Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 33/2008

Pauline ahjar maghrufa bhala Polly Cutajar u b'digriet tal-Bord tas-16.04.2012 wara l-mewt taghha, l-atti kienu trasfuzi f'isem Saviour Cutajar (268250M), Joseph Cutajar (400755M), Godwin Cutajar (332659M), Mario Cutajar (360473M), Carmen Micallef (658651M), Mary Attard (704556M), Jane D'Alonso (111258M), Marilyn Cutajar (335692M) u Roseanne Cutajar (303566M) f'isem bintha minuri Ramona Cutajar (286599M) (appellati)

vs

Raymond Mamo (321664M) (appellant)

22 ta' Novembru 2016

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Pauline Cutajar tas-6 ta' Mejju 2008 prezentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' liema ppremettiet li hija kienet tikri lill-intimat zewg garaxxijiet li jinfdu, sottoposti ghall-blokk b'appartamenti bl-isem ta' 'St. Anthony Flats', fi Triq il-Kanun, Santa Venera u dana skont il-kondizzjonijiet kollha elenkati fl-iskrittura lokatizzja ta' bejn il-partijiet datata 15 t'Ottubru 1993. L-iskop tal-kirja skont il-ftehim kien biex l-intimat juza dawn il-garaxxijiet bhala mhazen u ghal skopijiet relatati man-negozju tieghu. Hija tghid li l-intimat naqas minn obbligu lokatizzju ewlieni fil-konfront taghha u dana billi biddel id-destinazzjoni ta' l-imsemmi fond mikri lilu tant li hu kien qed juza l-imsemmi fond halli jahzen materjal pirotekniku kontra l-ligi hekk kif gie ammess minnu stess fi proceduri kriminali li ttiehdu fil-konfront tieghu. Fil-fehma taghha dan jikkostitwixxi bazi ghar-ripresa ta' l-imsemmi fond skont il-ligi. Hija talbet lill-Bord sabiex ghar-ragunijiet imsemmija (i) jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni; (ii) jipprefiggi lill-intimat zmien qasir u perentorju sabiex hu jizgombra mill-istess fond.

Rat ir-risposta ta' Raymond Mamo tal-24 ta' Lulju 2008[1] permezz ta' liema eccepixxa illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati principalment minhabba l-fatt li parti min-negozju tieghu huwa li jbiegh materja piroteknika. Fil-fehma tieghu ghalhekk ir-rikorrenti ma kellha ebda dritt li tirriprendi l-pussess tal-imsemmi fond.

[1] Fol 9.

Rat <u>is-sentenza tal-Bord tas-16 ta' Novembru 2015</u>[2]:

"Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-pussess tal-fond ossija fondi mertu tar-rikors, jordna lill-inkwilin jizgombra mill-istess fond ossija fondi fi zmien xahar mil-lum, u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu lura l-pussess tal-fond ossija fondi mertu tar-rikors fl-iskadenza tal-imsemmi terminu, bl-ispejjez kontra l-intimat."

Dan wara li l-Bord ghamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

i. Ir-rikors promotur huwa bazat fuq kawzali wahda u cioe *"il-bdil tal-uzu li ghalih gie mikri l-fond"*;
ii. Mill-provi jirrizulta ampjament illi l-intimat biddel l-uzu tal-fond mertu tal-kawza. Dan johrog car mix-xhieda tal-Ispettur Jesmond J. Borg, mis-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati Bhala Qorti Istruttorja tal-14 t'Awwissu 2007 fil-konfront tal-intimat fejn huwa kien ammetta l-akkuza kontra tieghu li kienet tirrigwarda z-zamma ghall-bejgh jew hazna ta' materjal pirotekniku; kif ukoll mill-kontro-ezami tal-intimat stess;
iii. L-intimat ma ressaq l-ebda prova biex isostni l-eccezzjonijiet tieghu. Pjuttost ix-xhieda tieghu u ta' martu, l-unici xhieda prodotti mill-intimat, jimmilitaw favur ir-rikorrenti u ma jsostnux l-eccezzjonijiet imressqa;
iv. L-intimat stess ma hux konvint mid-difiza tieghu tant li fis-sottomissjonijiet tieghu huwa jmur pass oltre u jissottometti li r-rikorrenti qed jallegaw illi l-intimat *"kien jahdem dawn l-istoppini gewwa l-mahzen ossia hanut"* u dan meta r-rikors promotur huwa bbazat biss fuq il-hazna ta' materjal pirotekniku u mhux fuq illi l-intimat kien qed jahdem materjal pirotekniku.

L-intimat appella minn din id-decizjoni. L-appellati wiegbu[3].

