Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 138/2010/1

Victor Martin Ellul maghruf bhala Martin Ellul u martu Mary Nathalie Ellul (appellati)

Vs

Carmel u Angele mizzewwgin Stafrace (appellanti)

25 ta' Marzu, 2019.

1. Il-kawza titratta talba tal-atturi lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiehu lura l-pussess tal-fond 35, Triq Manwel Dimech, Sliema mikri ghand l-intimati, minhabba li:

   "Illi l-intimati bidlu l-generu tal-hanut sabiex minn wiehed tal-fotografija ghamlu dak ta' beauty salon minghajr il-kunsens tal-mittenti jew l-aventi taghhom u kif ukoll stante li ssullokaw l-istess hanut lis-socjeta Peach & Sorrel Beauty Supplies Limited minghajr il-kunsens tal-istess mittenti jew l-aventi kawza taghhom".

2. B'sentenza tat-30 ta' April, 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tal-atturi u kkundanna lill-konvenuti sabiex jizgumbraw fi zmien xahar.

3. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza, bl-aggravji jkunu dwar il-mod kif il-Bord Li Jirregola l-Kera interpreta klawzoli fil-kuntratt ta' lokazzjoni tat-2 ta' Gunju, 1974. Inoltre jsostnu li kuntrarjament ghal dak li kkonkluda l-Bord, qatt ma saret sullokazzjoni favur Peach and Sorrel Limited. Inoltre, l-appellati kienu jafu li l-fond qieghed jintuza bhala beauty salon u madankollu baqghu jircievu l-kera bla rizerva. Dan apparti li l-Bord ma kellu qatt jikkonkludi li l-verzjoni tal-appellat kienet iktar kredibbli minn dik li taw il-konvenuti.

4. L-atturi wiegbu u taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

5. Skont skrittura ta' lokazzjoni ffirmata fit-2 ta' Gunju, 1974 Yvonne u Yolly ahwa Ellul krew il-fond lill-appellant b'kera ta' Lm50 fis-sena. Il-kondizzjonijiet tal-kirja kienu jinkludu:

   "a) li l-generu trattat fil-hanut fuq imsemmi jkun u jibqa' ta' fotografija u artikoli alleati maghha. Jekk il-generu jinbidel il-kera ta' Lm50 tigi rivedut b'awment ta' bejn 50% u 100% skont il-valur tal-flus dakinhar.

   b) li jekk iwilli l-hanut, is-sinjorini Ellul ikollhom dritt ghal 50% tal-premium u fl-istess hin il-kera jigi rivedut bl-istess rati msemmija fuq (b)".

6. Wiehed jista' jargumenta li permezz tat-tieni eccezzjoni, l-appellanti jirrikonoxxu li kellhom bzonn il-kunsens ta' sid il-kera sabiex ibiddlu d-destinazzjoni tal-kirja gialadarba qalu:

> *"2. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, mhux minnu illi l-intimati biddlu l-generu tan-negozju minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, u l-istess rikorrenti ilhom snin twal konsapevoli bil-generu tan-negozju tal-esponenti ta' Beauty Salon u pacifikament accettaw il-kirjiet minghajr rizerva".*

7. Madankollu fir-raba' eccezzjoni qalu wkoll li *"... l-intimati qed joperaw il-hanut mikri lilhom skont il-kondizzjonijiet tal-kirja".* B'dik l-eccezzjoni hallew miftuha l-kwistjoni dwar jekk kellhomx bzonn il-kunsens tar-rikorrenti.

8. L-appellant kien akkwista l-fond minghand l-ahwa Ellul permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-13 ta' Dicembru, 2002. Bejn il-kontendenti m'hemmx kontestazzjoni li klawzoli (a) u (b) tal-imsemmi kuntratt huma kondizzjonijiet tal-kirja.

9. Yvonne Ellul kienet wahda mis-sidien tal-kera originali u xehedet li flimkien ma' ohtha kienet ilha tghix f'Apap Institute ghal 34 sena. L-affidavit sar fit-23 ta' April, 2009. Irrizulta li li-appellat kien ilu mis-sena 1980 jircievi, ghan-nom taz-zijiet tieghu, il-kera minghand l-appellant. Id-dar fejn kien ighix l-appellat sas-sena 2013 tigi fuq il-hanut oggett tal-kawza. Ghalhekk l-appellat kien jaf li l-fond kien l-ewwel jintuza bhala hanut tal-fotografija filwaqt li mbaghad beda jintuza bhala *beauty salon*.

10. Il-qorti temmen li l-appellati ma kinux jafu x'ighid il-kuntratt tat-2 ta' Gunju, 1974. Fil-fatt ma tara l-ebda raguni ghalfejn il-Bord ma kellux jemmen il-verzjoni tal-appellat (paragrafi 12 u 13 tal-affidavit tal-appellat, a fol. 15). Madankollu kienu jafu li l-generu tan-negozju kien inbidel u xorta baqghu jircievu l-kera. L-appellat sar sid tal-fond fit-13 ta' Dicembru, 2002 u baqghu jaccettaw il-kera sal-ahhar tas-sena 2008 (ara ricevuti tal-kera). Il-generu tan-negozju inbidel fil-bidu tas-snin elfejn. Fil-fatt:

    i. Fis-sena 1998 l-appellant inghata licenzja mill-pulizija, *"to keep a Beauty Salon for the administration of beauty treatment (hand care only) and to sell from there at related items at premises 35, Triq Manuel Dimech, Sliema".*
    ii. Mill-bidu tas-sena 1999 il-kumpannija Peach & Sorell Limited kienet registrata mad-Dipartiment tat-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud.
    iii. L-appellanti xehedet, *"Il-bdil fil-gestjoni sar ghall-habta tas-sena 2000".* Marlene Camilleri, xehedet fis-seduta tas-6 ta' Ottubru, 2014 li l-hanut kien jintuza bhala *beauty salon* u fih kien ikun hemm Angele Stafrace. Qalet, *"**dan sehh bejn tnax/tlettax-il sena ilu**, imbaghad niftakar li l-hanut ghalaq ghal xi zmien biex isirlu refurbishment, forsi ghamel bejn ghaxar xhur u sena maghluqa".* Ghalhekk jidher li fis-snin

2002/2003 kien diga' qieghed jintuza bhala beauty salon. Fil-fatt l-appellat stess xehed in kontro-ezami, *"Nikkonferma illi meta saret din id-donazzjoni favur tieghi l-hanut gja kien qieghed jinnegozja f'affarijiet ta' beauty products"*.

11. Hu minnu li l-appellat xehed li erba' snin u nofs ilu (l-affidavit tal-appellat sar fil-11 ta' April, 2012 u ghalhekk jidher li qieghed jirreferi ghas-sena 2008) kien gharraf liz-zijiet li fil-fond kien qieghed isir *refurbishment* u:

> *"9..... dejjem qaluli li ma kellhom l-ebda dritt li jaghmlu dan billi kienu jafu li huma fil-kuntratt kienu ghamlu klawzoli partikolari li ma jhallux dan isir"*.

12. Pero' meta tqies dak li ntqal f'paragrafu 8, wiehed jista' jasal biss ghall-konkluzjoni li meta l-appellat akkwista l-fond minghand Ellul kien diga' qieghed jintuza bhala *beauty salon*. Ghalhekk Ellul kien jaf li minn hanut tal-fotografija beda jintuza bhala *beauty salon*. Sid il-kera, kien jaf li nbidel il-generu tan-negozju u xorta baqa' jaccetta l-kera. Jekk hu veru li l-appellat kien tkellem mal-ahwa Ellul dwar l-uzu li kien qieghed isir mill-fond, il-probabbilta hi li tkellem maghhom meta beda dak in-negozju gdid. Ladarba matul dawk is-snin kollha baqa' jircievi l-kera, ma jistax snin wara jipprova jiehu lura l-pussess tal-fond minhabba bdil fid-destinazzjoni tal-kirja. Bdil li wara kollox kien jaf bih u li tacitament accetta gialadarba baqa' jircievi l-kera.

13. Dan ir-ragunament japplika wkoll jekk wiehed kellu jifhem klawzola (a) tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-2 ta' Gunju, 1974 bhala li bdil fid-destinazzjoni tal-kirja kien jehtieg il-kunsens ta' sid il-kera. L-appellat isostni li ma kienx jaf x'ighid il-kuntratt, izda dik m'hijiex skuzanti. Wara kollox ukoll jekk tapplika l-Kap. 69, sid il-kera jista' jitlob lill-Bord biex ma jgeddidx il-kirja minhabba li l-inkwilin ikun bidel id-destinazzjoni tal-kirja. Li jrid jinghata l-kunsens sabiex tinbidel id-destinazzjoni tal-kirja hi r-regola u mhux l-eccezzjoni.

14. Dwar kif ghandha tinftiehem klawzola (a) il-qorti pjuttost tifhimha fis-sens li filwaqt li d-destinazzjoni tal-kirja kienet u kellha tibqa' ta' hanut, l-inkwilin xorta kellu l-opportunita li jibdel il-generu u l-kera tizdied. Jekk sabiex jinbidel il-generu tan-negozju kien hemm bzonn il-kunsens ta' sid il-kera, il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn f'dak l-istadju intqal li jkun hemm awment fil-kera u b'kemm. Hu minnu li l-appellanti ma marrux fuq sid il-kera u talbu ghar-revizjoni tal-kera skont klawzola (b) tal-kuntratt. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li kellhom bzonn il-kunsens ta' sid il-kera. Il-qorti taghmel ukoll riferenza ghall-artikolu 1004 tal-Kodici Civili li fejn klawzola tista' tfisser zewg affarijiet, *"ghandha tiftiehem li tfisser dik il-haga li biha jista' jkun hemm xi effett milli dik il-haga li biha ma jista jkun hemm ebda effett"*. Ghalhekk ukoll f'kaz ta' dubju wiehed ghandu jikkonkludi li l-intenzjoni kienet li l-inkwilin seta' jibdel il-generu b'dan li sid il-kera jkun intitolat ghall-awment fil-kera.

15. Ghal dak li jirrigwarda l-kawzali dwar tibdil tad-destinazzjoni tal-kirja, il-qorti taghmel riferenza ghal dawn il-provi bhala l-iktar rilevanti:

i. Fl-1998 l-appellant inghata *trading license* mill-pulizija sabiex il-fond oggett tal-kawza jintuza bhala beauty salon.
ii. L-appellanti ilhom registrati mal-Employment Training Corporation bhala diretturi tal-kumpannija Peach and Sorrell Limited sa mill-5 ta' Gunju, 1995. Kumpannija li fiha l-appellanti huma l-azzjonisti.
iii. B'sehh mill-1 ta' Jannar, 1999 Peach & Sorrel Limited kienet registrata ghal finijiet tat-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud.
iv. L-appellat xehed li kien hemm okkazzjonijiet meta l-appellant hallas il-kera permezz ta' cekk ta' Peach & Sorrel Limited.
v. Fil-fond hemm dawl u ilma registrat f'isem l-appellant (ara kontijiet u deposizzjoni ta' Anabelle Camilleri a fol. 25). Angele Stafrace ghandha wkoll linja tat-telefon tal-Go plc registrata f'isimha.
vi. Peach & Sorrell Limited ghandha linja tal-mobile tal-Vodafone, bl-indirizz ikun dak tal-fond meritu tal-kawza.
vii. L-ircevuti tal-kera baqghu dejjem jinhargu f'isem l-appellant. L-appellat baqa' jircievi l-kera sas-sena 2008, u wara l-kera bdiet tigi depozitata fil-qorti.
viii. Ghalkemm Keith Caruana, ufficjal tat-Trading License Unit, xehed li ma sabx licenzja f'isem l-appellant, a fol. 131 hemm kopja tal-licenzja ghas-sena 2011. Fil-parti rimarki hemm stampat il-kliem, *'beauty salon'*.

