MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2011

Rikors Numru. 21/2005/1

Josephine D'Amato

vs

Joseph Gatt

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponenti tikri lilli-intimat il-fond 35, Pjazza Robert Sammut, Floriana versu l-kera ta' hamsa u erbghin lira Maltija (Lm45) fis-sena pagabbli kull sitt xhur, l-iskadenza li jmiss hija dik ta' l-1 ta' Gunju 2005;

Illi l-intimat issulloka u/jew ceda lil terzi minghajr il-kunsens tal-esponenti;

Illi inoltre kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond;

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob lil dan il-Bord sabiex filwaqt li jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond 35, Pjazza Robert Sammut Floriana tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombra minn gewwa l-istess fond;

Bl-ispejjes;

Rat ir-risposta tal-intimata:

Illi t-talba tar-rikorrenti Josephine D'Amato ghar-ripresa tal-pussess tal-fond numru 35, Pjazza Robert Sammut Floriana hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu illi l-intimat issulloka jew ceda l-fond mikri lilu lil terzi minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

Illi barra minn hekk, mhix minnha l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi kien bdil fid-destinazzjoni tal-fond min-naha tal-intimat;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, l-intimat jitlob mir-rispett lil dan il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fond numru 35, Pjazza Robert Sammut Floriana;

Bl-ispejjes;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond kummercjali fuq il-premessi ta' sullokazzjoni jew cessjoni irregolari u bdil fid-destinazzjoni tal-fond u ghalhekk ai termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69. Dan il-fond huwa deskritt fl-ircevuti tal-kera bhala hanut ghall-bejgh t'oggetti tad-deheb u fidda izda maz-zmien ma baqax isir bejgh u ghalhekk beda jintuza,

skond l-intimat, bhala store u workshop ghat-tiswija ta' oggetti ta' deheb u fidda.

Dwar l-uzu ta' dan il-fond xehdu principalment ir-rikorrenti u hutha, li whud minnhom kienu impjegati tal-intimat fil-passat:

Aloysius Galea (fol 17 u 142 *et seq*) hu r-rikorrenti, jghid illi ghandu l-*workshop* tieghu fejn jahdem fid-deheb u fidda fi Triq San Tumas il-Furjana, kantuniera boghod minn dan in dizamina u jghaddi minn quddiem il-fond in kwistjoni ghall-habta tat-8am u l-5/6pm u rari jara dan il-fond miftuh. Matul iz-zmien li kien impjegat tal-intimat l-fond kien jintuza biss madwar darbtejn u tlett darbiet fis-sena sabiex jiddewweb id-deheb u l-intimat kien trasferixxa l-attivita' kollha tieghu ghan-negozju tal-Belt u halla warajh l-ghodda li ma setax jiehu mieghu. Ix-xoghol ta' tidwib ma setax isir il-Belt ghaliex huwa fl-abitat. Apparti li mill-workshop tieghu dan ix-xhud jara l-aperturi tal-fond in kwistjoni, huwa jghaddi minn quddiemu f'diversi hinijiet tal-gurnata u dejjem jarah maghluq. Meta kien jahdem mal-intimat, u allura fil-hanut tal-Belt fejn kellu ukoll workshop sovrapost, kien hu li cirka darbtejn f'sena jaccedi fil-fond in kwistjoni sabiex jaghmel xi tindif u huwa cert li llum m'hu qed issir l-ebda attivita fih;

Emanuel Galea, ukoll wiehed mill-ahwa tar-rikorrenti, xehed (fol 18 u 135) illi kien jara l-hanut maghluq bejn l-1986 u l-1987 izda din il-parti tax-xhieda tieghu hija irrelevanti ghall-finijiet tal-kawza odjerna. Jghid ukoll illi qatt ma ra l-fond miftuh tul dawn l-ahhar ghaxar snin u dan jista' jghidu ghaliex darbtejn jew tlieta fil-gimgha imur jara lill-ommu li toqghod St. Francis Street, il-Furjana, kantuniera mat-triq fejn jinsab il-fond in dizamina. Huwa ghandu post ukoll fl-istess triq u jmur jara jekk irciev hiex posta hemmhekk u kien dejjem jara dan il-fond bix-*shutter* maghluq u t-tarag ta' quddiem kollu hmieg li ghalih kien ifissier li l-post kien abbandunat;

