Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 44/2016/1

**L-avukat Dottor Francis Lanfranco (appellat)**

**Vs**

**Anthony Grech Sant (appellant)**

8 ta' Marzu, 2019.

1. Il-kawza hi dwar talba ta' sid il-kera sabiex jiehu lura l-pussess tal-fond hamsa u erbghin (45), Strait Street, Valletta mikri lill-intimat bhala hanut b'kera ta' €193.76 kull sena. Ir-rikorrent ibbaza l-kawza fuq l-allegazzjoni li l-fond, mikri biex jintuza bhala ufficcju, ma kienx ghadu jintuza ghal dak l-iskop.

2. B'sentenza tat-13 ta' Lulju, 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera ddecieda:

> *"Illi fil-mertu, jidher illi hemm qbil li fil-fatt l-intimat mhux qed jaghmel uzu frekwenti ta' dan l-ufficcju tant li l-intimat xehed in subizzjoni li l-ufficcju mhux jintuza regolarment. Dan però ma jaghtix lok awtomatiku ghar-ripreza tal-fond u l-izgumbrament tal-inkwilin. Dan huwa ufficcju mikri biex l-intimat ikun jista' jezercita n-negozju tieghu, haga din li m'ghadhiex tissusisti stante li l-intimat, illum m'ghadux jiggestixxi negozju tant li m'ghadux jiftah il-hanut li kellu, liema fond huwa mertu tal-kawza rikors numru 45/2016 fl-istess ismijiet.*
>
> *Mir-ritratti esebiti a folio 4 u 5 mar-rikors promotur jirrizulta li l-fond jinsab fi stat disorganizzat u sahansitra bit-trabijiet. Jirrizulta wkoll li l- konsum tas-servizzi huwa minimu u fil-qofol tieghu u cioè kwazi kollu jirrifletti hlasijiet tal-meters.*
>
> *Illi fil-mertu, r-rikorrenti ressaq diversi provi biex juri li l-fond mertu tal-kawza qed jinzamm maghluq u ilu hekk maghluq ghal diversi snin. Oltre' l-affidavit tieghu u familjari tieghu, ressaq ukoll ir-rapprezentant tal-ARMS minn liema xhieda jirrizulta illi l-kontijiet ta' l-ahhar snin jirriflettu biss kera tal-meters u konsum tassew minimu.*
>
> *L-intimat ma ressaq l-ebda prova biex jirribatti t-talba tar-rikorrenti u ma ressaq l-ebda prova tan-negozju jew tal-uzu qua ufficcju tal- imsemmi fond. Ghalkemm huwa mhux tenut jaghmel dan, però dan seta' jkun ta' ghajnuna sabiex il-Bord ikollu l-ahjar stampa quddiemu.*
>
> *Illi ghalhekk mill-provi prodotti, jirrizulta illi dan l-ufficcju ilu zmien twil ma jintuza mill-intimat. Kif gustament rilevat fil-gurisprudenza fuq citata, l-uzu*

*ta' ufficcju mhux necessarjament jissarraf f'bieb miftuh kontinwament jew ezercizzju ta' professjoni fih b'mod kontinwu ghaliex x-xoghol jista' jsir bil-bieb maghluq ghal kuntrarju li jsir f'hanut miftuh ghall-pubbliku. Izda mill-fatti migjuba a konjizzjoni ta' dan il-Bord jirrizulta li dan il-fond mhux talli ma jinfetahx almenu b'mod sporadiku izda fil-verità ma jinfetah qatt u kwindi tirrizulta' pruvat l-allegazzjoni tar-rikorrenti dwar in-non uzo tal-fond u konsegwentament jrrizulta li r-rikorrenti prova ampjament it-talba tieghu".*

3. B'rikors prezentat fis-26 ta' Lulju, 2018 ir-rikorrent appella mis-sentenza bl-aggravju jkun li l-fond ghadu jintuza bhala ufficcju. Fost'argumenti ohra, l-intimat argumenta li kieku ma kienx qieghed juza l-fond bhala ufficcju, ma kienx ihalli l-*files* li huma relatati man-negozju tieghu li jkollu bzonn jaccessa u li sahansitra jahdem fuqhom frekwentement. Zied li ghalkemm il-fond m'huwiex qed jintuza ta' spiss, pero' xorta qed jintuza skont il-htiega. Il-fatt li hemm konsum tad-dawl juri li l-fond ghadu jintuza.

