Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 159/2010 AE

Theresa sive Tessie Grima, Massimilian sive Max Zerafa, Alfred Zerafa, Vivianne Borg rappreżentata minn Charles Zerafa, Salvina sive Silvia Zammit rappreżentata minn Charles Zerafa, Charles Zerafa f'ismu u ghan-nom ta' ohtu Vivienne Borg, Isabelle O Toole, Josephine Galea u Donatienne Spiteri (appellati)

vs

Joseph Pace (appellant)

21 t'Ottubru 2016

Permezz ta' rikors ippreżentat fit-22 ta' Dicembru 2010 fil-Bord li Jirregola l-Kera, r-rikorrenti ppremettew illi l-intimat Joseph Pace jikri mingħandhom il-garaxx numru 81, f'Barrack Street, Qormi, liema garaxx kellu jintuza biss bħala maħżen għall-magazzinaġġ ta' oġġetti tan-negozju li kien jiġġestixxi l-intimat, li iżda biddel l-użu tiegħu billi beda jużah għal skopijiet mhux ta' kummerċ. Fih irriżultalhom li kien hemm kaxxi u xkejjer qodma, għodda, spare parts ta' karozzi, sodod antiki, *toyhouse* u sufan u oġġetti oħra mhux utilizzabli ghall-kummerċ kif ukoll jipparkja l-vettura privata tiegħu hemm. L-intimat ghadda l-pożizzjoni tiegħu ta' dirigent tal-kumpannija Joe Pace K3 lit-tifel tiegħu George Pace u għalhekk l-użu tal-garaxx għall skopijiet kummerċjali mikri lill-intimat personalment m'għadux jissussisti. Għalhekk ir-rikorrenti talbu l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-fond mikri.

L-intimat, permezz ta' risposta ppreżentata fid-29 ta' Marzu 2011 eċċepixxa, fil-meritu, illi l-intimat għadu juża l-fond bl-istess mod u għall-istess skop għal għexieren ta' snin.

Permezz ta' sentenza tas-26 ta' Ġunju 2014 il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tar-rikorrenti wara li osserva li l-intimat ma kienx qiegħed jagħmel użu mill-maħżen ghal magażinaġġ ta' merkanzija tan-negozju, u l-maħżen kien qiegħed jintuża ghal użu privat, sabiex fih jiggaraxxja l-vettura privata tiegħu, jaħżen affarijiet personali tiegħu u jagħmel xi xogħol għalih.

L-intimat appella mis-sentenza, bl-aggravju li l-Bord ma kellux jasal għall-konklużjoni li kien biddel id-destinazzjoni tal-fond peress illi:

1. il-preponderanza tal-użu ma nbidlitx minkejja li juża' l-fond biex jipparkja l-karozza u jpoġġi oġġetti personali. Ilu jipparkja l-karozza hemm għal snin twal, *ergo* hemm l-akkwijixxenza tas-sidien.

2. jikkontesta l-asserzjoni tar-rikorrenti li l-fond inkera għall-ħażna tal-merkanzija. Huwa ilu juża l-fond bl-istess mod għal għexieren ta' snin.

3. il-prova tal-iskop li għalih inkera l-fond tispetta fuq ir-rikorrenti.

4. maħżen għandu l-istess protezzjoni ta' ħanut taħt il-liġi tal-kera iżda mhux mistenni li jinfetaħ kontinwament bħal ħanut.

5. maħżen mhux bilfors marbut man-negozju.

6. l-intimat mhux obbligat iġib prova tal-volum tan-negozju tiegħu.

Ir-rikorrenti wieġbu, fir-risposta tal-appell li:

1. jirriżulta bla dubbju li l-fond ġie mikri għal skop kummerċjali.

2. l-appellant m'għadux jikkummerċja personalment u għalhekk ma jistax jgħid li qed juża' l-fond għall-"kummerċ"

3. ritratti esibiti juru li l-fond qed jintuża għal skopijiet personali. Il-fond jinstab kontinwament magħluq. L-appellant wiegħed li jesebixxu kotba tan-negozju iżda naqas li jagħmel dan. M'hemmx konsum ta' dawl u ilma.

4. biex ikun protezzjoni tal-liġi għal 'store', il-merkanzija trid tkun intiża għall-kummerċ.

