Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Nru: 10/2008

Carmel sive Charles Mallia, u wara l-mewt tiegħu, b'digriet tal-Bord tat-22 ta' Marzu 2013, l-atti kienu trasfużi f'isem Mary Anne Mallia bħala użufruttwarja, u f' isem Mary-Sharon, Mark-John, Kevin Francis u Lorraine Micallef St John, aħwa Mallia, bħala eredi ta' Carmel sive Charles Mallia (appellanti)

vs

Michael D'Emanuele f' ismu proprju u f' isem ħutu assenti: Francis Xavier u Eileen mart Charles Zahra, aħwa D'Emanuele, u l-istess Charles Zahra għal kull interess li jista' jkollu; Rosaria D'Emanuele, Doris mart Silvio Fleri Soler u l-istess Silvio Fleri Soler għal kull interess li jista' jkollu; Marion mart Spiridione Mangion u l-istess Spiridione Mangion għal kull interess li jista' jkollu; Monica mart Charles Olivari u l-istess Charles Olivari għal kull interess li jista' jkollu; Yvonne mart Joseph Saliba u l-istess Joseph Saliba għal kull interess li jista' jkollu; Mary Josephine mart Raymond Cauchi u l-istess Raymond Cauchi għal kull interess li jista' jkollu; u Edwards Lowell Co. Ltd (appellati)

28 ta' Lulju, 2017.

1. **Din hi kawża għar-ripreża ta' fond mikri bħala ħanut abbażi tal-allegazzjoni li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tiegħu minħabba li s-sidien isostnu li ma kienx qiegħed jintuża.**

Preliminari:

2. Fir-rikors promutur tiegħu tas-7 ta' Frar 2008, l-attur Carmel sive Charles Mallia talab lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-ħanut bin-numru 50, Triq Żakkarija, l-Belt Valletta, wara l-iskadenza li jmiss u biex ma jawtorizzax ir-rilokazzjoni tal-istess fond wara tali data, u dan:

(i) abbażi tal-allegazzjoni illi kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond stante li "*m'għadux jintuża aktar bħala ħanut u ilu issa magħluq għal diversi xhur*", u in oltre

(ii) abbażi tar-"raġuni" li huwa għandu bżonn il-fond għal-bżonn tiegħu u ta' familtu.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

3. Fir-risposta tagħhom tad-19 ta' Frar 2008, il-konvenuti aħwa D'Emanuele (ulied Joseph D'Emanuele) eċċipew:

(i) illi t-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma sar l-ebda bdil fid-destinazzjoni tal-fond lokat, u dan għaliex għadu jintuża għall-iskop li għalih ġie mikri, u cioe`: "*kwalunkwe ġeneri ta' negozju*" (kif jirriżulta mill-iskrittura ta' lokazzjoni – Dok A) u "*għan-negożju in ġenerali*" (kif jirriżulta mill-iskrittura tas-sullokazzjoni – Dok B); u

(ii) illi l-pretenzjoni tal-attur li għandu bżonn il-fond għall-użu tiegħu u ta' familtu ma treġix għaliex hija karenti minn fondament legali u mhux possibbli li ssir tali talba fir-rigward ta' fond mikri bħala ħanut.

4. Fir-risposta tagħha tad-19 ta' Frar 2008, il-konvenuta l-oħra, s-soċjeta` Edwards Lowell Co Ltd. eċċepiet:

(i) preliminarjament il-mankanza tal-interess ġuridiku stante li ma hemmx prova li l-attur huwa s-sid tal-fond;

(ii) illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li hija qegħda tuża l-fond in kwistjoni u allura mhux minnu li kien hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; u

(iii) illi f' kirjiet ta' fondi kummerċjali, il-ħtieġa ta' tali fond da parti tas-sid jew familtu mhux raġuni valida għar-ripresa tal-fond.

5. Il-Bord li Jirregola l-Kera[1], fis-sentenza tiegħu tal-15 ta' Lulju 2016 ċaħad l-eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta` konvenuta` Edwards Lowell Co Ltd, u ċaħad it-talba tal-atturi għar-ripreża tal-fond, bl-ispejjeż kontra tagħhom, ħlief

[1] Maġistrat Monica Vella.

għal dawk relatati mal-eċċezzjoni preliminari li huma a karigu tas-soċjeta` konvenuta Edwards Lowell Co Ltd.

6. L-atturi (mart u ulied l-attur Carmel sive Charles Mallia, illum mejjet) fir-rikors tal-appell tagħhom tat-2 ta' Awwissu 2016 li interponew quddiem din il-qorti spjegaw illi ħassewhom aggravati bis-sentenza tal-Bord u konsegwentement talbu lil din il-qorti sabiex **tirriformaha** billi tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-eċċezzjoni preliminari sollevata mis-soċjeta` konvenuta, u tħassarha u tirrevokaha fil-kumplament u **tilqa' t-talbiet tagħha għar-ripreża tal-fond**, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

7. **L-aggravju tagħhom jirrigwarda l-apprezzament tal-provi.** Isostnu illi bil-provi li kellu quddiemu, il-Bord ma setax raġjonevolment jasal biex jiċħad it-talba attriċi għar-ripresa tal-fond abbażi tal-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jipprovdi illi:

> "*Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan*[2] *f' dawn il-każijiet:*
>
> (a) *jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel....ikun uża l-fond xort' oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri...*"

- Jilmentaw illi l-Bord ibbaża l-konklużjoni tiegħu fuq tlett (3) "fatti" li fil-verita` ma jirriżultawx, u cioe` li:

  (a) "*għal perjodu qasir, l-imsemmi fond ma kienx qed ikun miftuħ fil-ħinijiet sħaħ li normalment ħanut ikun miftuħ*";

  (b) "*kien qed ikun miftuħ kuljum fil-għodu u fiż-żmien kollu kien għadu jintuża wkoll bħala store*"; u

  (c) l-inkwilin kien, "*qed jagħmel xogħol ta' miljorament fil-fond*".