Waqt is-seduta tal-21 ta' Ottubru 2016 dehru d-difensuri tal-partijiet u l-appellant u saret trattazzjoni[4].

Il-Qorti qrat l-atti.

<u>Konsiderazzjoni tal-aggravji.</u>

L-appellant ilmenta kemm dwar l-apprezzament tal-fatti kif ukoll bl-applikazzjoni tal-ligi li ghamel il-Bord. L-aggravji ser jigu trattati flimkien.

---

[2] Fol 91 et seq.

[3] Fol 12 et seq.

[4] Fol 26.

Ghal dak li jolqot l-apprezzament tal-provi, hu principju kkonfermat fil-gurisprudenza li din il-Qorti ma tiddisturbax id-diskrezzjoni tal-Bord fl-apprezzament tal-provi jekk mhux ghal ragunijiet serji sabiex tikkoregi zball manifest li jekk ma jigix tempestivament korrett ikun sejjer jikkawza ingustizzja cara lil xi parti. Kif kompliet il-Qorti fil-kaz **Francienne Fenech v. Alexander sive Sandro Fenech deciz fid-29 ta' April 2016**[5] **-**

"Jigi osservat ukoll li, jekk mill-provi akkwiziti l-ewwel Qorti setghet ragjonevolment tasal ghad-decizjoni li waslet ghaliha, din il-Qorti ma tiddisturbax id-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti f'dan ir-rigward, multo magis bhal fil-kaz prezenti fejn l-ewwel Qorti semghet hi stess uhud mix-xhieda, fosthom l-attrici, jixhdu viva voce u ghalhekk kellha l-beneficju tal-iskrutinju dirett ta' dawn ix-xhieda."

L-artikolu 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69) jipprovdi li l-Bord tal-Kera jaghti l-permess lis-sid jiehu lura l-pussess tal-fond mikri fost ohrajn -

"(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, ***jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri****, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera."*

Kif qalet din il-Qorti fil-kaz **Theresa sive Tessie Grima et vs Joseph Pace deciz fil-21 t'Ottubru 2016**[6] -

"l-oneru tal-prova qiegħed fuq sid il-kera;

"min jallega tibdil ta' destinazzjoni tal-fond minnu mikri ghandu jipprova sew id-destinazzjoni originarja kemm it-tibdil taghha ghax il-provi li jsostnu l-azzjoni jmissu lill-attur u l-konvenut ma ghandux jipprova l-fatt negattiv"

*(**Francesco Mallia –vs- Salvatore Guillaumier**, Appell, 12 ta' Jannar, 1962)."*

Imbaghad fil-kaz **Marketing & Consultancy Limited vs Joe Tanti deciz fil-5 ta' April, 2006**[7] kien intqal hekk-

"Il-prova tal-bdil ta' destinazzjoni….necessarjament timponi (1) il-kontestazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni; (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, ***dana fil-parti principali tieghu***[8]*; u (3) hi jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-*

---

[5] Cit Nru 423/04.

[6] App. Nru 159/10.

[7] App. Nru 125/02.

[8] Enfazi tal-Qorti.

*akkwiexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien". ("**Boffa et vs Borg**", Appell mill-Bord, 10 ta' Jannar, 2000)."*

Ma tirrizulta ebda kwistjoni bejn il-partijiet dwar id-destinazzjoni originarja tal-kirja. Bis-sahha tal-iskrittura privata bejn il-partijiet tal-15 t'Ottubru 1993[9], l-intimat kera minghand ir-rikorrenti zewg garaxxijiet li l-ghan tal-uzu taghhom huwa ben definit fi Klawsola 2 li tipprovdi hekk:

"L-imsemmija garages ghandhom jintuzaw bhala stores <u>jew</u> ghal skop konness man-negozju ta' Raymond Mamo;"

Dawn il-garaxxijiet bdew jintuzaw mill-intimat, illum appellant, bhala hanut, skop li huwa meqjus kopert bit-termini tal-kirja in kwantu konness "man-negozju" tal-intimat kif provdut fil-ftehim. Negozju li jikkonsisti f'bejgh ta' oggetti ta' *parties* u festi li jinkludu gugarelli, *party items* u *stationery* kif ukoll materja piroteknika[10]. Il-provi juru li r-rikorrenti u l-*aventi causa* kienu jafu dwar x'inhi n-natura tan-negozju li l-appellant kien qieghed imexxi mill-fond mikri, inkluz il-hazna u bejgh ta' materjal pirotekniku. Tant hu hekk li l-hanut kien jismu "**Mamo <u>Pyrotechnics</u> Toys and Novelties**" u l-hlasijiet tal-kera lill-*aventi causa* tar-rikorrenti kienu jsiru b'cekkijiet intestati f'dan l-istess isem[11]. Di piu' wiehed minn ulied Pauline Cutajar ukoll ghamel xi zmien jahdem mal-appellant[12]. Ma giex lanqas kontestat li dan kien ukoll hadem xi loghob tan-nar ghan-negozju tal-appellant[13].

