QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA – GHAWDEX)

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT

Seduta ta' nhar il-Hamis 28 ta' Gunju, 2001

Numru 8

Rikors Nru. 3/97 PC (G)

Ludgard Gatt u martu Rosalinda Gatt

vs

Pauline armla ta' Joseph Cassar

Ir-rikors promutur

Ir-rikorrenti agixxew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna bil-prezenti rikors kontra l-intimata ghar-ripresa ta' fond lilha mikri.

> "Ir-rikorrenti ppremettew illi:
>
> Huma proprjetarji tal-fond ossia terran bin-numru mitejn u sitta u disghin (296) Triq tal-Ghajn, Fontana, Ghawdex, li huwa mikri lill-intimata Pauline Cassar versu l-kera ta' tnejn u sebghin lira maltin (LM72) fis-sena li jithallas fl-ewwel (1) ta' Mejju ta' kull sena u b'lura;

Dan il-fond kien jinkera u kellu jintuza unikament bhala store biex tpoggi fih l-istock tan-negozju tat-tessuti li kella l-intimata;

Dan il-fond l-intimata ilha ghal snin twal ma taghmel uzu minnu billi kienet waqqfet in-negozju taghha u dan il-fond m'ghadux jintuza ghall-iskop li ghalih gie mikri;

Dan jikkostitwixxi bdil fid-destinazzjoni tal-fond lokat u jiggustifika r-ripresa tal-pussess da parti tar-rikorrenti;

Apparti l-fatt li l-intimata mhix tuza l-fond, l-esponenti ghandhom bzonn ukoll il-fond lura bl-iskop li tmur tabita fih oht ir-rikorrenti;

Illum ma jezisti ebda bzonn, la attwali u lanqas prospettiv da parti ta' l-inkwilina li tibqa' fil-pussess ta' dan il-fond u qeghda wkoll tizdinga u titraskura l-istess fond;

Talbu li dan il-Bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond numru mitejn u sitta u disghin (296), Triq tal-Ghajn, Fontana, wara l-iskadenza li jmiss u ma jawtorizzax ir-rikokazzjoni ta' l-istess fond lill-intimata wara dik id-data;

Bl-ispejjez kontra l-intimata inkluzi ta' l-ittra ufficjali tat-28 ta' Novembru, 1996".

Risposta

L-intimata rrispondiet illi d-domanda attrici kellha tigi michuda peress li l-fond mertu tal-kawza kien u ghadu qed jintuza minnha bhala store ghal liema skop kien inkera. Inoltre l-kawzali li r-rikorrenti ghandhom bzonn dan il-fond aktar mill-intimata kienet irrilevanti ghall-kaz peress li l-grad ta' bzonn ma jidhol xejn meta si tratta ta' fond kummercjali . Dan apparti l-fatt li tali allegazzjoni ma kienetx minnha.

Decide

B'sentenza tat-13 ta' Ottubru, 1999, il-Bord li Jirregola l-Kera ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna ddecieda dan ir-rikors billi ddikjara li kien tal-fehma li r-rikorrenti ma rnexxielhomx jippruvaw li kien sar tibdil fid-destinazzjoni tal-fond mikri lill-intimata minhabba n-nuqqas ta' uzu da parti taghha, u ghalhekk it-talba taghhom sabiex jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess ta' l-istess fond ma setghetx tigi milqugha. Ghalhekk cahdet dik it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

