Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 30/2005

Enotria Limited (C 880) (appellanti)

vs

Nazzarena Meli (K.I. 720527M) u Meliton Group Limited (C 8193) (appellati)

1 ta' Dicembru, 2017

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors tas-socjeta' Enotria Limited tal-4 ta' April 2005** li pprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' liema ppremettiet illi: (i) hija l-propjetarja tal-fond 50, Triq San Pawl, Valletta liema fond kien jinkera lil mejjet Francis Meli u li gie succedut b'martu l-intimata Nazzarena Meli skont skrittura tas-7 ta' Jannar 1975 bil-kera ta' Lm550 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem kull 8 ta' Jannar, 8 ta' April, 8 ta' Lulju u 8 ta' Ottubru; (ii) Enotria Limited akkwistat il-fond minghand Joseph Coleiro b'kuntratt tal-24 ta' Settembru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone; (iii) huma saru jafu ricentament waqt access il-Qorti fl-atti tal-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet "Joseph Coleiro et vs Francis Meli et" illi l-fond gie sullokat, assenjat u/jew trasferit fuq is-socjetà intimata Meliton Group Limited u dan stante illi huwa magazzinat b'oggetti tas-socjetà Meliton Group Limited li topera minn 59 St. Paul Street, Valletta; (iv) din is-sullokazzjoni, assenjazzjoni u/jew trasferiment sar b'mod abbusiv u llegali minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-sidien u ghalhekk hija in vjolazzjoni tal-pattijiet kuntrattwali u hija abbusiva u llegali; u (v) qed isir bdil fid-destinazzjoni tal-fond stante n-*non uso* tal-fond[1]. Ghaldaqstant din is-socjeta' talbet lill-Bord jordna a favur is-socjeta' rikorrenti r-ripreza tal-fond 50, Triq San Pawl, Valletta mikri lill-intimata Nazzarena Meli minn idejn l-intimati jew min minnhom u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li l-Bord jidhirlu xieraq u opportun.

[1] Zieda awtorizzata skont id-digriet tal-Bord tat-12 ta' Novembru 2012 a fol 162

Rat **ir-Risposta ta' Nazzarena Meli u Meliton Group Limited tal-24 ta' Mejju 2005**[2] li permezz taghha ressqu dawn l-eccezzjonijiet: (i) Nazzarena Meli tgawdi titolu ta' kirja tal-fond 50, Triq San Pawl, Valletta in virtu tal-artikolu 2(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta; (ii) mhuwiex minnu li l-fond *de quo* gie sullokat, assenjat u/jew trasferit fuq is-socjetà intimata Meliton Group Limited minghajr il-kunsens tas-socjetà rikorrenti, ghaliex ma saret ebda sullokazzjoni jew assenjazzjoni tal-kirja bejn l-intimata Nazzarena Meli u s-socjetà intimata Meliton Group Limited; (iii) mhuwiex minnu li l-fond *de quo* ntuza bhala mahzen ta' l-oggetti tas-socjetà intimata Melton Group Limited, stante li din is-socjetà ghandha mahzen enormi fl-Imriehel fejn tahzen l-oggetti mpurtati minnha; u (iv) l-oggetti li hemm magazzinati fil-fond *de quo* huma oggetti li kien jimporta il-mejjet Francis Meli f'ismu. Ghaldaqstant it-talba tas-socjetà rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha. Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Rat **ir-risposta ulterjuri tas-socjetà Meliton Group Limited tas-6 ta' Dicembru 2012**[3] permezz ta' liema eccepiet hekk: (i) assolutament mhuwiex minnu li sar bdil fid-destinazzjoni tal-fond stante in-"non uzo" tal-fond u dan ghaliex il-fond qed jigi uzat ghall-iskop li ghalih gie mikri originarjament; (ii) il-periti membri teknici tal-Bord – bir-rispett lejhom – ma jistghux jesprimu opinjoni dwar jekk il-fond hux qed jigi uzat jew le, ghaliex dan huwa stat ta' fatt li jrid jigi ppruvat mis-socjetà rikorrenti skond ir-regoli tal-procedura. Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Rat **ir-risposta ulterjuri ta' Nazzarena Meli tat-18 ta' Jannar 2013**[4] li eccepiet hekk: (i) it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond stante bdil fid-destinazzjoni tieghu minhabba n-*non uso* ghandha tigi michuda u dana, *inter alia*, stante illi l-fond ghadu qieghed jintuza u ghaldaqstant ma hemm l-ebda bdil fid-destinazzjoni tieghu.