Victor Galea, ukoll hu ir-rikorrenti, xehed (fol 48 u 159) illi ilu armat b'hanut tal-laham fi Triq San Frangisk ghal dawn l-ahhar 25 sena u dan qieghed cirka sittin pied boghod

mil-fond tar-rikorrenti u matul dawn l-ahhar sitt snin rari kien jara dan il-fond miftuh u jghid illi f'dan il-perjodu jista' jghid li rah miftuh ghaxar darbiet. Meta rah miftuh kien ikun bil-bieb principali nofsu maghluq bl-antiprorta tal-hgieg maghluqa. Dan ix-xhud ukoll ghamel ftit zmien impjegat mal-intimat aktar minn erbghin sena ilu fil-vaganzi tas-sajf u xogholu kien jimmanifattura affarijiet ta' deheb u fidda fil-fond in kwistjoni li skond hu huwa mikri bhala hanut.

Rapprezentant tal-Water Services Corporation, (fol 79) xehed illi l-kont tad-dawl u ilma ghal dan il-fond kummercjali jintbaghat fl-indirizz 48 Salve Regina, Pjazza Sir Luigi Preziosi, l-Furjana. "L-ahhar li dahal meter reader fil-post kien fi Frar tas-sena elfejn u erba' u kien indikalna li l-post mhux qed jintuza. Barra minn hekk ghandi statement tal-kont li jmur lura mill-1996 illi juri illi l-post ma tantx huwa jintuza. Fil-fatt ghandna sensiela ta' kontijiet li qed johorgu fuq stima ghax il-post qed ikun dejjem maghluq". Qabel l-2004 l-meter kien inqara biss fi Frar 2001, Ottubru 2002, Frar 2003 u Gunju 2003. L-ilma huwa imnizzel bhala "blocked" u d-dawl juri readings ta' zero u mnizzel bhala "not in use".

L-intimat xehed l-ewwel in subizzjoni u ddikjara li l-fond juzah bhala "workshop" ghall-gojjellerija u bhala store ghall-istess. Huwa qal li jaghmel tiswijiet ta' gojjellerija li jgibulu n-nies izda m'ghandux hinijiet tax-xoghol. Mistoqsi kemm granet matul il-gimgha fetah mill-2001 sal 2005, l-intimat irrifjuta li jwiegeb izda f'seduta ulterjuri ddikjara li hu *part-timer* u jiftah medja ta' sittax-il siegha fil-gimgha l-bicca l-kbira bejn it-tmienja u nofs u l-hdax ta' filghodu u wara nofsinhar gieli mar ghal xi nofsiegha. Mistoqsi jekk hux registrat mad-Dipartiment tal-VAT u jekk ghandux kotba tax-xoghol wiegeb li irid jistaqsi lill-accountant u li ghandu hanut iehor, Ave Maria Jewellery, l-Belt li jappartjeni lilu u lill-familja tieghu. Huwa jaghmel tiswijiet tax-xoghol ghall-hanut tal-Belt, gieli nies jaghtu xoghol lill-mara tieghu u jiehu xoghol minghand nies li jkunu ghaddejjin minn quddiem il-hanut specjalment dawk telghin u nezlin lejn il-polyclinic izda ma jiftakarx kemm ghamel qliegh kull sena anqas fl-ahhar sitt xhur tas-sena li

xehed fiha. Kwantu ghall-uzu tal-fond bhala store, l-intimat qal li hemm ghandu *safe* li fih iqieghed oggetti ta' valur u t-tiswijiet tan-nies. Fil-hanut tal-Belt ghandu ukoll zewg *safes* izda m'ghandux workshop u ghalhekk it-tiswijiet li jiggenera l-hanut tal-Belt jaghmilhom fil-hanut tal-Furjana u ta' dan ma jithallasx ghaliex, jekk irid, jiftah il-kexxun u jiehu l-flus li jkollu bzonn. Huwa ma jipprovdix ricevuti ghat-tiswijiet li jaghmel u dawn solitament jkunu ta' Lm0.50c u gieli jaghmel tiswijiet b'xejn lil hbieb tieghu. Fil-fond in kwistjoni, l-intimat jghid li ghandu makkinarju valur ta' 'l fuq minn tletin elf lira, llum ekwivalenti ghall disa u sittin elf Euro. Kwantu hinijiet ta' ftuh, l-intimat jghid li dan ikun bejn it-tmienja u nofs ta' filghodu sa qabel nofsinhar l-aktar sas-siegha ta' wara nofs inhar mit-Tnejn sal-Gimgha u ghalhekk ma tantx ikollu hin imur fil-hanut tal-Belt, Ave Maria Jewellery, li jitmexxa mit-tfal tieghu u li jaqa' taht is-socjeta' Ave Maria Jewellery Limited.

