Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri - Għawdex)

Imħallef Anthony Ellul

Seduta tal-Hamis, 26 ta' Settembru, 2019.

Appell numru: 2/2010

Anthony u Salvu aħwa Grima; Joseph, Lawrence, Saviour, John u Anna mart John Bartolo wlied il-mejjet George Grima u għal kwalunkwe interess li jista' jkollha Gemma armla tal-istess George Grima

Vs

Anthony u Mary konjuġi Vella u b'digriet tas-16 ta' Ġunju, 2011 il-ġudizzju ġie trasfuż għal fuq Mary Vella, Michael Vella, Joseph Vella u George Vella stante l-mewt ta' Anthony Vella

1. Permezz ta' rikors preżentat fis-16 ta' Lulju, 2010, l-atturi talbu lill-Bord sabiex jawtorizzahom ma jġeddux il-kirja tal-fond *'Vella's Ice Cream',* Triq Enrico Mizzi, Rabat, Għawdex mikri lill-konvenuti b'kera ta' tmienja u għoxrin Euro (€28) fis-sena. Ir-rikorrenti ddikjaraw illi l-fond kien mikri sabiex fih issir il-manifattura u l-bejgħ tal-ġelat. Żiedu li peress li l-konvenuti kienu lhom snin li abbandunaw il-fond, il-fond ma kienx qiegħed jintuża skont id-destinazzjoni tal-kirja u għalhekk sidien il-kera kellhom jedd ma jġeddux il-kirja.

2. Permezz ta' tweġiba preżentata fl-20 ta' Awwissu, 2010, il-konvenuti wieġbu li:-

    i. Il-ħanut *'Vella's Ice Cream'* kien għadu jiġi operat minnhom u wliedhom;
    ii. Jirriżulta, mill-permessi tal-awtoritajiet kompetenti, li l-fond għadu

jinfetaħ sal-ġurnata tal-lum;

iii. Il-konvenuti baqgħu jinvestu fil-ħanut u dan sabiex jaġġornaw in-negozju mal-eżiġenzi tal-ġurnata.

3. B'sentenza tal-25 ta' Ottubru, 2018, il-Bord Li Jirregola l-Kera kkonkluda li l-atturi ma kienx irnexxielhom jippruvaw li l-konvenuti abbandunaw il-fond u li ma kienux qed jagħmlu użu minnu. Għalhekk ċaħad it-talba tal-atturi, bl-ispejjeż kontrihom. Ir-raġunament tal-Bord kien:

> *"prima facie l-preponderanza tal-provi xxaqleb a favur tal-verżjoni tar-rikorrenti, imma prova waħda waħda, ironikament mressqa mir-rikorrenti stess fl-aħħar tal-kawża, timmilita favur dak li dejjem sostnew l-intimati. Mistoqsija r-rappreżentanta tad-Dipartiment tal-Valur Miżjud (VAT) qattx saru spezzjonijiet fil-fond in kwistjoni, din esebiet dokument li jindika b'mod inekwivoku li fil-fond 65, Triq Enrico Mizzi, Victoria, il-post indikat minn Anthony Vella mad-Dipartiment, minn fejn imexxi n-negozju tiegħu, qabel ma ġiet istitwita din il-kawża, kienu saru xejn inqas minn tliet spezzjonijiet, u ċioe' fil-15 ta' Awwissu 2007 (proprju fil-festa ta' Santa Maria fir-Rabat), oħra fl-24 ta' Mejju 2009, u oħra fis-7 ta' Frar 2010. Naturalment wieħed jifhem li ma kenux sejrin isiru spezzjonijiet dipartimentali biex jiġi assigurat li l-liġi tal-VAT qed tiġi osservata f'post magħluq u abbandunat, imma pjuttost f'post minn fejn qed isir xi bejgħ lill-konsumatur. Dawn l-ispezzjonijiet ma jsirux kuljum, imma sporadikament u mingħajr ebda pre-avviż. Wieħed jifhem għalhekk, illi ta' l-inqas fil-perijodu bejn id-dati ndikati, kien qed isir użu regolari minn dan il-fond. Huwa wkoll ferm stramb kif ir-rikorrenti, minkejja li jostnu li ma kienx qed isir użu mill-fond għal dawk is-snin kollha, madankollu baqgħu jaċċettaw il-kera ininterrotament, kull sena u mingħajr ebda diffikolta', proprju sal-aħħar sena qabel ma ġiet istitwita din il-kawża".*

