Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 14/2006/2 AE

Rita Zahra

Vs

Victor Louis Mariani

It-Tnejn, 4 ta' Gunju 2018.

Permezz ta' rikors prezentat fit-22 ta' Frar 2006 quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti talbet li tigi awtorizzata tirriprendi l-pussess tal-hanut "Carmel", Sawmill Street, Msida mikri ghand l-intimat bil-kera ta' tmenin Liri Maltin (Lm80) fis-sena, u li l-istess intimat jigi zgumbrat, minhabba li dan il-hanut:-

i. ilu fi stat ta' abbandun ghal diversi snin u anqas biss ghadu jinfetah; u

ii. jinsab dilapidat u fi stat hazin.

L-intimat fir-risposta tieghu tas-26 ta' Mejju 2006 wiegeb li mhux minnu li dan il-fond qatt gie abbandunat, u sostna li matul is-snin saru diversi spejjez fih u huwa qatt ma gie kkumpensat ghalihom mis-sid, oltre li l-fond dejjem baqa' jintuza minnu ghan-negozju tieghu u allura dejjem baqa' jinzamm fi stat ta' manutenzjoni tajba.

Permezz ta' sentenza tad-9 ta' Marzu 2017, il-Bord cahad it-talba tar-rikorrenti wara li kkonkluda li ma ppruvatx l-allegazzjoni taghha li l-fond qed jinzamm maghluq. Il-Bord osserva:-

"*Illi mill-provi mressqa mir-rikorrenti jirrizulta illi l-licenzji u permessi kienu qed jigu mhallsa regolarment, anke jekk f'xi sena jew ohra l-hlas kien isir b'lura, u dan skond ix-xhieda ta' Matthew Dimech a folio 67 et sequitur tal-process u dik ta' Charles Muscat a folio 81 et sequitur talprocess.*

Jirrizulta wkoll illi anke is-servizz tad-dawl u l-ilma, ghalkemm kien hemm okkazjonijiet fejn il-meter ma nqarax pero l-kont minkejja li stima kien qed jithallas, u dan skond ix-xhieda ta' Joseph Caruana a folio 57 et sequitur tal-process.

Illi ghalhekk dak li allegat ir-rikorrenti u binha fix-xhieda taghhom a folio 26 et sequitur u a folio 31 et sequitur tal-process rispettivament, u cioè li l-permessi u s-servizzi ma kinux qed jithallsu mhux minnu u ma jirrizultax.

Illi r-rikorrenti jibbazaw il-kawza taghhom fuq li l-fond jinsab abbandunat u zdingat. Dan ma jirrizultax lanqas mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti stess fl-envelopes a folio 8 u a folio 56 tal-process.

Kawzali ohra li r-rikorrenti tibbaza l-kawza taghha fuqha hija li l-hanut qed jinzamm maghluq. Kif inhu stabbilit fil-gurisprudenza taghna mhux kull hanut jikun miftuh fil-hinijiet kollha tal-gurnata. Izda wiehed irid jara wkoll il-generu tan-negozju li jkun qed jigi gestit minn dak il-hanut. L-intimat jispjega li tul iz-zmien il-generu tan-negozju tieghu nbidel. Fil-bidu kien jintuza bhala hanut tal-grocer. Imbaghad beda jintuza bhala hanut minn fejn kien ibiegh il-parts tal-karozzi, izda maz-zmien aktar beda jwassal ix-xoghol hu direttament lill-mekkaniks u panel beaters milli dawn jigu ghandu. Sahansitra anke jinzel bix-xoghol Ghawdex darba fil-gimgha. Ghalhekk fil-hin li jkun qed jaghmel dawn il-konsenji, l-hanut kien ikun maghluq ghaliex huwa jahdem u jmexxi dan in-negozju wahdu bi ftit ghajnuna mit-tfal. Haddiema m'ghandux biex izommu l-hanut miftuh. Però waqt il-hin li jkun barra kien ihalli nota mal-bieb u min ried jinqeda minn ghandu kien jigi f'hin iehor. Hekk jixhed, per ezempju, Alfred Camilleri a folio 131 et sequitur tal-process. Hekk ukoll tikkonferma bint l-intimat Elizabeth Mariani a folio 115 et sequitur tal-process.