[2] L-Artikolu ta' qabel dan (cioe` l-Artikolu 8) jirrigwarda t-talba ta' sid il-kera biex jingħata permess sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri.

- Huma jsostnu invece li l-Bord skarta mingħajr motivazzjoni ġusta, provi skjaċċanti li juru li l-ħanut totalment ma kienx miftuħ għall-pubbliku fiż-żmien preċedenti l-ftuħ tal-proċeduri odjerni:

  (i) Jaċċennaw għat-**tabelli** li twaħħlu mal-ħanut: waħda li tgħid "*"Moved to 101, Psaila Street, Birkirkara*" u oħra li tgħid "*New showroom at 101, Psaila Street, Birkirkara*." Jargumentaw illi l-kelma ***"moved"*** tindika illi l-intenzjoni tas-soċjeta` konvenuta subinkwilina kienet waħda permanenti;

  (ii) Jaċċennaw ukoll għax-**xiehda** tal-attur Carmel Mallia (illum mejjet) u ta' martu MaryAnne Mallia, ta' John Mary Grech li għandu ħanut tal-ħaxix quddiem il-ħanut in kwistjoni, u wkoll għax-xiehda ta' Miguel Bonello (l-*manager* tas-soċjeta` konvenuta) u ta' William Robert Busuttil (li kien jieħu ħsieb il-ħanut tal-Belt), u jsostnu illi tali xiehda tikkonferma illi ma kienet qed issir l-ebda attivita` kummerċjali mill-ħanut;

  (iii) Jirreferu wkoll għall-**konsum** tad-dawl u tal-ilma relattiv għaż-żmien preċedenti għall-ftuħ ta' din il-kawża u jgħidu li dan reġa' ġie regolari biss wara li saret il-kawża;

  (iv) Jilmentaw illi x-**xogħol ta' miljorament** li jagħmel riferenza għalih il-Bord *("sid ma jistax jippretendi illi juża ż-żmien li matulu l-inkwilin ikun qed jagħmel xogħol ta' meljorament fil-fond….sabiex…jirreklama li konsegwentement jirriżulta n-non uso")* sar snin twal **wara l-intavolar ta' dawn il-proċeduri**;

  (v) Jilmentaw ukoll bl-osservazzjoni tal-Bord meta qal li l-ħanut kien qed **jintuża bħala *store*** u jargumentaw illi l-fond kien ġie konċess b' titolu ta' lokazzjoni u sullokazzjoni bħala ħanut għan-negozju in ġenerali u għalhekk jgħidu li huwa diffiċilment spjegabbli kif il-Bord qies li l-użu tal-fond bħala *store* kien rilevanti.

- Jagħmlu imbagħad riferenza għall-**ġurisprudenza** relattiva għall-użu ta' fond (ħanut) mikri, fejn *inter alia* ġie ritenut illi huwa essenzjali li meta fond ikun mikri bħala ħanut, jiġi użat biex fih issir attivita` kummerċjali li solitament issir f'ħanut normali[3]; illi "*non si usa del fondo secondo la sua*

[3] Q. App. Sup.: Rosina Ciappara et vs Giovanni Grech, 06.12.1994.

destinazione non usandone"[4]*;* u li biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni speċjali li l-liġi tagħti lill-ħanut, jeħtieġ li jkun u jibqa' jiġi użat bħala tali[5].

8. Fir-risposta tagħhom tal-24 ta' Awwissu 2016 għar-rikors tal-appell tal-atturi, il-konvenuti aħwa D'Emanuele (ulied Joseph D'Emanuele) wieġbu biex jgħidu li d-deċiżjoni tal-Bord hija waħda ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi appellanti.

9. Fir-risposta tagħha tal-24 ta' Awwissu 2016 għar-rikors tal-appell is-soċjeta` konvenuta Edwards Lowell Co Ltd, wieġbet li s-sentenza hi ġusta u skont il-liġi, u timmerita li tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Sfond:

10. Permezz ta' skrittura privata datata 26 ta' Diċembru 1957**,** (Dok A)[6], Salvatore Cassar Mallia, konċeda b' titolu ta' lokazzjoni il-ħanut 50, Zachary Street, Valletta, lil Joseph D'Emanuele. Ġie stipulat *inter alia* li:

- l-kera hija ta' £60 fis-sena,
- li l-inkwilin Joseph D'Emanuele għandu d-dritt li jissulloka l-fond mingħajr il-bżonn tal-kunsens tas-sid, u
- li għandu d-dritt li jeżerċita fil-fond **"*kwalunkwe ġeneri ta' negozju li jogħġob lilu*"** mingħajr il-bżonn tal-kunsens tas-sid.

11. Sussegwentement Salvatore Cassar Mallia ittrasferixxa l-fond lil Joseph Borg, li jiġi ħu Francesca Mallia nee Borg (omm l-attur).

12. Permezz ta' testment datat 2 ta' Frar 1979[7], Joseph Borg ħalla b'legat il-ħanut 50, Zachary Street, Valletta lin-neputi tiegħu l-attur Carmel sive Charles Mallia. Joseph Borg miet fit-2 ta' Jannar 1980[8].

---

[4] din fil-fatt hija riferenza għall-insenjament tal-ġurist Laurent (Vol 25. Nr 26).
[5] App. Ċivili Portelli vs Sacco, 19.05.1958 (f'dan il-każ il-fond kien ingħata bħala store u mhux ħanut)
[6] Dok A, Skrittura ta' lokazzjoni (26.12.1957), fol 4-7.
[7] Testment ta' Joseph Borg (02.02.1979), fol 44-48.
[8] Ċertifikat tal-mewt ta' Joseph Borg, fol 49.