4. Permezz ta' rikors preżentat fis-6 ta' Novembru, 2018, l-atturi appellaw mis-sentenza bl-aggravji jkunu:

i. Il-Bord kien skorrett meta kkonkluda li kien hemm aċċettazzjoni tal-atturi għan-non użu għaliex baqgħu jaċċettaw il-kera kull sena, mingħajr ebda diffikulta sakemm ippreżentaw il-kawża. L-atturi jsostnu li l-fatt illi baqgħu jaċċettaw il-kera ma kienx jippreġudika l-jedd tagħhom li ma jġeddux il-kirja. L-aċċettazzjoni tal-kera ma kinitx tfisser li huma kienu aċċettaw li l-inkwilini ma jkomplux jagħmlu użu mill-fond;

ii. Skont l-atturi l-Bord skarta provi determinanti bħal:

(a) il-fatt li ma kinux qegħdin jinqraw il-*meters* tad-dawl u l-ilma;
(b) id-depożizzjoni tal-pustier Alvin Pace, kif ukoll ta' Michael Said u Joseph Attard, li qalu li dejjem kienu jaraw il-ħanut magħluq u li ma kienx qiegħed isir negozju minn ġo fih;
(c) il-verbal tal-aċċess li sar mill-Bord fil-post li fih innifsu hu prova li l-fond ma kienx qiegħed jintuża bħala ġelaterija.

Żiedu illi dwar il-prova li fil-fond saru spezzjonijiet minn spetturi tad-Dipartiment tal-VAT, kulma rriżulta kien illi ma nstabet l-ebda kontravenzjoni. Pero' mhemmx prova dwar x'sabu jew lil min sabu fil-post. Dan apparti li l-Bord ma kellu qatt jasal għall-konklużjoni li b'daqshekk hemm il-prova li l-fond kien qiegħed jintuża bħala ġelaterija meta lanqas kien hemm konsum ta' dawl u ilma.

5. Permezz ta' tweġiba preżentata fis-27 ta' Novembru, 2018, il-konvenuti taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn l-appell għandu jkun miċħud u dan prinċipalment għaliex:-
   i. Kuntrarjament għal dak li jsostnu l-atturi, il-fond ma kienx mikri biss bħala post fejn issir manifattura u jinbiegħ il-ġelat. F'dan ir-rigward għamlu referenza għal dak li xehdu l-Maġġur Teddy Bajada u Mark Rapa b'riferenza għall-permessi li kien hemm fuq l-imsemmi fond u minn fejn jirriżulta li l-fond ma kellux permess biss għall-produzzjoni u manifattura tal-ġelat.
   ii. Żiedu li l-Bord kien korrett f'dak li qal fir-rigward tal-fatt li l-atturi baqgħu jaċċettaw il-kera sal-aħħar. Ladarba sid il-kera kien jaf li kien hemm raġunijiet suffiċċjenti, għaliex hu għandu dritt jitlob lura l-pussess tal-fond, allura kien obbligat li ma jiġborx il-kera. Fl-aħħarnett argumentaw li n-non użu ma ġiex sodisfaċentement ippruvat.

