Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 120/2013

Suor Josephine Xuereb bhala Madre provincjali tal-Ordni tas-Sorijiet frangiskani tal-Qalb ta' Gesu' in rapprezentanza tal-istess Ordni (appellata)

Vs

John Coppini, Raymond Coppini, Joseph R. Coppini, u Martin Coppini fl-ismijiet proprji taghhom u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta W & J. Coppini co (appellanti)

16 ta' Marzu, 2018.

1. B'sentenza tal-10 ta' April, 2017 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tar-rikorrenti u kkundanna lill-intimati sabiex fi zmien tletin (30) jum jizgumbraw minn gewwa l-fond 150, Triq San Kristofru, Valletta mikri ghand l-appellati. Fis-sentenza l-Bord qal:

"Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu li jirriprendu l-fond mertu tal-kawza ghal diversi ragunijiet: 1) Il-fond qed jinzamm maghluq, 2) il-fond saritlu hafna hsara, 3) il-kera ilha hafna snin ma tithallas, 4) ir-rikorrenti jehtiegu l-fond ghall-uzu taghhom.

L-intimati jeccepixxu li 1) l-fond qed jintuza ghall-iskop mikri u 2) l-kawzali tal-bzonn tas-sid mhix applikabbli fil-kaz odjern.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond imsemmi ilu snin twal maghluq. Dan gie konfermat mix-xhieda kollha mressqa mir-rikorrenti, fosthom xhieda li jezercitaw il-kummerc minn hwienet okkupati minnhom, magenb u faccata tal-istess fond, fl-istess triq. Intqal illi dan il-fond tant kien ilu ma jinfetah li meta tbattal il-fond mill-imbarazz, il-bieb ma setax jinfetah u kellhom jaqtghu ic-cappetti tieghu biex jifthuh.

Illi anke l-intimati jikkonfermaw li l-fond ilu snin twal ma jintuza bhala hanut jew ufficcju. Jghidu li fil-fatt qed jintuza bhala store izda ma jgibu l-ebda prova dwar dan.

Illi, in oltre, l-uzu li jrid jigi pruvat huwa ghaz-zmien precedenti ghall-kawza u mhux xi uzu li l-intimati setghu bdew jaghmlu mill-fond fil-mori tal-kawza jew li jistghu jaghmlu fil-futur.

Illi meta fond jinzamm maghluq dan jammonta ghal non uzo kif gia stabbiliti mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna u jaghti lok ghar-ripreza tal-fond mis-sid.

Illi dan in-non uzo gie pruvat ampjament mir-rikorrenti u ma giex sodisfacentament michud u ribattut mill-intimati.

Illi n-nuqqas tal-hlas tal-kera gie wkoll pruvat mir-rikorrenti. L-intimati jghidu li l-kera giet depozitata l-Qorti però ma gabu l-ebda prova ta' dan. L-ahhar ircevuta tal-kera tmur lura ghas-sena 1998. Tant l-intimati ma baqaghlhomx interess fl-imsemmi fond illi lanqas baqghu jhallsu l-kera. Jekk huwa minnu li l-kera kienet qed tigi depozitata l-Qorti, l-intimati lanqas indenjaw ruhhom igibu prova ta' dan.

Illi stante li l-kirja bhala 'shop/office' taqa' taht kirja kummercjali l-kawzali tal-bzonn personali tas-sid ma tapplikax u ghalhekk din il-kawzali qed tigi michuda".

2. Fit-28 ta' April, 2017 l-intimati appellaw mis-sentenza, bl-aggravji jkunu li:

   i. In-non-uzu ma giex ippruvat.
   ii. L-asserzjoni tal-Bord li l-intimati ma hallsux kera, hi nfondata.

3. Fit-18 ta' Mejju, 2017 ir-rikorrenti wiegbet u tat ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

4. Il-qorti semghet it-trattazzjoni u qrat l-atti.

5. Fir-rikors promotur, l-appellata ppremettiet:

   "Illi l-intimati ilhom ma juzaw il-fond ghal snin twal u minkejja illi gew mitluba b'ittri bonarji datati t-22 ta' Marzu, 2004 (Dok. A) u is-16 ta' Gunju 2011 (Dok. B) sabiex jirritornaw il-fond, dan m'ghamluhx u fi kwalunkwe kaz ir-rikorrenti jehtieguh ghall-uzu taghhom infushom".

6. Skont l-ircevuti tal-kera, il-kirja hi ta' *shop/office*. Hu veru li fil-Kap. 69 fid-definizzjoni tal-kelma 'hanut', hemm inkluz 'mahzen'. Pero' ghall-*man in the street*, dik il-kelma tfisser fond minn fejn jinbieghu oggetti. Fil-fatt Ray Coppini stess xehed li l-fond kien spizerija u wara li ghalqet l-ispizerija, *"... infetah VAL Boutique fejn kienu jinbieghu hwejjeg u cosmetics"*.