Rat **is-sentenza tal-Bord tal-31 t'Ottubru 2016** li cahdet it-talba tas-socjeta' rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha. Dan wara li fost ohrajn il-Bord ikkunsidra li:

i. Il-provi juru illi l-fond mertu tal-kawza huwa mimli merkanzija u ghadu jintuza bhala store. L-iskrittura tal-kera tippermetti uzu ghal dan l-iskop. Ghalhekk il-kawzali tan-*non uso* ma tistax tirnexxi;

ii. Is-socjetà rikorrenti ma gabet l-ebda prova tangibbli u kif rikjesta mil-ligi sabiex tipprova s-sullokazzjoni tal-fond mikri. Is-supposizzjonijiet mhumiex bizzejjed. L-argument li fil-fond hemm kaxxi bil-marka Meliton fuqhom ma jfissirx li saret xi sullokazzjoni da parti tal-intimata lis-socjetà intimata. L-inkwilin originali wkoll kien jiggestixxi n-negozju tieghu mill-fond Meliton

[2] Fol 9.

[3] Fol 164.

[4] Fol 166.

Place. Ghalhekk m'hemmx dubju li l-kaxxi bl-isem Meliton fuqhom mahzuna fl-imsemmi fond jistghu jkunu tieghu. Ix-xhieda ta' ex-impjegati tas-socjeta' ntimata ma tistax twiezen il-kawzali tas-sullokazzjoni anke ghax huma m'ghandhomx gharfien dwar sullokazzjoni o meno bejn l-intimata u s-socjetà intimata. Ghalkemm tali xiehda kkonfermaw illi fl-imsemmi fond jigi mahzun xoghol tad-ditta Meliton, dan ma jeskludix illi dan qed isir taht xi arrangament iehor li mhux necessarjament sullokazzjoni, assenjazzjoni jew trasferiment, u dan fid-dawl tal-fatt ukoll illi l-istess xhieda ikkonfermaw li uhud mill-kaxxi ilhom zmien twil mahzuna fl-imsemmi fond;

iii. L-intimata Nazzarena Meli m'hijiex prekluza milli taghmel kwalunkwe negozju mill-imsemmi fond ghajr dawk espressament eskluzi u ghalhekk setghet taghmel kwalunkwe ftehim ta' negozju mas-socjetà intimata li jinvolvi l-imsemmi fond.

Is-socjeta' rikorrenti appellat mis-sentenza u l-intimati wiegbu[5]. Waqt is-seduta tad-19 ta' Mejju 2017 dehret rapprezentant tas-socjeta' appellanti u d-difensuri tal-partijiet u saret trattazzjoni.

Il-Qorti qrat l-atti.

L-aggravji tas-socjeta' appellanti huma li l-Bord:

1. Ma tax il-piz necessarju ghall-ligi li tghid li s-sid ikollu d-dritt ghar-ripreza tal-fond f'kaz fejn il-kerrej ikun issulloka l-find jew ittrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress tieghu; u

2. Kellu jsib li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba n-*non-uso*.

<u>FATTI.</u>

i. Permezz ta' skrittura tas-**7 ta' Jannar 1975**[6] Joseph Coleiro ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lil Francis Meli l-fond numru 50, Triq San Pawl Valletta b'diversi kundizzjonijiet fosthom <u>klawsola 2</u> li tghid –

"...the tenant shall not be entitled to sublet the tenement without the previous consent in writing of the Landlord."

u

<u>klawzola 6</u> li tghid hekk –

[5] Fol 15 et seq – Risposta tas-socjeta' Meliton Group Ltd u a fol 22 – Risposta ta' Nazzarena Meli.

[6] Fol 2.

"This premises is to be used for habitation and as store and for business in general excluding the use of café, restaurants, night club or bar."

ii. Permezz ta' kuntratt datat **24 ta' Settembru 1999** l-istess Joseph Coleiro ikkonceda l-fond imsemmi lis-socjeta' appellanti b'titolu ta' emfitewsi perpetwa[7];

iii. Il-**perit David Pace** inkarigat mis-socjeta' appellanti kien **spezzjona l-fond in kwistjoni fil-25 t'Ottubru u fl-24 ta' Dicembru 2004** u fir-rapport tieghu tat-18 ta' Jannar 2006[8] kiteb -

"Waqt dawn l-ispezzjonijiet stajt ninnota illi l-fond kien qieghed jintuza ghal magazzinagg ta' oggetti tal-merca bhal kaxxi u pakketti bid-drapp jew accessorji tal-hjata ecc. Il-fond kien imballat b'dina il-merkanzija tant hu hekk illi sahansitra fit-tarag intrama garzellar tal-injam, l-istess kif intrama madwar il-fond kollu. Anke f'kamra tad-'WC' tnehhew il-fittings u tqieghdu kaxxi u pakketti."

iv. Fix-xhieda tieghu *viva voce* quddiem il-Bord[9] il-perit Pace qal li kien hemm ukoll kaxxi li kienu mmarkati bl-isem "Meliton". F'wiehed mir-ritratti ezibiti mar-rapport peritali tidher kaxxa b'dan l-isem[10];

iv. **John Coleiro**, direttur tas-socjeta' appellanti xehed li meta mar fil-fond mal-perit Pace u l-avukat Michelle Pace fil-25 t'Ottubru 2004, il-fond kien mimli kaxxi tal-merkanzija[11] –

"Mincotti, buttuni, bias binding…..Xoghol ta' haberdashery, bit-tarag inkluz….sibnieh bhala store."