Ir-rikorrenti (fol 91 *et seq.*) xehdet illi l-fond qieghed fi stat ta' abbandun u ma jintuzax u esebiet ritratti li ttiehdu qabel Settembru tal-2005 ghaliex wara dan tbajjad. Hija tghaddi f'diversi hinijiet tal-guranta u dejjem tara x-*shutter* maghluq u dan ilha tinnutah sa minn meta kien ghadu haj missierha. Ir-rikorrenti esebiet ukoll kopja ta' fuljett dwar il-festa ta' San Publiju tal-Furjana tal-2001 sal-2006 u fih hemm reklam ta' Ave Maria Jewellery ta' 161 Sta. Lucia Street, Valletta fejn qed joffri bejgh ta' oggetti ta' deheb, "repairs and engravings" u f'dan il-fuljett ma hemm ebda reklam mill-intimat dwar ix-xoghol tieghu fil-Furjana. Hi spjegat illi originarjament il-fond kien inkera lill-intimat bhala residenza fi zmien missieru u fl-1975 kien inbidel ghall-hanut u kienet gholiet il-kera.

Charles Farrugia (fol 85 u 175), accountant u awditur, xehed illi l-imputat ilu registrat mad-dipartiment tal-VAT minn Frar tal-2001 izda r-returns tas-snin 2003 sa 2005 juru li ma kellux qliegh f'dawn is-snin u ma jsir ebda "profit and loss account". Jghid li jista' jkun li t-tiswijiet ikunu mdahhla fil-kumpanija l-ohra. Mill-VAT returns minnu pprezentati, d-dhul ghas-snin 2003 sa 2005 kien xejn filwaqt illi ghas-snin 2006, 2007 u 2008 kien Lm365,

Lm 265 u Euro 352 rispettivament u mistoqsi jekk dan ifissirx li ma kellu l-ebda introjtu ghal snin 2003-2005 jghid li l-intimat ma kienx izomm flus meta jaghmel xoghol lill-kumpanija tieghu stess. Dawn il-formoli jimtlew fuq l-informazzjoni li jipprovdi l-klijent u x-xoghol principali tal-intimat huwa li jaghmel tiswijiet ghall-hanut tieghu tal-Belt.

Manuel Farrugia, (fol 122) li jahdem fil-kumpanija tal-awdituri DFK, ilu jaf lill-intimat professjonalment ghal ghoxrin sena jghid li sa xi zmien ilu d-dhul mill-hanut tal-Furjana kien jidhol flimkien ma' tal-Belt "ghax kien xoghol li jaghmlu ghall-hanut tieghu stess tal-Belt" (fol 123). L-accounts illum isiru mid-ditta tal-awdituri izda sa ghaxar snin ilu kien imur hu stess ikellem lill-intimat u hemm kien jarah jahdem fuq il-magni. Illum il-gurnata, meta jkollu bzonn ikellem lill-intimat jew jigbor xi dokumenti minghandu, jaghmel dan fil-hanut tal-Belt.

Ezaminati id-deposizzjonijiet ta' dawn ix-xhieda u mehuda in konsiderazzjoni id-dokumenti esebiti, il-Bord ghadda sabiex jikkonsidra l-istess fid-dawl taz-zewg premessi vantati mir-rikorrenti. Kwantu ghall-ewwel premessa ta' sullokazzjoni u/jew cessjoni tal-fond lil-terzi minghajr il-kunsens tas-sid maghmula taht il-provvediment aktar ampju tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 li jitkellem fuq sullokazzjoni jew trasferiment minghajr il-kunsens espress tas-sid, r-rikorrenti tikkontendi tramite, il-legali taghha, illi din mhix biss mhux kontradetta izda hija ammessa mill-intimat meta jghid li l-fond huwa mikri lilu pero jaghmel xoghol ghall-hanut iehor li hu gestit minn persuni ohra oltre l-fatt li l-accountant tal-intimat jghid li l-accounts kienu ukoll amalgamati ma' dawk tal-hanut tal-Belt u ghal precizzjoni l-accountant jghid li jista' jkun li dan kien il-kaz. Qabel kull konsiderazzjoni ohra, izda, tajjeb li jkun ssofermat l-principju regolant l-piz tal-prova *ei incumbit probatio qui decit no ei qui negat*. Fil-kaz in dizamina, s-sullokazzjoni jew cessjoni ghandha tkun ippruvata minn min jallega din ix-xjenza u dwar din l-allegazzjoni solitament jehtieg li jkunu ezaminati iz-zewg elementi naxxenti mill-artikolu 9(a) tal-Kap 69 u cioe' jekk verament sehhitx sullokazzjoni jew cessjoni u fl-eventwali avverament, ezami dwar jekk dik is-sullokazzjoni sehhitx