<u>Motivazzjoni tas-sentenza appellata</u>

Il-Bord hekk immotiva d-decizjoni tieghu

> "Ir-rikorrenti qeghdin jibbazaw it-talba taghhom ghar-ripresa tal-fond mikri lill-intimata fuq zewg premessi:
>
> (i) billi l-fond mhux qed jintuza ghall-iskopijiet illi ghalih kien gie mikri; u
>
> (ii) billi r-rikorrenti ghandu bzonnu aktar mill-intimata.
>
> Ma hemm ebda kontestazzjoni dwar in-natura tal-fond mikri; anzi r-rikorrenti stess fir-rikors prezenti taghhom jghidu illi l-fond huwa "store" u cioe' dak li fit-test malti tal-ligi jissejjah "mahzen". L-art. 2 tal-Kap 69 jiddefnixxi "hanut" ghall-iskop ta' l-istess ligi bhala:
>
>> "Fond mikri principalment ghall-bejgh ta' oggetti jew merkanzija, bl-ingrossa jew bl-imnut, post fis-suq, mahzen u fond b'licenzja ghall-bjegh ta' nbejjed u spirti jew hwejjeg ta' ikel jew xorb, sala ta' cine jew fond iehor principalment uzat ghal xi arti jew sengha jew bhala kazin". Ghalhekk mahzen huwa protett mil-ligi tal-kera l-istess bhal kull fond kummercjali iehor, u l-unika ragunijiet ghaliex is-sid ikun

jista' jiehu l-fond lura, kif indikat tajjeb l-intimata fin-Nota ta' riferenzi taghha, huma s-segwenti:

(i) il-morozita' fil-hlas tal-kera ghaz-zmien stipulat fil-ligi;

(ii) il-bdil fid-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens tas-sid; u relatat maghha;

(iii) in-“non uso”.

Irid jinghad ghalhekk mill-ewwel illi t-tieni raguni mressqa mir-rikorrenti ghaliex ghandhom ikunu intitolati jirriprendu pussess tal-fond lokat, ma tistax tigi kkunsidrata gia la darba hawnhekk qeghdin nittrattaw mill-kirja ta' fond kummercjali, kif spjegat.

Nigu ghalhekk minnufih ghar-raguni l-ohra ghaliex qed tintalab ir-ripresa. Ir-rikorrenti jallegaw illi l-intimata mhux qed taghmel uzu mill-fond lokat ghall-iskopijiet li ghalih kien mikri u dana permezz tan-“non uso” u mhux ghax qed jintuza ghal xi haga ohra minflok bhala mahzen, haga li certament ma gietx negata u anqas ma rrizultat imkien. Waqt l-access li zamm ic-Chairman fuq il-fond in kwistjoni waqt il-kors tas-smiegh ta' dan ir-rikors, seta' jinnota illi dan il-mahzen kien mimli daqs bajda b'merkanzija relatata man-negozju fis-suf, drappijiet u bizzilla illi ghal zmien twil kienet tiggestixxi l-intimata. Gie allegat mir-rikorrenti illi peress illi l-intimata kinet taf minn qabel bid-data ta' l-access, hija kellha zmien bizzejjed biex tipprepara l-mahzen halli jaghti dehra illi qed jintuza. Apparti l-fatt illi din l-allegazzjoni bl-ebda mod ma giet sodisfacentement ipprovata, ic-Chairman ma jhossx illi jista' jkun verosmili li l-intimata qaghdet tixtri dik il-merkanzija kollha biex timla l-mahzen, semplicement biex timpressjona l-Bord. Anke jekk forsi, kif donnu riedu jallegaw ir-rikorrenti, illi dik il-merkanzija ma kienetx proprjament ta' l-intimata, imma ta' bintha li tiggestixxi negozju simili ghal dak ta' ommha, dan il-fattur lanqas ghandu jaghmel ebda differenza ghall-iskopijiet tat-talba prezenti, billi mhix ibbazata fuq ic-cessjoni jew sullokazzjoni tal-kirja. Lanqas hemm xejn fil-ligi li jipprojbixxi lill-inkwilin milli jippermetti lill-uliedu jaghmlu uzu wkoll tal-fond lokat flimkien mieghu.