4. Ir-rikorrent wiegeb u ta r-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

5. Il-qorti semghet it-trattazzjoni u qrat l-atti.

6. L-appellant jargumenta li diment li l-fond qieghed jintuza, minkejja mhux b'mod frekwenti, ma jistax jinghad li l-appellat ta prova ta' non-uzu. Jaghti x'jifhem li sabiex sid il-kera jkun jista' jiehu lura l-fond minhabba non-uzu, ebda uzu ma jrid ikun qieghed isir tal-fond. Il-qorti ma taqbilx ma' dan ir-ragunament. Uzu kultant tal-fond m'huwiex bizzejjed kif lanqas mhu bizzejjed li fil-fond jinzammu xi *files*. Post ikun qieghed jintuza bhala ufficcju meta wiehed imur fih u jahdem. L-appellant semma wkoll li fil-post izomm xi merkanzija. Ufficcju m'huwiex mahzen.

7. F'kull kaz wara li l-qorti qrat l-atti, il-qorti m'ghandha l-ebda dubju li l-Bord kien gustifikat li jichad l-eccezzjonijiet u jilqa' t-talba tal-appellat. Dan meta tqies:-

    i. Dak li xehedu r-rikorrent, ibnu u Joan Vella Muscat li ma sarilhom kontro-ezami.

ii. Dak li jidher fir-ritratti a fol. 29-30.

iii. Il-kontijiet tad-dawl u ilma. Bizzejjed jinghad kif per ezempju kif fil-perjodu bejn l-4 ta' Jannar, 2012 sal-5 ta' Lujlju, 2016 il-konsum attwali ta' elettriku kien ta' 561 units. Dan ifisser medja ta' 11 *units* fix-xahar fuq perjodu ta' 48 xahar. Medja baxxa hafna meta tqies li l-kont tal-kera tal-*meter* hu iktar minn dak ghall-konsum. L-appellant argumenta li m'hemmx ghalfejn ikun hemm konsum gholi ta' elettriku, ghaliex filghodu jkun hemm it-twieqi miftuha. Jista' jkun pero' mill-kontijiet lanqas ma jirrizulta li kien hemm konsum ta' ilma. Dan apparti li flimkien mal-provi l-ohra, dik il-Bord seta' jkompli jsahhah il-konvinzjoni tieghu li l-fond ma kienx qieghed jintuza.

iv. Il-mod kif xehed l-appellant mhuwiex konvincenti. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:

(a) L-appellant xehed, *"L-ufficcju jintuza kuljum ..... Jintuza kuljum"* . Qal ukoll li, *"Ahna nuzaw il-flushing kuljum"*. Pero' l-kontijiet tal-ilma juru li m'hemmx konsum ta' ilma. Iktar 'il quddiem waqt id-deposizzjoni mistoqsi x'jaghmel kuljum fl-ufficcju mis-sena 2010 wiegeb, *"Le mhux kuljum uzjatu, mhux kuljum"*. Dan juri nuqqas ta' konsistenza.

(b) Ostilita' fil-mod kif xehed. Hekk per ezempju mistoqsi: *"... mela kemm uzajtu ta' spiss u x'ghamilt fih ?"*, wiegeb*: "Nuzah kemm hemm bzonn meta niftah ic-cavetta. 'Sorry' il-permess qieghed biex nidhol hemm gew"*.

(c) Xehed li l-ufficcju juzah ghan-negozju. Pero' ma tax dettalji jew provi li jikkoraboraw li ghadu jezisti negozju. Lanqas ma pprezenta

dokumenti li setghu servew biex jikkonvincu lill-Bord li kien ghadu ghaddej xi tip ta' negozju.

8. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti bla ezitazzjoni tghid li f'dan il-kaz m'hemmx ragunijiet gravi li jistghu jwassluha biex ma taqbilx mal-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord u biex tiddisturba d-diskrezzjoni li ghandu f'dak ir-rigward. Sahansitra l-hanut li kien jikri minghand l-istess sid il-kera (46, Strait Street, Valletta) ukoll ma kienx qieghed jintuza kif irrizulta fil-kawza 45/2016 deciza mill-istess Bord fit-13 ta' Lulju, 2018 u li hi gudikat.

**Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant.**

**It-terminu ghall-izgumbrament li ffissa l-Bord jiddekorri mil-lum.**

Anthony Ellul.