Illi mix-xhieda tar-rikorrenti jirrizulta li hi skopriet li l-hanut kien qed jinzamm maghluq sa min xi erba' snin qabel giet istitwita l-kawza. Dan ghalhekk ifisser illi jekk dan kien minnu, la darba hija baqghet taccetta l-kera hija accettat ukoll din l-allegata sitwazzjoni u ma tistax wara erba' snin tikkontestaha b'success.

Jirrizulta wkoll illi la r-rikorrenti u lanqas binha ma kienu jiffrekwentaw l-inhawi qabel ma giet istitwita l-kawza u ghalhekk ma humiex a konoxxenza tal-frekwenza o meno li bih kien jinfetah tali hanut u kif inhu gestit in-negozju tal-intimat minn tali hanut. Illi minkejja l-lista ta' hinijiet esebita a folio 21 tal-process, din ma tistax tittiehed bhala prova konklussiva li l-hanut qed jinzamm maghluq. Dan ghaliex tirreferi ghal hinijiet partikolari u jekk huwa minnu li l-hanut kien qed jinzamm maghluq, r-rikorrenti setghu tellghu nies li jahdmu fil-madwar biex jikkonfermaw din l-allegazzjoni taghhom, izda dan m'ghamluhx. Ghall-kuntrarju l-intimat ressaq diversi terzi, u cioe Alfred Camilleri, Alexander George Farrugia, Carmelo sive Charles Bonello u Ruth Bonello, kif jirrizulta mill-atti processwali, li kkonfermaw li l-hanut kien attiv anke jekk mhux miftuh fil-hinijiet kollha tal-gurnata.

Illi fir-rigward tal-affidavit ta' Simon Farrugia, illi gie prezentat fis-17 ta' Gunju 2009, zmien wara s-seduta tas-16 t'April 2008, f'liema rrikorrenti ddikjarat li m'ghandhiex aktar provi, u meta l-intimat kien gia ressaq hafna mill-provi tieghu, ghandu jinghad li l-veracita ta' dan l-affidavit hija tassew dubjuza. In oltre dak hemm dikjarat mill-imsemmi Simon Farrugia gie kontradett ampjament mill-affidavit ta' Alfred Camilleri a folio 144 tal-process, u l-kontro-ezami tieghu a folio 121 et sequitur tal-process.

Illi ghalhekk il-kawzali li l-fond qed jinzamm maghluq lanqas ma giet pruvata.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha".

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

1. Il-Bord kien zbaljat fl-apprezzament tieghu meta ddikjara li l-fond ma kienx fi stat hazin u zdingat, u b'mod partikolari ma apprezzax il-kronologija taz-zewg settijiet ta' ritratti esebiti mir-rikorrent dwar l-istat tal-fond; u
2. Il-Bord kien zbaljat fl-apprezzament tieghu meta ddikjara li ma gietx ippruvata l-allegazzjoni li l-fond kien qed jinzamm maghluq.

L-appellat wiegeb li l-Bord kien gustifikat li jasal ghall-konkluzjoni li l-fond ma huwiex fi stat hazin u zdingat, ghaliex ir-ritratti ezibiti juru li l-fond huwa mizmum adegwatament, mehud qies ukoll tal-fatt li l-fond ma jintuzax bhala *showroom* ghall-bejgh tal-prodotti izda principalment ghall-hazna ta' dawk il-prodotti li l-intimat, bhala courier, iqassam ghand mechanics u panel beaters klijenti tieghu.