5. Jidher ovvju li l-għan ewlieni tal-appellant huwa li jkompli juża l-fond bħala garaxx għall-karozza tiegħu billi l-maħżen jinstab qrib ir-residenza tiegħu.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

1. Meta l-appellant xehed fis-seduta tal-25 ta' April, 2012 iddikjara li jikri maħżen mingħand l-appellati. Spjega: *"Jiena nużaħ għax-xoghol tiegħi ta' import u export".* M'hemmx kontestazzjoni li l-kirja kienet waħda kummerċjali.

2. Fis-seduta tas-27 ta' Ġunju, 2013 l-appellant xehed li fil-maħżen iżomm merkanzija li tinbiegħ:

   *"…. bil-wholesale, partikolarment lill-Gvern. Tant huwa minnu li hemm diversi kaxxex b'Wellington boots fihom illi huma kollha mmarkati Gvern ta' Malta. U hemm ukoll xugamani, ħafna xugamani bojod li jintużaw għall-isptarijiet tal-Gvern meta jitolbuna. Jien għandi ngħid illi jien għadni fin-negozju sa issa u hemm it-tifel tiegħi wkoll li jinnegożja. Jiena għandi ngħid li n-negozju tiegħi huma kollha **f'ismi personali.**"*

   M'huwiex biżżejjed li fil-fond tinżamm xi merkanzija. L-appellant ma jistax jippretendi li jibqa' jgawdi mill-protezzjoni taħt il-liġi speċjali tal-kirja jekk ma jirriżultax li għandu *an on going business*. Il-maħżen irid ikun qiegħed jintuża biex fih tinżamm merkanzija li tkun qegħda

tinbiegħ. Hekk biss maħżen jista' jikkwalifika taħt id-definizzjoni ta' ħanut (Art. 2 tal-Kap. 69). F'dan il-kuntest din il-qorti[1] qalet:

*"Jibda biex jinghad illi huwa indiskuss illi "mahzen" jirrientra fit-tifsira li l-ligi specjali (Kap 69) taghti lill-kelma "hanut", **basta li tali fond huwa attinenti ghan-negozju principali ta' min jikrieh**. Kif jinghad fid-decizjoni "Alessandro Cortis –vs- Michele Bugeja", Appell, 10 ta' Marzu 1952, mill-istess kuntest fejn jinsab kollokat jidher li l-ligi **"riedet tikkontempla fondi konnessi ma' negozju, jew ahjar fondi li huma mahzen fejn hemm "wares" jew "goods" li huma l-oggett tan-negozju ta' min jikrihom."***

Dan ghaliex ukoll, "il-ligi ghalhekk ma jidherx li tikkontempla bhala "mahzen" protett minnha bhala "hanut" kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa' xi affarijiet, ikunu x'jkunu" – "Ferdinand Fiott –vs- John Galea", Appell, 23 ta' Frar 1973; "Adelina Azzopardi et –vs- Karmenu Vassallo", Appell Kummercjali, 15 ta' Dicembru, 1978."

Rilevanti wkoll is-sentenza **Micallef et vs Deriogio**, tat-28 ta' April, 2004[2] fejn intqal:

"Premessi dawn l-aspetti singolari tal-provi, l-Qorti tasal biex tikkoncedi lill-appellanti illi "store" ghandu karatteristici distinti minn dawk ta' hanut veru u proprju, u li allura fil-kaz ta' store jista' jigi kondott negozju minnu anke jekk ma jkunx miftuh ghal klijentela. Tfakkar pero` illi kif jinsab enuncjat fis-sentenza a Vol XLII pI p312, "jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi uzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; ghax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-"hanut" jehtieg li jkun u jibqa' uzat bhala tali".

Huwa desumibbli minn dan illi in kwantu "hanut" store jimporta allura attivita` kummercjali fih anke jekk perjodika jew fuq skala ridotta. Dak li jidher invece li hu projbit hu li l-uzu tal-fond u l-ezercizzju tan-negozju u tal-bejgh minnu jsir bhala haga sporadika jew, fi kliem l-appellanti, skond l-aptit. Hu proprju dan li jiddenota l-abbandun tal-fond."

