Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 74/2007 AE

Anna Spagnol

vs

John Cachia

Il-Ġimgħa, 7 t'Ottubru 2016

Permezz ta' rikors ippreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti talbet li ma ġġeddidx il-kirja tal-fond 220 Zabbar Road, Paola mikri lill-intimat bil-kundizzjoni li jintuża bħala workshop, għar-raġuni li:

i. mhux jużaħ għal dan l-iskop u abbandunah.
ii. ma ħallasx il-kera t'iktar minn żewġ skadenzi.

L-intimat wieġeb li:

1. Jichad li jikri l-fond bhala workshop ghaliex dejjem uzah bhala hanut minn fejn ibiegh l-ghamara li huwa jipproduci.
2. Ghandu s-sengha ta' mastrudaxxa u jbiegh l-ghamara minn gewwa l-fond in kwistjoni. Hu jiehu hsieb il-fond u jaghmillu l-manutenzjoni.
3. Beda jkollu l-problema sabiex ihallas il-kera, kemm ilu jhallas lir-rikorrenti. Tant hu hekk li kellu jiddepożita l-kera fil-qorti.

B'sentenza tat-13 ta' Marzu 2014 il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti wara li osserva:

"Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sid ta' fond mikri lill-intimat qieghda titlob it-terminazzjoni tal-kirja fuq l-iskorta ta' zewg kawzali: dik tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba nuqqas ta' uzu u abbandun kif ukoll fuq morozita' fil-hlas tal-kera. L-intimat huwa oppost ghad-denominazzjoni ta' din il-kirja bhala workshop kif ukoll li qatt abbanduna l-fond u li kien moruz fil-hlas. Dwar din tal-ahhar jiritjeni li kienet rikorrenti li tohloq ostakoli biex jivversa l-pagamenti tieghu;

L-ewwel konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord huma naturalment diretti ghall identifikazzjoni tan-natura tal-kirja la darba r-rikorrenti tghid li l-fond inkera bhala workshop u l-intimat jghid li inkera bhala showroom. Dan huwa ta' mportanza ghaliex filwaqt illi workshop igib mieghu sens ta' uzu kontinwu, mhux l-istess huwa mistenni minn showroom fejn ghalkemm xorta wahda tirrikjedi uzu izda huwa koncepibbli li din ma tkunx miftugha kontinwament skond n-natura tal-oggetti hemm demostrati. Issa ghalkemm r-rikorrenti tinsisti li l-kirja hija ta' workshop, l-fatti juru mod iehor. Sia d-deposizzjoni tal-intimat kif ukoll tax-xhieda tieghu, u sahansitra x-xhieda tal-istess rikorrenti juru minghajr ebda ekwivoku illi l-kirja hija ta' showroom. Dan il-fond jikkonsisti f'kamra wahda u fih hemm esposta ghamara prodotta mill-intimat gewwa fond iehor separat minn dan. Jghidu x'jghidu ix-xhieda tar-rikorrenti li qatt

ma raw li hadd jahdem hemm, kienet l-istess rikorrenti li f'diversi okkazzjonijiet fid-depozizzjoni taghha kkonfermat li dan mhux workshop izda fond "mhux jahdem imma iqieghed xi affarijiet gol-fond, ghaliex dan il-fond imbaghad kien jintuza bhala showroom – ghal dawn l-ahhar 30 sena" (fol 106). Taf li l-workshop tal-intimat jinsab gewwa Sisters' Street. A fol 132 r-rikorrenti terga tikkonferma li l-fond mhux workshop;

Stabbilit ghalhekk li l-kera kienet ta' showroom, dan il-Bord ma jistax jakkolji t-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-kawzali tal-abbandun u nuqqas ta' uzu. L-Bord qieghed jaccetta l-fatti kif esposti mill-intimat, igifieri li dan il-fond huwa showroom li ma jkunx qieghed fih ghaliex huwa jkun qed jahdem fil-workshop tieghu. Fil-fond iqieghed oggetti minnu manifatturati u fuq il-hgieg hemm in-numri tat-telefon tieghu biex min ikun jehtieg jixtri jew jara ikun jista' jaghmel kuntatt mieghu. Kien hemm zmien fejn l-intimat ghalaq il-fond biex jaghmel xoghol ta' tisbieh u kien impenjat fil-kura ta' martu li ghaddiet ghal dinja ohra. L-Bord ma jara ebda abbandun u bdil fid-destinazzjoni tal-fond bl-allegat non uzu. Wara kollox kienet l-istess rikorrenti li ddikjarat f'zewg okkazjonijiet illi "accettajt il-kera – miftuh jew maghluq" (fol 107) u "Il-kera kont naccettaha avolja kont naf li l-hanut maghluq" (fol 133);