6. **<u>Fatti</u>**.

i. Il-kawża titratta dwar il-kirja tal-fond Vella's Ice Cream, fi Triq Enrico Mizzi, Rabat, Għawdex;
ii. Il-fond kien mikri lil Anthony Vella sabiex jintuża għall-manifattura u bejgħ ta' ġelat (ara riċevuti a fol. 62-81);
iii. Fuq il-fond hemm trading license ta' *catering and confectionery*. Ilha teżisti sa mis-sena 1996;
iv. L-aħħar kera li rċevew sidien il-kera kienet fl-20 ta' Frar, 2009 fl-ammont ta' €28 (ara fol. 81);
v. Skont ir-records tad-Dipartiment tal-VAT, saru spezzjonijiet fil-fond fil-15 ta' Awissu, 2007; 24 ta' Mejju, 2009; 7 ta' Frar, 2010; 10 ta' Ottubru, 2010; 17 ta' Lulju, 2011; u 14 ta' Awissu, 2016;
vi. Għal dak li jikkonċerna l-konsum ta' ilma fil-perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2002 u 5 ta' Ottubru, 2005 irriżulta li l-konsum kien insinifikanti (ara fol. 142). Għas-snin ta' wara l-konsum ġie kalkolat fuq stima u fil-perjodu bejn il-15 ta' Settembru, 2008 u 8 ta' Ottubru, 2009 ġie reġistrat bħala '*Not in Use*';
vii. Fir-rigward ta' konsum tal-elettriku, irriżulta li ma kienx hemm konsum ta' elettriku bejn il-25 ta' Lulju, 2002 u f'data wara Ottubru, 2009 (ara fol. 137-138);
viii. Fit-13 ta' Lulju, 2010 l-atturi ppreżentaw il-kawża fejn l-ilment tagħhom hu li l-fond ma baqax jintuża għall-iskop li għalih kien mikri.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

7. Wara li l-qorti qrat l-atti ma taqbel xejn mal-konklużjoni li wasal għaliha l-Bord bażata fuq żewġ fatti, li huma:

    i. fil-fond saru spezzjonijiet mill-ispetturi tad-Dipartiment tal-VAT; u
    ii. sidien il-kera baqgħu jirċievu l-kera. Il-Bord qisu jagħti x'jifhem li kieku l-fond ma kienx qed jintuża, sidien il-kera kienu jirrifjutaw il-kera u mhux jibqgħu jirċevuha sal-aħħar sena qabel ippreżentaw il-kawża.

8. Fir-rigward tal-ispezzjonijiet li saru mill-ispetturi tal-VAT, ma xehdux l-ispetturi li suppost marru fuq il-post. Mhemmx tagħrif dwar x'irriżulta fl-ispezzjoni. Għalhekk mhuwiex magħruf x'sabu fil-fond. Il-fatt li daħlu spetturi fil-fond ma jfissirx bilfors li fih kienet qegħdha ssir attivita' kummerċjali. Dan wara kollox kif ikkonfermat l-uffiċjal tad-Dipartiment li xehdet u tat it-tagħrif dwar l-*inspections* li saru (ara fol. 355 *et seq*). Dan apparti li hemm provi oħra li juru li ma kienx qiegħed isir bejgħ mill-fond.

9. Il-fatt li sidien il-kera baqgħu jirċievu l-kera mhijiex prova li l-fond baqa' jintuża għall-manifattura u bejgħ tal-ġelati jew li kienu qegħin jagħtu l-kunsens tagħhom li l-fond jinżamm magħluq. Dik hi supposizzjoni tal-Bord u xejn iktar. Inoltre, sid il-kera kellu kull dritt li jirċievi l-kera rrispettivament kienx jaf li l-fond qiegħed jinżamm magħluq. Il-qorti ma taqbel xejn mal-konvenuti li hekk kif is-sidien saru jafu li l-fond qiegħed jinżamm magħluq, kellhom obbligu li jirrifjutaw il-kera. Il-kera hu l-korrispettiv li l-inkwilin iħallas lil sid il-kera għat-tgawdija tal-fond. Tgawdija li baqgħet għand l-inkwilin. Każ ta' non-użu hu ferm differenti minn każ fejn sid il-kera jkun sar jaf per eżempju li l-inkwilin għamel sullokazzjoni u madankollu baqa' jirċievi l-kera. Jekk dak ir-raġunament jiġi applikat għall-każ ta' non-użu, wieħed isib ruħu f'sitwazzjoni assurda fejn l-inkwilin jista' jżomm il-ħanut magħluq għal kemm il-sena jrid u sid il-kera ma jkun jista' jagħmel xejn. L-inkwilin li jagħżel li ma jagħmilx użu mill-fond mikri ma jkunx qiegħed jinqeda bih bħala missier tajjeb tal-familja u lanqas għall-użu miftiehem, u ma jimmeritahx li jibqa' jingħata protezzjoni.

