mod li bhala konsegwenza hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Tajjeb ghalhekk illi preventivament ssir referenza ghal dak ritenut in rigward mill-Qrati taghna fejn, per ezemplari, fil-kawza **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/2002 App 1.12.2004)**, il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk: "… 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* "non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone". Ara **Kollez. Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PI p196**. Ciononostante 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 ic-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-cirkostani 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 1969**)". Dan il-gudikat huwa rifless ta' dak deciz mill-Qrati taghna ghal zmien twil. Fil-kawza fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Joseph La Rosa de Cristofaro 12.12.1996,** il-Qorti tal-Appell rrimarkat illi: "Dejjem gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Tonna –vs-Anthony Degiorgio deciza fit-28 ta' Mejju 1973** minn din il-Qorti:*

1. *Jaghmel uzu divers minn izomm hanut maghluq, billi huwa maghruf li "non si usa del fondo secondo la sua destinazione non usandone" (App Civ Schembri vs Bonnici, 8/2/1954; Portelli vs Debono 13/5/1960; Farrugia vs Vella 26/5/1961; Sultana vs Bugeja 20/5/1963);*

2. *Biex tara hemmx tibdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba li dan ikun inzamm maghluq, ma hemmx kriterju fiss, u dan jigi determinat f'kull kaz in ispecie, mehuda in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz (App Civ Busuttil vs Zammit, 7/5/1956);*

3. *In-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit ghall-iskop li ghalih gie mikri jammonta, jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, ghat-tibdil tad-destinazzjoni. Biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-hanut, jehtieg li jkun u jibqa' wzat bhala tali (App Civ Portelli vs Sacco 9/5/1958). Il-kwistjoni meta jista' jinghad li hanut inzamm maghluq hija kwistjoni eminentement ta' data (App Civ Muscat vs Tonna 6.1.1961; Dalli vs Spiteri 27/5/1963);*

4. *Meta hanut ma jinzammx regolarment miftuh jigi qiesu li qieghed jinzamm maghluq, u hekk ikun qieghed jigi wzat mhux skond id-destinazzjoni tieghu (App Civ Mallia vs Farrugia Ellis 25/11/1963);*

5. *Meta hanut idum hafna maghluq u ma jibqax jigi gestit regolament u jinfetah kultant biss ghal xi bejgh sporadiku, ikun hemm uzu divers tal-fond (App Civ Magro vs Agius 13/1/1964)"*

Irid jinghad ukoll illi dan il-fond, ghalkemm jirrientra fid-definizzjoni ta' "hanut" fil-Kap 69 *qua* l-protezzjoni li jgawdi skond il-ligi, huwa fil-fatt mahzen u tajjeb ghalhekk li jkun kunsidrat l-fatt illi bhala tali, mhux mistenni li dan ikun miftuh kontinwament jew b'xi frekwenza partikolari. 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.*

Fermi dawn il-konsiderazzjonijiet, r-rikorrenti ressqu dawk il-provi biex juru li l-fond mhu qed jintuza ghal xejn. Kien biss wara interpellanzi taghhom li l-intimati bdew jaghmlu xi xoghol ta' manutenzjoni biex jissimulaw uzu tal-fond izda dan kien ukoll nutat mill-periti membri li l-osservazzjonijiet taghhom jistghu jittiehdu bhala li ma kien qed isir ebda uzu ta' magazzinagg fil-fond. Ir-rikorrenti ressqu x-xhieda tal-Korporazzjoni ta' Xoghol u Tahrig minn fejn jemergi illi d-ditta Reno Borg ma ghandha l-ebda impjegat maghha. Minn xhieda ohra jirrizulta illi tnejn mill-intimati

rapprezentanti d-ditta Reno Borg huma pensjonanti. Oltre dan, meta Mario Dingli tressaq jixhed in subizzjoni kien evaziv u konflingenti fid-deposizzjoni tieghu. Huwa qal li d-ditta timporta oggetti ta' detergenti, ikel u ghamara izda fl-ahhar tlett snin ma impurtat xejn. Imbaghad jghid li ma jafx kemm-il sena ilu ma jimporta u sussegwentement rega' kkorega l-verzjoni tieghu billi qal li d-ditta "tista' timporta dawn l-affarijiet" (fol 62). Ezami tad-deposizzjoni ta' Mario Dingli sia in subizzjoni kif ukoll minn jeddu turi li mhux minnu li d-ditta Reno Dingli ghadha tiggestixxi xi attivita' f'dan il-fond. Ricentement ddahlet xi ghamara antika fil-fond u Mario Dingli qal li din inxtrat bhala parti min-negozju l-gdid tad-ditta, izda sa issa ghadu ma biegh l-ebda bicca ghamara ghaliex ghadu qed jixtri biss u l-ghamara jehtieg li tkun restawrata u anke hawn qal li ghadu ma rrestawra xejn. Anqas jaf x'jismu r-restawtratur tieghu hlief li jinsab fi Triq il-Merkanti. Mario Dingli pprezenta affidavit u dokumenti (fol 169 *et seq*) izda dawn jirrigwardaw il-fond numru 295, Qormi Road, Marsa. Huh Charles aderixxa ruhu ma' din id-deposizzjoni izda dawn ser ikunu skartati minn dan il-Bord ghaliex ma ghandhom l-ebda ness mal-kwistjoni hawn devoluta;

Il-Bord ra illi r-rikorrenti pruvaw fi grad 'l hinn minn kull dubju illi dan il-fond mhux qed jintuza ghal skop ta' magazzinagg u ghalhekk mhux skond id-destinazzjoni tieghu. Kien imbaghad jispetta lill-intimata ditta li tipprova, skond l-insenjament citat *supra*, illi dak l-uzu minnha allegat ma kienx wiehed kapriccuz jew taparsi u dan mhux wara li tkun intavolata l-kawza izda qabel ghaliex kien dak in-nuqqas ta' uzu ghal tant snin li wassal lis-sidien li jitolbu r-ripreza tal-fond. U f'dan ir-rigward d-ditta intimata tfalli drastikament ghaliex kollox juru li l-mahzen qed jinzamm fil-pussess taghha minghajr uzu, b'mod kapriccuz u ghad-detriment tar-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti, u ghal fini ta' zgombru qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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