Kwantu ghall-allegata morozita' da parti tal-intimat intwera lil dan il-Bord illi kienet r-rikorrenti li ghamlet minn kollox biex tevita li tithallas il-kera dovuta. Hija esebiet kopji ta' zewg ittri ufficcjali domandanti l-kera li izda ma kinux notifikat lill-intimat ghaliex il-fond in mertu jkun maghluq. Hija mbaghad ittentat tinnotifikah fir-residenza tieghu Marsascala izda anke hemm ma fetah hadd. Tghid ukoll ir-rikorrenti illi ma tafx fejn kien joqghod l-intimat izda fix-xhieda taghha tghid illi meta ma gabritx kera kien ghaliex ma sabitx lill-intimat. Il-kerrej izda kien jiddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti u dan ghaliex kienet ir-rikorrenti stess li b'theddid avzatu biex ma jmurx ihallas il-kera u dan kien jibza' minnha bhalma kien jibza' minn missierha minghand min wirtet il-fond. Il-ligi hija cara dwar dan il-punt u tipprovdi ex artikolu 9(a) tal-Kap 69 illi l-kerrej jitqies moruz fil-hlas mhux meta ma jhallasx il-kera dovuta izda meta ma jhallasx fi zmien hmistax-il jum minn meta hekk mitlub mis-sid. Kien jispetta lir-rikorrenti tipprova illi hija fil-fatt interpellat lill-intimat kerrej, bi kwalunkwe mod sabiex ihallas il-kera. Mill-provi jemergi illi kienet r-rikorrenti li ttentat iggib lill-intimat f'pozizzjoni ta' morozita' izda l-istess intimat gustament kien jiddepozita l-kera biex jehles mill-effetti kollha tal-ligi la darba l-kera kienet prattikament rifjutata mis-sid"

Ir-rikorrenti appellat mis-sentenza. L-aggravji huma:

(i) il-Bord kien legalment żbaljat meta kkonkluda li ma kienx hemm abbandun billi s-sid aċċettat il-kera minkejja li kienet taf li l-post magħluq. Lanqas kien akkwijixxenza bl-aċċettazzjoni tal-ħlas tal-kera.

(ii) il-Bord *"għamel applikazzjoni ħażina tal-liġi"* (sic) meta sab li l-kerrej ma biddilx id-destinazzjoni minħabba n-nuqqas t'użu meta żammu magħluq għal xogħol ta' tisbih. Dan peress illi nżamm magħluq għal sentejn sħaħ. Hemm sentenza li tistabilixxi li għeluq għal sentejn u nofs għal tisbih huwa non-użu. Anke l-għeluq minħabba mart għandu l-limiti tiegħu.

(iii) il-Bord żbalja fil-fatt u fid-dritt meta kkonkluda li l-intimat ipprova li għadu jagħmel użu mill-fond. Il-Bord ma tax il-piż debitu lix-xhieda prodotti mir-rikorrenti pproduċiet xhieda li xehdu li l-fond kien jinżamm magħluq. Min-naħa l-oħra x-xhieda prodotti mill-intimat ma kellux jagħtihom kredenza. In subizzjoni l-intimat stess ammetta li l-fond kien traskurat. Mhux verosimili li juża l-fond meta l-ittri uffiċċjali notifikati hemmhekk kienu negattivi. Fuq bażi ta' probabilita` l-Bord kellu jemmen il-verżjoni tar-rikorrenti għax kienet iktar

kredibbli. Eppure l-Bord skarta xhieda tar-rikorrenti bla ma ta' raġuni għal dan.

