Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 30/2007AE

Alfred u Carmelina konjugi Agius

Vs

Neriku Confectionery Limited

L-Erbgha, 25 ta' Mejju, 2016.

Ir-rikorrenti Agius appell mis-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-2 ta' Ottubru 2014 li biha cahad it-talba taghhom sabiex ma jgeddux il-kirja tal-hanut 64, Triq l-Argotti, Floriana mikri ghand l-intimata ghas-somma ta' €80 fis-sena. Il-kawzali tar-rikors hi li l-hanut m'huwiex jintuza ghall-iskop li ghalih kien gie mikri u li saret sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja. Il-Bord iddecieda li:-

i. Il-fond kien inkera bhala store kummercjali u qatt ma ntuza bhala hanut.
ii. Il-fond jintuza biex fih jitpogga l-karru ghall-bejgh tal-hobz f'Bieb il-Belt, li kienet temporanjament sospiza minhabba l-progett tad-dahla tal-Belt. Ghalhekk in-non uzu kien gustifikat minhabba raguni li l-intimata ma kellhiex kontroll fuqu.
iii. Il-fatt li hu mahzen mhux mistenni li jkun miftuh b'xi frekwenza u ghal xi perjodi, izda hu normali li store jinfetah skond il-htiega.
iv. Ghal dak li jirrigwarda l-kawzali l-ohra, ma saret l-ebda prova li saret sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja.

Ir-rikorrenti appellaw minn dik il-parti tas-sentenza li titratta l-kawzali dwar in-non uzu tal-fond. Mir-rikors tal-appell hu evidenti li l-ilment taghhom hu bazat fuq l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord. L-appellanti jsostnu li mill-provi kien irrizulta li:

i. Il-fond kien jintuza biss biex fih jitpogga l-karru li kien jintuza ghall-bejgh tal-hobz.
ii. L-intimata m'ghadhiex tbiegh hobz minn bieb il-Belt.

Il-qorti rat l-atti minn fejn jirrizulta li:

Raymond Zammit, direttur tas-socjeta intimata xehed li:-

i. Il-fond jintuza sabiex fih jinzamm karru bil-permess ghall-bejgh tal-hobz f'Putirjal.

ii. Il-bejgh tal-hobz kien isir minn Spiridione Gatt, li kien impjegat tas-socjeta intimata.
iii. Ilu ma jsir bejgh minn Putirjal kemm kien ilu nbeda l-progett ta' bieb il-Belt.

Spiridione Gatt xehed li:-

i. Kien ghamel 20 sena ibiegh il-hobz f'bieb il-Belt, u waqaf fi Frar tas-sena 2011 meta beda l-progett ta' bieb il-Belt.
ii. Fil-fond kien hemm xi ghodda in konnessjoni mal-catering tas-socjeta intimata, u karru u qfief li kien juza ghall-bejgh tal-hobz f'bieb il-Belt.

Charles Zammit, direttur iehor tas-socjeta intimata xehed li:-

i. Il-fond qatt ma ntuza bhala hanut u anzi dejjem intuza bhala mahzen.
ii. Fil-mahzen kienu jpoggu l-affarijiet tal-ikel u trolley li kienu juzaw ghall-bejgh tal-hobz f'bieb il-Belt; *"Din il-kamra ilna nikruha 'l fuq minn ghoxrin sena u hija mikrija lil Neriku Confectionery Limited u dejjem uzajniha bhala store biex fiha nahznu affarijiet li nuzaw ghall-bejgh f'Putirjal."*
iii. Ma baqghux jarmaw l-istall ghaliex kienu ordnati minn Transport Malta sabiex ma jarmawx minhabba l-access ghat-trukkijiet. Ghalkemm kien oggezzjona kienu nfurmawh li ladarba jitlesta l-progett, ikunu jistghu jergghu jibdew jarmaw.
iv. It-trolley kienu jarmawh fuq il-pont ta' Putirjal, fuq in-naha tal-lemin meta thares fid-direzzjoni tal-Belt. Wara kienu ntalbu johorgu 'l barra minhabba x-xoghlijiet.
v. Meta xehed fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2013 qal li kien ghadhom ghaddejjin ix-xogholijiet.

L-appellanti jsostnu li l-uzu tal-fond kien *"... marbut intrinsikament mal-bejgh tal-hobz f'Putirjal tant illi dan kien jintuza ghal karru biss."* Pero' Raymond Zammit u Spiridione Gatt xehedu li kien jintuza wkoll biex fih jitpoggew xi affarijiet relatati mal-catering. S'hawnhekk il-Bord seta' jikkonkludi li l-fond kien f'xi zmien jintuza wkoll biex fih jitpoggew oggetti relatati mal-attivita tal-catering. Pero' l-qorti ma taqbilx mal-Bord meta qal li *"... kif xehdu d-dirigenti tas-socjeta intimata, huma ghandhom oggetti relatati man-negozju taghhom bhal platti u oggetti simili."* Fl-ewwel lok kien biss Raymond Zammit li semma tali fatt. Fit-tieni lok hemm prova li meta l-intimata ttrazlokat mill-Furjana ghal Kordin, fil-kamra ma baqghetx tinzamm ghodda li tintuza fin-negozju tal-*catering*. Fil-fatt Raymond Zammit, fis-seduta tal-11 ta' Gunju 2008, xehed li kienu ilhom hames snin joperaw minn Kordin. Dan ifisser mis-sena 2003. Kompla jghid li: *"Minn dejjem store, minn dejjem store, daqqa kienet tintuza', meta konna nahdmu gol-Furjana, kienet tintuza' store ghall-affarijiet ta' catering – tazzi, gabarrejjiet – imbaghad kif immuvjajna Kordin bdjena nuzawha bhala store tal-*

kaxxa." Ghalhekk hu evidenti li meta ttrazlokat ghall-post il-gdid, fil-kamra ma baqghetx izzomm ghodda tal-*catering*.