10. Id-destinazzjoni tal-kirja tirriżulta mir-riċevuti tal-kera, ċjoe' li fil-fond issir il-produzzjoni u jinbiegħ il-ġelat. Dik hi l-aħjar prova tal-użu miftiehem bejn il-partijiet. Dan apparti li t-tabella stess li hemm fil-faċċata tal-fond taqra: *"VELLA'S SPECIAL ICE-CREAM".* Għaldaqstant, il-kirja mhijiex biss ta' post għall-manifattura tal-ġelat iżda wkoll għall-bejgħ tal-ġelat. Għalkemm il-konvenuti għamlu riferenza għal li xehdu l-Maġġur Teddie Bajada u Mark Rapa, mhemmx prova li sidien il-kera kienu nfurmati għal liema permessi kien applika

l-inkwilin mal-awtoritajiet. Provi li fil-fehma tal-qorti mhumiex iktar b'saħħithom mir-riċevuta tal-kera u t-tabella li hemm imwaħħla mal-faċċata tal-fond.

11. Fil-fehma tal-qorti l-Bord naqas milli jagħti rilevanza għall-provi li kienu ferm iktar rilevanti:

i. Il-konsum baxx ta' dawl u ilma. Min ikun qiegħed jimmanifattura l-ġelat matul ix-xhur sħan twal, bilfors irid jagħmel użu mid-dawl u l-ilma. Il-provi juru kemm il-konsum kien baxx.

ii. Dak li xehdu Michael Said (affidavit a fol. 153) u Joseph Attard (fol.97). Said xehed li matul ix-xhur tas-sajf kien ta' kuljum imur jixtri l-ġelat mill-fond. It-tnejn li huma xehdu li mbagħad il-ħanut ma baqax jiftaħ. Attard xehed li jaħdem bħala mastrudaxxa ġewwa l-fond numru 79, Triq Sir Enrico Mizzi. Fond li qiegħed passi 'l bogħod minn dak oġġett tal-kawża. Ma ngħatat l-ebda raġuni għalfejn dawn iż-żewġ xhieda, li ma rriżultax li għandhom xi konnessjoni mal-fond, ma kellhomx jitwemmnu. Xhieda li jikkoraboraw dak li xehdu l-atturi.

iii. Il-pustier Alvin Pace li xehed fis-17 ta' Mejju, 2012 spjega li kien ilu sentejn iqassam il-posta fi Triq Sir Enrico Mizzi bejn id-9.00 u 9.30 ta' filgħdodu (fol. 135 *et seq*). Qal ukoll li dejjem ra l-fond magħluq.

iv. Il-bieb ta' barra tal-fond, li jidher fi stat ta' telqa u ma jagħtix wieħed x'jifhem li l-fond kien qiegħed jintuża għall-manifattura u bejgħ tal-ġelat (ara per eżempju ritratt a fol. 39). L-ispjegazzjoni li ta Joseph Vella għal dak li jidher fir-ritratti (l-aħħar paragrafu a fol. 172), għandu mill-inkredibbli meta tara r-ritratti a fol. 58 u 59.