13. Permezz ta' skrittura privata datata 14 ta' Lulju 1983, (Dok B)[9], Rosina D'Emanuele (xebba) bint l-inkwilin Joseph D'Emanuele (illum mejjet) ikkonċediet b'titolu ta' sullokazzjoni il-ħanut 50, Zachary Street, Valletta, lis-soċjeta` konvenuta **Edwards Lowell Ltd**. Ġie stipulat *inter alia* li:

- l-kera hija ta' Lm5 kuljum b' dan li jiżdied 10% kull ħames snin, u li
- "l***-ħanut qed jiġi mikri għan-negozju in ġenerali".***

14. Permezz ta' skrittura privata datata 21 ta' Ottubru 1985, (Dok C)[10], l-attur Carmel Mallia (sid il-fond 50, Zachary Street, Valletta) u l-konvenuti aħwa D'Emanuele (ulied il-lokatarju oriġinali Joseph D'Emanuele) irrevedew it-termini tal-kirja tal-ħanut in kwistjoni. Ġie stipulat *inter alia* li bl-approvazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera:

- l-kera tiġi awmentata minn Lm60 fis-sena għal Lm365 is-sena.

Provi tal-atturi dwar l-allegazzjoni tagħhom li l-fond ma baqax jintuża bħala ħanut:

15. L-attur Carmel sive Charles Mallia (illum mejjet) fl-affidavit tiegħu[11] qal li jidħol il-Belt ta' spiss u jgħaddi regolarment minn Strada Żakkarija, u kien għalhekk li induna li l-ħanut in kwistjoni ma kienx qed jiftaħ:

"Fil-bidu tas-sena 2007, biex inkun aktar preċiż fi Frar 2007, billi kont ngħaddi minn ħdejn il-ħanut ta' spiss, innutajt li dan kien magħluq u żgur li ma kienx qed jintuża.

Il-ħanut dam żgur magħluq is-sena kollha tat-2007; anke fil-Milied ta' 2007, il-ħanut baqa' magħluq. Kien għalhekk li meta l-inkwilini offrewli l-kera li kienet tagħlaq fis-26 ta' Diċembru 2007, permezz ta' cheque, jiena ma aċċettajtux, u għalhekk huma ddepożitaw il-kera l-Qorti.

Meta saret il-kawża, cioe` fis-7 ta' Frar 2008, il-ħanut kien għadu magħluq – tant hu hekk li mal-faċċata twaħħlu 'signs' – kopji ta' tnejn minnhom qed jiġu annessi u mmarkati Dok CM1 u Dok CM2, li jgħidu, 'Moved to 101, Psaila Street, B'Kara.

Riċentement, qisu bidu ta' Ottubru 2008, kien hemm tabella mal-ħanut li tgħid li l-business hours tal-Music Shop huma Valletta Mondays to Saturdays 9.30am to 1.00pm; Shop in Psaila Street from Monday to Friday from 2.00pm to 6.00pm. Ritratt ta' din it-tabella qed jiġi anness u mmarkat Dok CM3."

---

[9] Dok B, Skrittura ta' sullokazzjoni (14.07.1983), fol 8.
[10] Dok C, Reviżjoni tal-lokazzjoni (21.10.1985), fol 9-10.
[11] Affidavit tal-attur Carmel sive Charles Mallia, maħluf 27.02.2009, fol 56-57.

16. L-attriċi Mary Anne Mallia fl-affidavit tagħha[12] qalet li hija tidħol il-belt xi tlieta jew erba' darbiet fil-ġimgħa u dejjem tgħaddi biex tixtri l-ħaxix u l-frott minn quddiem il-ħanut in kwistjoni. Peress li nnutat li kien ilu "*żmien twil magħluq*" staqsiet lil tal-ħwienet fil-viċinanzi "*u qaluli li l-ħanut kien ilu magħluq sena jew aktar. Dan kien għall-ħabta ta' Novembru 2007*." Ikkonfermat li għaldaqstant żewġha ma kienx aċċeta l-kera fl-aħħar tas-sena 2007. Ikkonfermat ukoll li kien f' Ottubru 2007 li twaħħlet tabella mal-ħanut li tgħid li l-ħanut kien qed jinfetaħ filgħodu biss.

17. John Mary Grech, li għandu ħanut tal-ħaxix u frott quddiem il-ħanut in kwistjoni, ġie inġunt bħala xhud biex jikkonferma li l-ħanut in kwistjoni kienx magħluq bejn Frar 2007 u Frar 2008. Fix-xiehda tiegħu tad-9 ta' Diċembru 2009[13] xehed illi kien innota li l-ħanut kien ikun "*magħluq ġieli bix-shutter, u ġieli kien magħluq bl-antiporta*". Ikkonferma li kien hemm tabella li kienet tgħid ***"Moved to Psaila Street"***.

18. Annabelle Camilleri (impjegata fil-Legal Office, Water Services) fix-xiehda tagħha tal-21 ta' Ġunju 2010[14] xehedet dwar il-konsum tad-dawl u tal-ilma fil-ħanut in kwistjoni bejn Frar 2007 u Frar 2008. Hija esebiet Dok AC1[15] (li huwa rendikont tal-konsum tal-ilma), Dok AC2[16] (li huwa rendikont tal-konsum tad-dawl), Dok AC3[17] (li huwa statement of account) u Dok AC4[18] (li juri li s-servizz jgħajjat lil Edwards Lowell CO Ltd.) Minn dawn id-dokumenti, jidher li mill-31 ta' Marzu 2007 sa meta saret il-kawża fis-7 ta' Frar 2007) il-kontijiet dejjem ħarġu "*computer estimate*", fatt li juri li fil-ġranet meta l-meter reader mar jaqra l-meters, ħadd ma kien jiftaħ. Għalhekk probabbilment il-ħanut kien magħluq f'dawk il-ġranet.

