Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 131/2011/1

Perit Andre u Victoria mizzewgin Zammit u l-istess Victoria Zammit bhala mandatarja tal-assenti Margaret Zulauf mart Helmut residenti l-Germanja u ta' Susan mart Peter Rodda residenti l-Awstralja; Agnes Jones f'isimha proprju kif ukoll bhala mandatarja ta' Sister Helen Jones residenti l-Egittu, Monica mart David Michael Brierley

Vs

Margaret Zammit

25 ta' Frar, 2019.

1. B'rikors prezentat fis-7 ta' Dicembru, 2011 ir-rikorrenti harrku lill-intimata fil-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiehu lura l-fond 187, Merchants Street, Valletta mikri lill-intimata b'kera ta' €698.81, liema kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem bl-ewwel skadenza li jmiss tkun dik tad-29 ta' Jannar, 2011. Ir-rikorrenti bbazaw il-kawza fuq il-kawzali li l-inkwilina bidlet id-destinazzjoni tal-fond u assenjat il-kirja lil terzi.

2. B'sentenza tas-27 ta' Frar, 2018 il-Bord cahad it-talba ta' sidien il-kera wara li kkunsidra li:

   i. Saret prova li fil-fond qieghed isir negozju ghalkemm il-hanut ma jkunx miftuh kuljum u fil-hinijiet kollha tal-gurnata;
   ii. Ma saret l-ebda prova li kien hemm korrispettiv ta' hlas ta' kera ghall-assenjazzjoni tal-kirja favur iben l-intimata. Il-gestjoni ghaddiet f'idejn iben l-intimata wara l-mewt ta' zewgha;

3. Fil-15 ta' Marzu 2018 ir-rikorrenti pprezentaw rikors li bih appellaw mis-sentenza tal-Bord bl-aggravji jkunu li:

i. Il-Bord iddecieda b'mod legger u superficjali meta kkonkluda li ma kienx hemm bdil ta' destinazzjoni.

ii. Fir-rigward tal-assenjazzjoni tal-kirja, il-Bord naqas ghal dawk li huma fatti u applikazzjoni u interpretazzjoni ta' ligi.

4. Permezz ta' skrittura, Joseph John Zammit kien b'effett mit-28 ta' Ottubru 1968 kera l-fond oggett tal-kawza sabiex juzah bhala *ironmonger* versu l-kera ta' Lm300 fis-sena. Joseph John Zammit miet fit-2 ta' Awissu, 2005. Il-fond jikkonsisti f'erba' sulari (ara l-pjanti).

5. Ghal dak li jirrigwarda fatti li ghandhom x'jaqsmu mal-ewwel aggravju, il-qorti tosserva:

i. L-appellanti u xhieda ohra xehedu dwar kemm kien ighaddu minn hdejn il-hanut u jsibuh maghluq.

ii. Saret il-prova li fuq il-faccata tal-hanut kien twahhal avviz li l-hanut ikun miftuh kull nhar ta' Tnejn, l-Erbgha u l-Gimgha bejn l-10:00 ta' filghodu u s-12.45 ta' wara nofsinhar;

iii. F'rikors prezentat fl-24 ta' April, 2013 l-intimata ddikjarat li l-fond kien fil-prezent qieghed jintuza bhala *wholesaler* ta' oggetti ta' ironmongery u jiggestih Martin Zammit f'ismu u f'isem ommu;

iv. Martin Zammit kien *full-time lecturer* l-Universita. Meta xehed fis-seduta tat-3 ta' Marzu, 2014 qal li kien jiftah il-hanut b'mod regolari. Spjega li l-hanut jifthu nhar ta' Tnejn, l-Erbgha u l-Hamis *"... wara nofsinhar imma mhux ghat-tul,* ***jigifieri forsi xi siegha 'l hemm u 'l hawn"*** (fol. 74). Qal li jiftah ukoll it-Tlieta u l-Gimgha wara nofsinhar. Dan meta fl-istess deposizzjoni qal li wara nofsinhar ma jkunx hemm attivita. Misotqsi *"x'generu ta' ironmongery inti ?"*, wiegeb *"nissuplixxu lill-industrija"* (fol. 76). Sahansitra xehed li ghandu turnover ta' *"xi fifty*

thousand". Madankollu d-dokumenti li pprezenta a fol. 138 – 142 (profit & loss account ghas-snin 2011 sal-2015) jaghtu stampa ferm differenti. Hekk per ezempju fis-sena 2011 jinghad li t-turnover kien €4,626 u kellu operating loss ta' €2,753. Inoltre, *purchases* kien hemm biss €126.54. Imbaghad fis-sena ta' wara t-turnover kien ta' €1,225 u kien registrat telf ta' €4,126.21.