(iv) il-Bord żbalja meta ddeċieda li l-intimat ma kienx moruż fil-ħlas tal-kera. Jirriżulta li l-kerrej naqas li jħallas il-kera bejn is-snin 1999 u 2002 u mill-2008 s'issa. L-intimat messu offra l-kera qabel iddepożitaħ il-Qorti. Mhux veru li kien ġie mhedded mir-raġel tal-appellanta u li kien għalhekk li la offra l-kera u lanqas iddepożitah il-Qorti.

L-intimat ma weġibx.

Fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2016 saret trattazzjoni.

Konsiderazzjoni tal-Qorti.

1. Fl-ewwel lok ir-rikorrent ma tatx prova suffiċjenti li l-fond inkera bħala workshop. Ghalkemm hekk iddikjarat fir-rikors promotur u xehedet, *"Iniżjalment dan il-fond inkera bħala garaxx pero' l-intimat biddel id-destinazzjoni tiegħu billi beda jużaħ bħala workshop*[1] *kif għidt fir-rikors promutur u jidher illi konna aċċettajna dan il-fatt. Ilu jintuża bħala workshop għal dawn l-aħħar erbgħin sena"*, pero' ftit wara qalet, *"Dawn l-aħħar snin kull meta ngħaddi minn quddiem dan il-fond kien ikun dejjem magħluq. Preċedentement lill-intimat kont nafu jaħdem hemmhekk anke meta kien għadu ħaj missieri.* ***Meta qed ngħid jaħdem mhux jaħdem imma jqiegħed xi affarijiet ġol-fond, għaliex dan il-fond imbagħad kien jintuża bħala showroom. Ilu jintuża bħala showroom għal dawn l-aħħar tletin sena."*** In kontro-eżami qalet li l-intimat qatt ma' ħadem minn ġewwa dan il-fond (fol. 132). Mela hi stess eskludiet li l-kirja kienet ta' *workshop*. Qalet ukoll li l-post kien jintuża bħala showroom. Bil-mod li xehedet ir-rikorrenti, ma tistax tippretendi li l-qorti taċċetta l-verżjoni li l-kirja hi ta' *showroom*.

2. Min-naħa l-oħra l-qorti tara element ta' kontradizzjoni bejn dak li ddikjara l-intimat fit-tweġiba li ppreżenta fil-Bord (fol. 9) u dak li xehed, in kwantu fit-tweġiba ddeskriva l-fond bħala ħanut minn fejn ibiegħ l-għamara filwaqt li meta xehed qal li hu workshop.

3. Għalkemm l-intimat xehed li l-fond jintuża bħala showroom, fit-tweġiba (fol. 9) qal li l-fond *"dejjem użaħ bħala ħanut minn fejn ibiegħ l-għamara illi huwa jipproduċi…,"* u jbiegħ l-għamara minn ġo fih. M'hemmx provi li minn ġewwa l-fond oġġett tal-kawża, l-intimat kien ibiegħ l-għamara.

---

[1] *Jidher li l-kirja saret minn missier ir-rikorrenti. Ommha xehedet li meta miet żewġha, il-fond kien diga' mikri għand l-intimat; "Huwa kien kera dan il-post bħala garage." (fol. 12). Ix-xhud ma qalitx li d-destinazzjoni kienet workshop.*

4. Ir-rikorrenti ressqet xhieda li kkonfermaw li l-post kien jinżamm magħluq. F'dan ir-rigward issir riferenza għal dak li xehedu Joseph Cavallo, Grace Miller u Doreen Barbara. Kollha kemm huma qalu li l-bieb tal-ħġieġ kien mgħotti bil-*brown paper*. Jirriżulta li din kienet il-posizzjoni għal numru ta' snin.