L-izvolta jidher li sehhet b'rizultat ta' episodju li jaf il-bidu tieghu fis-7 t'Awissu 2007 meta l-Pulizija ghamlet tfittxija fil-fond mikri lill-appellant u fih instab nar illegali. Fl-istess tfittxija instab materjal pirotekniku iehor li ma kienx illegali, kif ukoll gugarelli godda ghall-bejgh[14]. Jirrizulta wkoll li gimgha wara, fl-14 t'Awissu, l-appellant tressaq quddiem il-Qorti tal-Magistrati bhala Qorti Istruttorja akkuzat li fil-hanut in kwistjoni *"zamm ghall-bejgh jew hazen porvli ta' l-isparar jew esplosivi minghajr licenzja tal-Kummissarju tal-Pulizija"*. Huwa ammetta l-akkuzi kontrih u gie mmultat Lm50 (€116.47). Il-Qorti ordnat ukoll id-distruzzjoni tal-materjal splussiv in kwistjoni[15].

Minhabba dan l-izvilupp, jidher li l-*aventi causa* tar-rikorrenti ddecidiet li tiehu passi legali permezz tal-proceduri odjerni sabiex tottjeni r-ripreza tal-fond ghax kif xehed Alfred Caruana,

---

[9] Fol 2 et seq.

[10] Xhieda tal-intimat u martu a fol 60 u 70 rispettivament.

[11] Cekkijiet a fol 62 et seq.

[12] Fol 61 u 68.

[13] Fol 73-74.

[14] Xhieda tal-ispettur Jesmond J. Borg a fol 16 et seq.

[15] Sentenza a fol 4 et seq.

qarib tal-istess Pauline Cutajar, l-intimat appellant *"kien qed juza l-fondijiet biex jaghmel attivitajiet li jmorru kontra l-ligi u cioe' jahdem u jbiegh in-nar gewwa dawn il-garaxxijiet*[16]*.*

Il-kompitu tal-Bord ghalhekk kien li jistabbilixxi jekk, fid-dawl tal-principji legali u gurisprudenzjali applikabbli, bil-hazna ta' materjal pirotekniku kontra l-ligi, l-appellant biddilx id-destinazzjoni tal garaxxiijiet mikrija bi ksur tal-ftehim tal-15 t'Ottubru 1993 b'dana li r-rikorrenti appellati kien ikun jimmeritahom ir-ripresa tal-fond kif minnhom mitlub.

Kif inghad fil-gurisprudenza citata, f'kawza ta' din ix-xorta, mhuwiex bizzejjed li jintwera li l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, ghamel xi tibdiliet fl-uzu tal-fond, imma li tali tibdil irid ikun biddel l-uzu tal-fond **fil-parti principali tieghu** ghal wiehed divers minn dak originarjament pattwit.

Fil-kaz **Brother James Calleja vs Joseph Grixti et** deciza fit-28 ta' Dicembru 2001[17] il-Qorti qalet hekk-

"Lanqas hemm ghalfejn jinghad illi in materja ta' l-apprezzament tal-provi dwar jekk kienx effettivament sar tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, ***il-gudikant kellu jizen ic-cirkostanzi biex jistabilixxi effettivament x'kien <u>l-uzu primarju li kien qieghed isir fil-fond</u>. Dana fis-sens illi fil-waqt li uzu divers ta' natura sekondarja jew marginali ma kienx iwassal ghal vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tiggustifika l-izgumbrament sakemm il-fond jibqa' utilizzat principalment ghall-iskop originali li ghalih gie mikri, differenti tkun is-sitwazzjoni……fejn l-iskop originali li ghalih ikun epressament inkera il-garage, jigi ghal kollox abbandunat jew taparsi mizmum bhala paraventu ghal uzu divers li attwalment ikun qed isir mill-fond lokat***[18]*."*

Huwa evidenti ghalhekk illi mhux kull bidla fil-fond mikri taghti lok ghal "bidla fid-destinazzjoni" bil-konsegwenzi kollha li tali bidla tattira f'ghajnejn il-ligi.

Fir-rikors promotur ir-raguni li taw sidien il-kera sabiex jiggustifikaw it-talba ghar-ripreza tal-pussess tal-fond, hi:

"Illi l-intimat naqas mill-obbligu lokatizju ewlieni fil-konfront tar-rikorrenti u dana billi biddel id-destinazzjoni tal-imsemmi fond mikri lilu tant li hu kien qed juza l-imsemmi fond halli jahzen materjal pirotekniku kontra l-ligi……"

Ezaminati l-fatti tal-kaz odjern fid-dawl tal-gurisprudenza citata l-Qorti ssib illi dan mhuwiex kaz fejn il-qorti ghandha tordna l-izgumbrament tal-inkwilin, ghaliex l-**uzu ewlieni tal-fond mikri baqa ma nbidilx** u dan minkejja li l-appellant instablu fil-fond xi materjal pirotekniku illegali. Mhuwiex il-kaz li, kif qeghdin jargumentaw l-appellati[19], il-Bord kellu jikkunsidra l-fattur

---

[16] Affidavit a fol 59.

[17] App Nru 124/1998.

[18] Tipa grassa u sottolinear b'enfasi tal-Qorti.

[19] Risposta tal-appell fol 14 u 15.

tal-illegalita' b'mod izolat mid-destinazzjoni ewlenija tal-kirja minghajr ma jigi evalwat mill-istess Bord jekk dik l-illegalita', meta mehuda fil-kuntest shih tad-destinazzjoni principali tal-kirja kinitx ixxejjen ghal kollox l-ghan tal-kirja nnifisha.

Il-Qorti tasal ghal dan il-konvinciment partikolarment wara li osservat l-ezitu tat-tfittxija li ghamlu l-Pulizija fil-garaxxijiet in kwistjoni. Mix-xhieda tal-ispettur Jesmond J.Borg[20] jirrizulta illi kien biss parti mill-materjal pirotekniku li nstab li kien kontra l-ligi u li dwarhom ittiehdu proceduri kriminali kontra l-appellant. L-ammont kien ta' cirka mitejn u tnax stoppini, *hand flares* (gassijiet - 10 kbar u 307 zghar) u xi sufarelli. Il-bqija tal-materjal pirotekniku li nstab kien legali u seta' jinbiegh. L-ispettur xehed hekk –

"Avv: Raymond Mamo ivverifikajt fil-kors tal-investigazzjoni jekk kienx illincenzjat biex izomm materjal pirotekniku?

Xhud: Certi materjal pirotekniku seta' jzomm, imma dak li mhuwhiex perikoluz biex jinbiegh minn gol-hanut, voldieri per ezempju kien hemm dawn li qishom sparkles jigu qishom kollha stilel dawk jistghu jinbieghu, ***hafna affarijiet setghu jinbieghu*** *pero' dawk ma setghux – il-gassijiet, l-istoppini u s-sufarelli, dawk ma setghux*[21] *;*

Isegwi allura li l-maggor parti tal-materjal pirotekniku li nstab seta' jinbiegh. Il-bqija tal-oggetti li nstabu kienu kollha leciti u kompatibbli mal-linja ta' negozju li kien qieghed jopera l-appellant:

"Avv: Fil-fond in kwistjoni apparti dan il-materjal pirotekniku nnotajt hwejjeg ohra inti?

[……]

Xhud: Fil-post? Kien hemm ***<u>hafna toys</u>****.*

Avv: Hafna?

Xhud: ***<u>Toys, kien hemm hafna toys</u>*** *u hemm affarijiet ohra li huma wkoll pirotecnici.*

Bord: Toys? Toys godda jew uzati?

Xhud: ***<u>Godda, godda ghall-bejgh u kien hemm oggetti ohra tan-nar pero' huma permissibbli li jinbieghu</u>***[22]*."*

Gialadarba l-kwantita' ta' materjal legali u gugarelli godda ghall-bejgh misjuba fil-fond mikri kienu hafna iktar, il-Qorti ma tarax li dan jista' jekwivali ghal bidla fid-destinazzjoni tal-fond fit-termini tal-ligi. Fattur assenti mill-konsiderazzjonijiet tal-Bord. Il-fond inkera ghan-negozju tal-appellant u hekk baqa' jintuza. Fic-cirkostanzi l-ilment ta' sidien il-kera m'ghandux iservi ta'

---

[20] Fol 16 et seq.

[21] Fol 18.

[22] Fol 20-21.

bazi sabiex l-appellant jitlef id-dritt tieghu li jkompli bil-kirja li kif instab, fil-maggor parti taghha baqghet dejjem dik ta' bejgh u negozju ta' gugarelli, *party items* u materjal pirotekniku li l-bejgh tieghu huwa permissibbli mil-ligi.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u tirrevoka s-sentenza tas-16 ta' Novembru 2015 u tichad it-talba ta' sidien il-kera bl-ispejjez kollha kontra taghhom.

Anthony Ellul