Mistoqsi jekk kienx hemm indikazzjoni li dawn il-kaxxi kienu jappartjenu lil xi hadd, huwa qal hekk –

"Hlief ghal kaxxa wahda li rajt kellha Meliton ma nistax nghid li jindikaw ghax hafna minnhom kienu kaxxi zghar u kaxxi mhux immarkati, imma rajt wahda zgur li tghid Meliton[12]."

v. **L-avukat Michelle Pace** xehedet[13] li waqt l-access kienet innotat *"merkanzija li wiehed*

[7] Fol 3-4.

[8] Fol 13 et seq.

[9] Fol 37 et seq.

[10] Fol 35.

[11] Fol 41.

[12] Fol 41.

[13] Affidavit a fol 45.

isib go hanut ta' haberdashery u cioe' buttuni ta' kull ghamla u daqs, hajt u zigarella ta' kull kulur, lazzijiet ghall-purtieri etc."

Hija qalet li rat xi kaxxi li kellhom fuqhom il-kelma "Meliton".

vi. L-appellata **Nazzarena Meli** xehdet[14] li zewgha Francis Meli kien negozjant u miet ta' 71 sena, filwaqt li hi kienet mara tad-dar. Meta xehedet quddiem il-Bord kellha 79 sena. Hija qalet hekk –

"Mistoqsija x'sar minn negozju wara li miet ir-ragel nghid li hallejtu f'idejn it-tifel David Meli. Hu kellu negozju ta' hjata, furficetti u hekk.

Mistoqsija f'isem min qieghed in-negozju ta' David Meli nghid illi qieghed f'ismi u r-ragel hallini bhala uzufruttwarja.

Mistoqsija jekk David Meli jghaddilix xi profitti nghid illi xi kultant jaghtini xi kirjiet u xi haga ghaliex l-affarijiet jimxu bil-mod. Qisu jaghtini jew Lm100 jew Lm200 kull tlett xhur."

L-appellata kompliet tixhed li l-hanut 59, Triq San Pawl Valletta ilu miftuh minn qabel ma miet zewgha u apparti dan il-hanut zewgha kellu hanut iehor. Dwar il-fond in kwistjoni qalet li c-cavetta tal-fond in kwistjoni qeghda f'idejn it-tifel. Murija r-ritratti tal-istokk li kien hemm fil-fond in kwistjoni numru 50 hija gharfet uhud mill-prodotti li kienu hemm u qalet li dawk ilhom hemm. Ziedet li -

"Mistoqsija jekk jiena ghadniex naghmel negozju nghid illi le t-tfal jaghmlu n-negozju, jiena ma naghmlux".

"Mistoqsija jekk meta kien ghadu haj ir-ragel jekk kienx jinvolvini fin-negozju nghid illi hu ma kienx jghidli x'kien jaghmel fin-negozju ghax jien ma nafx skola. Meta miet ir-ragel hallejt il-business f'idejn it-tfal ghaliex jiena ma kontx midhla tan-negozju."

vii. Xehdu wkoll persuni li fi zmien jew iehor kienu mpjegati **tas-socjeta' appellata**[15]:

Godwin Borg, impjegat tas-socjeta' appellata fl-epoka bejn l-1992 u l-1995 bhala accounts clerk xehed li huwa gieli ra mpjegati tas-socjeta' jdahhlu kaxxi hemmhekk imma peress li hu qatt ma kien dahal f'dan il-fond ma jafx il-merkanzija sitwata fil-post lil min kienet issejjah[16];

Clinton Abdilla, impjegat tas-socjeta' appellata mis-sena 2000 sat-2004 bhala *storekeeper*

[14] Fol 54 et seq.

[15] Fol 76 et seq u fol 96 et seq.

[16] Fol 76 et seq.

qal li fil-fond in kwistjoni huma kienu jahznu materjal tal-hjata u minn hemm kienu jehduh ghall-hanut tal-Meliton Group ftit bibien 'l isfel[17]

Mary Grace Abdilla hadmet mas-socjeta' appellata minn Jannar 2006 sa Lulju 2007 bhala storekeeper/salesgirl. Hi semmiet biss li kienu jahznu merkanzija gewwa fond fl-Imriehel u iehor faccata tal-hanut ta' Meliton Group (li mhuwiex dak mertu ta' dawn il-proceduri[18]);

Edmond Zerafa, impjegat tas-socjeta' appellata circa fl-2005 qal li s-socjeta' appellata kienet izzomm mahzuna affarijiet ta' *haberdashery* gewwa l-fond in kwistjoni u minn hemm kienu jittiehdu ghal gol-hanut ta' Meliton Group ghall-bejgh.