---

[12] Affidavit tal-attriċi Mary Anne Mallia, maħluf 27.02.2009, fol 62.
[13] Xiehda ta' John Mary Grech, 09.12.2009, fol 70 et seq.
[14] Xiehda ta' Annabelle Camilleri, 21.06.2010, fol 93-94.
[15] Dok AC1, fol 83-84.
[16] Dok AC2, fol 85-86.
[17] Dok AC3, fol 87-90.
[18] Dok AC4, fol 91.

<u>Provi tal-konvenuti fir-rigward tal-fuq imsemmija allegazzjoni tal-atturi:</u>

19. <u>Il-konvenut Michael D'Emanuele</u> fix-xiehda tiegħu tal-1 ta' Marzu 2012[19] ikkonferma li l-ħanut in kwistjoni kien preċedentement mikri lil missieru. Qal li tul iż-żmien ġie ġestit b' diversi ġeneri ta' negozju. Spjega li meta miet missieru iddeċidew li jissullokawh lis-soċjeta` konvenuta u din bdiet tiġġestixxi l-ħanut bħala "music shop". Qal li meta jgħaddi minn quddiemu dejjem rah miftuħ fil-għodu. (Ma saritx riferenza speċifika għall-perjodu Frar 2007-2008)

20. <u>Martu Mary D'Emanuele</u> fix-xiehda tagħha tal-24 ta' Mejju 2012[20] xehdet li kull meta tidħol il-Belt dejjem rat il-ħanut miftuħ f' ħinijiet li fihom ikunu miftuħin il-ħwienet. (Ma saritx riferenza speċifika għall-perjodu Frar 2007-2008)

21. <u>Malcolm Lowell</u>, *Managing Director* tas-soċjeta` konvenuta fix-xiehda tiegħu tal-10 ta' Jannar 2013[21] ikkonferma li s-soċjeta` konvenuta kriet il-ħanut u kienet tiġġestixxi negozju ta' bejgħ ta' instrumenti tal-mużika, u li kien proprju ftit qabel ix-xiehda tiegħu (f' Diċembru 2012) li hija biddlet il-ġeneru tan-negozju għal ħanut ta' rigali, ġojjelleria, u arloġġi. Huwa sostna li "*Mhux minnu li l-ħanut kien ikun magħluq; aħna qatt m'għalaqnih".* Spjega li n-negozju tal-instrumenti mużikali li kellha s-soċjeta` konvenuta fil-ħanut in kwistjoni ma tantx kien sejjer tajjeb u għalhekk kienet fetħet negozju ieħor f'Birkirkara. Ix-xhud qal li f' dak iż-żmien:

> *"kont tajt struzzjonijiet sabiex ix-shutter tal-ħanut jinfetaħ kuljum u jinxtegħlu d-dwal u twaħħlet tabella mal-ħġieġa tal-vetrina ta' ġewwa illi min jeħtieġ servizz minn dak il-ħanut jew imur Birkirkara jew jaqsam it-triq faċċata, fi Triq Żakkarija fejn jiġi bniedem u jippresta s-servizz li jkun jixtieq."*

22. Kompla jgħid li n-negozju li s-soċjeta` konvenuta fetħet Birkirkara ukoll ma kienx sejjer tajjeb u għalhekk ittieħdet id-deċiżjoni li l-ħanut tal-Belt jerġa' jibda' jinfetaħ fil-għodu, u dak ta' Birkirkara jinfetaħ fil-għaxijiet biss. Kontro-

---

[19] Xiehda ta' Michael D'Emanuele, 01.03.2012, fol 102-103.
[20] Xiehda ta' Mary D'Emanuele, 24.03.2012, fol 106.
[21] Xiehda ta' Malcolm Lowell, 10.01.2013, fol 110 et seq.

eżaminat u muri r-ritratti a fol 58 sa 61 tal-proċess, qal li t-tabella "*Moved to Psaila Street, Birkirkara*" twaħħlet meta n-negozju mexa għal Birkirkara, "*pero` imbagħad tneħħiet meta erġajna lura"*. Dwar ir-ritratt fejn jidher il-ħanut bix-shutter magħluqa jgħid li ma jeskludix li kien hemm xi żmien meta l-ħanut kien magħluq bix-shutter, forsi għal xi ġurnata meta min kien inkarigat biex jiftaħ ix-*shutter* kien marid u ma marx jiftah.

23. Spjega li anke wara li s-soċjeta` konvenuta reġgħet bdiet tiftaħ il-ħanut tal-Belt, in-negozju baqa' mhux sejjer tajjeb u għalhekk iddeċidew li jbiddlu l-ġeneru tan-negozju. Qal li l-ħanut ingħalaq bejn Ottubru u Novembru 2012 biex isir refurbishment f' dan ir-rigward. Huwa esebixxi żewġ ritratti[22] li juru kif inhu il-ħanut bin-negozju l-ġdid.

24. Miguel Bonello, *manager* mas-soċjeta` konvenuta, fix-xiehda tiegħu tat-18 ta' Novembru 2013[23] qal li fl-2007 il-bejgħ mill-ħanut in kwistjoni bl-isem "*The Music Shop*" ma kienx sejjer tajjeb u għalhekk is-soċjeta` konvenuta fetħet ħanut ieħor Birkirkara. Ikkonferma li tul is-sena 2007 il-ħanut in kwistjoni kien jinfetaħ biss bħala *showcase*, u wara dik is-sena beda jinfetaħ fil-għodu biss (u wara nofsinhar kien jinfetaħ il-ħanut ta' Birkirkara). Qal li ċertu Busuttil kien l-uniku impjegat ta' "The Music Shop": "*filgħodu kien jiftaħ il-Belt u wara nofsinhar jiftaħ il-ħanut ta' Birkirkara*". Qal li sussegwentement ittieħdet id-deċiżjoni li jinbidel il-ġeneru tan-negozju.

25. Kontro-eżaminat u muri r-ritratt a fol 59 (fejn jidhru l-kitarri fil-vetrini) spjega:

> *"….minkejja li l-ħanut kien ikun magħluq ma kienx jidher abbandunat, kien ikun hemm fil-fatt l-istokk esebit fit-twieqi, bil-vetrini mixgħula, dawn il-vetrini huma aċċessibbli mill-entratura tal-ħanut liema entratura kienet aċċessibbli għall-pubbliku…."*

26. Willian Robert Busuttil fl-affidavit tiegħu[24] xehed illi huwa kien impjegat bħala *salesman* fil-ħanut "The Music Shop" tas-soċjeta` attriċi mill-1987 sal-2012. Qal li sakemm infetaħ il-ħanut f'Birkirkara huwa kien jaħdem il-jum kollu fil-

[22] Ritratti tal-ġeneru tan-negozju l-ġdid: fol 115-116.
[23] Xiehda ta' Miguel Bonello, 18.11.2013, fol 131 et seq.
[24] Affidavit ta' William Robert Busuttil, maħluf 15.11.2013, fol 139.

ħanut tal-Belt. Spjega li meta kien ikun fil-ħanut ta' Birkirkara, il-ħanut tal-Belt:

"kien ikun miftuħ fuq l-antiporta u mixgħul kemm minn ġewwa kif ukoll il-vetrini, u kien hemm ukoll tabella li tiddirieġi lill-klijenti biex jekk ikunu jridu jinqdew imorru fil-ħanut tas-soċjeta` faċċata fejn minn hemm kien jaqdihom xi ħadd ieħor. Din is-sitwazzjoni damet għal xi erbatax-il xahar. Wara jiena bdejt niftaħ il-ħanut tal-Belt The Music Shop kuljum wara nofsinhar u filgħodu kont niftaħ il-ħanut ta' Birkirkara.

Għall-ħabta tas-sena 2009 il-ħanut ta' Birkirkara għalaqnih u erġajt bdejt inkun fil-ħanut il-jum kollu.

Il-ħanut konna normalment nifthuh filgħodu għal xi d-9.30am sas-1.00pm u nerġgħu nifthu għall-ħabta tal-4.30pm biex nagħlqu għal xi s-7.00pm.

Jiena spiċċajt mix-xogħol f'Ottubru tas-sena 2012. Il-kumpanija għalqet għal refurbishment tal-ħanut."

27. Kontro-eżaminat[25] xehed li l-ħanut tal-Belt ma kienx sejjer tajjeb u s-soċjeta` konvenuta kienet fetħet il-ħanut ta' Birkirkara biex in-negozju jmur aħjar. **Ikkonferma li meta fetħu l-ħanut ta' Birkirkara ma ħallewx impjegat fil-ħanut tal-belt, *"ir-raġuni kienet illi dak il-fond imbagħad għamilnih showroom*"**. Qal pero` li anke meta kien Birkirkara kien ibiegħ mill-belt:

"Ġieli bgħett ukoll mill-Belt, fis-sens illi jekk klijent jara, eżempju kitarra ħamra fix-showroom tal-Belt, jiġi Birkirkara u jgħidli, u jien immur għaliha l-Belt."

Qal li baqa' jmur ta' spiss fil-ħanut tal-Belt u dan anke għaliex fih kellhom *store*. Ikkonferma li kien hemm ukoll żmien meta kien jiftah nofs ta' nhar il-Belt u nofs ta' nhar Birkirkara.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti.</u>

28. Fil-kuntratt ta' lokazzjoni jingħad li fil-fond l-inkwilin jista' jagħmel, *"kwalunkwe generi ta' negozju li jogħġob lilu mingħajr bżonn tal-kunsens tal-proprjetarju l-imsemmi Sur Salvatore Cassar Mallia"*. Pero' fil-bidu tal-kuntratt jingħad ukoll li Joseph D'Emanuele (l-inkwilin) *"jaċċetta bl-istess titolu ta' kiri (lokazzjoni)* ***il-ħanut*** *li qiegħed numru ħamsin (Nr. 50), Zachary Street, il-*

[25] Kontro-eżami ta' William Robert Busuttil, 16.06.2014, fol 143-144.

Belt, Valletta". Il-kelma ħanut tagħti lill-qorti x'tifhem li sa mill-bidunett l-intenzjoni kienet dik li mill-fond isir bejgħ. Ir-riferenza għal *"kwalunkwe ġeneru ta' negozju"* tista' tinftiehem biss għal dak li jinbiegħ mill-ħanut. Hekk ukoll fl-iskrittura li biha kriet is-soċjeta konvenuta (14 ta' Lulju, 1983), reġa' ssemma ħanut. Fil-fatt l-inkwilini stess fit-tweġiba li ppreżentaw fil-Bord ikkonfermaw li l-fond, ***"... għadu jintuża għall-iskop li għalih ġie mikri u ċioe' bħala ħanut..."***. Għall-qorti mhemm xejn x'jindika li fil-kuntratt oriġinali l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-fond jintuża sempliċiment bħala *showroom* jew maħżen. Saħansitra lanqas mhemm provi li minn meta bdiet il-kirja, kien hemm żmien meta kien qiegħed jintuża għall-magażinaġġ tal-merkanzija. Il-fatt li skont il-Kap. 69 il-kelma 'ħanut' ingħatat definizzjoni wiesgħa ma jfissirx li dik id-definizzjoni kienet fl-intenzjoni tal-partijiet meta saret il-kirja.

29. Mill-provi rriżulta li mal-faċċata tal-ħanut twaħħlet tabella bil-kliem ***"Moved to Psaila Street, Birkirkara"***. Michael Lowell xehed li dik it-tabella twaħħlet meta *"imxejna għal Birkirkara"*. Dak il-kliem hu ċar li ma jeħtieġ l-ebda interpretazzjoni għaliex il-kelma *"moved"* tista' tfisser biss li l-ħanut tal-Belt ingħalaq. Għalhekk meta Michael Lowell, *managing director* tas-soċjeta intimata, xehed: **"Mhux minnu li l-ħanut kien qed ikun magħluq. Aħna qatt m'għalaqnieh"**, ma jistax jitwemmen. Ix-xhud ipprova jagħti x'jifhem li l-ħanut tal-belt ma ngħalaq tant li qal: *"Ngħid illi n-negozju fil-Belt ma tant kien sejjer tajjeb allura ftaħna negozju iehor Birkirkara"*. Pero' l-provi juru li ngħalaq il-ħanut tal-Belt u s-soċjeta intimate fetħet ħanut f'Birkirkara. Tant hu hekk li twaħħal l-imsemmi avviż fuq il-faċċata tal-ħanut tal-Belt.

30. Michael Lowell xehed:

> *"Ngħid ukoll illi wara ftit xhur li ftaħna Birkirkara n-negozju wkoll hemmhekk ma kienx sejjer tajjeb allura iddeċidejna li nidbew niftħu l-ħanut tal-Belt filgħodu u dak ta' Birkirkara filgħaxija u dan ftit xhur wara li* ***ttrasferejna x-xogħol għal Birkirkara fl-aħħar tas-sena 2004****"*.

Mela l-*managing director* tas-soċjeta intimata qal li l-ħanut ta' Birkirkara nfetaħ **fl-aħħar tas-sena 2004**. Fil-fatt jekk wieħed jirreferi għall-*meter readings* tal-elettriku, jirriżulta li mis-sena 2005 naqas drastikament il-konsum

tad-dawl meta paragunat mas-snin ta' qabel. Hekk per eżempju fil-perjodu 29 ta' Marzu 2005 sal-25 ta' Awissu, 2006 (sbatax-il xahar) kien hemm konsum ta' 2,519 *units*. Min-naħa l-oħra fil-perjodu 9 ta' Jannar 2004 sad-29 ta' Marzu, 2005 (tlettax-il xahar) il-konsum kien ta' 5,752 *units*, ċjoe' d-doppju għall-perjodu iqsar[26]. Saħansitra fil-perjodu 25 ta' Awissu, 2006 sat-8 ta' Awissu, 2008 (perjodu ta' sentejn) kienu kkunsmati 5,399 *units* ta' dawl, li meta paragunata mal-perjodi ta' qabel l-2005 hu ferm baxx. Indikazzjoni oħra li t-trażlokk sar fiż-żmien li qal Lowell hu mill-fatt li in ri-eżami xehed:

> *"Fuq domanda tal-Bord iva aħna domna* ***mill-ewwel xhur tas-sena 2005*** *sal-aħħar ta' Diċembru, 2012 biex niddeċiedu li x-xogħol tagħna mhux sejjer tajjeb li kellna nbidlu l-ġeneru".*

Ir-riferenza għal dan il-bran qegħda ssir in kwantu fejn ix-xhud semma l-ewwel xhur tas-sena 2005, jallaċċa perfettament ma' dak li xehed qabel, *"... li ttrasferejna x-xogħol għal Birkirkara fl-aħħar tas-sena 2004"*. Wieħed jista' forsi jipprova jargumenta li r-riferenza għas-sena 2004 kien żball, għaliex fir-rikors promotur preżentat fis-7 ta' Frar, 2008 is-sidien iddikjaraw li l-ħanut *"ilu issa magħluq* ***għal diversi xhur****"*. Madankollu hi x'inhi l-verita' hemm konsiderazzjonijiet oħra favur it-teżi ta' sidien il-kera.

31. L-istess Lowell xehed li meta ngħalaq il-ħanut tal-Belt kien ta struzzjonijiet sabiex is-*shutter* tal-ħanut tinfetaħ kuljum u jinxtelgħu d-dwal u, *"twaħħlet ħġieġa mal-vetrina ta' ġewwa illi min jeħtieġ servizz minn dak il-ħanut jew imur Birkirkara jew jaqsam it-triq faċċata, fi Triq Zakkarija, fejn jiġi bniedem u jippresta s-servizz li jkun jixtieq"*. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:

    i. Din il-verżjoni ma ġietx korraborata minn William Robert Busuttil, li kien l-impjegat li jieħu hsieb il-ħanut tal-Belt u mbagħad ta' Birkirkara (ara l-kontro-eżami tax-xhud).
    ii. Ma saritx prova li fil-post ta' faċċata tas-soċjeta intimata, li hu ħanut minn fejn jinbiegħu arloġġi u ġojjelli, kien hemm nies li jifhmu fl-istrumenti tal-mużika. Lanqas ma ġiet identifikata

[26] Ara Dok. AC2 – *actual readings*.

persuna li suppost kienet qegħda taqdi lin-nies li jmorru fil-ħanut faċċata tal-Music Shop. Min jaħdem f'ħanut bħal Music Shop, irid ikun jifhem fl-instrumenti. Hekk biss tista' tmexxi ħanut simili. Ladarba ma saritx il-prova, il-qorti ma tarax li hi kredibbli li kien hemm avviż simili mal-faċċata.

iii. Is-soċjeta' intimata ma ressqet l-ebda prova li kien qiegħed isir bejgħ mill-ħanut tal-Belt. Fil-fatt meta ngħalaq il-ħanut ma baqax aċċessibbli għall-pubbliku.

iv. L-avviż li mhemmx dubju li twaħħal mal-faċċat kien ***"Moved to Psaila Street Birkirkara"***.

v. F'kull każ jekk kien hemm avviż simili mwaħħal mal-faċċata, il-ħanut żgur li ma kienx qiegħed jinfetaħ għan-negozju.