bil-kunsens espress tas-sid. Fil-kaz odjern, izda, hadd mill-partijiet m'hu qed jallega li r-rikorrenti sid kienet b'xi mod accettat jew irrikonoxxiet l-allegata sullokazzjoni u dan ghaliex l-intimat jichad li qatt saret tali sullokazzjoni. Fil-kawza **Cassar vs Tabone App 17.6.99** kien ritenut illi sakemm jibqa' stabbilit l-interess personali ta' l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit u jirrizulta ukoll element ta' kontroll fuq il-gestjoni, ma tista' tirrizulta ebda sullokazzjoni. Minn ezami tal-provi, jirrizulta biss illi l-intimat jaghmel xoghol ta' tiswija ghall-hanut iehor li ghandu f'isem kumpanijia li ghandu sehem minnha u tali xoghol jaghmlu minghajr hlas anke ta' dan ix-xoghol isir hlas fil-hanut l-iehor. L-intimat inoltre jghid li juza dan il-fond bhala store ghall-oggetti tal-hanut li ghandu il-Belt u cioe' Ave Maria Jewellers. Mill-access ma rrizultat ebda hazna ta' oggetti tad-deheb sakemm dawn ma kienux naturalment fis-*safe* li hemm fil-fond izda anke li dan kien il-kaz, dan jista' jfisser biss li l-intimat qieghed jippresta servizz minn dan il-fond lill-kumpanija ohra u dawn iz-zewg attivitajiet wahedhom bl-ebda mod ma jiddemostraw li b'hekk avverat xi sullokazzjoni jew cessjoni tal-inwkilinat b'mod li l-intimat zvesta ruhu mill-kontroll tal-oggett mikri. Fuq dan l-aspett tal-materja in ezami, l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jadopera l-insenjament naxxenti mill-kawza **John Debono vs Giuzeppa Ciantar App 22 ta' Mejju 1967,** kawza din li titratta dwar it-trasferiment tal-avvjament, fejn kien ritenut illi biex tkun pruvata s-sullokazzjoni jehtieg li jkun hemm fatti li juru li l-inkwilin zvesta ruhu mill-inkwilinat. F'sentenza aktar recenti fl-ismijiet **Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Paola Deguara et App 1.12.2004** kien ribadit l-istess principju meta l-Qorti irriteniet illi " huwa pacifikament akkolt illi "pero' hu car u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioe' li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew trasferixxa l-kirja. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita'. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lill-haddiehor" – **Concetta Theuma et vs**

Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et Appell, 20 ta' Frar 1996".

Illi ghalhekk il-Bord ma jara ebda forma ta' sullokazzjoni jew cessjoni fil-fatt illi l-intimat setgha ppresta servizz b'xejn lill-kumpanija tieghu jew li hazen oggetti tal-kumpanija tieghu fil-fond lilu lokat personalment;