Angelique Spiteri, impjegata cirka bejn l-2001 u l-2004 ikkonfermat li kienet iggib ix-xoghol (affarijiet tal-hjata, labar, buttuni ecc) mill-fond in kwistjoni biex jigi stokkjat il-hanut ta' Meliton Group. Meta kienet tasal il-merkanzija kienet tmur dritt f'dan l-istore[19].

viii. Access li sar minn esperti peritali mqabbda mill-Bord stess **fit-22 ta' Mejju 2012**[20] ghal darb' ohra kkonferma li l-fond huwa mimli *"bi xkaffar ta' l-injam ma' kull hajt u mat-tarag kollu ghall-magazinagg ta' kaxex zghar bl-accessorji tal-hjata bhalma huma hajt u embroidery thread u buttuni varji.*

Jidher illi l-merkanzija kollha ilha hemm ghal diversi snin u jidher ukoll illi llum mhix uzata."

Ritratti a fol 153 et seq juru diversi kaxxi izda ebda wahda ta' Meliton.

ix. Xehed **David Meli**, direttur tas-socjeta' ntimata li qal[21] li meta gie ffirmat il-ftehim tal-kirja in kwistjoni huwa kien prezenti ma' missieru u dak iz-zmien kien diga' jahdem mieghu u jbiegh f'wiehed mill-hwienet ta' missieru, gestit bhala haberdashery. Huwa jghid li l-ghan taghhom meta krew il-fond in kwistjoni kien li jintuza bhala store konness man-negozju taghhhom. Wara li adattaw il-fond ghall-htigijiet taghhom bdew jimlewh bil-merkanzija tax-xoghol ta' missieru, u cioe' haberdashery. Huwa jghid li *"dan il-fond dejjem uzajnieh u hekk ghadu jintuza ghall-hazna ta' haberdashery u craft items li kienu n-negozju ta' missieri."* Id-domanda ghall-hazna ta' oggetti ta' haberdashery naqset u fil-fond mikri llum ghad hemm l-oggetti ta' missieru li kultant jinbiegh xi haga minnhom. Missieru Francis Meli miet circa fl-1998 u kien irtira min-negozju tieghu xi hames snin qabel. Meli zied jghid li *"f'dak iz-zmien jiena kont nopera u ghadni nopera taht is-socjeta' Meliton Group Ltd li taghha kien ukoll share holder*

---

[17] Fol 96 et seq.

[18] Fol 100 et seq.

[19] Fol 116 et seq.

[20] Fol 149-150.

[21] Fol 169 et seq.

missieri, filfatt is-shareholders kienu missieri u huti – Francis u Raymond flimkien mieghi. Illum il-gurnata bhala azzjonisti qeghdin biss jien u hija Raymond peress illi Francis hareg mill-kumpanija u naturalment missieri miet. Raymond Meli sussegwentement ma riedx jibqa' socju u ghalhekk spiccajt wahdi u jien ninnegozja biss f'isem is-socjeta' Meliton Group."

Huwa qal li l-generu ta' negozju tas-socjeta' appellata huwa *"fil-household u wholesaler ukoll fit-textile industry."*

Meli qabel ukoll li l-ex haddiema li xehdu fil-kawza ma kinux idahhlu merkanzija ta' missieru ghax din ilha snin ma tkun impurtata u allura hija merkanzija ta' Meliton Group. Qal ukoll li hutu m'ghandhomx cavetta tal-fond ghax ma ridux responsabilta'.

<u>Ligi.</u>

Il-kawza hi bbazata fuq l-artkolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jippermetti lis-sid jiehu lura l-fond mikri meta, fost ohrajn:

"(a) …..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, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera."

<u>Konsiderazzjoni.</u>

L-ilmenti tas-socjeta' appellanti huma marbuta mal-apprezzament tal-provi li sar mill-Bord. Kif diga' qalet din il-Qorti fil-kaz **Joseph Tabone vs Nazzareno Formosa deciz fit-28 ta' Lulju 2017**[22] **-**

*"Hu maghruf li fejn appell jitratta ilment mill-apprezzament tal-provi li jkun sar fl-ewwel stadju, qorti ta' revizjoni m'ghandhiex facilment tiddisturba dak l-apprezzament; "Huwa appena necessarju li tigi mfakkra l-gurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti in materja fis-sens li hija ma tiddisturbax l-apprezzament li tkun ghamlet l-ewwel Qorti talprovi migjuba quddiemha jekk mhux ghal ragunijiet validi wara li din il-Qorti tkun ezaminat il-provi u l-ligi applikabbli u tikkonkludi li l-ewwel Qorti ma setghetx, legalment jew ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha" (**Borg v. Galea, Qorti tal-Appell, 3 ta' Marzu 2011**). F'kull kaz qorti ta' revizjoni xorta ghandha d-dmir li 2 tikkunsidra bir-reqqa l-provi li jkunu tressqu fl-ewwel stadju u tiddeciedi jekk a bazi ta' dawk il-provi setatx tinghata s-sentenza oggett tal-appell. L-appell hu fih innifsu rimedju li jservi bhala mezz biex jigu korretti zbalji li jkunu ttiehdu fl-ewwel stadju u ntiz sabiex kemm jista' jkun jassigura li l-qrati jaghmlu decizjonijiet korretti. Hu ghalhekk essenzjali li qorti ta' revizjoni taghmel apprezzament tal-fatti kollha tal-kaz."*

[22] App Nru 683/13.

1. L-ewwel aggravju: sullokazzjoni tal-fond mikri minghajr il-kunsens espress tas-sid.

Fil-fehma tas-socjeta' appellanti l-appellata Nazzarena Meli ttrasferiet il-kirja tal-fond mikri lil Meliton Group Ltd sostanzjalment ghax:

i. il-fond mikri qed jigi uzat bhala store minn Meliton Group Ltd kif konfermat minn persuni li kienu jahdmu mas-socjeta' appellata stess;

ii. l-appellata Nazzarena Meli qatt m'ghamlet negozju f'hajjitha u wara l-mewt ta' zewgha tat ic-cavetta tal-fond mikri lil binha David Meli li jiggestixxi negozju mhux f'ismu proprju imma fuq is-socjeta' Meliton Group Ltd;

iii. l-inkwilina ma zammitx il-kirja ghaliha tant li c-cwievet tal-fond mhumiex f'idejha.

Fis-sentenza **Joseph Zerafa vs Salvatore Scicluna** deciz fil-25 ta' Marzu 2015[23] intqal **–**

*"Kif tajjeb issottolinja l-Bord fid-decizjoni tieghu meta ghamel referenza ghas-sentenza **Baruni Gino Trapani Galea Feriol vs Paola Deguara et**: "Premess is-suespost, huwa pacifikament akkolt illi "pero` hu car u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cjoe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kirja. **U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita`**. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor" – "**Concetta Theuma et -vs- Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et**", Appell, 20 ta' Frar 1996."*

Mill-provi rrizulta li Francis Meli kellu negozju ta' *haberdashery* u fil-fond oggett tal-kawza kien ipoggi stokk relatat ma' dak in-negozju. Jidher li f'xi zmien, mhux maghruf meta, kienet giet registrata l-kumpannija Meliton Group Limited, li fiha kienu azzjonisti l-ahwa Meli u missierhom Francis Meli (ara deposizzjoni ta' David Meli). Li hu zgur hu li dik il-kumpannija kienet giet registrata fi zmien meta Francis Meli kien ghadu haj. F'dan ir-rigward David Meli xehed li missieru kien wiehed mill-azzjonisti.

L-intimati jaghmlu distinzjoni bejn in-negozju ta' Francis Meli u dak ta' Meliton Group Limited. Hadd minnhom ma argumenta li l-kumpannija kienet il-mezz li bih Francis Meli kien beda jopera n-negozju tieghu.

Wara l-mewt ta' Francis Meli, il-kirja ghaddiet ghand martu Nazzarena Meli, u dan skont l-artikolu 2 tal-Kap. 69.

[23] App Nru 15/98.

It-tezi tal-appellanti hi li kienet Nazzarena Meli li ssullokat jew ittrasferiet il-kirja lil Meliton Group Limited. Mill-provi rrizulta bla dubju li Meliton Group Limited kienet iddahhal xi merkanzija fl-imsemmi fond. Dan irrispettivament x'qal David Meli. F'dan ir-rigward il-qorti taghmel riferenza ghal dak li xehedu persuni li fi zmien jew iehor kienu jahdmu ma' Meliton Group Limited. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li Nazzarena Meli kienet aghmlet sullokazzjoni jew cediet il-kirja. Dan iktar u iktar meta tqies li wara dik il-kumpannija kien hemm il-familja Meli. Irrizulta li fil-fond kien hemm u ghad hemm kwantita kbira ta' merkanzija relatata man-negozju ta' *haberdashery* li kellu Francis Meli. Merkanzija li hu evidenti li m'ghadx hawn suq ghalija, tant li ilha s-snin fil-fond. Hu veru li David Meli xehed li ma kienx jiftakar *"…. meta l-ahhar li dahhalna merkanzija gdida f'dan il-fond"*, pero' mis-sentenza ta' din il-qorti **Joseph Coleiro et vs Francis Meli et** (Appell 103/1995/1) jirrizulta li Francis Meli miet fit-22 ta' Lulju, 1996. Mhemmx prova li n-negozju li kellu Francis Meli kien baqa' attiv, fis-sens li Nazzarena Meli jew uliedha baqghu jixtru l-merkanzija. L-istess xhud xehed ukoll[24]:

"F'dan il-fond illum ghad hemm l-oggetti ta' missieri, jien kultant zmien inbiegh xi haga minnhom u prattikament qed nillikwida dawn l-oggetti biex inkun nista' naghmel tajjeb ghall-ispejjez t'ommi li m'ghandhiex introjtu".

Kliem li fir-realta jikkonferma dak li rrelataw il-periti teknici nkarigati mill-Bord li fir-rapport kitbu[25]:

"Il-post kollu miksi sas-saqaf bi xkaffar tal-injam ma' kull hajt u mat-tarag kollu ghall-magazinagg ta' kaxex zghar bl-accessorji tal-hjata bhala huma hajt u embroidery thread u buttuni varji.

Jidher illi l-merkanzija kollha ilha hemm ghal diversi snin u jidher ukoll illi llum mhix uzata*"*.

Hu evidenti wkoll li Meliton Group Limited m'hijiex tippretendi li ghandha xi kirja. Tant hu hekk li fit-twegiba prezentata fl-24 ta' Mejju, 2005 kien gie ddikjarat:

"Illi skond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza mhuwiex minnu li l-fond de quo gie sullokat, assenjat u/jew trasferit fuq is-socjeta intimata Meliton Group Limited minghajr il-kunsens tas-socjeta rikorrenti, ghaliex ma saret ebda sullokazzjoni jew assenjazzjoni tal-kirja bejn l-intimata Nazzarena Meli u s-socjeta intimata Meliton Group Limited".

Hu veru li, Nazzarena Meli xehedet li:-

---

[24] Fol. 170.

[25] Fol. 150.

i. Binha jaghtiha Lm100 jew Lm200 kull tliet xhur;
ii. Ic-cavetta tal-fond hi f'idejn it-tfal;
iii. Li wliedha ghandhom il-kumpannija Meliton Group Limited;
iv. *"Mistoqsija jekk jiena ghadnix naghmel negozju nghid le, t-tfal jaghmlu n-negozju"*.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-appellanti argumentat li dawn 'il fatti huma fihom infushom prova li sehhet sullokazzjoni, trasferiment jew assenjazzjoni tal-kirja. Il-qorti ma taqbilx. Wiehed irid jiftakar li Nazzarena Meli hi avvanzata sew fl-eta u mill-provi rrizulta li kienet mara tad-dar u qatt ma kienet involuta fin-negozju. Ghalhekk mhemm xejn stramb li xi hadd minn uliedha jiehu hsieb affarijiet li ghandhom x'jaqsmu man-negozju li kellu zewgha.

<u>2. It-tieni aggravju: Bdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba n-non-uzu.</u>

Is-socjeta' appellanti ssostni wkoll li kien hemm bidla fl-uzu tal-fond mikri peress li dan ma kienx qed jintuza ghax fi kliemha dan huwa konfermat, *"mir-rapport tal-Periti Membri li kkonkludew illi jidher illi l-merkanzija kollha ilha hemm u jidher ukoll illi llum mhux uzata"*.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

Il-qorti tibda biex tosserva li ma taqbilx ma' Nazzarena Meli li fl-aggravji m'hemmx riferenza ghall-kawza tal-bdil fid-destinazzjoni u non-uzu. F'dan ir-rigward il-qorti tirreferi ghal pagna hamsa (5) tar-rikors tal-appell minn fejn jirrizulta bl-iktar mod car li l-appellanti qeghda tilmenta wkoll minn dak li ddecida l-Bord dwar l-ewwel kawzali.

Fir-rigward ta' din il-kawzali, il-Bord ha l-posizzjoni li:

"… ma tistax tirnexxi ghaliex il-fond huwa mimli merkanzija u ghalhekk ghadu jintuza bhala store".

L-appellata taqbel ma' dan ir-ragunament, tant li fit-twegiba qalet:

"16.5 ….. jekk il-fond mimli merkanzija, dan qieghed jintuza. M'hemmx dubju illi s-socjeta rikorrenti assumiet illi la l-merkanzija in kwistjoni ma kinitx qeghda titnuza, lanqas ma kien qieghed jintuza l-fond.

16. Dan ma jistax ikun aktar imbieghed mir-realta'. Il-fond in kwistjoni gie mikri bhala store (inter alia) u kwindi, jekk inhuwa jintuza bhala tali, allura l-fond huwa uzat u kwindi mhemm l-ebda non uso….. fi kliem John Coleiro (xhud tas-socjeta rikorrenti) il-fond lokat mimli sas-saqaf b'kaxex zghar tal-haberdashery. Kwindi, bhala fatt, il-fond mhux talli qieghed jigi uzat izda qieghed jigi uzat fil-potenzjal kollha tieghu, u cioe', jimtela kemm jista' b'affarijiet illi mhumiex qeghdin f'uzu kontinwu.

16.7 Illi tabilhaqq in-natura ta' store bhala tali hija illi jitqieghed fih oggetti illi taghhom ma jkunx hemm bzonn impellenti jew urgenti. Hadd ma jahzen oggetti illi jintuzaw kuljum u illi ghandhom ikunu taht l-idejn ghall-bzonn kwotidjan".

Mill-provi rrizulta li l-fond sa mill-bidu tal-kirja intuza bhala mahzen li fih Francis Meli kien ipoggi l-merkanzija li kien jixtri u mbaghad ibiegh. David Meli stess xehed:

"F'dan il-fond illum ghad hemm l-oggetti ta' missieri, jiena kultant zmien inbiegh xi haga minnhom u prattikament qed nillikwida dawn l-oggetti biex inkun njista' naghmel tajjeb ghall-ispejjez ta' ommi li m'ghandhiex introjtu".

Ma jirrizultax li n-negozju ta' Francis Meli komplieh xi hadd bhala *going concern*.

Fis-sentenza **Theresa sive Tessie Grima et vs Joseph Pace** tal-21 t'Ottubru 2016, din il-qorti osservat:

"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)".

Fil-kaz **Emanuel Borg et vs Dr Joseph Vella Baldacchino** deciz fis-27 ta' Ottubru 2005, il-qorti osservat:

"Il-gurisprudenza dejjem imxiet fuq il-LAURENT li b'erba' kelmiet fisser hafna. "Non si usa della cosa secondo li sua destinazione non usandone" (ara Vol XXXIV–I-164 u XXXVI -1-141 u bosta sentenzi li mxew fuqhom). Jinghad ukoll li "l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza, anke l-izjed zghira u genwina, biex jippriva lill-inkwilin mid-dgawdija tal-haga lilu mikrija ("Caruso vs Formosa, 26 ta' Novembru, 1954, Vol XXXVIII -1-256, "Briffa et vs Borg", Appell mill-Bord 10 ta' Jannar, 2000) "u anke jekk jezisti dubbju fl-interpretazzjoni, dak id-dubbju ghandu jmur favur il-kerrej li minkejja l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond. ("Calleja vs Debono, 10 ta' Frar, 1961"). Barra dan "jekk hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba li dan ikun inzamm maghluq, ma hemmx kriterju fiss u dan jigi determinat in ispecie, mehuda in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz" (Appell Civili "Busuttil vs Zammit, 7 ta' Mejju, 1956, "Demanuele et vs Frost Food Services Limited," Appell mill-Bord, 3 ta' Settembru, 2002), ukoll "il-fatt biss li l-intimat seta' ghal xi raguni jew ohra naqqas xi ftit l-attivita' kummercjali tieghu u allura l-fatt biss illi l-fond ma baqghax jigi uzat bl-istess frekwenza kif kien jintuza precedentement, ma jammontax ghan-non uso fis-sens tal-ligi. Is-sidien kellhom, jissodisfaw lill-Qorti illi l-inkwilin biex effettivament abbanduna l-fond lilu mikri billi ma baqghax juzah ghall-iskop li ghalih inkera. Prova din li tigi valorizata, jekk l-inkwilin da parti tieghu jissodisfa l-Qorti li hu baqa' juza l-fond skond il-htiega tan-negozju tieghu. ("Galea vs Vella, Appell mill-

Bord, 24 ta' Marzu, 2000) "Il-principju tan-non uzu, fejn jokkorri, mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda f'kull kaz ghadhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Hekk per ezempju gie deciz li l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi specjali tal-kaz". ("Mula vs Attard", 17 ta' Novembru, 2004).

Mill-provi hareg bic-car li dan il-fond sa mill-bidunett tal-kirja kien jintuza bhala mahzen, uzu pjenament permissibbli skont it-termini tal-kuntratt tal-kirja. Fis-sentenza **Joseph Coleiro et vs Francis Meli et** deciza minn din il-qorti fit-8 t'Ottubru 2003, gie osservat -

*"Fil-fehma ta' dina l-Qorti, mill-kliem biss adoperat fil-klawsola numru sitta (6) ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-fond de quo (Dok. a, fol. 2) sabiex jigi indikat l-iskop (jew skopijiet) tal-kirja, jigifieri "This premises is to be used for habitation and as store and as business in general …", ma jistax jigi dezunt b'mod konkluziv x'inhu l-iskop principali ta' din il-kirja. Dan l-iskop, ghalhekk irid jirrizulta mill-assjem tal-provi prodotti. Ezami ta' dawn il-provi **iwassal lil dina l-Qorti biex tikkonkludi illi l-iskop principali tal-kirja huwa illi l-fond in kwistjoni jintuza bhala mahzen jew "store"**. Infatti, jirrizulta illi l-kirja bdiet fit-tmienja (8) ta' Jannar, 1975, aktar minn tmienja u ghoxrin (28) sena ilu, illi mill-bidunett tal-kirja l-fond lokat intuza biss bhala mahzen u illi baqa' hekk jintuza almenu sakemm giet intavolata l-kawza odjerna"*