16. Meta tqies dawn il-fatti l-qorti hi tal-fehma li l-Bord ma kellu qatt jasal ghall-konkluzjoni li l-appellanti ssullokaw il-kirja lill-kumpannija. M'hemmx dubju li li n-negozju ta' *beauty salon* hu tal-kumpannija. L-appellanti kienu ddecidew li jmexxu l-family owned business permezz ta' kumpannija li taghha huma the ultimate beneficial owners. Huma ghandhom interess personali fin-negozju u fil-fond, apparti li ghandhom il-kontroll assolut tal-gestjoni tan-negozju. Semplicement qeghdin jinqdew b'kumpannija taghhom u li fiha m'hemmx terzi, sabiex jezercitaw dak in-negozju u jaghmlu qliegh li ovvjament qieghed hemm ghat-tgawdija taghhom u ta' hadd iktar.

17. Il-qorti tosserva wkoll li dak li sar kien snin ferm qabel dahlu fis-sehh l-emendi tal-Att X tal-2009 (ara artikolu 1614 tal-Kodici Civili kif gie emendat).

18. Hu veru li l-appellat xehed li kien hemm okkazzjonijiet meta l-appellant hallsu l-kera permezz ta' cekk f'isem il-kumpannija. Madankollu, ma qalx kemm-il darba dan sehh. Dik m'hijiex prova bizzejjed b'sahhitha sabiex twassal ghall-konkluzjoni li saret sullokazzjoni. Terz jista' jhallas dejn ta' haddiehor. Ir-ricevuti ta' kera dejjem baqghu johorgu f'isem l-appellant. Fis-sentenza **Ruggier vs Micovic nomine** tad-29 ta' Mejju, 2015 il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet: *"Ma hemm ebda prova li l-attur ceda l-inkwilinat tal-fond lil ibnu.* ***Il-fatt li kien iben l-attur li kien ihallas il-kera ma jfisser xejn ghax, skont il-ligi, kull terz jista' jhallas id-djun tal-veru debitur****"*. L-istess ragunament japplika fil-kaz in ezami meta tqies li l-kumpannija Peach & Sorrell Limited hi tal-appellanti.

19. Hekk ukoll il-fatt li Peach & Sorrell Limited ghandha linja tal-mobile registrata fl-imsemmi fond m'hijiex prova tas-sullokazzjoni. L-appellanti ddecidew li jezercitaw in-negozju taghhom ta' *beauty salon* permezz ta' kumpannija li ghandha linja tat-telefon registrat f'isimha gewwa l-fond imsemmi. Wara kollox irrizulta wkoll kif il-licenzja tan-negozju hi f'isem l-appellant, hemm linja tat-telefon f'isem martu, u d-dawl u l-ilma registrat f'isem l-istess appellant. Ukoll jekk il-licenzja tan-negozju hi registrata f'isem Peach & Sorrel Limited, kif xehedet l-appellata, ma jibdel xejn ghar-ragunijiet li diga' ssemmew.

20. F'kull kaz ukoll jekk wiehed ma kellux jaqbel ma' dak li ntqal fil-paragrafi precedenti, il-ftehim pjuttost hu car li l-inkwilin inghata s-setgha li jghaddi l-kirja lill-haddiehor tant hu hekk li jikkontempla l-awment tal-kera *"jekk jwilli l-hanut"*. Pero' fis-sentenza l-Bord ma kkunsidrax dik il-klawzola ghal finijiet tal-kawzali dwar sullokazzjoni. Klawzola li kellha tiġi nterpretata li l-inkwilin kellu jedd jissulloka b'dan li kellu jitħallas l-awment kontemplat fil-klawzola u nofs il-*hlas li seta' rċieva talli*.

21. Fl-aħħarnett il-qorti tosserva wkoll kif quddiem il-Bord tressqu provi u saru argumenti dwar jekk l-inkwilin kienx qiegħed jagħmel użu mill-fond. Pero' r-rikors promotur ma kienx jinkludi kawzali dwar allegat non-uzu tal-fond oggett tal-kawza.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell, thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-30 ta' April, 2018 u filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tichad it-talba tal-appellati.

Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-appellati Ellul.

Anthony Ellul.