Gie allegat ukoll mir-rikorrent illi l-intimata ftit li xejn tiffrekwenta dan il-mahzen; anzi r-rikorrenti ghamel hafna enfasi fuq il-fatt illi l-intimata kienet biss kapaci tipproduci fatturi ta' negozju ta' ftit mijiet ta' liri ghal dawn l-ahhar snin. Apparti l-fatt illi l-iskop ta' mahzen fih innifsu huwa differenti minn dak ta' hanut, u ghalhekk wiehed m'ghandux jippretendi illi ser jarah miftuh

> kuljum fil-ghodu u fil-ghaxija daqs li kieku kien hanut, lanqas m'ghandu jaghmel ebda differenza ghal din it-talba in-nuqqas ta' hafna negozju da parti ta' l-intimata. Jista' jkun illi din tassew naqsilha jew naqqset minn jeddha il-kwantita' ta' negozju li taghmel, imma b'daqshekk ma jfissirx illi mhix taghmel uzu mill-mahsen jew li m'ghandhiex bzonnu. Sakemm ghad hemm il-merkanzija mahzuna gewwa fih, ma jistax jinghad illi l-mahzen mhux qed isir uzu minnu ghall-iskop li ghalih kien inkera".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Ir-rikorrenti konjugi Gatt appellaw minn din is-sentenza. Ir-rikorrenti jindikaw is-segwenti fatti bhala rilevanti ghad-decizjoni tar-rikors. Huma jissottomettu li originarjament il-fond kien gie mikri lill-intimata minn certa Giorgia Xerri madwar tletin jew erbghin sena ilu. Wara l-mewt ta' l-istess Giorgia Xerri, fl-1994, il-fond kien gie akkwistat mir-rikorrenti. Hu pacifiku li l-fond kien gie mikri lill-intimata biex jintuza bhala store biex fih tahzen il-merkanzija tan-negozju taghha. Huma jissottomettu li l-intimata, li ghandha sebgha u sebghin (77) sena, ilha zmien twil li rtirat min-negozju u ma kienet ghadha taghmel ebda xiri u bejgh ta' merkanzija. Jallegaw li l-intimata ma baqghetx taghmel uzu minn dan il-fond wara li rtirat min-negozju, u kienet qeghda thallih zdingat bi ftit merkanzija qadima go fih, waqt li kienet qed titlob somma kbira ta' flus lir-rikorrenti biex iccedilhom il-pussess tal-fond. Kien biss wara li r-rikorrenti pprezentaw ir-rikors taghhom quddiem il-Bord li l-intimata regghet bdiet taghmel uzu mill-fond mhux bil-merkanzija taghha, izda bil-merkanzija tan-negozju li ghandhom uliedha.

Issa minn dawn il-fatti anke kif accettati bhala provati mill-appellanti, hu kjarament stabbilit: (a) li l-fond de quo ilu snin mikri lill-intimata appellata ghall-fini ta' negozju; (b) illi l-fond kien destinat biex fih tigi mahzuna merkanzija, kif indubbjament ghamlet l-intimata tul iz-zmien kollu li fih kellha negozju attiv. L-unika kontestazzjoni allura hi dwar x'uzu kienet qed taghmel l-intimata appellata mill-fond fiz-zmien meta ma baqghetx daqstant attiva fin-negozju minhabba l-eta'. L-appellanti jallegaw illi issa qed jintuza ghall-merkanzija tan-negozju ta' uliedha. Minn dan diga' hu car li l-aggravju ta' l-appellanti hu wiehed purament u merament fattwali. Ma jidher li hemm assolutament l-ebda punt ta' ligi sollevat fl-aggravju ta' l-appellanti. Il-kawza kollha tirrizolvi ruhha fl-apprezzament tal-provi prodotti u kif dawn il-fatti kienu jinkwadraw ruhhom fid-disposizzjonijiet ta' ligi applikabbli in materja ta' talba ghal zgumbrament bazata fuq il-kawzali tan-*non uso*.

Din il-Qorti taghmilha cara mill-ewwel illi l-allegazzjoni illi l-appellata ma kienetx qed tikkoforma mad-disposizzjonijiet tal-ligijiet fiskali, fosthom il-VAT, mhux biss tirrizulta gratuwita, imma kienet ghal kollox irrilevanti ghall-mertu. Li hu invece rilevanti, u rilevanti hafna, hu <u>l-uzu</u> li l-intimata appellata kienet qed taghmel tal-fond mikri lilha bhala mahzen. Hemm infatti implicitu fl-aggravju ta' l-appellanti illi l-appellata, inkwilina tal-fond minnhom di ricente akkwistat, baqghet dejjem taghmel uzu mill-

fond, anke jekk fi grad differenti, biex tahzen fih merkanzija tan-negozju taghha. Il-fatt illi l-inkwilina hija persuna anzjana, bl-ebda mod ma jipprekludiha la illi tkompli taghmel in-negozju, anke jekk b'ritmu ridott, u wisq anqas ma jcahhadha mid-dritt illi tkompli zzomm mahzen li jkun ghaliha mehtieg biex fih izzomm merkanzija ta' negozju li hi, forsi wkoll minhabba l-eta' avanzata, kienet tehtieg illi bil-mod il-mod izzarma.

Is-sottomissjonijiet fir-rikors ta' l-appell biex l-appellanti jittantaw jikkonvincu lil din il-Qorti illi l-inkwilina taghhom kienet pratikament refghet min-negozju, kienu di poco momento sakemm tibqa' tissussisti l-konvinzjoni li l-intimata inkwilina kien ghad fadlilha merkanzija x'tahzen fil-fond de quo, u li, effettivament kien ghal dan il-fini, li kien d-destinazzjoni originali u unika li ghalih il-fond kien gie lokat, li ghalih kienet u baqghet tutilizzah. Hu gust li jigi osservat li hawn non si tratta ta' non uso ta' hanut, fejn allura kien dovruz li jigi provat li n-negozju kien baqa' attivat ghall-bejgh ta' merkanzija, (anke hawn mhix eskluza r-riduzzjoni fl-attivita' kummercjali minhabba cirkostanzi li jiggustifikawha bhal eta' avanzata), billi f'dan il-kaz in-non uso tal-hanut jipprovoka dannu lill-avvjament bi pregudizzju ovvju ghal sid il-kera. Hawn si tratta ta' kirja ta' mahzen fejn kull ma jehtieg li jigi provat hu il-fatt illi l-inkwilin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriccjosament jew taparsi, l-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqeghda l-merkanzija ta' negozju. In-non uso f'dan il-kaz kellu allura jkun provat fi grad wisq

oghla minn dak mehtieg fil-kaz ta' hanut. Dan ghaliex, kif inghad, mhux eskluz li f'certi cirkostanzi jista' jigri li l-mahzen jkun ghadu qed jigi uzat anke jekk in-negozju li kien iservi kien gie likwidat jew kien fil-process li jigi likwidat. F'dan ir-rigward hu car illi l-gudikant kellu lattitudini ta' apprezzament biex jistabilixxi meta l-inattivita' ta' l-inkwilin li jutilizza l-fond biex fih jahzen il-merkanzija setghet tigi kwalifikata bhala non uso ghall-finijiet tal-ligi.

Gustament ukoll l-appellata tissottometti illi una volta hu stabbilit li l-fond kien gie ex admissis mikri bhala store ghall-merkanzija ta' negozju, hi kellha d-dritt ghall-protezzjoni tal-ligi fit-termini tal-Kap 69. Kien ghal kollox irrilevanti jekk is-sid kellux jew le bzonnu. Fond mikri ghal skop ta' negozju, kif definit fl-artiklu 2 ta' dak il-Kap, jintitola lis-sid li jiehu lura l-fond biss jekk l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera jew jekk l-inkwilin jaghmel hsara kbira fil-fond, jew finalment, jekk ma jkunx qed juza l-fond ghall-iskop li ghalih kien inkera.

Ir-rikors odjern hu bazat fuq it-tielet kawzali li, fil-fehma tal-Bord, wara li apprezza l-provi prodotti l-appellanti ma rnexxielhomx isostnu.

> "Gie kostantement ritenut illi l-apprezzament tal-fatti mill-Qorti ta' l-ewwel grad ma ghandux normalment jigi ddisturbat minn Qorti ta' kompetenza superjuri u li dan ghandu jsir biss f'dawk il-kazijiet fejn ic-cirkostanzi jkunu tali li jikkonvincu l-Qorti ta' revizjoni li l-apprezzament ta' l-ewwel Qorti kien tant zbaljat li altrimenti tkun

> ser tigi kkrejata ingustizzja”. (Carmelo Agius vs John Agius, deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fit-2 ta’ Dicembru, 1994).

Dan it-taghlim gurisprudenzjali hu ormai pacifiku u din il-Qorti fil-kaz taht ezami ma ssib ebda raguni biex tiddisturba l-apprezzament li ghamel il-Bord tal-fatti kif pruvati quddiemu. Filwaqt li din il-Qorti taqbel ma’ l-insenjament tal-kawza fl-ismijiet “Cortis vs Bugeja” deciza minn din il-Qorti fl-10 ta’ Marzu, 1952, li mhux kull fond li kien jitqies bhala mahzen kien jikkwalifika ghall-protezzjoni tal-ligi specjali, kellu jkun pacifiku illi d-definizzjoni ta’ mahzen ma kienetx necessarjament marbuta man-negozju gestit mill-inkwilin li lilu kien mahsub li jservi. Fuq kollox, fin-nuqqas ta’ prova li d-destinazzjoni tal-fond bhala mahzen kienet marbuta ma’ xi xorta partikolari ta’ tahzin ta’ merkanzija, jew ma’ xi xorta partikolari ta’ negozju, kien biss rilevanti l-uzu li fattwalment u materjalment l-inkwilin ikun qieghed jaghmel fil-fond lokat. Il-Bord li Jirregola l-Kera kien sodisfatt li merkanzija mahzuna fil-fond kien hemm u ma setghax jinghad li l-mahzen ma kienx qed isir uzu minnu ghall-iskop li ghalih kien inkera. Din il-Qorti ma ssibx raguni ghaliex ma taqbilx ma’ din il-konsiderazzjoni fis-sentenza appellata.

Fil-kors tat-trattazzjoni quddiem din il-Qorti l-appellanti ttantaw jitolbu lill-Qorti biex tordna lill-intimata tesebixxi l-kotba tan-negozju biex jigi accertat u stabbilit jekk il-merkanzija li ddahhlet fil-fond fil-kors tal-kawza kienetx taghha jew ta’ haddiehor. Talba din li din il-Qorti, kif inghad,

issib li hi ghal kollox superfluwa u li bl-ebda mod l-ezitu taghha ma seta' jinfluwixxi fuq il-mertu taht ezami, una volta hu stabbilit u anzi ammess mill-appellanti li merkanzija ta' l-appellata fil-mahzen kien hemm. Mill-banda l-ohra wkoll din il-Qorti ma tistax ma tinnotax illi talba bhal din, provokata minn dak li skond l-appellanti stess irrizulta lill-Bord waqt access minnu mizmum fil-fond de quo, sentejn wara li kien gie intavolat ir-rikors promotur, kellha kjarament issir quddiem l-istess Bord. Mhux il-kaz li f'dan l-istadju ta' revizjoni din il-Qorti terga' tiftah berah l-istadju tal-provi li gie definittivament maghluq qabel ma l-Bord ippronunzja s-sentenza tieghu. It-talba f'dan ir-rigward kontenuta fir-rikors ta' l-appellant tat-8 ta' Mejju, 2000, qed tigi ghalhekk, ghal kull bon fini, respinta. L-appell ma jistax allura jigi sostnut.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tikkonferma s-sentenza appellata u tichad l-appell, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellanti.

Dep/Reg

mm