5. Min-naħa tiegħu, l-intimat ipprova jirribatti billi ressaq bħala xhieda lil:

    i. Ħuħ, David Cachia.
    ii. Philip Petroni, li qal li l-intimat kien jagħmillu xi xogħol ta' restawr ta' oġġetti tal-injam. Filwaqt li kkonferma li kien hemm żmien li l-post inżamm magħluq għaliex l-intimat kien qiegħed jirranġaħ, kif ukoll fil-perjodu li ġew sparati tiri lejn il-fond. Pero' qal li dan kien ghal gimghat u mhux xhur twal. Madankollu ma semmiex iż-żmien meta kien.
    iii. Robert Micallef, li fir-rigward tal-użu tal-fond kull ma qal kien li, *"... ma tinsabx vojta għax hemm l-għamara ġo fiha. Is-showroom mhux traskurata anżi tidher li qed tintuża ghax meta ngħaddi minn hdejn is-showroom mhux l-ewwel darba li nara għamara differenti li Johnny ibiegħ u jġib oħrajn ġodda."* Ix-xhud xehed b'affidavit li ġie kkonfermat bil-ġurament fit-8 ta' Marzu 2012.
    iv. Francis Azzopardi, xehed li jaħdem l-injam flimkien mal-intimat (fol. 77), u x-xogħol jitpoġġa fil-fond in kwistjoni. Żied li l-fond kien dejjem jintuża bħala showroom; *"Qed nesebixxi tlett ritratti annessi u mmarkati bħala Dok. A li juru x-showroom bix-xoghlijiet tal-għamara li konna tfajna jien u Johnny bejn is-sena 1999 u 2001. Jien xhud li meta Johnny ħa dawn ir-ritratti tas-showroom, jien kont hemm u nikkonferma li dik l-għamara li tidher fir-ritratti huwa xogħolna tnejn."*

6. Wara li l-qorti qieset ix-xhieda, hi tal-fehma li l-intimat ma rnexxilux jikkontrobatti l-provi li ressqet ir-rikorrenti, meta tqies:

    i. Ma ġab l-ebda prova li, kif allega fit-tweġiba, kien ibiegħ l-għamara minn ġewwa l-fond, u wisq inqas tal-attitiva' li qal li għandu[2]. Li tpoġġi ftit għamara fil-post mhuwiex biżżejjed biex tikkonvinċi lill-ġudikant li l-post qiegħed jintuża bħala showroom. Fil-fehma tal-qorti jekk l-intimat ried jirribatti l-provi tar-rikorrenti, kellu jagħti prova tal-bejgħ li kellu matul il-perjodu li għalih irreferew ix-xhieda tar-rikorrenti. Dan iktar u iktar meta l-intimat xehed li jekk sid il-kera tieħu lura l-fond *".... ma nafx x'ħa nagħmel biex ngħix. Jien ikolli bżonnu għaliex is-showroom qiegħed ġewwa main road u x-xogħol tiegħi jekk ma nurihx ma nbiegħx."* (fol. 64).

---

[2] *"Jien naħdem xoghol ta' skultura u tpinġija fuq l-għamara."* (fol. 64).

ii. Meta ġie ssuġġerit lill-intimat li l-post kien vojt u l-bieb ta' barra tal-ħġieġ kien mgħotti, wieġeb: *"Kont qed naħdem fih[3], mhux bilfors ngħattih bil-brown paper."* (fol. 31). Għalkemm semma li x-xogħol dam sentejn, il-qorti ssibha diffiċli temmen. Il-fond jikkonsisti f'kamra żgħira. Jekk kif qal l-intimat jiddependi minn dan il-fond għan-negożju tiegħu, il-qorti ma tara xejn kredibbli li jdum sentejn biex ilesti x-xogħol li qal li għaeml. Saħansitra mumenti wara ta verżjoni differenti meta qal li waqt li kien għaddej ix-xogħol *".. dejjem kelli l-ħġieġ jidher xorta."* (fol. 32). Hu minnu li l-intimat xehed ukoll li dam biex lesta x-xogħol għaliex marditlu l-mara u eventwalment mietet. Pero' ma ġabx provi dokumentarji li jikkoraboraw din il-verżjoni. L-intimat jekk ried jitwemmen kellu jissostanzja dak li qal bi provi oħra, bħal ċertifikati u dokumenti oħra ta' natura medika. Dan apparti li minn dak li qalu x-xhieda tar-rikorrenti, il-post ma damx magħluq għal perjodu ta' sentejn imma għal ħafna iktar.

iii. Fuq barra tal-fond lanqas m'hemm tabella. Li kieku verament l-intimat kien jiddependi minn dan il-fond ghan-negozju tiegħu, ma kienx ipoggi tabella mal-art (ara ritratti a fol. 70 u 71) li bil-kemm tidher. Biex taraha trid litteralment tmur ma' gemb il-bieb ta' barra.

iv. Mill-mod kif xehed Robert Micallef, il-qorti ma tistax tikkonkludi li xehed fuq il-perjodu li għalih irreferew ix-xhieda tar-rikorrenti.