Dwar l-aggravju li l-Bord ma messux ikkonkluda li l-fond inzamm maghluq u huwa abbandunat, l-intimat appellat sostna li huwa ressaq bosta xiehda biex juri li l-fond dejjem baqa' miftuh regolarment ghan-negozju, ghalkemm minhabba l-generu tan-negozju l-fond ma jkunx dejjem miftuh fil-hinijiet normali tal-hwienet. L-intimat jghid ukoll li filwaqt li s-sid tghid li baqghet taccetta l-hlasijiet tal-kera matul l-erba' snin li tghid li l-fond ma kienx qed jintuza ghaliex kienet qieghda tissaporti ghal ftit zmien in-non uso tal-fond, dan mhux minnu ghaliex ma jirrizultax li r-rikorrenti qatt ilmentat mieghu f'dan il-perijodu li l-fond ma kienx qed jintuza.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

Qabel xejn, il-Qorti tosserva illi z-zewg aggravji tar-rikorrenti jinsabu imsejsa kwazi esklussivament fuq l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord In materja ta' appell ibbazat fuq l-apprezzament tal-provi, hija gurisprudenza kostanti[1] li bhala qorti ta' revizjoni, din il-Qorti ma ghandhiex facilment tiddisturba d-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti, hlief meta l-apprezzament tal-provi jkun manifestament zbaljat jew ghax ikun hemm ragunijiet serji[2]. Gie ritenut konsistentement li din il-Qorti:-

[1] App.S 47/06 ***Therese Pace vs Camela Borg***, deciz 18 Lulju 2017.

[2] App.C. ***Emanuel Cardona et vs Dr. Graham Busuttil* et** 10/01/1995

"… ma tiddisturbax l-apprezzament li tkun ghamlet l-ewwel Qorti tal-provi 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".[3]

Madanakollu, qorti ta' revizjoni ghandha xorta tezamina l-provi[4] u tiddetermina jekk il-Bord setax jasal ghal konkluzjoni li tkun oggett tal-appell. Dan apparti li f'dan il-kaz, il-provi ma ngabrux quddiem il-Magistrat li eventwalment iddecidiet il-kawza.

L-Ewwel Aggravju.

L-appellanti tibbaza t-tezi li l-fond jinsab fi stat hazin u dilapidat, fuq diversi ritratti li ttiehdu minn binha Joseph Zahra (fol. 8 sa 56). Tghid illi l-Bord skarta l-fatt li l-ewwel sett ta' ritratti ttiehed ftit qabel u immedjatament wara l-prezentata ta' din il-kawza, filwaqt li t-tieni sett juru l-fond f'kundizzjoni ahjar, u li ttiehdu fil-mori tal-kawza.

F'dan ir-rigward il-qorti tosserva, kif mill-ewwel sett ta' ritratti hu evidenti li kien ilu ma jsir manutenzjoni fuq il-persjani. Pero ghal finijiet ta' kundizzjoni tal-fond, dawk ir-ritratti ma fihom l-ebda prova ohra favur it-tezi ta' sid il-kera. Mit-tieni sett ta' ritratti hu evidenti li fil-mori tal-kawza sar tibjid tal-faccata, il-persjani nghataw iz-zebgha, l-istess il-bieb tal-hadid u fuq il-faccata twahhlet tabella bil-kliem, *L. Mariani sole Hella agent*. Tpoggew ukoll xi parts ta' vetturi fl-armatura.

Ir-ritratti li fuqhom ir-rikorrenti bbazat dan l-aggravju, lanqas ma juru l-fond minn gewwa. Inoltre m'hemmx dubju li r-ritratti R26, R27 u R28 m'humiex tal-fond oggett tal-kawza. Ghal dak li jirrigwarda tlett ritratti tal-bitha, hawn ukoll il-qorti ma tistax taqbel mar-rikorrent peress li mhumiex prova ta' dak li qieghed jallega. Il-fatt li hemm ftit haxix mal-gnub tal-bitha, m'hijiex prova li l-fond jinsab fi stat hazin u dilapidat.

---

[3] ***Borg v. Galea***, Appell, 3 ta' Marzu 2011.

[4] App. ***Attard v Direttur tas-Sahha***, 31 Mejju 2014, riprodotta b' approvazzjoni fil-kawza App.S ***Joseph John Parnis vs Mary Parnis***, 31 Ottubru 2014.

Ghalkemm sid il-kera tilmenta li l-fond thalla fi stat hazin u dilapidat, il-ligi ssemmi hsarat kbar (artikolu 9 tal-Kap. 69), bhala wiehed mill-kazijiet meta sid il-kera jista' jigi awtorizzat mill-Bord sabiex ma jgeddidx il-kirja. Prova li pero' ma saritx. Ghaldaqstant, l-aggravju relatat mal-ilment li l-fond jinsab *"dilapidat u fi stat hazin"*, hu minghajr bazi.

<u>It-Tieni Aggravju.</u>

It-tieni aggravju jirrigwarda l-kawzali tan-non uzu tal-fond. L-appellanti ssostni li kien hemm bizzejjed provi li kellhom iwasslu lill-Bord ghall-konkluzjoni li l-fond ma kienx jintuza bhala hanut. Hu evidenti li l-Bord emmen kull ma qal l-appellat.

Wara li l-qorti qrat l-atti tosserva:-

i. Mir-ritratti ezebiti fil-bidu tal-kawza hu evidenti li l-faccata tal-fond kienet tidher kif inhi fir-ritratt R33. Il-fond lanqas kellu tabella, kif normalment ikollu hanut.
ii. F'ritratt iehor R13 hu evidenti li s-shutter ta' barra kienet inbidlet. Ritratt li ghandu d-data tal-24 ta' Marzu, 2006, cjoe xahar wara li l-appellanti pprezentat il-kawza. Ir-ritratt ma jaghtix wiehed x'jifhem li l-post kien qieghed jintuza bhala hanut. L-istess jinghad fir-rigward tar-ritratti R6, R8, u R12. Mhux l-istess pero fir-ritratti a fol. 56 li ttiehdu fil-mori tal-kawza. Din id-darba hemm parts ta' vetturi *on display*. L-appellat ma tax spjegazzjoni ghaliex dik id-differenza f'perjodu tant qasir. Fin-nuqqas il-qorti tifhem li kien biss fil-mori tal-kawza li l-appellat ra kif ghamel biex ta l-post id-dehra ta' hanut, u ghamel manutenzjoni fil-faccata tal-fond. Minn hawn il-Bord kellu diga jibda jissuspetta li hemm xi haga mhux flokha. L-ewwel sett ta' ritratti jaghti stampa ferm 'il boghod minn post li jiftah kuljum bhala hanut.
iii. Joseph Zahra pprezenta lista bid-dati u hinijiet ta' meta mar fil-post u sab il-fond maghluq matul il-perjodu mill-1 ta' Marzu, 2005 sat-2 ta' Ottubru, 2006 (ara fol. 21-25).
iv. Jirrizulta wkoll li l-appellat lanqas ma kien qieghed ihallas it-*trading license* tal-fond oggett tal-kawza. Kien biss fit-12 ta' Dicembru, 2007, cjoe' fil-mori tal-kawza, li hallas ghas-snin 2002 sa 2006 (ara r-ricevuti tat-Trading Licensing Unit). Indizju iehor li l-fond ma kienx qieghed isir negozju f'dak il-fond.

v. Ma kienx qieghed jittiehed qari tal-meters tad-dawl u ilma. Elizabeth Mariani, bint l-appellat xehedet li l-hanut ikun miftuh mid-9:00-12:00 u mill-4:00 sas-7:00. Jekk kif qalet il-hanut kien ikun miftuh, allura suppost il-meters kienu jinqraw.

vi. L-appellat xehed li wara li fit-2 ta' Novembru 1976 miet missieru u s-sid irrikonoxxieh bhala inkwilin, *"Jien bqajt naghmel ix-xoghol ta' bejgh ta' spare parts tal-karozzi bil-grossa (ghalkemm gieli bieghejt bl-imnut ukoll) u courier service"*. L-appellat iddefenda ruhu billi argumenta li l-fond kien ghadu juzah ghan-negozju. Jekk il-konvenut verament ried jikkonvinci li hekk hu, kellu jipprezenta l-kotba tal-kummerc, formoli tat-taxxa u tat-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud. Lanqas ma gab prova li per ezempju ghandu numru tal-VAT. Bhala persuna fin-negozju, il-konvenut suppost kien qieghed jixtri l-merkanzija u jbiegh. Il-konvenut lanqas ma pprezenta dokument wiehed li jikkonferma li matul is-snin qabel giet prezentata l-kawza, kien qieghed jaghmel transazzjonijet kummercjali.

vii. Hu veru li l-appellat ressaq bhala xhieda lil Alexander George Micallef, Charles Bonello, Ruth Bonello u Charles Buhagiar biex jikkonvinci li l-fond ghadu jintuza bhala hanut. Pero' din il-qorti ma tqiesx li kienu l-ahjar prova. Dan apparti li per ezempju in kontro-ezami Ruth Bonello qalet li ma tiftakarx meta kienu jmorru jixtru l-parts. Hekk ukoll ix-xhud Charles Buhagiar ma tax dettalji meta xtara oggetti mill-fond. Dan apparti li xhieda ta' tlett klijenti m'hijiex bizzejjed biex tikkonvinci lill-qorti li l-attivita kummercjali kienet ghadha ghaddejja f'hanut bil-mod kif inhu mistenni li tkun.

viii. Il-konvenut lanqas ma ressaq xhud wiehed li kien jixtri minghandu bil-grossa jew li kien joffrilu *courier service* fir-rigward tal-oggetti li kien ibiegh mill-hanut, matul is-snin ta' qabel giet prezentata l-kawza. Il-qorti ma tarax li l-intimat jista' jitwemmen meta ma ressaqx prova biex jikkorabora dak il-fatt, liema prova kieku verament tezisti facilment kienet titressaq. L-appellat lanqas biss ma semma min kienu l-kumpanniji jew persuni li jinnegozja maghhom, jew li joffrilhom *courier service*. Ghall-appellat kellu jkun ovvju li jekk ried li jitwemmen kellu jaghti dawn it-tip ta' dettalji.

ix. Xhud iehor tal-appellat kien Alfred Camilleri, li xehed b'affidavit (9 ta' Marzu, 2009) u sarlu wkoll kontro-ezami. Hu evidenti li x-xhud habib tal-appellat. Xehed, *"Ghal dawn l-ahhar seba' (7) snin, ta' spiss immur nghin lil Victor Mariani, b'mod volontarju, fuq ix-xoghol tieghu tal-bejgh tal-ispare parts tal-karozzi, specjalment biex inzommlu kumpannija ...."*. Camilleri kompla, kien johrog mal-appellat *"nqassmu x-xoghol f'diversi*

hwienet u mechanics, peress li hu jbiegh bil-grossa". Pero' ma qalx liema kienu l-hwienet. Hemm nuqqas ta dettall li jkompli ma jikkonvincix lill-qorti. Dan apparti li meta Mariani xehed in kontro-ezami fis-seduta tat-28 ta' Jannar 2011, qal li kien ilu ma jsuq ghal dak l-ahhar hames, sitt snin. Inoltre Mariani ma semmiex li meta kien johrog iqassam ix-xoghol, kien ikun akkumpanjat minn Alfred Camilleri.

x. L-appellat, xehed: *"biex nezercita x-xoghol tieghi kelli persuna ssuq il-vann u jien kont nakkumpanjah bhala passiggier. Kien jigi jew ir-ragel tat-tifla Ronald Buhagiar, jew hija Daniel u gieli gie t-tifel ukoll li jismu Louis, jew hija Albert Mariani"*. Hadd minnhom ma tressaq bhala xhud u Alfred Camilleri lanqas ma semmihom.

xi. Waqt it-trattazzjoni d-difensur ghamel enfazi li n-negozju tal-inkwilin kien jigi ezercitat principalment fuq barra. Pero' Elizabeth Mariani, xehedet li l-hanut jiftah kuljum, filghodu u filghaxija. Sahansitra tat il-hinijiet. Fis-seduta tat-22 ta' Ottubru, 2008 qalet, *"Ma jkunx maghluq, filghodu ikun hemm missieri, wara nofsinhar hu jitlaq Ghawdex. Hafna drabi filghaxija niftah jien u jiftah hija, jew jien jew hija"*. F'dik l-istess seduta qalet ukoll li ghal dak li jirrigwarda x-xoghol ta' courier, il-merkanzija kienet ta' missierha stess, *"… ghax hu kien iqassam ix-xoghol tieghu stess lil hwienet hawn Malta tal-ispare parts, tipo panel beater u mechanics u anke kien jitla' Ghawdex u jbieghhom bil-grossa"*. Jekk hu hekk suppost l-appellat kellu dhul regolari mill-hanut. Prova li ma saritx.

Hu veru li l-oneru tal-prova hu fuq sid il-kera. Mehud in konsiderazzjoni ta' dak li nghad hawn fuq, il-provi tal-attrici jindikaw li l-fond ma kienx baqa' jintuza bhala fond ghall-bejgh ta' oggetti. Il-qorti m'ghandhiex dubju li lanqas m'hemm provi sodisfacenti li kellhom jikkonvincu lill-Bord li l-provi li ressqet l-attrici ma kinux il-verita. Il-bejgh okkazzjonali m'huwiex bizzejjed. Il-konvenut iddefenda ruhu billi argumenta li l-fond, *"baqa jintuza mill-intimat ghan-negozju tieghu"*. Pero' ma gabx provi sodisfacenti li hekk hu biex jirribatti l-provi li gabet l-attrici. Kellu jkun ovvju ghall-appellat u d-difensur tieghu li sabiex jitwemmen li kien ghadu fin-negozju ta' bejgh ta' *spare parts* ta' vetturi mill-fond oggett tal-kawza, kellu jressaq prova ta' xiri ta' merkanzija u dhul li jaghmel mill-bejgh ta' dawn l-oggetti. Provi li ma jezistux. Waqt it-trattazzjoni quddiem il-Bord, id-difensur tal-appellat argumenta li x-xoghol tal-appellat, *"jimporta l-parts u ibieghhom"*. Jekk ried jitwemmen kellu jipprezenta dokumentazzjoni li hekk kien qieghed jaghmel matul is-snin qabel bdew dawn il-proceduri. Haga li m'ghamilx. In-

nuqqas stess tal-appellat li jressaq l-ahjar provi jkomplu jsahhu l-fehma tal-qorti li sid il-kera ghandha ragun.

Jista' jkun li l-appellat kien joffri servizz ta' *courier* f'Malta u wkoll f'Ghawdex. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li kien qieghed jaghmel uzu mill-fond oggett tal-kawza biex iwettaq dik l-attivita. L-attivita ta' courier mal-fond setghet tkun biss rilevanti li kieku l-appellat gab provi cari li kien qieghed ibiegh il-merkanzija u fl-istess hin jaghmel *delivery* tal-merkanzija lil min jixtri minghandu. Prova li biex tkun konvincenti kellha ssir billi jipprezenta dokumenti li juru n-negozju li kien ghaddej matul iz-zmien rilevanti u jressaq bhala xhieda lin-negozjanti li suppost kien qieghed jinnegozja maghhom.

Ghal dawn il-motivi:

1. **Tichad l-ewwel aggravju.**
2. **Tilqa' t-tieni aggravju u thassar is-sentenza tad-9 ta' Marzu, 2017. Tichad l-eccezzjoni relatata man-non-uzu u tilqa' t-talba tar-rikorrenti.**
3. **Tiffissa sal-ahhar ta' Awissu 2018 ghall-izgumbrament tal-konvenut.**
4. **Spejjez taz-zewg istanzi jinqasmu in kwantu ghal 80% a karigu tal-appellat u 20% a karigu tal-appellanti peress li ma nghatatx ragun fir-rigward tal-aggravju relatat mal-ilment dwar il-kundizzjoni tal-fond.**

Anthony Ellul.