v. Rilevanti wkoll li kien biss wara li ċċaqalqu sidien il-kera, li l-konvenuti għamlu xi xogħlijiet fil-fond.

vi. Il-kopja tal-permessi li l-konvenuti stess ippreżentaw huma għall-bejgħ ta' *doughnuts* u granita. Imkien ma jissemma' ġelat artiġjanat li l-aħwa Vella semmew fl-affidavit tagħhom.

vii. Inkonsistenza bejn dak li xehdet Mary Vella (seduta 16 ta' Ġunju, 2011) li qalet li kienu jbiegħu l-ġelat mill-fond u dak li xehed il-konvenut Michael Vella (affidavit tad-29 ta' Mejju, 2014 a fol. 250) li xehed, *"**Riċentement**, jiena u ħija ddeċidejna li nidħlu għall-investiment ieħor u dan sabiex l-parti ta' quddiem tal-istess fond stajna niftħuha bħala ġelatarija għall-pubbliku".* Pero' imbagħad waqt il-kontro-eżami mistoqsi jekk qabel l-2010 *"intom kontu taħdmu minn hemm ġew il-ġelat u tbiegħu minn hemmhekk il-ġelat"*, wieġeb fl-affermattiv. Min-naħa l-oħra l-konvenut Joseph Vella xehed li mill-fond oġġett tal-kawża, *"Sale ma kienx isir, kien isir ix-xogħol minn hemmhekk"* (fol. 329). Pero' fl-affidavit qal, *"Nispjega wkoll illi meta missieri kien marad iktar u ma setax ikompli jgħinna aħna għamilna żmien qasir meta ma bqajniex inbiegħu lin-nies, u ċioe' lill-konsumatur finali mill-fond fejn naħdmu"* (fol. 172). Għalhekk fl-affidavit qal li kienu jbiegħu mill-fond filwaqt li in kontro-eżami qal li ma kienx isir bejgħ. Inkonsistenzi li jtappnu l-kredibbilta' tal-konvenuti.

viii. Il-kopja tal-permessi u applikazzjonijiet li ppreżentaw il-konvenuti għal twaqqif ta' posti (fol. 177-221), kollha jirreferu għal *doughnuts* u ġranita. L-ebda waħda minnhom ma ssemmi ġelat artiġjanali, li l-konvenuti qalu li dejjem baqgħu jimmanifatturaw.

12. Il-fatt li rriżulta li l-atturi matul is-snin japplikaw għall-posti sabiex ibiegħu granita u *doughnuts*, mhuwiex prova li mill-fond in kwistjoni qiegħed isir il-kummerċ. Dan apparti li Joseph Vella stess waqt il-kontro-eżami xehed li d-*doughnuts* ma jsirux fil-fond iżda fil-post fejn jarmaw.

13. Wieħed jista' jargumenta li l-fatt li t-*trading license* baqgħet titħallas hi fiha nnifisha prova li l-inkwilin m'abbandunax il-kummerċ. Pero' fil-fehma tal-qorti

dak li hu rilevanti għall-eżitu tal-meritu hu jekk fil-fond kinitx qegħdha ssir attività' kummerċjali, ċjoe' **produzzjoni u bejgħ ta' ġelat**.

14. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti m'għandhiex dubju li kien hemm biżżejjed provi sabiex il-Bord jasal għall-konklużjoni li qabel sidien il-kera ppreżentaw il-kawża, il-fond kien ilu snin ma jintuża għall-iskop li għalih kien mikri. Għaldaqstant, sidien il-kera għandhom jedd ma jġeddux il-kirja.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell u filwaqt li tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-25 ta' Ottubru, 2018, tiċħad l-eċċezzjonijiet u tilqa' t-talba tal-atturi. Għall-finijiet ta' żgumbrament tiffissa sal-aħħar ta' Diċembru, 2019.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-konvenuti.

(ft.) Anthony Ellul
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur