MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 41/2000/1

Pauline Cutajar

vs

Carmela Mangion

Il-Qorti,

Fis-12 ta’ Dicembru, 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalet li:

1) Tikri lill-intimata l-fond, hanut 203, Victory Street, Hal Qormi versu l-kera ta' tmenin lira Maltija (Lm80) fis-sena

pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss dovuta fit-18 ta' Lulju 2000;

2) L-intimata ssullokat l-fond jew ittrasferiet il-kirja lil terzi u dana minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

3) L-intimata mitluba sabiex tikkonsenja c-cwievet ta' l-istess fond u thallih vakanti; inkluz l-ittra ufficjali, datata 12 ta' Dicembru 1997, dina baqghet inadempjenti;

<u>Talbet li</u>

Tigi awtorizzata tirriprendi pussess tal-fond u jigi prefiss terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament.

Ra <u>t-twegiba</u> ta’ l-intimata li qalet li:

Hija la ssullokat u lanqas ittrasferiet il-kirja lill-terzi kif qed tallega r-rikorrenti u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha;

Ra l-verbal tas-27 ta’ Frar 2001;

Ikkunsidra,

1. Il-fond ilu mikri lill-intimata mill-1976 (xhieda PC222 a fol 18 u xhieda Anthony Magio a fol 49). Qabel ma haditu l-intimata l-hanut kien jintuza ghall-bejgh tal-laham. Hi u / jew zewgha fethuh bhala stationery. Il-licenzja hi fuq l-intimata. (ibid)

2. Skond id-dokument Aai (fol 10); pprezentata minn Alfred Agius in rapprezentanza tal-Korporazzjoni ta’ Impiegi u Tahrig, l-intimata bejn

1/4/78 – 30/12/86 kienet self employed – full time
1/8/84 – 31/12/87 kienet self employed – part time
1/1/88 – 4/1/97 kienet self employed part-time

3. Ir-ragel ta’ l-intimata, Anthony Mangion prodott mir-rikorrenti xehed li hu u martu llum huma t-tnejn pensjonanti. Hu jmur fil-hanut biex jghin lil ibnu u l-mara tieghu. Ibnu u martu jiehdu l-paga minima min ghandu. Ibnu jhallas il-kontribuzzjoni tas-sigurta socjali, u x-xoghol fil-hanut hu x-xoghol principali tieghu – minizzel mal-Korporazzjoni tax-xoghol u tahrig.

Mart ibnu tahdem fil-hanut part time imma ma thallasx is-sigurta’ socjali imma hija registrata mal-Korporazzjoni ta’ l-Impiegi u Tahrig (fol 22). Ix-xhud imexxi kollox hu. Il-qliegh tieghu mill-hanut inizzlu fuq ismu ghat-Taxxa fuq id-Dhul (fol 15-18). Jaghmel ix-xoghol ta’ ‘insurance’ minghajr ma jiddikjara xejn ma’ l-Awtorita’.

4. Meta gie prodott minn martu f’ seduta ohra esebixxa dokumenti ta’ xiri ta’ gazzetti ghall-bejgh fil-hanut: tnejn huma fuqu (fol 35 u fol 36) u iehor hu fuq martu (fol 37). Il-licenzja kif diga ntqal hi fuq martu li ghanda fuqha r-registrazzjoni tal-VAT (fol 38). Il-fond hu assigurat ma’ Fogg Insurance Agencies Limited u l-ircevuti tal-hlas huma fuq ix-xhud (fol 41)

5. Rega itella jixhed mir-rikorrenti fis-seduta tal-31 ta’ Mejju 2001 (fol 60-63) fejn zied li meta gie ibnu jahdem mieghu, billi l-hazna ta’ l-affarijiet ghall-bejgh kienet majnat sar self mill-bank. Billi hu kien jghodd certu snin is-self sar minn ibnu mill-Bank of Valletta.

6. Ir-rikorrenti ressqet bhala xhud lil Mary Joan Vassallo li gieli tmur tixtri mill-ahnut in kwistjoni. Issib l-aktar lil bin l-intimata u martu. Gieli ssib lil zewg l-intimata Anthony Mangion. L-intimata “tkun hemm ftit hin” u x-xhud ma tafx li din tbiegh (fol 25-26)

7. L-allegazzjoni tar-rikorrenti li bhal intimata qatt ma xehdet, almenu kif jirrizulta mit-trattazzjoni u min kif imxiet il-kawza hija li l-kirja giet mghoddija lill-iben l-intimat, George Mangion. Mid-Dokument a fol 77 ipprezentat minn Edwin Mallia in rapprezentanza tal-Korporazzjoni ta' l-Impiegi u Tahrig jirrizulta li Goerge Mangion wara li hadem ma' Maldiam Ltd. ghamel zmien jahdem ghar-rasu, wara dahal f' Id-Dejma u l-Qawwiet Armati ta' Malta, imbaghad hadem ma' 'Jason Aluminium', beda jahdem fil-fond in kwistjoni bhala 'part time' salesman mit-23 ta' April 1997 – u kompla sal-31 ta' Lulju 1997. Dawwar ghall-full time fl-istess fond fl-1 ta' Awissu 1997. Dan sat-30 ta' Settembru 2000 imbaghad gie impjegat ma' martu full time f' hanut li fetah fl-istess triq tal-fond in kwistjoni bhala stationery, 'l boghod xi tletin metru, bl-isem ta' Mangion Stationery, l-istess isem tal-hanut l-iehor.

8. Martu Rita Mangion nee' Borg wara li kienet impjegata f' xoghol iehor hadmet ma' zewgha part-time bejn l-1 ta' Awwissu 1984 – 26 ta' Frar 1988, ma' Mangion Stationery part- time bejn it-23 ta' April 1997 u l-1 ta' Awissu 1998 u hekk kompliet sat-30 ta' Settembru 2000. Wara fethet ghal rasha full time, Mangion Stationery.

9. Mid-dokumenti a fol 77 u 81 jirrizulta li bejn 1 ta' Awissu 1984 u l-1 ta' Frar 1985 Goerge Mangion kien jimpjega lilu nnifsu part – time. Martu bejn 1 ta' Awissu 1984 u s-s26 ta' Frar 1988 kienet impjegata mieghu part - time. Ghal xi zmien Goerge Mangion kien jahdem full time mal-Qawwiet ta' Malta u self- employed part – time fil-hanut. Ghall-perjodu 1 ta' Awissu 1984 – 31 ta' Dicembru 1987 Carmen Mangion hadmet self- employed part – time waqt li qabel kienet self- employed full- time. Kien hemm perjodu li Goerge Mangion jghid li beda jahdem ma' missieru fl-1997. Ir-rikorrenti dwar dan il-perjodu ma hi tallega xejn.

10. George Mangion fis-seduta tat- 8 ta' Novembru prodott bhala xhud mir-rikorrenti jghid li llum ghandu hanut iehor , qabel kien salesman, johrog il-flus hu imma r-ricevuti u delivery notes dejjem hargu fuq ommu. Kien jiehu l-paga minima biss u fl-ahhar tax-xahar isiru r-

rendikont. Meta gie riprodott mill-intimata fisser fid-dettal dak li qal qabel u zied l-barra l-paga kien jiehu, drabi, xi kummissjoni.

11. Rita Mangion, mart George, xehdet li qabel ma infetah il-hanut il-gdid kienet tahdem part- time, taghmel biss ftit xoghol, ma tithallasx, kienet registrata mal-Korporazzjoni ta’ l-Impiegi u Tahrig.

12. Fit-trattazzjoni l-abili difensur tar-rikorrenti sehaq hafna fuq l-ammont li gie misluf mill-bank fl-1997. Imma mix-xhieda jirrizulta li dan qed jithallas minn Anthony Mangion. Dan barra dak li diga ntqal fil-paragrafu hamsa (5) ta’ din is-sentenza. Il-verzjoni minn naha intimata tidher kredibbli. Il-Bord li sema x-xhieda u wara xterra ma jistax jghid li b’ xi mod il-kirja giet mghoddija lill-iben l-intimat u /jew lil martu Rita Mangion. Dan huwa negozju tal-familja. Bin l-intimata u martu ta’ hmistax (15) u sittax (16) bdew jahdmu u kif inhi l-hajja llum bdew jghaddu minn xoghol ghal iehor. Illum fethu ghar-rashom hanut fl-istess triq, bl-istess isem u bl-istess generu ta’ negozju. Jista’ jinghad f’ dawn ic-cirkostanzi li hadu l-avvjament. Setghu baqghu fejn u kif kienu imma fehmu li jistghu jaqilghu l-hobzna ta’ kuljum ahjar wara li ghall-bosta snin kienu b’ xi mod dejjem ma’ haddiehor.

13. Fil-kaz prezenti ma hemm l-ebda prova illi f’ dak li gara kien hemm l-intenzjoni tas-sullokazzjoni jew cessjoni ta’ l-inkwiliment. Kif intqal mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell u re “Theuma et vs Mercieca’ (20/2/66)

“Hu car u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioe’ li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ceda l-kirja tieghu. 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 juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga, lilu mikrija, lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b’ mod rejali u mhux

fittizzju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid."

Billi r-rikorrenti ma ppruvatx il-kawzali li fuqha qed isejjes it-talba ghall-izgumbrament il-Bord jichad l-istess talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Is-sid rikorrenti appellat minn din is-sentenza bl-aggravji illi l-Bord emmen il-versjoni tal-intimata, inkwilina tal-fond proprjeta' taghha, u arbitrarjament cahad it-talba taghha.

Jehtieg qabel kull indagini tal-provi jigi puntwalizzat illi l-prova tas-sullokazzjoni jew tat-trasferiment tal-kirja kellu jipprovaha min jallegaha, jigifieri r-rikorrenti appellanti.

Kif ga kostantement gie ribadit minn dawn il-Qrati, tali prova kellha tkun wahda cara u univoka u ma thalli l-ebda lok ghal dubju ragjonevoli. Altrimenti l-Qorti jkollha taqa' fuq ir-regola "actore non probante, reus absolvitur". Dan hu hekk dejjem u f'kull kaz. Fil-kirjiet imbaghad, vizwalizzata l-qaghda mill-ottika tal-Kap 69, meta din il-prova ma tkunx wahda konkludenti l-Qorti hi obbligata tiffavorixxi lill-inkwilin u ssalva l-kirja.

Fil-kaz in ezami kien inkombenti fuq l-appellanti li tipprova zewg affarijiet, u cjoe`:-

i. il-fatt tas-sullokazzjoni tal-fond jew tat-trasferiment tal-kirja;
ii. li tali sullokazzjoni, cessjoni jew trasferiment sar minghajr l-awtorizazzjoni espressa taghha, qua sid.

Jekk ir-rikorrenti appellanti ma tirnexxiex twassal lill-Qorti, jew lill-Bord qabilha, sal-punt tal-konvinciment, l-kawza taghha hi destinata li tfalli.

Ir-rikorrenti fil-kaz hawb trattat ma xehdetx u llimitat ruhha biex taghmel il-prova bil-produzzjoni bhala xhieda ta' membri tal-familja tal-istess intimata. Dan hu process li jgorr certu riskju mieghu in kwantu dawn allura saru xhieda taghha u kien ghalhekk impellenti fuqha li tisfrutta

minnhom l-ahjar prova taghha u l-aktar wahda perswasiva ghall-kaz taghha.

Jispetta lill-Qorti li tezamina l-fatti biex tara jekk verament l-obbjezzjonijiet tal-appellanti kontra s-sentenza appellata humiex gustifikati.

Mill-provi rikapitulati mill-atti processwali jsiru dawn il-konsiderazzjonijiet ta' fatt:-

i. Anthony Mangion (fol 15), zewg l-intimata, xehed li kemm hu kif ukoll martu huma pensjonanti.
ii. Fil-hanut de quo jahdmu bhala mpjegati ibnu George u martu, filwaqt li hu jmur jghinhom. Dan ibnu impjegat bil-bolla filwaqt li martu hi part-timer pero` ma thallasx bolla. Dan hu konfermat minn Alfred Agius (fol 13) u Edwin Mallia (fol 67) rapprezentanti tal-ETC Department.
iii. Skond ix-xhieda ta' PC John Mary Camilleri (fol 18) il-hanut hu licenzjat f'isem l-intimata. (Dokument esebit a fol 38).
iv. Dejjem skond Anthony Mangion (fol 15) u George Mangion (fol 26) ghalkemm ix-xiri ghal bzonnijiet tal-hanut kien isir mill-iben, u kien johrog ukoll il-flus hu, ta' kull xahar kien isir rendikont bejniethom. Bhala impjegat, George Mangion jistqarr li kien jircievi paga minima.
v. F'xi zmien, u qabel ma l-imsemmi George Mangion fetah hanut ghal rasu, ittiehdet loan mil-Bank ghall-iskop tat-tkabbir tal-istock fil-hanut mikri lill-intimata.
vi. Jirrizulta mid-deposizzjoni ta' Anthony Mangion (fol 15 u fol 48) illi l-qligh tal-hanut imur ghandu, u f'dan il-kuntest esebixxa kemm invoices (fol 35 u fol 38) kif ukoll VAT Return (fol 40). Huwa jghid ukoll illi l-qligh jirregistrah fl-Income Tax tieghu(fol 16).

Evalwazzjoni ta' dawn il-provi ghandha taghti dan ir-rizultat:-

(a) L-intimata appellata baqghet izzomm il-kirja kif ukoll il-licenzja tal-hanut.
(b) Mhux hekk biss pero` in kwantu wkoll, kif manifest anke mid-dokumenti esebiti, l-gestjoni tal-hanut baqghet

ta’ zewgha li, anke wara li dahhal lil ibnu bhala impjegat, issokta jiffrekwenta fuq bazi regolari l-istess hanut ghall-iskop li nkera. Ara deposizzjoni tax-xhud estraneu Mary Joan Vassallo (fol 24) prodotta mill-istess rikorrenti.
(c) Ir-ricevuti u invoices rapprezentanti x-xiri ta’ prodotti ghall-hanut baqghu jinhargu f’isem l-appellata jew zewgha. Dan ighodd ukoll ghad-dhul mill-attivita` gestjonali, kif muri mill-VAT return.

Issa bhala kunsiderazzjoni ta’ dritt “hu pacifiku illi l-inkwilin ma kienx tenut li jiggestixxi n-negozju fil-fond lilu lokat personalment u seta’ hekk jaghmel tramite s-servizzi ta’ haddiehor. Dan kif inhu risaput jista’ jsir b’diversi modi mhux biss bl-impjieg ta’ persuni biex jikkonducu l-operazzjoni kummercjali, imma wkoll billi l-inkwilin jassocja mieghu persuni ohra ghal dan il-fini f’arrangamenti li jistghu jiehdu varji forom” – “**Rita mart Angelo Azzopardi noe –vs- Peter Portelli**”, Appell, 6 ta’ Ottubru 1999.

Ma’ dan il-hsieb huma konkordi bosta sentenzi, kemm anterjuri kif ukoll posterjuri, kif hekk hu pacifiku minn dawn l-ezemplari fil-kawzi fl-ismijiet “**John Debono –vs- Giuseppa Ciantar**”, Appell, 22 ta’ Mejju 1967; “**ConcettaTheuma –vs- Reverendu Dun Gwann Mercieca**”, Appell, 20 ta’ Frar 1996 u “**Vincent Curmi nomine –vs- Paul Bonnici et**”, Appell, 27 ta’ Ottubru 2000.

Gja fid-decizjoni fl-ismijiet “**Vincenzo Camilleri –vs- Carmelo Tabone nomine**”, Appell, 27 ta’ April 1962, dejjem fuq din l-istess tematika, irrilevat dan li gej:-

“*Il-ligi tipprojbixxi illi l-kerrej minghajr il-kunsens espress tas-sid, jissulloka l-fond jew icedi l-inkwilinat tieghu, imma ma tipprojbix illi l-kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta’ haddiehor, jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta’ dak il-hanut, u l-fatt li l-inkwilin jinsab imsiefer minhabba mard u l-hanut li ghandu Malta jinsab gestit minn terza persuna bi ftehim ta’ assocjazzjoni mieghu, ma jfisserx tabilfors li dak l-inkwilin issulloka l-fond lil dik it-terza persuna jew cedielha l-inkwilinat tal-hanut. Ma jistax*

jinghad li kien hemm sullokazzjoni jew cessjoni tal-inkwilinat jekk ma jigux pruvati l-elementi ta' dawn il-figuri guridici; u jekk ma jigux pruvati dawn l-elementi ma tistax tigi akkolta t-talba tal-lokatur ghar-ripreza ta' pussess ta' dak il-hanut bazata fuq l-allegata sullokazzjoni jew cessjoni ta' inkwilinat."

Fuq l-iskorta ta' dan l-insenjament mill-kazistika fuq is-suggett huwa bil-wisq evidenti illi fil-kaz in diskussjoni l-figura tas-sullokazzjoni jew tat-trasferiment, li fuqhom l-appellanti eradikat it-talba taghha ghar-ripreza ma tokkorriex. Mhux biss ma tirrizulta l-ebda cirkostanza indotta mill-provi prodotti illi l-intimata telqet l-inkwilinat tal-fond izda addirittura tonqos ic-certezza tal-prova tas-sullokazzjoni jew tat-trasferiment li l-appellanti kellha taghmel b'mod konvincenti. Fin-nuqqas ta' din il-prova konvincenti, manifestanti xi rinunzja attiva tal-kerrej ghal kull interess li seta' kellha fil-kirja favur taghha, premessa din li kellha tigi provata 'l hinn minn kull dubju ragjonevoli mis-sid, il-Qorti ma tarax raguni biex tiddisturba l-konkluzjoni raggunta mill-Bord.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost mid-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellanti.

Onor. Imhallef Philip Sciberras LL.D.

--------------------------------TMIEM--------------------------------