Fis-sentenza **Formosa et vs Mifsud et** tad-9 ta' Lulju 1999, din il-qorti[3] qalet:

"Hu rilevanti wkoll ghall-mertu, distinzjoni fundamentali bejn fond li jkun mikri biex fih jigu mahzuna oggetti u merkanzija in konnessjoni ma' negozju 'attiv jew attivat' u fond mikri biex fih issir hazna ta' oggetti mhux konnessi ma' tali attivita kummercjali. Fl-ewwel kaz il-fond seta' u ghandu jigi meqjus bhala estensjoni tal-fond li fih l-inkwilin fin-negozju, ikun qed jiggestixxi u konsegwentement igawdi l-protezzjoni shiha tal-ligi specjali tal-kera (Kap. 69) daqs li kieku kien hanut. Infatti l-istess ligi tikkwalifika fost il-fondi li jaqghu taht id-definizzjoni ta' hanut ghall-fini ta' dik il-ligi.

---

[1] **Dr L. Vella nomine vs Mediterranean Trading Shipping Co Ltd**, 7 ta' Lulju, 2003.
[2] Li l-Bord għamel riferenza għaliha.
[3] Imhallef J. Said Pullicino.

Mhux l-istess jista' jinghad fit-tieni kaz fejn il-"kirja tal-mahzen" fis-sens lat tal-kelma ma tkunx saret in konnessjoni ma' negozju. F'din l-eventwalita' l-fond ma jgawdix hlief il-protezzjoni minima daqs li kieku l-fond kien mikri ghall-garagge tal-vettura privata ta' l-inkwilin.

Din il-konsiderazzjoni twassal lill-Qorti biex tiddistingwi bejn in-non uzu ta' fond mikri bhala mahzen ghal skopijiet kummercjali u n-non uzu ta' fond mikri bhala mahzen mhux ghal dan l-iskop. Ghandu jigi sottolinejat li hawn si tratta ta' lokazzjoni li kienet f'perjodu ta' rilokazzjoni impost bil-ligi specjali fuq is-sid. Rilokazzjoni li r-ratio legis ghaliha hi bazata fuq in-nuqqas tal-bzonn tal-inkwilin li jibqa' juza l-fond ghall-iskop li ghalih gie lilu mikri skond il-ftehim originali. Dan jimporta fuq il-Qorti interpretazzjoni restrittiva li tassigura li s-sid ma jibqax jigi privat mid-dritt tieghu li jipprendi l-pussess tal-fond jekk jirrizulta li l-inkwilin ma kellux aktar bzonnu ghal dak il-fini kif ikun manifest u jekk il-provi juru li ghal certu zmien l-inkwilin ma kienx baqa' jaghmel uzu tal-fond ghall-istess skop li ghalih kien ilu originarjament mikri. Tul ta' zmien u cirkostanzi li naturalment jithallew fid-diskrezzjoni tal-gudikant biex jiggudika. Hu f'dan il-kuntest illi l-gurisprudenza kienet tikkwalifika n-non uzu tal-fond bhala ekwivalenti ghat-tibdil tad-destinazzjoni tieghu."

Għalhekk jekk ma jeżistix negozju, il-maħżen m'huwiex jintuża għall-iskop li nkera. L-inkwilin ma jistax jargumenta li ghadu juża l-maħżen mis-sempliċi fatt li fih ikun ħalla merkanzija. Il-liġi tikkwalifika l-maħżen bhala ħanut, u dan għaliex tqiesu estensjoni tan-negozju tal-inkwilin. Fejn m'hemmx negozju, allura l-inkwilin ma jisthoqqlux li jibqa' jirċievi protezzjoni mil-liġi speċjali. Jekk wieħed kellu jgħid mod ieħor ikun ifisser li kull ma jkollu jagħmel l-inkwilin, ukoll fejn ma jkunx għad għandu negozju, hu li jħalli merkanzija fil-maħżen. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-inkwilin ikun qiegħed juża l-maħżen ghan-negozju.

Hu minnu li l-oneru tal-prova qiegħed fuq sid il-kera;

"min jallega tibdil ta' destinazzjoni tal-fond minnu mikri ghandu jipprova sew id-destinazzjoni originarja kemm it-tibdil taghha ghax il-provi li jsostnu l-azzjoni jmissu lill-attur u l-konvenut ma ghandux jipprova l-fatt negattiv"

(**Francesco Mallia –vs- Salvatore Guillaumier**, Appell, 12 ta' Jannar, 1962).