32. Hu veru li Lowell xehed ukoll li **ftit xhur wara** li fetħu l-ħanut ta' Birkirkara, kienu ddeċidew li jiftħu l-ħanut tal-Belt filgħodu u dak ta' Birkirkara filgħaxija. Pero' x-xhud Miguel Bonello semma li dan ġara **sena wara** li fetaħ il-ħanut ta' Birkirkara. Min-naħa l-oħra William Robert Busuttil xehed li *"xi erbatax-il xahar"* wara li nfetaħ il-ħanut ta' Birkirkara, filgħodu kien jiftaħ il-ħanut tal-Belt. F'dan ir-rigward fis-sentenza tal-Bord ma saret l-ebda riferenza għal fatt li kien hemm dan il-perjodu fejn il-ħanut kien magħluq. Fil-fatt il-Bord illimita ruħu biex igħid li:

> *"... għall-perjodu qasir, l-imsemmi fond ma kienx qed ikun miftuħ fil-ħinijiet sħaħ li normalment ħanut ikun miftuħ. Żda jirriżulta wkoll li kien qed ikun miftuħ kuljum filgħodu u li fiż-żmien kollu kien għadu jintuża wkoll bħala store".*

33. Hu evidenti li kien biss wara li l-atturi ppreponew il-kawża li s-soċjeta intimata waħħlet avviż mal-faċċata tal-ħanut tal-Belt li jidher a fol. 60. Fil-fatt l-attur xehed li kien għal ħabta t'Ottubru, 2008 li twaħħal dak l-avviż mal-faċċata tal-ħanut. Fih jingħad li l-ħanut tal-Belt kien jiftaħ **mit-Tnejn sas-Sibt mid-9.30 ta' filgħodu sas-1.00 pm**. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva li:-

i. Is-socjeta konvenuta qatt ma ressqet prova dwar xi dħul kellha minn Birkirkara. Mhuwiex biżżejjed li jintqal li f'Birkirkara s-sales ma kinux sodisfaċenti. L-inqas li kellha tagħmel is-soċjeta

intimate hu li per eżempju tippreżenta *accounts* relatati mal-bejgħ li kien qiegħed isir fil-ħanut ta' Birkirkara.

ii. Il-konvenuta lanqas ma ressqet prova ta' bejgħ li suppost kien qiegħed isir mill-Belt.

iii. Li tiftaħ ħanut għal tlett sigħat nofs kuljum mhuwiex mod kif tisfrutta bl-aħjar mod il-fond.

iv. L-attur stess xehed li wkoll wara Ottubru, 2008 kien hemm drabi li għadda minn ħdejn il-ħanut u sabu magħluq.

34. Għalkemm intqal li kien hemm żmien meta l-ħanut *"kien jintuża bħala showcase"* (Miguel Bonello) u *"Meta ftaħna l-fond ta' Birkirkara ma ppjazzajniex impjegat fil-fond tal-Belt, ir-raġuni kienet illi dak il-fond imbagħad għamilnieh showroom"* (William Robert Busuttil), dak l-użu ma jikkwalifikax bħala ħanut. Għaldaqstant, il-fond ma kienx qiegħed jintuża bħala ħanut. L-istess jingħad fejn il-qorti ikkummentat, *"... li fiż-żmien kollu kien għadu jintuża wkoll bħala store"*. Is-sidien krew ħanut u mhux maħżen. Kien William Robert Busuttil li xehed li l-fond kien jintuża bħala store ukoll. Fatt li ma pero' ma ġiex konfermat minn Michael Lowell.

35. Il-kawża kienet preżentata fis-7 ta' Frar, 2008 u notifikata lill-inkwilin matul dak l-istess xahar. Is-soċjeta' konvenuta ma kinitx notifikata. Ir-riferta taqra ***"Sibt ħanut magħluq"***. L-istess kliem jingħad f'riferta oħra tal-21 ta' Frar, 2008. Indikazzjoni oħra li sa dak iż-żmien il-ħanut tal-Belt kien għadu magħluq.

36. M'hemmx dubju li l-ħanut:-

i. Mill-inqas dam magħluq għall-perjodu ta' sena, fis-sens li ma kienx qiegħed jintuża bħala ħanut. Hawnhekk il-qorti qegħda tkun ferm konservattiva, meta tqies li Michael Lowell (managing director tas-soċjeta konvenuta) xehed li t-trażlokk għall-ħanut ta' Birkirkara sar lejn l-aħħar tas-sena 2004. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva wkoll kif per eżempju mis-sena 2005 il-konsum tad-dawl naqas drastikament. Wieħed jista' jargumenta li

perjodu ta' sena hu qasir biex tikkonkludi li hemm non użu ta' ħanut li għandu jwassal għall-iżgumbrament. Il-qorti ma taqbilx. Perjodu ta' sena għall-ħanut fil-Belt mhuwiex perjodu qasir, iktar u iktar meta tikkunsidra li jinsab passi 'l bogħod mit-triq principal tal-Belt u matul dak il-perjodu l-inkwilin ma kienx per eżempju qed jagħmel *refurbishment* tal-ħanut u lanqas mhemm provi li kellu xi pjanijiet fir-rigward tal-istess ħanut. Hu veru li l-liġi ma tiffissax il-perjodu ta' żmien li jrid igħaddi biex jitqies li kien hemm bdil ta' destinazzjoni bin-non użu, u li l-ġurisprudenza ssemmi wkoll *"żmien twil"*. It-tul ta' żmien ma jiġix iffissat b'mod ġenerali *a priori*, u kollox jiddependi miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. Din hi materja ta' fatt.

Il-kawża **Josephine Tonna vs Anthony Degiorgio** kienet titratta dwar kirja ta' ħanut li nżamm magħluq ghal sena u nofs qabel il-preżentata tar-rikors. B'sentenza tat-28 ta' Mejju, 1973 il-Qorti tal-Appell (Superjuri) ċaħdet l-appell u kkonfermat is-sentenza tal-Bord li laqgħet it-talba ta' sid il-kera.

Mill-provi hu evidenti li s-soċjeta konvenuta kienet ħadet id-deċiżjoni li kellha tieħu, ċjoe' li tagħlaq il-ħanut oġġett tal-kawża u tmur band'oħra u l-ħanut għamel perjodu apprezzabbli magħluq. Dak li ġara lejn l-aħħar tas-sena 2008 kien fil-fehma tal-qorti riżultat tal-fatt li kien hemm din il-kawża. Fil-fatt mill-affidavit ta' Carmel Mallia rriżulta li kien biss f'Ottubru, 2008 li tfaċċa l-avviż mal-faċċata tal-ħanut li reġa' beda jinfetaħ filgħodu bejn id-9.30 u s-1.00[27].

ii. Music Shop fil-Belt għalaq. Hekk biss il-qorti tista' tifhem l-avviż ***"Moved to Psaila Street, Birkirkara"***. Lanqas ma rriżulta li f'dak iż-żmien is-subinkwilin kellu intenzjoni li jiftaħ il-ħanut b'ġeneru ta' negozju differenti. Hu veru li r-raġuni li ngħatat għalfejn reġgħu bdew jiftħu l-ħanut tal-Belt kienet minħabba li n-negozju f'Birkirkara ma kienx sejjer tajjeb. Madankollu l-qorti ma tarax li dan hu kredibbli meta tqies li Malcolm Lowell stess xehed li telqu mill-Belt proprju minħabba li n-negozju ma kienx sejjer tajjeb. Għall-qorti ma jagħmilx sens li wara li n-negozjant ikun investa f'ħanut ġdid, jibda

[27] Fol. 56.

jiftaħ il-ħanut ta' Birkirkara *part-time* u jmur lura fil-ħanut tal-Belt biex jerġa' jibda jiffaċċa l-istess problem li wassluh biex jagħlqu u jiftaħ band'oħra. Fil-fatt William Robert Busuttil xehed:

> *"Ir-raġuni għaliex infetaħ ħanut Birkirkara kienet biex inkabbru n-negozju biex imur aħjar. Il-ħanut tal-Belt ma kienx sejjer tajjeb. Il-Belt kien hemm numru ta' problemi, fis-sena illi ma tistax iddaħħal ix-xogħol meta trid int, kumdita' tal-burdnara, problema ta' parking il-Belt għad-deliveries, għall-ħaddiema biex jaħdmu fil-ħanut".*

Il-konvenuta lanqas biss ma ressqet provi dwar id-dħul li kellha fil-ħanut ta' Birkirkara. Provi elementari li kellhom jitressqu jekk riedet titwemmen li dik kienet ir-raġuni ġenwina li waslitha biex filgħodu terġa tibda tiftaħ il-ħanut tal-belt. M'huwiex biżżejjed li Michael Lowell qal li l-bejgħ kien baxx. *Statement* bħal dak kellu jiġi sostanzjat per eżempju bi provi dokumentarji.

Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti m'għandhiex dubju li dak li ġara kien xejn għajr frott ta' strateġija proprju minħabba l-kawża.

iii. Għalkemm jidher li kien fit-tieni parti tas-sena 2008 li l-ħanut tal-Belt rega' beda jinfetaħ, dan kien biss għal tlett sigħat u nofs filgħodu. Dan żgur mhuwiex il-mod kif jiġi ġestit negozju minn ħanut, u hawn ukoll hemm nuqqas min-naħa tas-subinkwilin. Hu magħruf li fejn ħanut ma jkunx ġestit regolarment, ikun hemm użu divers tal-fond. Sitwazzjoni li jidher li baqgħet għaddejja sakemm ingħalaq il-ħanut ta' Birkirkara.

37. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti ma tistax taqbel mal-apprezzament tal-provi li għamel il-Bord u l-konklużjoni li wasal għaliha. Il-qorti tikkonkludi li hemm biżżejjed provi li kellhom iwasslu lill-Bord biex jiddeċiedi li ma kienx qiegħed isir uzu mill-ħanut u kien hemm ukoll perjodu li fih ma kienx qiegħed isir użu tajjeb mill-ħanut. B'hekk il-ħanut ma kienx qiegħed jintuża għad-destinazzjoni tiegħu u għaldaqstant is-sidien għandhom jedd li jieħdu lura l-pussess tal-fond. Fiċ-ċirkostanzi l-konklużjoni li wasal għaliha l-Bord a bażi tal-provi li kellu quddiemu hi irraġonevoli.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell u:

1. **Tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-15 ta' Lulju, 2016;**
2. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet fil-meritu u tilqa' t-talba tar-rikorrenti u tiffissa sal-aħħar ta' Ottubru, 2017 għall-iżgumbrament.**
3. **Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellati.**

Anthony Ellul.