Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 127/2010AE

Joseph Coleiro, Carmel Coleiro, Edward Coleiro u Robert Coleiro

Vs

Anthony Camilleri u Telectron Co Ltd (C-1956).

L-Erbgha, 20 ta' Jannar 2016.

B'rikors prezentat fis-26 ta' Ottubru 2010 ir-rikorrenti talbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jawtorizzahom jiehdu lura l-pussess tal-fond 76, Triq Santa Andrija, Luqa mikri versu kera ta' €139.28 kull sitt xhur. Ir-raguni li taw ghalfejn it-talba taghhom ghandha tintlaqa' hi li:

"…. l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-imsemmi fond u dana billi ilhom snin ma jaghmlu uzu mill-imsemmi fond ghall-iskop li hu gie mikri ghalih u per konsegwenza kissru l-kondizzjonijiet lokatizji skond il-ligi".

B'sentenza tat-2 ta' Ottubru 2014 il-Bord Li Jirregola l-Kera cahad it-talba tar-rikorrenti wara li osserva:

"….. l-kirja hija ta' fond gheri u mhux ta' hanut avvjat. Dan il-fond kellu jinutza bhala hanut bid-differenza illi fejn il-kirja hija tal-avvjament huwa important li dak il-hanut jinzamm miftuh u funzjonanti sabiex l-avvjament ma jintilifx fil-valur tieghu. In-negozju gestit minn dan il-hanut izda huwa tali li jirrikjedi li jinghalaq meta l-intimat kerrej jehtieglu jaccedi ghand terzi biex jezegwixxi tiswijiet. Huwa rrilevanti li r-rikorrenti qaghdu jesebixxu ritratti tal-hanut maghluq ghal kull moment li accedew quddiemu. Kien jibbasta ritratt wiehed u jghidu li sabuh maghluq f'dawk il-hinijiet.

Illi l-intimati qeghdin juzaw dan il-fond bhala hanut fejn fih isiru tiswijiet ta' oggetti elettronici. Meta t-tiswijiet jippermettu illi jsiru ghand it-terz, l-intimat ikollu jaghlaq il-hanut tieghu u jmur isewwi dik il-hsara b'dan illi jhalli l-hanut fuq l-anteporta biex juri li ghadu miftuh bhala negozju. Gara izda li l-intimat kellu, ghal zmien qasir u involut inaqqas hafna mill-frekwenza tal-ftuh tal-hanut u dan minhabba ragunijiet ta' mard fil-familja. Anke hawn, kif tinsenja l-gurisprudenza, ma hemm l-ebda ksur tal-obbligi lokatizji ladarba dak in-nuqqas ta' uzu ma kienx ghal zmien indefinit jew ezagerat, kien dovut ghal ragunijiet mhux volut mill-kerrej".

Ir-rikorrenti appellaw mis-setenza. L-ilment taghhom jitratta l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord. F'dan ir-rigward osservaw kif:

i. Fis-sentenza m'hemmx riferenza ghal dak li xehed rapprezentant ta' Arms Limited dwar konsum ta' dawl u ilma fil-fond;
ii. Ipprezentaw diversi ritratti li juru li f'hinijiet differenti tal-gurnata l-hanut kien qieghed jinzamm maghluq. L-intimat stess ikkonferma li l-kirja kienet ta' fond biex jintuza bhala hanut ghall-bejgh ta' oggetti ta' elettronika, inkluz televixins;
iii. Hemm inkonsistenza fil-provi li ressqu l-intimati;
iv. Ghalkemm il-fond inkera biex jintuza bhala hanut, l-inkwilin ghandu obbligu li jiftah b'mod regolari fil-hinijiet tal-gurnata;
v. Ir-ragunijiet ta' sahha m'hijiex raguni valida ghalfejn fond kummercjali ghandu jinzammu maghluq.
vi. Il-ligi stess fil-kaz ta' fond residenzjali, tikkontempla massimu ta' nuqqas ta' uzu ta' sena. Fil-kaz in ezami matul is-snin 2008 sal-2010 il-fond rari nfetah.