Jidher li m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar in-natura oriġinarja tal-kirja, cjoe' li l-fond inkera lill-appellant biex jintuza bhala mahzen ghan-negozju tieghu.

Min jinnegozja għandu:

i. Ikollu numru ta' reġistrazzjoni tat-Taxxa tal-Valur Miżjud u kotba tal-kummerċ;
ii. Kull sena jippreżenta formoli tat-taxxa lid-Dipartiment tat-Taxxi;

L-appellant ma tax prova ta' dawn. Waqt is-seduta tal-25 ta' April 2012 intalab jippreżenta kopja tal-aħħar ħames snin tal-kotba tal-kummerċ u formoli tat-taxxa (fol. 58), u qal: *"Jiena nieħu ħsieb li sas-seduta li jmiss inġib dak li qed jiġi lili mitlub."* Pero' permezz ta' nota preżentata fil-15 ta' Novembru 2012 ippreżenta *financial statements* tas-soċjeta Joe Pace K3 Limited (fol. 72-249), li fis-seduta tas-27 ta' Ġunju 2013 qal li m'għandha x'taqsam xejn mal-kirja oġġett ta' din il-kawża. Għalhekk dawn id-dokumenti huma għal kollox irrilevanti. Dan ifisser li ppreżenta dokumenti li hu stess kien jaf li huma rrilevanti. Fatt li ma jirrifletti xejn tajjeb fuq il-kredibilita' tiegħu. Fl-istess seduta tas-27 ta' Ġunju, 2013 qal, *"Jien għandi ngħid illi l-kotba tal-kummerċ f'ismi suppost hemm,"* u *"Jiena qiegħed nobbliga ruħi illi sa żmien xahrejn mil-lum, sal-bidu ta' Settembru nesebixxi kopja tal-aħħar ħames snin tal-commercial books li huma f'ismi personali u mhux f'isem il-kumpannija Joe Pace K3 Limited jew xi kumpanniji oħra."* (fol. 257). Dokumenti li baqgħu ma ġewx preżentati. Jekk kif qal l-appellant, *"Jiena madankollu xorta nibqa' ngħid li jien għadni nikkumerċja u nagħmel ix-xoghol f'ismi personali,"* (fol. 257) kellu dmir iressaq provi konkreti li dik hi l-verita'. Madankollu l-appellant baqa' ma ppreżenta xejn u fis-seduta ta' wara (10 ta' Ottubru, 2013) id-difensur tiegħu ddikjara li ma kellux iktar provi x'iressaq mingħajr ma ngħatat raġuni għalfejn l-appellant m'għamilx dak li wiegħed.

Meta tqies dawn iċ-ċirkostanzi kollha, il-qorti tikkonkludi li l-appellant ilu s-snin jaħli l-ħin tal-qorti u ta' sidien il-kera. L-appellant ma jistax jitwemmen li kien għadu jinnegozja f'ismu personali. Kellu d-dmir li jressaq provi cari u konkreti li effettivament għadu jinnegozja f'ismu personali. Provi li ma sarux minkejja li għal darbtejn obbliga ruħu li jippreżenta d-dokumenti rilevanti. Min mhux onest ma jistax jippretendi li jingħata protezzjoni mill-qorti.

Għal dak li jirrigwarda l-użu personali li qiegħed isir fil-fond u li l-appellant isostni li ma biddel xejn mill-użu tal-fond bħala maħżen għall-merkanzija, il-qorti m'għandha bżonn tgħid xejn ġialadarba l-kirja kienet waħda kummerċjali u mill-provi rriżulta li l-fond ma baqax jintuża bħala maħżen fl-eżercizzju tan-negozju tal-inkwilin. Negozju li l-qorti tikkonkludli li **ma jeżistix**.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant. Tikkundanna lill-appellant iħallas lill-appellati l-ispejjeż għal darbtejn peress li l-appell hu fieragħ (artikolu 223(4) tal-Kap. 12). It-terminu għall-iżgumbrament stabbilit mill-Bord jibda għaddej mil-lum.

Anthony Ellul.