Fil-fehma tal-qorti dak li kien rilevanti kien jekk il-fond baqax jintuza bhala mahzen. Irrizulta li minn snin qabel giet prezentata l-kawza l-uniku uzu li kien qieghed isir mill-fond kien biex fih jinzamm il-karru li l-intimata kienet tuza ghall-bejgh tal-hobz f'bieb il-Belt. Attivita li kienet taghmel permezz tal-impjegat Spiridione Gatt, li xehed li ma kompliex jaghmel ghal habta ta' Frar 2011, *"... cioe' meta beda l-progett ta' bdil u twaqqiegh ta' bieb il-Belt u konna wasalna fi ftehim biex nitlaq minn maghhom."* Charles Zammit xehed li wara Gatt, il-bejgh kien isir minn Carmelo Zammit. Il-qorti tosserva li:

i. Carmelo Zammit ma tressaqx bhala xhud biex jixhed;
ii. Ma tqiesx li dan hu verosimili meta tqies li Spiridione Gatt xehed li ma kompliex jarma minhabba li kien beda l-progett.

M'huwiex bizzejjed li l-inkwilin izomm karru tal-injam fil-fond mikri u jsostni li l-fond baqa' jintuza bhala mahzen. Il-karru kien l-ghodda li bih l-intimata kienet tbiegh il-hobz. Pero' biex l-intimata tkompli tgawdi mill-protezzjoni li taghti l-ligi specjali, trid tibqa' taghmel l-attivita' tal-bejgh tal-hobz mill-karru. Jekk zarmat minn dan in-negozju, allura jfisser li l-karru ma baqax jintuza ghan-negozju u l-inkwilina m'ghandhiex ragun li ssostni li baqghet tuza' l-fond bhala mahzen.

Ghalkemm ir-rikorrent xehed li l-karru kien qieghed jithalla f'bieb il-Belt (ara affidavit tat-13 ta' Jannar 2010)[1], il-qorti tosserva li:-

i. Ir-rikorrent ma ta l-ebda hjiel tat-tul ta' zmien li fih il-karru ma kienx baqa' jinzamm fil-fond.
ii. Fir-ritratt li pprezenta r-rikorrent a fol. 31 jidher karru differenti minn dak li jidher fir-ritratt a fol. 32. Ritratti li skond id-data dikjarata fihom, jidher li ttiehdu fil-mori tal-proceduri.

Ghaldaqstant, din il-verzjoni ma tistax tghin il-kawza li pproponew sidien il-kera.

Mill-provi rrizulta li sakemm beda l-progett ta' bieb il-Belt l-intimata kienet ghadha tbiegh il-hobz bl-uzu ta' karru tal-injam u li jinzamm fil-kamra oggett tal-kawza. Ir-rikors promotur kien prezentat fis-7 ta' Mejju 2007. It-talba fir-rikors promotur taqra hekk:

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li jigu awtorizzati sabiex ma jgeddux l-lokazzjoni ***fl-iskadenza li jmiss*** *u jirriprendu l-pussess tal-hanut fuq imsemmi u konsegwentement tordna l-izgumbrament tas-socjeta intimata minnu fi zmien qasir u perentorju wara li jaghlaq il-perjodu korrenti fit-13 ta' Dicembru 2007."*

---

[1] Il-qorti fehemet li b'dawk 'il fatti r-rikorrent ried juri li l-kamra ma kinitx qeghda tintuza.

Skond dak dikjarat fl-istess rikors, ir-rilokazzjoni li kien imiss kienet fl-14 ta' Dicembru 2007. Sa dak iz-zmien zgur li kien ghadu ma bediex il-progett ta' bieb il-Belt. Ladarba sa dak iz-zmien irrizulta li kien ghad isiru uzu mill-fond bhala mahzen biex fih jitpogga l-karru li jintuza ghall-bejgh tal-hobz f'bieb il-Belt, it-talba tar-rikorrenti ma setatx tirnexxi. Fil-fehma tal-qorti l-Bord Li Jirregola l-Kera seta' waqaf hemm u ma kienx mehtieg li jqies x'gara waqt li kien ghaddej il-progett ta' bieb il-Belt li beda snin wara li r-rikorrenti pprezentaw il-kawza. Ir-rilokazzjoni tal-14 ta' Dicembru 2007 kien il-*punctum temporis* rilevanti ghal din il-kawza. F'kull kaz il-qorti taqbel mal-Bord li diment li kien ghaddej il-progett ta' bieb il-Belt, l-intimata ma setatx tkompli tarma l-karru fil-post fejn qabel kienet tarma, cjoe' l-post fejn Charles Zammit qal li ghandu licenzja ta' *fixed hawker* (fol. 58). Dan irrispettivament kienx hemm jew le ordni minn Transport Malta. Ovvjament dak li gara minn meta tlesta l-progett tal-Belt[2], jista' jkun biss il-meritu ta' kawza ohra.

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

Anthony Ellul.

[2] Data li ma gietx determinata mill-provi.