Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 108/11

Carmelo Mallia u martu Carmen Mallia

vs

George Camenzuli u martu Grace Camenzuli

L-Erbgħa, 18 ta' Mejju 2016.

Permezz ta' rikors ippreżentat fis-26 t'Ottubru 2011, ir-rikorrenti talbu l-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jieħdu lura l-kamra bla numru li tmiss mal-fond 53, *Macedonia,* St. Andrew Street, Lija, mikrija għas-somma ta' €11.18c fis-sena bejn il-31 t'Awwissu u l-1 ta' Settembru. Il-kawżali huma li l-kamra nkriet biex fiha jsir xogħol ta' mastrudaxxa iżda l-intimat ilu żmien twil ma jużaha. Min-naħa l-oħra r-rikorrenti għandhom bżonn il-kamra biex inifidduha mad-dar tagħhom għal ħtiġijiet ta' saħħa. L-intimati wieġbu l-kamra nkriet u dejjem intużat bħala maħżen għall-injam li l-intimat juża' fis-sengħa tiegħu ta' mastrudaxxa, u li mhux veru r-rikorrenti jinħtieġu l-kamra minħabba saħħithom.

B'sentenza tat-8 ta' Jannar 2015, il-Bord li Jirregola l-Kera ċaħad it-talba. Il-Bord osserva illi:

i) Trattasi ta' kirja ta' "ħanut" il-kawżali tal-bżonn mhix ammissibbli u kien qiegħed jiċħadha.

ii) ir-rikorrenti ma kinux ċerti inkeriex bħala *workshop*, kif allegaw fir-rikors promotur, inkella bħala maħżen.

iii) ir-rikorrent Carmelo Mallia xehed li l-kamra nkriet iktar minn għoxrin sena qabel[1] u kienet ilha ma tintuża' iktar minn għaxar snin. Fiha biss imbarazz. Iben ir-rikorrenti kien jgħix magħhom sakemm iżżewweġ fis-sena 2001 u qatt ma ra l-kamra miftuħa. Wara li żżewweġ baqa' jżur il-ġenituri u s-sitwazzjoni baqgħet l-istess. L-avukat Gera de Petri, ġar tar-rikorrenti għal madwar sitt snin qatt ma ra attivita` f'din il-kamra, qatt ma ra miftuħa u għalih il-fond kien abbandunat.

iv) l-intimat xehed li jeżerċita s-sengħa tiegħu minn ġewwa Bakery Street Lija, qatt ma ħadem ta' mastrudaxxa mill-fond in kwistjoni ħlief f'okkażjoni waħda meta twaqqaf mir-rikorrenti; dejjem uża l-kamra bħala maħżen għall-injam.

[1] Kien qed jixhed f'Marzu 2012

Imur hemm darbtejn jew tlieta fil-ġimgħa.

v) fi store wieħed ma jistenniex l-istess frekwenza t'użu bħal ħanut veru u proprju. Tenut iċ-ċokon tal-kamra ma setgħetx tinħażen kwantita` kbira ta' njam jew oġġetti.

vi) għalkemm ir-rikorrenti jsemmu l-abbandun, b'dan il-Bord fehem li ma kinux qed iqanqluha bħala kawżali imma biex juru n-nuqqas t'użu.

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza. L-aggravju tagħhom hu illi:-

i) il-Bord injora x-xhieda tar-rikorrent u martu li l-intimat oriġinarjament kien juża l-kamra għax-xogħol ta' mastrudaxxa. Dan huwa korroborat mill-fatt li beda jagħmel xogħol ta' spray. Kien l-istess intimat li ddeċieda li jmur jaħdem f'post ieħor ikbar, u jibqa' juża' l-fond bħala store, u ħareġ bil-verżjoni li l-fond inkera minn dejjem bħala maħżen.

ii) anke jekk il-kamra nkriet bħala maħżen din ġiet abbandunata l-ewwel billi l-intimat ma resaqx lejha u t-tieni billi tħalliet tiddeterjora. L-abbandun jirriżulta mhux biss mir-ritratti esibiti, mix-xhieda tar-rikorrenti u ta' binhom imma wkoll mill-ġar tar-rikorrenti l-avukat Andrea Gera de Petri.

iii) l-appellat ippreżenta ritratt wieħed li juri injam fuq xulxin. Ma jirriżultax li r-ritratt ittieħed fil-kamra in kwistjoni.

Fir-risposta tal-appell tagħhom, l-intimati jiddefendu s-sentenza tal-Bord. Josservaw illi:-

i) sewwa ddeċieda l-Bord li l-kamra inkriet u ntużat bħala maħżen u, tenut kont iċ-ċokon tagħha, ma kien inverosimili li ma kinitx tintuża' ta' spiss. Fil-fatt l-intimat kien imur darbtejn jew tlett darbiet fix-xahar. Iċċitaw ġurisprudenza fis-sens li użu limitat mhux bilfors isarraf f'abbandun.

ii) ġaladarba ma jkunx hemm ftehim dwar destinazzjoni tal-fond esklussiva, huwa jista' jagħmel użu divers minnu.

iii) il-fond mhux iddeterjorat b'mod gravi; ma jistax jingħad li hemm dak li l-liġi tirrikjedi, ċjoe` "ħsara ħafna".

Din il-Qorti tosserva li:-

i) il-Bord ikkwota ħażin lill-intimat bħala li xehed li jmur fil-fond tlett darbiet fil-ġimgħa[2]. Fil-fatt xehed li jmur darbtejn jew tlett darbiet fix-xahar.[3]

---

[2] fol 57.
[3] fol 48.

ii) ir-rikorrenti ma qanqlux il-kawżali tal-bdil tad-destinazzjoni. Ibbażaw ruħhom unikament fuq il-kawżali tal-abbandun. Sewwa qal il-Bord fis-sentenza tiegħu li filwaqt li wieħed jistenna li "ħanut" li minnu ssir attivita` kummerċjali diretta jinfetaħ regolarment filwaqt li "ħanut" li jkun maħżen jista' jinfetaħ biss okkażjonalment. Huwa f'dan is-sens li tista' tagħmel differenza jekk il-ħanut inkriex bħala workshop ta' mastrudaxxa – bħalma jallegaw l-appellanti – jew bħala maħżen – bħalma jallega l-appellat. Mill-provi li tressqu l-qorti hi tal-fehma li l-Bord kellu kull dritt li jikkonkludi li l-kamra kienet inkriet bhala mahzen. Madankollu fil-fehma tal-qorti, l-kamra lanqas kienet tinfetaħ okkażjonalment. Dan huwa ppruvat mhux biss bix-xhieda tal-persuni interessati bħall-appellanti u binhom, imma wkoll mix-xhud l-avukat Gera de Petri li hu xhud indipendenti. La hu u lanqas bin ir-rikorrenti ma sarilhom kontro-eżami. Il-qorti tippretendi li kieku l-appellant verament jaghmel użu mill-kamra sabiex fiha jaħżen l-injam li mbagħad juża fil-workshop, ma jmurx fiha bejn darba u tliet darbiet fix-xahar. Waqt il-kontro-eżami, ir-rikorrenti t-tnejn baqgħu konsistenti mal-verżjoni li taw fl-affidavits rispettivi tagħhom li l-intimat kien ilu snin ma jersaq lejn il-kamra. Anke jekk kif qal l-appellat imur fil-kamra darbtejn jew tliet darbiet fix-xahar biss, huwa inverosimili għall-aħħar li ħadd mix-xhieda, li jgħixu jew kienu jgħixu viċin il-kamra, qatt ma lemħuħ.

iii) il-Qorti rat ir-ritratt eżibit mill-intimat (fol. 39) u ma taqbilx ma' dak li qalu l-appellanti li r-ritratt seta' ttieħed fi kwalunkwe post. Fih jidhru ħitan u travi miżbugħin bl-istess mod bħar-ritratti eżibiti – travi suwed, żebgħa bajda fis-saqaf bejn it-travi u fuq il-parti ta' fuq tal-ħitan maġemb it-travi, bordura irqiqa sewda taħt iż-żebgħa l-bajda fuq il-ħitan, u l-bqija tal-ħajt imbajjad bl-isfar. Dan ir-ritratt għandu fuq d-data ta' 24/10/2013[4], sentejn nieqes jumejn wara li nfteteħet il-kawża. Għalhekk ma jistax jittieħed bħala prova ċerta ta' x'kien hemm fil-kamra qabel inbdiet il-kawża. Dan apparti li, anke jekk il-kamra hi żgħira[5], ir-ritratt juri biss parti minnha, li fiha numru ta' fallakki mitluqin bl-addoċċ fuq xulxin flimkien ma' biċċiet tal-injam li jidher użat u saħansitra miżbugħ. **Jidher ukoll ħafna trab fuq l-injam.** Hu evidenti li l-appellat ippreżenta r-ritratt biex juri li l-fond qiegħed jintuża bħala maħżen. Pero' l-impressjoni li ħadet il-qorti hi l-oppost. Anness mal-affidavit tar-rikorrent suppost hemm ritratt *"Dok CM6 – juri li f'din il-kamra hemm diversi biċċiet tal-injam mitluqin bl-addoċċ"*[6]. Fil-proċess iżda hemm Dokumenti CM1 sa CM5 biss. L-istat deterjorat tal-faċċata hi wkoll ndiżju ta' abbandun. Kif tajjeb intqal fis-sentenza **Fenech Maria Dolores v Borg Joseph** 10.01.2003 QA(PS): *"Sinifikattiv, per ezempju, l-istat non-kuranti tal-fond minn barra kif deskritt mix-xhieda, u allura kien logiku li minn dan u minn provi ohra l-Bord iddeduca li fil-fond qed jinħaznu "affarijiet ta' żmien ilu ....bla ħtieġa ta' xejn ....kważi imbarazz."* Fiċ-ċirkostanzi ma jidhirx li kien

---

[4] esibit mill-intimat b'nota tal-04.11.2013 a fol 38 tal-proċess ta' quddiem il-Bord u mmarkat bħala dok AC-1.

[5] Fir-realta ma rriżultax x'dimensjoni għandha.

[6] fol 28.

qiegħed isir xi użu regolari minn din il-kamra bħala maħżen fejn suppost fiha tinżamm il-materja prima li l-mastrudaxxa juża ghall-opri li jagħmel.

Għaldaqstant tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-8 ta' Jannar 2015, u minflok tiċħad l-eċċezzjoni tal-intimat li qiegħed juża l-kamra bħala mahżen u tilqa' t-talba tar-rikorrenti. Tiffissa terminu ta' tletin (30) ġurnata mil-lum sabiex l-appellat jiżgombra mill-fond oġġett tal-kawża. Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellati.

Anthony Ellul