Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 104/2006

Mario Galea Testaferrata [KI 462029M] u b'digriet tas-6 ta' Settembru 2008 wara l-mewt tieghu l-atti kienu trasfuzi f'isem uliedu Camilla Scerri, James, Simon u Maria Galea Testaferrata u b'digriet tas-7 ta' Novembru 2013 Dr. Simon Galea Testaferrata u James Galea Testaferrata ma baqghux parti fil-kawza (appellanti)

vs

Moira Grech Sant u b'digriet tas-26 ta' Novembru 2012 kien kjamat in kawza Edward Busuttil (appellati)

22 ta' Settembru 2017

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ta' Mario Galea Testaferrata tal-20 ta' Dicembru 2006** quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' liema ppremetta illi: (i) huwa jikri lill-intimata l-fond numru 161/162, Triq Santa Lucia, Valletta, versu l-kera annwali ta' Lm75.00 pagabbli kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza li tmiss taghlaq f'Settembru 2007; (ii) il-fond inkwistjoni inkera b'lokazzjoni wahda sabiex jintuza mill-inkwilin ghal skopijiet kummercjali; (iii) ciononostante l-fond gie maqsum f'zewg hwienet li qed jigu gestiti separatament u l-inkwilina qieghda tokkupa hanut wiehed biss, filwaqt li l-iehor jinsab immexxi b'mod separat minn terzi; (iv) l-intimata kisret il-kondizzjonijiet lokatizji stante li qasmet il-fond fi tnejn u ssullokat parti mill-fond jew cediet parti mill-lokazzjoni ad insaputa, u minghajr il-kunsens espress tal-esponent, u kwindi tissussisti raguni valida ghar-ripresa tal-fondi mikrija a tenur tal-artikolu 9 (a) tal-Kap 69. In vista tal-premess ir-rikorrent talab lill-Bord sabiex fl-iskadenza li tmiss, u cioe' f'Settembru 2007 jew skadenza ulterjuri skont il-kaz, jigi awtorizzat biex ma jgeddidx il-lokazzjoni tal-fond numru 161/162, Triq Santa Lucia, Valletta favur l-intimata, u konsegwentement jordna lill-intimata sabiex tivvaka minn, u trodd lura, l-istess fond fi zmien qasir u perentorju li l-Bord joghgbu jiffissa.

Rat ir-**Risposta tal-intimata Moira Grech Sant tat-12 ta' Jannar 2007**[1] permezz ta' liema eccepiet li t-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi hija bl-ebda mod ma kisret l-ftehim ta' lokazzjoni u lanqas ma cediet jew assenjat il-proprjeta' mikrija.

Rat ir-**Risposta tal-kjamat fil-kawza Edward Busuttil tal-4 ta' Dicembru 2012**[2] permezz ta' liema eccepixxa li t-talba rikorrenti timmerita illi tigi michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, billi ma huwiex minnhu illi sehhew xi cirkostanzi, kif premess fir-rikors promutur, illi jistghu jiggustifikaw it-terminazzjoni tal-kirja vigenti u/jew ir-ripreza tal-fond in kwistjoni favur ir-rikorrenti.

Rat **is-sentenza tal-Bord tal-10 ta' Ottubru 2016** fejn intqal -

"Illi mill-provi kollha prodotti huwa evidenti li mill-bidunett tal-kirja kienet tithallas kera wahda ghal zewg fondi li kienu jinfdu ma' xulxin permezz ta' bieb. Originarjament dawn il-fondi kienu gestiti min-nannu tal-intimata u tal-kjamat fil-kawza u fl-ahhar snin ta' hajtu dawn in-negozji kienu gestiti mill-missirijiet rispettivi taghhom. Meta gie nieqes missierhom, in-negozju ghadda wiehed lill-intimata u l-iehor lill-kjamat fil-kawza. Dan kollu gie konfermat mhux biss mill-istess intimata u kjamata fil-kawza izda wkoll minn impjegati fl-istess negozji u impjegati ta' negozji fl-istess triq.