v. In kontro-ezami Martin Zammit xehed li, *"... l-qofol tal-business huma negozjanti kbar u mitlub naghti ezempju mqar ta' zewg minn dawn in-negozjanti nghid illi bhalissa ma niftakar lil hadd..."* (fol. 106).

vi. L-appellata pprezentat ukoll kontijiet dwar konsum ta' dawl u ilma li pero ma jistghux ikunu ta' ghajnuna ghaliex bazati fuq stimi u mhux *actual readings*.

vii. Fis-seduta tal-25 ta' Mejju, 2015 Martin Zammit ipprezenta ftit ricevuti fiskali u invoices. Ir-ricevuti fiskali, tletin b'kollox, huma datati 2012, 2013 jew 2014. Hemm tmien invoices, li tnejn minnhom biss ghandhom data qabel id-data tal-prezentata tar-rikors promotur (ara fol. 119, fol. 123).

6. M'hemmx dubju li l-oneru tal-prova kien fuq sid il-kera li l-fond ma kienx baqa' jintuza bhala hanut ironmongery. Din il-qorti fis-sentenza Maria Dolores Fenech et vs Joseph Borg et tal-10 ta' Jannar, 2003 qalet:

> *"Gie imbaghad stabbilit il-punt illi l-uzu ta' fond fuq skala minima u ridotta, meta mqabbel mal-potenzjal taghha, jekwivali ghal 'non uso' – "**Alfred P. Farrugia noe –vs- Victor Licari et**" Appell, 17 ta' Frar 1995. Fl-istess sens is-sentenza fl-ismijiet "**Josephine Gatt –vs- Joseph Mallia**", Appell, 29 ta' April 1996 fejn gie rimarkat illi "anke jekk l-intimat kien jiftah il-fond ghal perijodi qosra, xorta jibqa' l-fatt li ma kienx qed juza l-fond kif suppost u dan iwassal ghall-izgumbrament tieghu". Ara wkoll "**Filippa Micallef pro et noe vs- Philip Bugeja**", Appell Civili, 16 ta' Ottubru 1979".*

7. Hu fatt li post mikri bhala hanut mhux bilfors ikun miftuh il-hinijiet kollha li normlament ikunu miftuhin il-hwienet. Il-qorti tifhem ukoll li negozju ta' ironmongery m'huwiex wieħed facli li jkun gestit mill-Belt.

8. Pero' wiehed irid jiftakar li dan il-fond qieghed fi Triq Merkanti, il-qalba ta' Valletta. Il-qorti tistenna li min qieghed imexxi negozju bis-serjeta ma jiftahx il-hanut tlett darbiet fil-gimgha biss ghal kwazi tlett sighat. Inoltre, il-qorti ma tifhimx kif lecturer *full-time* l-Universita' ta' Malta jista' jmur jiftah u joqghod f'hanut matul in-nofs ta' nhar ta' filghodu. L-intimat ma qal xejn li jista' jikkonvinci lill-qorti li dan seta' jsir, per ezempju li kellu permess specjali mill-principal tieghu li seta' jassenti ruhu mill-Universita matul in-nofs ta' nhar ta' filghodu. Billi jghid li seta' jaghti l-lectures sa bil-lejl, m'huwiex bizzejjed. Ix-xhud stess qal li x-xoghol principali tieghu hu ta' lettur.

9. Waqt it-trattazzjoni d-difensur ta' Martin Zammit argumenta li llum il-gurnata ma kienx ghadu jahdem l-Universita u ghalhekk kellu iktar hin ghan-negozju. Pero' l-ilment tal-appellanti jirreferi ghal dak li kien qieghed jigri qabel ipprezentaw il-kawza u mhux dwar dak li gara fil-kors tal-kawza.

10. Hu maghruf ukoll li bejgh kull tant ta' xi oggett m'huwiex bizzejjed sabiex fond ikun qieghed jintuza bhala hanut. Il-fond meritu tal-kawza hu kbir, u l-provi li tressqu jpingu xenarju 'l boghod hafna minn dak ta' *a fully fledged operating business*. Ir-ricevuti u kontijiet li pprezenta l-konvenut huma wkoll ftit hafna, u l-parti l-kbira taghhom jirreferu ghall-perjodu ta' wara li giet prezentata u notifikata l-kawza lill-appellata. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva kif:

    i. Ricevuti fiskali pprezenta ghas-sena:

        (a) 2012 – qliegh ta' €452.27;
        (b) 2013 – qliegh ta' €676.40;
        (c) 2014 – qliegh ta' €202.60;

    ii. Kontijiet pprezenta ghas-sena:

(a) 2010 – qliegh ta' €366.32;
(b) 2011 – qliegh ta' €468.44;
(c) 2012 – qliegh ta' €267.34;
(d) 2013 – qliegh ta' €486.64;
(e) 2014 – qliegh ta' €241.31;

11. Dokumenti li kienu prezentati fis-seduta tal-25 ta' Mejju, 2015 meta Martin Zammit xehed:

> *"Kif promess fis-seduta precedenti qieghed nipprezenta d-dokumenti relattivi ghar-rigward tad-Dipartiment tal-VAT, dawn qed ikunu mmarkati Dok. MZ1 komplessivament".*

12. Il-qorti m'ghandhiex dubju li dawk il-ftit ricevuti u kontijiet ma jaghtux stampa ta' negozju regolari, imma pjuttost ta' bejgh okkazzjonali. Dak m'huwiex il-mod kif jitmexxa hanut mikri li jimmerita l-protezzjoni tal-ligi.

13. Hu minnu li Martin Zammit ipprezenta wkoll dokumenti li qal li huma l-*profit and loss accounts* ghas-snin 2011 sal-2015. Dwar dawn id-dokumenti sidien il-kera m'ghamlux domandi. Pero' l-qorti ghandha diffikulta li tqies lil Martin Zammit bhala xhud kredibbli, meta xehed li *turnover* kien mal-€50,000. Dan apparti li r-ricevuti fiskali u kontijiet li pprezentaw lanqas ma jaqblu mal-*profit and loss accounts*. Jekk l-intimata riedet tikkonvinci lill-Bord kellha tipprezenta kopja vera tal-formoli li Martin Zammit kien suppost jipprezenta lid-Dipartiment tat-Taxxi. Il-qorti tosserva wkoll kif meta xehed fis-seduta tas-26 ta' Ottubru, 2015 Martin Zammit qal (fol. 128):

> *"Nobbliga ruhi li fis-seduta li jmiss ingieb kopja tal-income tax returns tieghi tal-ahhar hames snin, wara l-mewt tal-papa tieghi".*

Dokumenti li baqa' ma pprezentax, minghajr ma ta raguni. Jekk il-hanut qieghed verament jintuza kif suppost, il-provi biex jirribatti dawk tal-appellanti kellhom isiru mod ieħor iktar u iktar meta tikkunsidra li l-appellat kellu impieg *full-time* fl-Universita u ma jirriżultax li kellu lil ħaddieħor li jkun fil-ħanut fl-assenza tiegħu.

14. Rilevanti wkoll hu li fir-rikors tal-24 ta' April, 2013 l-appellata ddikjarat li n-negozju hu ta' *wholesaler* ta' oggetti ta' ironmongery. Pero' l-fond kien mikri *'to carry on the business of ironmonger'*. *Ironmongery* hu hanut fejn persuna tidhol u tixtri oggetti u mhux negozju ta' *wholesale*.

15. Fic-cirkostanzi l-qorti temmen li l-uniku konkluzjoni li kellu jasal ghaliha l-Bord kien li mill-hanut oggett tal-kawza kien qieghed isir biss bejgh sporadiku u b'hekk il-fond mikri ma kienx qieghed jintuza ghall-ghan li ghalih kien inkera.

16. Ghal dak li jirrigwarda l-kawzali dwar l-assenjazzjoni tal-kirja, il-qorti m'hijiex konvinta mir-ragunament tal-appellanti. Irrizulta li l-inkwilina hi l-intimata, mara anzjana ta' vicin id-disghin sena. Il-fatt li thalli f'idejn binha ma jfissirx li assenjat il-kirja. Hu probabbli li persuna avvanzata daqstant fl-eta mhux ser tkun qeghda personalment tmexxi negozju. M'hemm xejn hazin b'dak il-fatt. Il-fatt li mad-Dipartiment tal-Taxxi Martin Zammit hu registrat bhala n-negozjant, ma jbiddel xejn. Il-fatt li l-appellata m'hijiex il-persuna registrata ghal finijiet ta' Taxxa Fuq il-Valur Mizjud, ma jfissirx li b'daqshekk m'ghadx ghandha interess personali fil-kirja.

Ghal dawn il-motivi filwaqt li tichad it-tieni aggravju, tilqa' l-ewwel aggravju u thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tas-27 ta' Frar 2018 u tilqa' t-talba tal-appellanti in kwantu din hi bazata fuq il-kawzali tal-bdil tad-destinazzjoni. Ghaldaqstant, tikkundanna lill-appellata sabiex tizgombra minn gewwa l-fond sal-ahhar ta' Gunju, 2019.

Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-appellata.

Anthony Ellul.