Pero' l-qorti ma taqbilx li 'l fatt wahdu li l-fond mimli merkanzija ghandu jfisser li l-fond qieghed jintuza ghall-iskop li ghalih kien mikri. Francis Meli ilu mejjet iktar minn ghoxrin (20) sena, u n-negozju li kellu ilu snin twal li spicca. Rajna kif il-fond hu mimli merkanzija antika li kien ibiegh Francis Meli. Fit-twegiba stess li pprezentaw quddiem il-Bord, l-appellati qalu:

"Illi l-oggetti li hemm magazzinati fil-fond de quo huma oggetti li kien jimporta il-mejjet Francis Meli f'ismu u dan kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza".

Kien ghalhekk korretti l-periti nkarigat mill-Bord meta qalu li *"l-merkanzija kollha ilha hemm ghal diversi snin".* Merkanzija li skont ma xehed David Meli:

"Nista' nghid illi minn ghoxrin sena 'l hawn id-domanda ghall-oggetti tal-haberdashery naqset, ghalqu diversi fabbriki minn Malta u hafna nies jixtru affarijiet lesti".

Li David Meli sporadikament ibiegh xi oggetti li hemm fil-mahzen, mhuwiex bizzejjed. Il-fond kien jintuza bhala mahzen ta' *going concern* li m'ghadhiex tezisti. *Going concern* fejn in-negozjant jixtri merkanzija, ibieghha u jixtri iktar merkanzija. David Meli stess xehed li merkanzija, *"…. ta' missieri …. Ilha ma tkun importata ghoxrin sena"*[26]. F'dan il-kaz ma tezisti l-ebda *going concern*. Hu car li l-mahzen kien accessorju ghal *going concern* li kellu Francis Meli. Il-familja Meli jidher li m'ghandhomx interess li jbattlu l-mahzen, u l-qorti ghandha d-

[26] Fol. 171.

dubji serji dwar il-kummercjabilita tal-merkanzija li ghad hemm fil-fond. Dan meta tqies it-trapass ta' snin twal u 'l fatt li jekk qed tinbiegh xi merkanzija, din l-attivita qeghda ssir biss b'mod sporadiku. Ghaldaqstant, filwaqt li l-fond kien jintuza bhala mahzen ghall-negozju attiv, issa ilu snin twal hafna jintuza bhala mahzen li fih hemm mitluqa merkanzija ta' negozju li m'ghadux jezisti. Tant hu hekk li kull mhu qieghed jigri hu li, *"**kultant** zmien inbiegh xi haga minnhom u prattikament qed nillikwida dawn l-oggetti"* (David Meli[27]). Hu minnu li l-istess xhud qal li, *"…. Bhala medja nbiegh qisu mitejn euro fil-gimgha minnu"*. Kliem li jistona ma' dak li qal qabel, cjoe' li l-bejgh isir ***"kultant zmien"***. F'kull kaz ix-xhud ma spjegax kif wasal ghal dik ic-cifra, u lanqas ma pprezenta accounts jew provi dokumentarji ta' dan l-allegat bejgh. Mhuwiex bizzejjed li wiehed ifajjar ic-cifri. Dak li qal ix-xhud ma giex korraborat bi provi. Dan apparti li kieku qieghed ibiegh b'mitejn ewro fil-gimgha, probabbilment mhemmx dik il-kwantita ta' merkanzija li sabu l-periti teknici nkarigati mill-Bord (ara fol. 150).

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti tikkonkludi li l-fond ma baqax jintuza ghall-iskop li qabel kien jintuza cjoe' bhala mahzen ghall-merkanzija ta' negozju attiv, izda bhala post fejn qeghda tinzamm merkanzija ta' negozju li m'ghadux jezisti.

Ghal dawn il-motivi filwaqt li tichad l-ewwel aggravju, tilqa' t-tieni aggravju u thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-31 ta' Ottubru, 2016 u ghar-raguni fuq moghtija tilqa' t-talba tas-socjeta appellanti. Tikkundanna lill-intimati sabiex jizgumbraw mill-fond mhux iktar tard mill-ahhar ta' Marzu, 2018. Il-qorti zzid li s-sentenza hi wkoll effettiva fil-konfront ta' Meliton Group Limited minkejja li kkonkludiet li ma sehhitx sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja, ghaliex mill-provi hi sosdisfatta li rrizulta li f'xi zmien kienet qeghda taghmel ukoll uzu mill-fond.

Spejjez taz-zewg istanzi jinqasmu in kwantu ghal tlett kwarti a karigu tal-intimati u kwart a karigu tas-socjeta rikorrenti, stante li l-ewwel kawzali fir-rikors promotur hi michuda.

Anthony Ellul.

[27] Fol. 170.