v. Dak li xehed David Cachia, ma jistax igħin lill-intimat. Hu ddeskriva l-fond bħala workshop (fol. 58) meta l-intimat stess qal li l-fond jintuża bħala showroom.

vi. Fir-rigward ta' dak li xehed Francis Azzopardi, il-qorti hi talf-fehma li mhuwiex kredibbli meta tqies:

- L-intimat qatt ma semma li kien jaħdem l-għamara ma' Francis Azzopardi u li jpoġġu xogħolhom fil-fond in kwistjoni. Jekk kif qal ix-xhud jaħdem ħafna mal-intimat, il-qorti ma tistax tifhem kif l-intimat ma semmiehx meta xehed fit-3 ta' Frar 2010 u fl-affidavit.
- Ix-xhud ta x'jifhem li r-ritratti mehmuża mal-affidavit tiegħu (fol. 78-79) fejn jidhru oġġetti li qal li ħadem mar-rikorrent, ittieħdu bejn is-snin 1999 u 2001. L-istess oġġetti jidhru fir-ritratti li ppreżenta l-intimat (fol. 69-70) u mehmuża mal-affidavit tiegħu. L-intimat qatt ma qal li dawk ir-ritratti ttieħdu fl-imsemmi perjodu. Hu evidenti li r-ritratti ttieħdu minħabba din il-kawża. Il-qorti ma tista' tara l-ebda raġuni oħra għalfejn ittieħdu r-ritratti a fol. 70 u 71, jekk mhux

[3] L-intimat xehed li l-fond għamlu fuq il-fil u għamillu suffett.

minħabba l-kawża. Li hu żgur hu li bejn is-sena 1999 u 2001 ma kienx hemm kwistjoni bejn il-partijiet. Inoltre, hu evidenti li ż-żewġ settijiet ta' ritratti ttieħdu fl-istess żmien tant li huma stampati fuq l-istess tip ta' *digital paper*. Saħansitra, ż-żewġ biċċiet għamara li jidhru fir-ritratt a fol. 79 jidhru wkoll fir-ritratt li ppreżenta ir-rikorrent (fol. 43) u li evidentement ittieħed waqt li kienet pendenti l-kawża.

7. Mis-sentenza hu evidenti li l-Bord skarta għal kollox dak li qalu x-xhieda li ressqet ir-rikorrenti, u dan mingħajr ma ta raġuni. Fil-fehma tal-qorti mehud in konsiderazzjoni ta' dak li qalu dawk ix-xhieda u ta' dak li ngħad hawn fuq, l-uniku konklużjoni li l-Bord kellu jasal għaliha kien li l-intimat ma kienx qieghed jagħmel użu mill-fond għal tul ta' snin. Dan fih innifsu jaqa' fil-kawżali ta' abbandun li tissemma fir-rikors promotur.

8. Il-Bord semma wkoll li r-rikorrenti stess xehedet li kienet aċċettat il-kera għalkemm il-fond kien magħluq. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li kienet qegħda tapprova li jinżamm magħluq. Kirja ssir biex fond jintuża għall-iskop li għalih inkera, u mhux sabiex ma jintużax. L-aħħar riċevuta li ħarġet ir-rikorrenti kienet tirreferi ghall-kera tal-perjodu bejn l-1 ta' Awissu 2002 u l-1 ta' Awissu 2003. B'daqshekk r-rikorrenti ma kinitx qegħda tagħti *carte blanche* lill-inkwilin biex ikompli ma jużax il-fond.

9. Għal dak li jirrigwarda l-allegata morożita fil-ħlas tal-kera, il-qorti taqbel perfettament ma' dak li qal il-Bord u m'hemmx x'iżżid. Ladarba ma saritx prova li l-intimat ġie nterpellat bil-mod kif titlob il-liġi, din il-kawżali ma setatx tirnexxi.

Għal dawn il-motivi:

1. **Tħassar dik il-parti tas-sentenza tat-13 ta' Marzu 2014 fejn il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti.**
2. **Tilqa' l-appell bil-mod kif spjegat hawn fuq u tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimat u minflok tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti. Għall-iżgumbrament tiffissa sal-15 ta' Diċembru 2016.**
3. **Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-intimat.**

Anthony Ellul.