L-istess fatti issa jehtieg li jkunu ezaminati mill-ottika tat-tieni allegazzjoni u cioe' dik tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond konsistenti fin-nuqqas ta' uzu tieghu. Huwa pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond kummercjali jista' jammonta ghal-bdil fid-destinazzjoni tieghu sakemm l-inkwilin ma jressaqx raguni valida ghal dak in-nuqqas u li ma jkunx ghall-zmien twil li jkun determinat minn kaz ghal kaz. Opportunement ikun rikaptat dak li ttenni l-gurisprudenza in rigward illi meta si tratta ta' kirja ta' fond kummercjali huwa l-obbigu principali tal-kerrej li jzomm dak il-fond miftuh ghan-negozju. Meta dik il-kirja si tratta ta' hanut, hu mistenni li dan jiftah fil-hinijiet komunement maghrufa u li jekk ikun hemm raguni valida ghaliex dan ma jinfetahx dan irid ikun ghall-perjodu limitat. F'kaz ta' mahzen kummercjali, per ezemplari, stante li l-ghan principali tieghu hu li jservi ghall-magazinagg ta' oggetti mhux intenzjonati ghall-bejgh minn dak il-fond, l-ftuh tieghu naturalment mhux mistenni li jkun wiehed regolari izda regolat skond il-bzonn (ara **Maria Antonia Buhagiar vs Eric Mizzi** App 27.3.1972) u ghalhekk il-prova li dan qed jinzamm maghluq trid issir fi grad hafna aktar oghla min dak rikjest fil-kaz ta' hanut (**Ludgarda Gatt et vs Paulina Cassar** App 28.6.2001). Dan qed jinghad ghaliex l-intimat isostni li l-fond huwa utilizzat bhala workshop fejn fih jaghmel tiswijiet ta' oggetti tad-deheb u fidda. Ir-rikorrenti izda tghid li dan mhux minnu tant li ressqet xhieda li lkoll jghidu li ghaddu f'liema hin jghaddu minn quddiemu l-fond ikun dejjem maghluq u tant mhux qed jintuza li huwa fil-fatt zdingat u qed isofri minn nuqqas ta' manutenzjoni. Dan il-Bord semgha kif rapprezentant tal-Water Services Corporation iqis il-fond bhala wiehed li mhux qed jintuza tenut kont tal-fatt illi l-meter reader rarament sab lill-intimat fuq il-post u ma hemm l-ebda konsum registrat. Wiehed mill-ahwa tar-

rikorrenti, Alyosius Galea, ukoll jghid illi meta kien impjegat mal-intimat, dan il-fond kien jintuza massimu ta' tlett darbiet fis-sena biex jiddewweb id-deheb. Ghar-rikorrenti huwa inspjegabbli kif l-intimat jirreklama l-hanut tieghu tal-Belt fil-fuljett tal-festa tal-Furjana ghal sena wara sena u ma jaghmel ebda tali reklam dwar il-hanut tieghu fil-Furjana fil-fuljett tal-festa tal-Furjana. Hut r-rikorrenti ukoll jghidu li zmien ilu, l-intimat garr in-negozju tieghu ghall-Belt u anke it-tiswijiet jaghmilhom fis-sular ta' fuq ta' dan il-hanut. L-intimat ittenta jinnewtralizza dan kollu billi jghid li mil-fond de quo huwa jaghmel riparazzjonijiet ta' oggetti tad-deheb u ghandu b'kemm jiswa disa u sittin elf euro f'makkinarju. Waqt access mizmum minn dan il-Bord, jirrizulta illi fil-fond hemm makkinarju divers izda irrizulta ukoll li ma kien hemm l-ebda evidenza li dan qieghed jintuza. In effetti, l-kontijiet tad-dawl bl-ebda mod ma jirrifletti uzu ta' xi makkinarju, anzi jirrizulta l-kuntrarju. Hija l-fehma ta' dan il-Bord, izda, illi dan kollu huwa biss stratagema ghaliex minkejja makkinarju ta' dan il-valur, l-intimat jaghmel "bejgh" ta' euro 352 f'ahhar sena li fiha esebixxa VAT return. Mill-VAT returns minnu pprezentati, d-dhul ghas-snin 2003 sa 2005 kien xejn filwaqt illi ghas-snin 2006, 2007 u 2008 kien Lm365, Lm 265 u Euro 352 u ghalhekk jidher li konvenjentement, l-intimat beda jiddikjara intorjtu wara l-2005 meta kienet intavolata din il-kawza. L-istat hazin tal-fond kif vizibbli mir-ritratti esebiti u l-istat irrangat meta sar l-access minn dan il-Bord isahhu biss il-konvincement ta' dan il-Bord li dan il-fond verament mhux qed jintuza u ghalhekk sar bdil fid-destinazzjoni tieghu minghajr il-permess tas-sid.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-fond 35, Pjazza Robert Sammut, Floriana fi zmien tletin (30) jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------