7. Raymond Coppini u John Coppini, xehedu li l-fond jintuza bhala mahzen biex fih jinzammu dokumenti relatati ma' servizzi finanzjarji. Pero' mhemmx prova li l-appellata qatt tat il-kunsens taghha biex il-fond jintuza bhala mahzen. Hu veru li sal-2003 l-appellata baqghet tircievi l-kera, pero' mhemmx provi li l-appellata kienet giet infurmata li l-fond kien beda jintuza ghal dak l-iskop. 'Il fatt li l-fond kien jinzamm maghluq u sid il-kera baqghet tircievi l-kera, mhuwiex prova li kien hemm xi kunsens implicitu minghand l-appellata sabiex il-fond jibda jintuza bhala mahzen.

8. Ghalkemm il-fond ilu snin twal maghluq u sid il-kera kompliet tircievi l-kera, b'daqshekk ma jfissirx li ma tistax titlob lura l-pussess tal-fond minhabba non-uzu tieghu. Sid il-kera ghandu dritt jircievi l-kera. 'Il fatt li sid il-kera kienet qeghda tircievi l-kera fiz-zmien li l-hanut kien maghluq, ma jfissirx li b'daqshekk tat il-kunsens implicitu taghha sabiex l-inkwilin juza l-fond skont ix-xewqa tieghu.

9. Hu veru li r-ricevuta ta' kera mhijiex prova certa dwar d-destinazzjoni tal-kirja u li Ray Coppini xehed, *"Wara ftit zmien ahna bdjena nuzaw il-fond 165, Strada merkanti, Valletta bhala store/arkivju ta' W & J Coppini. Dan kien sar bil-kunsens tal-sorijiet. Ahna bdejna nuzawh ghal dan l-iskop minn 1975 sal-lum il-gurnata"*. Madankollu:-

   i. Ix-xhud ma tax dettalji dwar kif inkiseb il-kunsens tas-sorijiet biex il-fond ma jibqax jintuza bhala shop/office u minflok jintuza bhala store/arkivju;

   ii. Fl-ircevuti tal-kera li hu stess ipprezenta, jinghad li l-kera thallset ghall-sena fir-rigward ta' *"shop/office at 164, Merchants Str, Valletta"*. Jekk kellhom il-kunsens tas-sorijiet biex juzaw il-fond bhala store/arkivju, kien fl-interess taghhom li meta jhallsu l-kera jizguraw li sid il-kera tikteb 'store/arkivju' u mhux ghal dawk is-snin kollha jibqghu jinghataw ricevuta li qeghdin jikru shop/office.

10. F'kull kaz:-

   i. Ir-rikorrenti ressqet xhieda li kkonfermaw li l-fond ilu snin twal maghluq (ara per ezempju affidavits ta' Lawrence Camilleri u Carmelo Caruana).

   ii. John Coppini xehed li l-fond jintuza sabiex fih, *"nahznu dokumenti tal-klijenti taghna li ahna marbutin bil-ligi li nzommuhom ghal mill-inqas ghaxar snin. Nghid illi ahna immorrru f'dan l-istore biss meta jkollna xi talba mill-Qorti biex nipprovdu xi dokumenti illi jkun mahzun hemmhekk"*. Kompla, *"Qed nigi mistoqsi kemm ta' spiss naccedu fl-imsemmi fond, nghid illi ahna ma naccedux ta' spiss. Ahna naccedu kif spjegat aktar kmieni meta jkollna talba mill-Qorti biex nezebixxu xi dokumenti u gieli wkoll minhabba l-meter reader"*. Ix-xhud ma qalx:

      i. Kemm imorru lura bhala snin id-dokumenti li qal li jzommu fil-fond;
      ii. Meta kien l-ahhar darba li ddahhlu dokumenti fil-fond u li marru jigbru dokumenti biex jipprezentawhom f'proceduri fil-qorti.

   iii. Sahansitra, Carmelo Caruana[1] xehed, *"Niftakar illi fl-ahhar sena gie xi hadd biex jiftah il-bieb tal-fond izda kellhom isahhnu c-cappetti ghaliex ma setax jinfetah. Niftakar ukoll illi xi ftit zmien wara dan il-post gie mbattal minn hafna imbarazz"*. Xhud li ma sarlux kontro-ezami.

[1] Ghandu hanut hdejn il-fond oggett tal-kawza.

11. Ghal dak li jirrigwada l-aggravju relatat mal-hlas tal-kera, dan hu rrilevanti. Huwa minnu li fil-motivazzjoni tas-sentenza l-Bord ghamel riferenza ghall-hlas tal-kera, madankollu fir-rikors promotur m'hemmx kawzali dwar morozita fil-hlas tal-kera.

12. Wara li l-qorti qrat l-atti tikkonkludi li mhemmx ragunijiet li jistgħu jwasslu lil din il-qorti biex ma taqbilx mal-apprezzament tal-provi li għamel il-Bord Li Jirregola l-Kera. Mill-provi li tressqu jirrizulta sufficjentement illi l-konvenut zammew il-fond maghluq u mhux uzat ghal diversi snin.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti. It-terminu ghall-izgumbrament li ffissa l-Bord Li Jirregola l-Kera jibda ghaddej mil-lum.

Anthony Ellul.