L-appellat wiegeb li:-

i. M'hemmx motivi gravi li ghandhom iwasslu lil din il-qorti biex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord.
ii. L-oneru tal-prova kien fuq l-appellanti.
iii. L-intimati ressqu hames xhieda li ddikjaraw bil-gurament kif il-hanut ikun miftuh. Inoltre, r-ritratti li pprezentaw l-appellanti ma jghinx il-kaz taghhom ghaliex hu evidenti li dawn ittiehdu f'hinijiet strategici. L-ebda hanut ma jiftah ghal 24 siegha.
iv. Hu minnu li kien hemm zmien meta l-hanut ma kienx jinfetah minhabba mard serju fil-familja, li wassal ghal mewt ta' bint Joseph Camilleri, hu l-intimat. Wara dan l-episodju ikrah, il-fond beda jiftah u jigi operat b'mod normali.
v. Li fil-fond jissewwew televixins hu biss accessorju ghan-negozju.

Il-qorti rat l-atti u semghet it-trattazzjoni.

1. M'hemmx kontestazzjoni li d-destinazzjoni tal-kirja kienet hanut. Ir-rikorrent xehed: *"Il-fond in kwistjoni kien inkera minn missieri lil Anthony Camilleri sabiex jintuza ghall-bejgh ta' televisions"*, filwaqt li l-intimat xehed li l-fond kien krieh sabiex *"…. Nuzah bhala hanut tal-white goods, brown goods, electronics u household appliances fost affarijiet ohra"*. F'sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-1 ta' Frar 1983 fl-ismijiet **Joseph Coleiro vs Anthony Camilleri** (Rikors 45B/82), jinghad li l-kirja kienet ta' hanut ghan-negozju generali u li mill-bidu tal-kirja beda jintuza *"…. sabiex fih isewwi television sets u xi household appliances u dan l-uzu baqa' jsir sal-lum….".*

2. Fis-seduta tat-23 ta' Novembru 2011 xehed Michael Buttigieg, ufficjal ta' Arms Limited, li fis-sena 2006 kien inbidel l-arlogg tad-dawl u nqaraha f'Jannar 2009 *"…. b'reading ta' 86 units in kwantu ghad-dawl"* (fol. 27), li fissret kont ta' €60.27 (ara rendikont a fol. 41). Fil-fehma tal-qorti din hi prova skjaccanti kif dan il-fond ma baqax jintuza bhala hanut ghall-bejgh ta' oggetti. Dan iktar u iktar meta paragunat mal-konsum tad-dawl li kien hemm bejn it-22 ta' Jannar 1996 u 5 ta' Marzu 2005 (fol. 30). Ghalhekk l-appellati ma kienux korretti meta fit-twegiba qalu li: *"Min-naha l-ohra, l-appellanti jibbazaw kollox fuq ix-xhieda, konincidentalment taghhom biss"*. Fil-fatt m'huwiex hekk. Ma jistax ikun li l-fond kien qieghed jinfetah f'hinijiet tal-hwienet, u l-konsum tad-dawl ikun biss ta' 86 units f'perjodu ta' sentejn. Ghalhekk l-intimati kellhom iressqu provi li jikkonvincu lil min irid jiggudika li l-fond kien baqa' jintuza' bhala hanut. Hu veru li l-intimat xehed: *"Nikkonferma li jiena ili niftah il-hanut b'mod regolari mis-sena li bdejt nikri l-fond ossija, l-1965. Jien dejjem bqajt u ghadni nuza l-fond in kwistjoni bhala hanut….."*. Pero' dan m'huwiex bizzejjed. Il-qorti kienet tistenna li s-socjeta appellanti tressaq provi bhal:-

i. Kotba tal-kummerc tan-negozju;
ii. *Audited accounts*;
iii. Formoli tat-taxxa u tat-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud li jaghtu stampa tal-operat tal-hanut;
iv. Dokumenti li juru t-tiswijiet li s-socjeta appellant matul is-snin in kwistjoni;

Minn dan kollu m'hemm xejn. Hu veru li l-oneru tal-prova hu fuq sid il-kera, pero' l-intimati nnegaw li l-fond m'ghadux jintuza bhala hanut. L-inkwilina kienet zgur fl-ahjar posizzjoni li tikkonvinci lil min irid jiggudika li fil-fatt il-fond kien ghadu jintuza bhala hanut, u dan billi tressaq provi li verament juru li fil-fond kien ghaddej negozju ta' bejgh ta' oggetti. Hu minnu li l-appellati pprezentaw affidavit ta' Victor Gatt u Victor Caruana biex jikkoraboraw il-verzjoni tal-intimat li l-fond ghadu jintuza bhala hanut, pero l-qorti tosserva li fir-rigward ta':-

i. **Victor Gatt** – Ix-xhud ma joqghodx fl-istess triq fejn jinsab il-hanut. Fil-fatt hu stess qal li *"… d-dar tieghi tmiss minn wara mal-hanut imsemmi"*. Qal ukoll li *"L-aktar li nara l-hanut miftuh huwa filghaxijiet meta ningabar id-dar"*. Pero' l-konsum tad-dawl fil-perjodu Dicembru 2006 sa Jannar 2009 juri stampa ferm differenti.

ii. **Victor Caruana** – Ix-xhud qal li jara *"…. dan il-hanut miftuh b'mod regolari filghaxija. Pero jien gieli rajtu wkoll miftuh matul il-hin ta' filghodu. Nikkonferma li Triq Sant Andrija hija triqti u jien nghaddi*

minnha prattikament kuljum u aktar minn darba". Jekk kif qal ix-xhud il-hanut ikun miftuh filghaxija, suppost il-konsum tad-dawl hu ferm iktar minn dak li rrizulta. Dan apparti li x-xhud, li qal: *"Nghid ukoll li jien naf sew lil Guzeppi hu Anthony Camilleri"*, qatt ma semma li l-hanut kien ghamel zmien ma jiftahx b'mod regolari minhabba li membru tal-familja Camilleri kienet mardet. Raguni li l-intimat semma ghalfejn il-hanut ghamel zmien ma jinfetahx b'mod regolari.

3. Il-Bord osserva li l-intimat *"…. kellu, ghal zmien qasir u involut inaqqas hafna mill-frekwenza tal-ftuh tal-hanut u dan minhabba ragunijiet ta' mard fil-familja tieghu"*. Hu minnu li l-intimat xehed li minhabba l-mard ta' bint huh, ***"ma tantx kellna mohh nifthu l-hanut** b'mod regolari daqs qabel*". Pero' min-naha l-ohra Carmen Camilleri, il-mara ta' hu l-intimat, xehedet li meta mardet bintha ma baqghetx tmur ta' spiss tghin fil-hanut, u kienet tmur biss meta zewgha jew l-intimat ma jkunux jistghu jmorru. Pero' ziedet li: *"….ghalkemm jien ma bqajtx niftah il-hanut **naf li xorta wahda l-hanut baqa' jinfetah minn Anthony Camilleri"***. Il-qorti taccetta li meta mardet bint Joseph u Carmen Camilleri, Carmen Camilleri ma baqghetx tiffrekwentaw daqs qabel il-hanut. Pero' ma tistax taccetta l-verzjoni tal-intimat li ma kellux mohh jibqa' jiftah il-hanut b'mod regolari. Socjeta kummercjali li tkun qeghda tiggestixxi hanut ma tiftahx il-hanut meta jfettlilha. Il-logika tghidlek li jekk verament is-socjeta konvenuta kienet qeghda topera *retail outlet*, fi zmien qasir Anthony Camilleri kien isib rimedju biex ikompli jiftah il-hanut u ma jitlifx l-avvjament li rnexxielu jibni matul is-snin.

4. L-intimat stess xehed li: *"Illum il-gurnata l-hanut jinfetah mill-4.30 sas-7.30 u **qabel hekk konna nifthu, fl-istess frekwenza wkoll"***. Pero' l-istess intimat ma spjegax kif f'perjodu ta' sentejn il-konsum ta' dawl kien daqstant baxx. Fatt li l-Bord m'ghamel l-ebda ghalih fis-sentenza. Wiehed lanqas ma jista' jghid li f'dan il-perjodu l-hanut ma kienx qieghed jinfetah regolarment minhabba li n-neputija tal-intimat mardet, u dan meta tqies li Joseph Camilleri xehed li l-hanut ma kienx qieghed jinfetah b'mod regolari fis-snin 2009 u 2010 (fol. 68). Il-konsum ta' dawl ta' 85 units kien minn Dicembru 2006 sat-22 ta' Jannar 2009.

5. Hu minnu li Anthony u Joseph Camilleri xehedu li jaghmlu tiswijiet fuq barra. In kontro-ezami Joseph Camilleri xehed: *"Ahna konna naghmlu hafna xoghol fuq barra fit-tiswijiet"*. Kien biss in ri-ezami li x-xhud semma ghall-ewwel darba li kien ikollhom hafna xoghol fuq barra. Fil-fatt kull ma qal fl-affidavit kien li huh *"… xi **kultant** kien jaghlaq il-hanut biex imur jarma dawn il-projectors f'kukandi, skejjel u f'sali tal-konferenzi"*. Kliem li ma jatix lill-qorti x'tifhem li hafna mix-xoghol kien fuq barra. L-istess qal Anthony Camilleri fl-

affidavit (paragrafu 4). Pero' din ma tistax tittiehed bhala gustifikazzjoni sabiex il-hanut jinzamm maghluq. Dan apparti li ma nghata l-ebda rendikont ta' dan ix-xoghol kollu li Joseph Camilleri qal li kien qieghed isir fuq barra.

6. Ghalkemm l-intimat xehed ukoll li ghadu juza l-fond bhala hanut u *"… fil-fatt nirriklama l-hanut fil-Yellow Pages minn meta dan dahal f'Malta (vide riklam tal-Yellow Pages hawn anness u mmarkat bhala AC4)"*, tali dokument ma giex prezentat. F'kull kaz m'hemmx prova tar-reklam li qieghed isir, fis-sens jekk il-fond huwiex reklamat bhala hanut li minnu jinbieghu l-oggetti jew ghal xi attivita' ohra.

7. Ghalkemm inghad li fil-fond isiru tiswijiet ta' televixins[1], pero' mill-provi rrizulta li d-destinazzjoni tal-kirja kienet dik ta' hanut li minnu jinbieghu l-oggetti. L-ezitu tal-kawza jiddependi minn jekk il-fond ghadux jintuza biex minnu jinbieghu l-oggetti u mhux jekk ghadux jintuza bhala workshop. Is-socjeta intimata ma tistax tippretendi li tibqa' tkompli tgawdi l-kirja ghas-semplici fatt li fil-fond isiru xi tiswijiet ta' televixins. Id-destinzazzjoni tal-kirja ma kinitx ta' workshop izda ta' hanut ghall-bejgh ta' oggetti. L-appellati stess fit-twegiba qalu li t-tiswija kienet attivita' **ancillari** mal-funzjoni tal-hanut. M'hemmx dubju li d-destinazzjoni tal-kirja dejjem kienet u baqghet dik ta' hanut ghall-bejgh ta' oggetti, li skond Anthony Camilleri kien bejgh ta' televixins, household appliances u electronics[2].

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti hi tal-fehma li f'dan il-kaz hemm ragunijiet li jiggustifikaw li jintlaqa' l-appell tar-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi:-

1. **Thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-2 ta' Ottubru 2014.**
2. **Tichad l-eccezzjoni tal-intimati u tilqa' t-talba tar-rikorrenti u tordna l-izgumbrament tal-intimati, b'dan li taghti lill-intimati sal-1 ta' April 2016 sabiex johorgu mill-fond.**

Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-intimati.

Anthony Ellul.

---

[1] Ara wkoll twegiba (fol. 15). L-intimat xehed ukoll: *"Jien dejjem bqajt nuza l-fond bhala hanut biex insewwi u nbiegh televisions, electronics u xi household appliances ohra, u dan b'uzu li baqa' jsir sal-lum"* (fol. 60).

[2] L-ewwel paragrafu tal-affidavit (fol. 60).