Illi ghalhekk l-intimata ma' ghamlet l-ebda bdil strutturali u l-ebda cessjoni jew sullokazzjoni ta' kera. Izda jirrizulta ampjament illi s-sitwazzjoni kienet minn dejjem kif inhi llum ghajr li l-intimata u l-kjamat fil-kawza dahlu fiz-zarbun ta' missirijiethom meta dawn gew neqsin.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom."

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza u l-appellati wiegbu[3]. Waqt is-seduta tal-10 ta' Marzu 2017 dehru l-partijiet assistiti u ddikjaraw li m'ghandhomx xi jzidu ma' dak li hemm fl-atti u li l-Qorti tista' tghaddi ghas-sentenza.

Il-Qorti qrat l-atti.

L-aggravji tal-appellanti huma erbgha:

1. Nuqqas ta' motivazzjoni fis-sentenza appellata;

2. Nuqqas ta' konsiderazzjoni tal-mertu;

---

[1] Fol 2.

[2] Fol 117.

[3] Risposta ta' Moira Grech Sant a fol 12 et seq u Risposta ta' Edward Busuttil a fol 17 *et seq*.

3. Nuqqas ta' apprezzament/apprezzament zbaljat tal-fatti;

4. Interpretazzjoni hazina tal-ligi.

L-ewwel aggravju

Fil-fehma tal-appellanti l-Bord ma tax ragunijiet xierqa li jimmotivaw id-decizjoni tieghu. Ma sar ebda accenn ghall-provi ghajr ghal kumment in generali; ma saritx referenza ghall-punti saljenti marbuta mal-mertu u lanqas saret xi referenza ghall-argumenti u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Konsiderazzjoni

Fl-kaz **Donna Ohayon vs Direttur tas-Sigurta' Socjali** deciz fid-29 ta' Lulju 2015[4] inghad hekk:

"Illi gie deciz in materja:

*'.....ghalkemm il-motivazzjoni hi ta' essenza f'kull gudikat, mhux necessarju li din tkun wahda bilfors elaborata, u tista', anzi, tkun wahda skematika, basta li minnha tkun tista' tigi individwata r-raguni li titqieghed abbazi tad-decizjoni. [Ara ad ezempju d-decizjoni fl-ismijiet "**Joseph Mercieca -vs- Water Services Corporation**", Appell Inferjuri, 7 ta' Frar, 2009.] Irid jinghad illi din l-espressjoni ta' fehma giet, sa recentement hafna, abbraccjata mill-Qorti ta' l-Appell kolleggjali in re: "**Frank P. Borg Limited -vs- Joseph Camilleri**", 28 ta' Mejju,2010;*

Ghandu jigi osservat illi f'dik l-istess sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta nghad ukoll illi "f'adempiment ta' l-obbligu tal-motivazzjoni l-gudikant mhux tenut li joqghod jaghmel apprezzament singolari tar-rizultanzi kollha processwali jew tal-punti kollha ta' dritt izda sufficjenti li hu jindika l-elementi li fuqhom ikun qieghed jiffonda d-decizjoni tieghu".

*Maghdud dan, huwa dejjem opportun li jigi mfakkar ukoll il-principju bazilari li l-litigand ghandu jinghata raguni ghaliex il-meritu kien qed jigi deciz kif fil-fatt gie deciz. "Dan mhux biss biex tigi assigurata t-trasparenza tal-gudizzju imma ukoll biex tkun tista' tigi verifikata l-gustizzja tal-gudikat. Id-decizjoni kellha almenu tinvesti mertu tat-talbiet kif proposti u l-eccezzonijiet ghalihom" ("**Kruger Limited -vs- Il-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud**", Appell, 13 ta' Lulju 2001). Fil-fattispeci, allura, ghaliex il-gravam kien qed jigi michud.*

Decizjoni din li kellha tkun appoggjata minn motivazzjoni adegwata li tipprovdi s-sodisfazzjoni

[4] App Nru 26/14.

minimu lill-appellanti ghaliex l-Arbitru jkun wasal ghal dak il-konvinciment tieghu;

*Ma ghandu qatt jintilef di vista illi s-sufficjenza u r-razzjonalita` tal-motivazzjoni timplika logikament ir-raffront bejn ir-raguni tad-decizjoni u r-rizultanzi probatorji. Ara f'dan is-sens id-decizjonijiet ta' din il-Qorti fl-ismijiet "**Anthony Galdes Giappone -vs-Direttur tas-Sigurta` Socjali**", 9 ta' Jannar, 2009 u "**Mary Bonavia -vs- Diretur tas-Sigurta` Socjali**", 30 ta' Jannar, 2009;"*

In linea mal-principji appena enuncjati l-Qorti tosserva li anke jekk b'mod sintetiku, fil-kaz odjern il-Bord irrefera u kkunsidra s-sustanza tal-provi mressqa u fl-isfond taghhom ikkonkluda li:

i. kuntrarjament ghall-allegazzjoni tal-appellanti li l-inkwilin qasam il-fond fi tnejn, ma kien sar ebda tibdil strutturali fil-fond; u

ii. ma saret ebda cessjoni jew sullokazzjoni tal-kirja ghax matul is-snin ma kien ebda kambjamenti minn dak originarjament miftiehem hlief meta l-appellati hadu f'idejhom it-tmexxija tan-negozju wara l-mewt ta' missirijiethom.

Huwa minnu li s-sentenza in ezami hija konciza madankollu r-ragunijiet li fuqhom il-Bord ibbaza d-decizjoni tieghu huma identifikabbli. Jigi nnutat ukoll li l-appellanti kienu f'qaghda li jifhmu l-bazi tac-cahda tat-talba taghhom tant li appellaw quddiem din il-Qorti b'aggravju anke fuq l-apprezzament tal-fatti.

Inoltre l-fatt wahdu li l-Bord ma elaborax dettaljatament fuq il-mertu u fuq l-argumenti u sottomissjonijiet tal-partijiet ma jfissirx li dawn ma gewx ikkunsidrati minnu tant li qabel ma ghadda biex jaghmel il-konsiderazzjonijiet li wassluh ghas-sentenza l-Bord ddikjara li kien ha konjizzjoni tal-atti kollha tal-kawza inkluz il-provi, dokumenti u s-sottomissjonijiet tal-partijiet. Kif anke inghad fil-kaz **Fenoco Limited vs Pronto Developers Limited** deciz fit-30 ta' Novembru 2012[5] **-**

"Fir-rigward, il-Qorti tirribadixxi li l-fatt li l-ewwel Qorti ma semmietx ix-xhieda kollha, u l-kontenut tar-rapporti prezentati, ma jwassalx ghall-konkluzjoni li dawn ma gewx ikkunsidrati minnha. Jigi osservat li, wara li qorti gudikanti tezamina l-atti processwali kollha, mhijiex obbligata li tindika kollox u taghti spjegazzjoni u gudizzju fuq kollox, imma huwa fid-diskrezzjoni taghha li fis-sentenza tindika u tissenjala dak li jidhrilha li hu relevanti u li eventwalment wassalha biex taghti l-gudizzju taghha fuq it-talbiet maghmula."

In fine l-Qorti taghrbel ukoll dawn il-konstatazzjonijiet kollha flimkien fl-isfond tal-principju illi safejn hu guridikament possibbli, sa fejn possibbli sentenza m'ghandhiex tigi mhassra.[6]

---

[5] App Nru 624/07.

[6] **Anthony u Joan konjugi Scerri vs Anthony u Sylvie konjugi Cutajar et** deciza fis-16 ta' Marzu 2005 (Rik 583/2002).

F'dan il-kaz l-Qorti tikkonkludi li s-sentenza tal-Bord tikkontjeni l-minimu mehtieg[7].

L-aggravju hu michud.

It-tieni aggravju

Skont l-appellanti, s-sentenza tal-Bord tonqos milli tikkunsidra l-mertu adegwatament. Huma jargumentaw li l-bazi tal-azzjoni taghhom hija s-sullokazzjoni u/jew cessjoni tal-fond minghajr il-kunsens espress tas-sid u kwindi l-pern tal-kaz huwa r-rizultanza o meno ta' tali kunsens skont il-ligi. Il-Bord m'ghamel ebda accenn ghall-kwistjoni tal-kunsens.

Konsiderazzjoni

Il-Qorti tqis li la darba d-decizjoni tal-Bord kienet li ma hemm *"ebda cessjoni jew sullokazzjoni tal-kera"* ma kien hemm ebda lok li tigi ndagata l-kwistjoni jekk kienx hemm il-kunsens jew le tas-sid fil-vicenda.

Dan l-aggravju hu michud.

It-tielet aggravju

L-ilment huwa dwar l-apprezzament tal-provi kondott mill-Bord.

Konsiderazzjoni

Kif intqal fis-sentenza **Sharon Tonna vs Joseph Tonna** tas-27 ta' Jannar 2017[8] -

"Din il-Qorti tibda billi tirribadixxi li, bhala qorti ta' revizjoni, ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti, partikolarment bhal fil-kaz prezenti fejn dik il-Qorti kellha l-opportunita` li ….. tisma' lill-partijiet, sakemm ma jirrizultax xi zball manifest li jekk ma jigix rettifikat parti jew ohra ssofri ingustizzja. Izda, din il-Qorti, anke bhala qorti ta' revizjoni, xorta ghandha tezamina l-provi kollha akkwiziti sabiex tistabbilixxi jekk il-konkluzjoni raggjunta mill-ewwel Qorti kinitx wahda li dik il-Qorti setghet ragjonevolment tasal ghaliha mill-provi."

It-talba tal-appellanti ghax-xoljiment tal-kirja u r-ripreza tal-fond hija bazata fuq kawzali **wahda** u cioe' li l-inkwilina appellata Moira Grech Sant kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja ghax il-fond mikri gie maqsum f'zewg hwienet li qed jigu gestiti separatment u hija ssullokat parti mill-fond jew cediet parti mill-lokazzjoni lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid. L-azzjoni hija bazata fuq l-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 li jippermetti r-ripreza tal-fond mis-sid –

"jekk il-kerrej, fil-kors ta' kiri ta' qabel….ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera."

---

[7] Art.218 u 219 tal-Kap 12.

[8] Cit Nru 152/05.

Sullokazzjoni ta' fond jew ta' parti minnu ssehh fejn l-inkwilin jerhih f'idejn haddiehor. Inghad fil-kaz **Helen Schembri v Lucrezia Montebello deciz fl-24 ta' Mejju 2006[9] -**

*"Intqal fis-sentenza **Azzopardi -vs- Portelli** .....illi "l-figura tas-sullokazzjoni li fuqha s-sid jista' jeradika talba ghar-ripreza tal-fond timporta mhux biss it-trasferiment tan-negozju favur terz imma wkoll il-konsegwenzjali estranejita `ta' l-inkwilin mil-lokazzjoni wara li javvera ruhu t-trasferiment".*

Hemm differenza bejn sullokazzjoni u cessjoni tal-kirja jew parti minnha. Kif osservat fis-sentenza **L-Avukat Dottor Anthony Rutter Giappone et vs Energy Ltd** tas-7 ta' Dicembru 2009[10]: -

"Issa hu maghruf li bejn cessjoni u sullokazzjoni hemm differenza. Skond il-Baudry-Lacantinerie, "Trattato di Diritto Civile – Contratto di Lacazione", "Sublocare vuol dire dare in locazione la cosa che si tiene gia a questo titolo, o, in alter termini locarla di seconda mano in tutto o in parte ad un'altra persona. Vi sono allora due locazioni sovrapposti, il sublocatore e` impegnata in ambedue; conduttore nella prima diviene locatore nella seconda". Min-naha l-ohra, l-istess awtur ighid li "Cedere la propria locazione vuol dire trasmettere ad un altro, a titolo di cessione, i diritti risultanti da un contratto di locazione, nel quale si figura a titolo di conduttore. La cessione della locazione e` un trasferimento del diritto di godimento risultante da una locazione".

Mill-provi jirrizulta li:

i. Il-proprjeta' oggett ta' dawn il-proceduri kienet assenjata giet assenjata lir-rikorrent originali (Mario Galea Testaferrata) permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fil-25 ta' Mejju 1991[11];

ii. Mid-deskrizzjoni moghtija minn ibnu l-avukat Simon Galea Testaferrata[12], il-proprjeta' kienet tikkonsisti f'*"zewg hwienet konnessi".* Huwa jghid li din il-proprjeta' kienet ilha zmien twil tigi *"mikrija bhala fond wiehed", "permezz ta' lokazzjoni wahda"* u kien isir hlas ta' *"kera wahda ghal entrambi l-hwienet".* Fil-fatt l-ircevuti li gew prezentati jsemmu z-zewg proprjetajiet b'kera wahda.

iii. Il-proprjeta' kienet originarjament mikrija lil Joseph Busuttil b'kera ta' Lm75 (€175) fis-sena. L-appellat Edward Busuttil xehed[13] -

---

[9] AppNru 49/01.

[10] App Nru 275/02.

[11] Affidavit ta' Simon Galea Testaferrata a fol 47.

[12] Fol 47.

[13] Fol 99.

"Il-kirja kienet wahda u kienet tohrog…. ircevuta wahda ghaz-zewgt ihwienet….In-nannu tieghi…meta kien haj naf li kien jiggestixxi z-zewgt ihwienet u fl-ahhar tas-sena kien jiddividi kollox mat-tfal."

iv. Kull hanut ghandu entratura ghalih u hemm bieb intern li minnu hemm access ghaz-zewg hwienet. Kif xehed l-appellat Edward Busuttil[14] –

"L-iskop tal-bieb intern, li jikkomunika z-zewgt ihwienet, kien biex l-ahwa jekk ikollhom bzonn jaghtu ghajnuna lil xulxin, minkejja li z-zewg fondi jmissu ma' xulxin. Dan il-bieb ghadu jintuza sal-lum, dan huwa bieb li jissakkar bic-cavetta miz-zewg nahat. Hemm diversi ragunijiet li jistghu jinqalghu ghal bzonn ta' access bejn hanut u iehor ezempju jekk shutter minnhom ma jkunx jinfetah jew jekk xi had minn naha ta' Moira jkun irid juza l-kamra tal-banju dik qieghda fuq in-naha tieghi."

v. Fil-prattika jidher li f'punt partikolari waqt li kien ghadu haj l-inkwilin originali Joseph Busuttil, il-gestjoni ta' wiehed mill-hwienet mertu ta' dawn il-proceduri kienet f'idejn ibnu John, filwaqt li l-gestjoni tal-hanut l-iehor ukoll mertu ta' din il-kawza kienet f'idejn ibnu l-iehor Edwin. Min-naha l-ohra l-gestjoni ta' hanut iehor li missierhom kellu fi Triq ir-Repubblika kienet f'idejn iz-zewg ahwa l-ohra Victor u Maurice;

vi. L-inkwilin Joseph Busuttil miet fit-30 ta' Dicembru 1951[15] u martu kellha l-uzufrutt. Skont it-tielet artiklu tat-testment tas-26 ta' Dicembru 1951, l-avvjament tad-dritti, il-hwienet u n-negozji tat-testatur u martu thallew b'titolu ta' legat lil uliedhom subien Victor, John, Edwin u Maurice f'sehem ugwali bejniethom[16];

vii. Qatt ma saret divizjoni bejn l-eredi ta' Joseph Busuttil minhabba dizgwid familjari. L-avvjamenti ghadhom in komun[17];

viii. Wara l-mewt ta' missierhom, il-gestjoni tal-hwienet baqghet kif kienet u cioe' John u Edwin baqghu imexxu separatament il-hwienet mertu ta' dawn il-proceduri u ghar-rigward ta' kera, din kienet tingabar minn John f'ismu u f'isem huh Edwin. Il-gestjoni tal-hanut l-iehor li missierhom kellu fi Triq ir-Repubblika baqghet f'idejn iz-zewg ahwa l-ohra u l-kera kien ihallasha huhom Victor f'ismu u f'isem huhom Maurice[18];

---

[14] Fol 99.

[15] Certifikat tal-mewt a fol 104.

[16] Fol 102.

[17] Fol 137.

[18] Fol 98.

ix. Wara l-mewt ta' John u Edwin imbaghad, il-gestjoni taz-zewgt ihwienet mertu tal-kawza tal-lum ghaddiet ghand uliedhom l-appellati, b'Moira Grech Sant bint John tahdem fil-fond 162 u Edward bin Edwin jahdem fil-hanut 161a. L-appellata Moira bdiet thallas il-kera. Fil-fatt l-ircevuti jinhargu f'isimha biss[19];

x. L-appellata Grech Sant xehedet[20] –

"Il-fond kien originarjament jappartjeni lil missieri John Busuttil, jiena minn dejjem niffrekwenta dan il-post, minn meta kont zghira. Illum il-gurnata huwa gestit bhalma dejjem kien, bhala hanut tal-gojjellerija. Nikkonferma li anke qabel missieri missieru wkoll kien jiggestih bhala tali. Dan il-hanut l-ewwel kien tan-nannu tieghi, waqa' f'idejn missieri u minn missieri gie f'idejja. Minbarra dan il-hanut hemm hanut iehor jappartjeni lill-familja taghna naturalment bil-kera. Dejjem niftakar illi naha minnhom, jigifieri f'dan il-fond, kien hemm missieri u l-hanut l-iehor kien ikun hemm huh, anke meta kien haj in-nannu kienu jkunu gestiti separatament…..Dejjem naf dawn iz-zewg fondi u allura l-istess negozji gestiti b'dan il-mod."

xi. Originarjament, wiehed minn dawn iz-zewg hwienet mertu tal-proceduri tal-lum kien tal-hwejjeg u l-iehor tad-deheb. Eventwalment, iz-zewgt ihwienet saru jbieghu id-deheb.

xii. Carmel Azzopardi sid ta' hanut vicin iz-zewg hwienet in kwistjoni u li ilu jopera fih mill-1972 xehed hekk –

"Jien niftakar il-fond maqsum f'zewgt ihwienet – hanut minnhom armat bid-deheb ta' John Busuttil u l-iehor li jmiss mieghu hanut tal-abiljamenti gestit minn Edwin Busuttil li huwa missier il-kjamat in kawza li jiena nafu b'ismu Edward Busuttil. Illum il-gurnata l-hanut tal-hwejjeg huwa gestit bhala hanut ukoll tad-deheb u l-fidda, dana ilu hafna zmien tant li ma niftakarx kemm."

xiii. William Spiteri, ex-impjegat fil-hanut tad-deheb gestit mill-fond Victoria Jewellery bejn l-1969 u l-1987 xehed hekk[21] –

"Jiena fiz-zmien kont nahdem fi Triq Santa Lucija ma' John Busuttil li kien ibiegh id-deheb mill-fond Victoria Jewellery, liema bieb mieghu kien hemm il-hanut gestit minn Edwin Busuttil li huwa hu John Busuttil. F'dak il-hanut kien ibiegh il-hwejjeg u z-zewgt ihwienet, jigifieri dak fejn nahdem jien u ta' Edwin Busuttil kienu jinfdu permezz ta' bieb li jinfetah bejn iz-zewgt ihwienet….Fiz-zmien li kont nahdem jien il-hanut tal-hwejjeg imbaghad beda jkun gestit bhala hanut ghall-bejgh tal-fidda."

---

[19] Fol 75-76.

[20] Fol 91.

[21] Fol 143.

xiv. Dwar l-ismijiet tal-hanut, l-appellat Edward Busuttil jixhed hekk[22] –

"Nikkonferma wkoll illi z-zewgt ihwienet kellhom zewgt ismijiet differenti anke fi zmien in-nannu tieghi, l-istess ismijiet kif inhuma llum. In-nannu tieghi kien isemmi kollox ghal Victorian, dawn il-hwienet in-nannu kien joperahom b'mod separat."

xv. Il-hwienet ghandhom faccati differenti[23] u isem simili - wiehed "Victoria Jewellers" u l-iehor "Victoria Jewellery"[24];

xvi. Iz-zewgt ihwienet ghandhom numri tat-telefon separati. Dak bin-numru 162 huwa registrat fuq John Busuttil u s-servizz gie trasferit fuq dan il-hanut f'Mejju 1977, filwaqt li l-hanut 161A huwa registrat fuq Edwin Vassallo u ilu nstallat mill-1985 u ghadu hemm sal-lum[25];

xvii. Il-meters tad-dawl u l-ilma huma separati;

xviii. Iz-zewgt ihwienet jirreklamaw il-prodotti taghhom separatment[26] u joperaw b'numri tal-VAT differenti[27];

xix. Il-licenzji mahruga mit-Trade Licencing Unit huma separati izda t-tnejn mahruga fuq Giovanni (John) Busuttil kemm ghall-hanut 161a u anke 162[28];

xx. L-ispejjez u l-profitti ta' kull hanut huma separati[29];

xxi. Il-kera kienet fil-maggor parti tad-drabi tingabar mis-sidien li kienu jmorru fil-hanut stess. L-ex impjegat tal-hanut Victoria Jewellery William Spiteri qal hekk[30] –

"Jien naf illi....l-kera kien jigi ghaliha s-sur Baruni....Is-sur Baruni kien jigi jew darba, forsi darbtjen jekk niftakar sew fis-sena biex jigbor il-kera."

---

[22] Fol 99.

[23] Affidavit Simon Galea Testaferrata a fol 47.

[24] Fol 81 u 82.

[25] Xhieda ta' Paul Busuttil rapprezentant tal-GO a fol 14 et seq.

[26] Xhieda ta' Joe Muscat rapprezentant tal-Yellow Pages a fol 28 et seq.

[27] Ricevuti a fol 51 u 52.

[28] Fol 130 et seq.

[29] Xhieda ta' Edwin Busuttil a fol 138.

[30] Fol 143-144.

L-ilmenti tal-appellanti taht dan l-aggravju huma li:

i. l-Bord wasal ghall-konkluzjoni zbaljata li l-istat tal-lokazzjoni 'kienet minn dejjem kif inhi llum';

ii. kien hemm nuqqas t'apprezzament tal-intenzjoni tal-appellati; u

ii. ma tressqet ebda prova ta' akkwijexxenza da parti tal-appellanti.

L-aggravju mhuwiex gustifikat. Kif diga' ssemma mill-provi suesposti ghalkemm il-kirja hi wahda li saret lil Joseph Busuttil, l-istruttura taghha kienet u ilha ghal snin twal tikkonsisti f'zewgt ihwienet, numru 161a u 162, b'entratura separata imma interkonnessi b'bieb li ghadu hemm sal-gurnata tal-lum u ghad ghandu l-funzjoni li jservi liz-zewg hwienet fosthom ghal bzonnijiet sanitarji. Gie muri wkoll li l-inkwilin originali minn dejjem iggestixxa zewg hwienet separati – ghall-ewwel kien hemm hanut tal-hwejjeg u iehor tad-deheb u sussegwentement saru zewg hwienet tad-deheb. Mela allura dan l-istat ta' fatt kien ilu jissussisti almenu sa minn qabel l-1951 meta mbaghad gie nieqes Joseph Busuttil. Ma jirrizultax tibdil mis-sitwazzjoni originali u mhux il-kaz ghalhekk kif qed jghidu l-appellanti li l-fond, *"f'daqqa wahda bdew jigu gestiti zewg negozji totalment separati minn xulxin*[31]*"* mill-appellati.

L-iter processwali jkompli juri li matul hajtu, ghalkemm Joseph Busuttil kien imexxi n-negozju huwa, diga' kienu jghinuh fil-gestjoni tan-negozju tnejn minn uliedu – John u Edwin, il-missierijiet rispettivi tal-appellati Moira Grech Sant u Edward Busuttil. Azzjoni li hi permissibbli fil-kors tal-kirja minghajr ma taghti lok ghal sanzjoni kontra l-inkwilin. Kif inghad fil-kaz **Carmen Sammut vs John P. Debono deciz fit-18 ta' Mejju 2005** -

"Jispetta qabel xejn li jigi precizat illi, kif konkordament ricevut fil-gurisprudenza, il-ligi ma tipprojbix lill-kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta' dak il-hanut. Ara ***Kollez. Vol. XLVI P I p 208, Vol. XLIX P I p 394, Vol. LI P I p 287*** *u "****John Portelli nomine -vs- Guzepp Cordina****", Appell, 29 ta' April 1996. Trid ghalhekk tinzamm id-distinzjoni netta bejn il-kirja u n-negozju gestit fil-fond mikri."*

Ovvjament mhemmx daqstant dettall gialadarba l-inkwilin originali miet fl-1951 filwaqt li wliedu mietu wkoll snin qabel bdiet il-kawza. Pero' hu evidenti li mal-mewt ta' Joseph Busuttil, il-proprjeta baqghet f'idejn John u Edwin ahwa Busuttil. Wara l-mewt taghhom, dahlu fix-xena wliedhom, Moira Grech Sant u Edward Busuttil.

L-azzjoni tal-atturi hi bazata fuq il-premessa li:

"Illi l-intimata kisret il-kondizzjonijiet lokatizji stante li qasmet il-fond fi tnejn, u ssullokat parti mill-fond jew cediet parti mil-lokazzjoni ad insaputa, u minghajr il-kunsens espress tal-

[31] Rikors tal-appell a fol 6.

epsonent, u kwindi tissussisti raguni valida ghar-ripreza tal-fondi mikrija a tenur tal-artikolu 9(a) tal-Kap. 69)".

Kif rajna l-intimata Moira Grech Sant halliet l-affarijiet kif kienu meta kienu hajjin missierha u zijuha Edwin Busuttil, u m'ghamlet xejn differenti.

Mill-provi jirrizulta wkoll li Mario Galea Testaferrata kien personalment imur jigbor il-kera u hekk kompla jaghmel ghal snin twal qabel fis-sena 2006 ipprezenta l-kawza. Probabbilment kien jaf li hemm zewgt ihwienet immexxija minn zewg negozjanti differenti meta tqies li:

i. Dr Simon Galea Testaferrata xehed li z-zewgt ihwienet ghandhom faccata differenti[32];

ii. minnhom isir l-istess generu ta' negozju;

iii. kull wiehed jidher li kien armat bhala hanut separat;

Cirkostanzi li minnhom wiehed facilment jasal biex jikkonkludi li minnhom qeghdin joperaw zewg negozjanti differenti. Kien biss fis-sena 2006 li sid il-kera ppropona din il-kawza, meta ma kien inbidel xejn minn dak li kien hemm precedentement hlief il-persuni, u dan ghaliex l-awturi taghhom kienu mietu.

L-aggravju hu michud.

<u>Ir-raba' aggravju</u>

L-ilment tal-appellanti huwa li l-Bord ta l-impressjoni li huwa favur il-hsieb li inkwilin li jiret lokazzjoni jakkwista wkoll id-dritt li jissuddividi l-lokazzjoni. L-appellanti jsostnu li lokazzjoni ma tistax tigi suddiviza jekk mhux bil-kunsens tal-partijiet. Ghall-appellanti, s-semplici fatt li l-appellati wirtu l-lokazzjoni ma jawtorizzahomx jiggestixxu zewg negozji distinti minn xulxin meta mill-fond mikri kellu jigi gestit negozju wiehed, u dan minghajr il-permess tas-sid.

<u>Konsiderazzjoni</u>

F'dan il-kaz mill-provi rrizulta li kien l-inkwilin originali li ghamel zewgt ihwienet li pero baqghu fil-familja. B'daqshekk ma jfissirx li l-inkwilin originali kien ceda l-kirja jew issulloka l-fond. Fic-cirkostanzi ma nghatat ebda nterpretazzjoni zbaljata tal-ligi.

L-aggravju huwa michud.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.

---

32 Ara fol. 47.