BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 2/2012

Calthon Limited (C 5061)

vs

Gee Two Limited (C 6884) u ghal kull interess li jista' jkollhom Leonard Cassar ID 430758M u Rita Cassar ID 329259M

Illum, 03 ta' Marzu 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> "Illi permezz ta' kuntratt ricevut minn Nutar Dottor Joseph Henry Saydon fil-4 t'April 2006 – li kopja tieghu qed tigi annessa u mmarkata Dok A – is-socjetà rikorrenti tat b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimata Gee Two Limited il-hanut internament enumerat hdax (11) bl-isem 'State' u l-istore sovrastanti formanti parti mill-kumpless maghruf bhala "Savoy Shopping Arcade" numru mitejn

sitta u sittin (266), Triq ir-Repubblika, Valletta bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati ‘inter alia’ bil-kera li presentament hija disat elef mitejn u tmien Euro u hamsa u disghin centezmi (€9,208.95) fis-sena pagabbli kull tlett xhur (3) bil-quddiem l-ewwel skadenza dovuta fl-1 ta’ Marzu 2012.

Illi s-socjetà intimata mhiex qeda taghmel uzu mill-fond ghall-iskop li gie lilha moghti in lokazzjoni u per konseguenza dan in-non uso jammonta ghall-uzu divers. Effettivament l-intimata abbandunatu u dana kif ikkorroborat manifestament mill-anness Dokument B. Dana il-fatt jaghti d-dritt lis-socjetà rikorrenti li titlob il-pussess lura tal-imsemmi fond.

Ghaldaqstant is-socjetà rikorrenti titlob bir-rispett kollu illi dan il-Bord joghgobha jawtorizzaha tiehu lura l-pussess tal-fond internament enumerat hdax (11) bl-isem ‘State’ f’266 Republic Street, Valletta fit-tmiem tal-kirja korrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.”

Ra illi l-intimati preżentaw risposta fejn qalu hekk:

“Illi huma jinponu ruhom ghat-talba kontenuta r-rikors tal-11 ta’ Jannar 2012 illi il-hanut in kwistjoni ma kienx gie maghluq fis-sens li n-negozju gie abbandunat imma minhabba t-tibdiel fil-hajja tan-negozju kien hemm il-htiega tar-restruturrar u il-hanut ma kienx qieghed jiftah biex jippermetti biex dan jilhaq issir u issa il-hanut huwa miftuh ghall-pubbliku. Inoltre l-esponent jirrileva li l-pozizzjoni tar-rikorrenti li m’hiex izzomm l-‘arcades’ f’pozizzjoni tajba qeghda tippregudika in-negozju ta’ l-intimati u li kien dan li jinecesita dan ir-ristrutturar. Dan ta’ min jinghota li s-sidien qeghdin izzommu hafna mill-hwienet fl-istess inhawi maghluqa

> bil-pregudizzju kbir ghall-negozju tar-rikorrenti. Ghalhekk mihiex il-kaz li s-socjetà qed taghmel uzu mill-fond jew qed taghmel uzu mill-fond differenti minn dak mahsub fil-kuntratt tal-kera. Ta' min jinnota li fil-kuntratt is-socjetà hija marbuta li tuza l-fond ghal-skopijiet kummercjali u hlief ghal-limitazzjonijiet imsemmija fil-klawzola 4 tista' tuza skond l-ahjar interess tan-negozju taghha."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjetà rikorrenti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi din is-sentenza qed tinghata flimkien mas-sentenza Rikors numru 1/2012 fl-ismijiet **Calthon Limited vs Gee Two Limited**, u bi ftehim bejn il-partijiet il-provi f'dik il-kawza jghoddu wkoll ghal din il-kawza[1].

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor:

Illi, fil-qosor, f'din il-kawza s-socjetà rikorrenti qeghda titlob ir-ripreza tal-fond mikri bhala haunt ghab-bazi tan-non uso.

[1] Ara l-verbal tas-seduta tat-03 ta' Frar 2014 a folio 54 tal-process.

Illi, fil-qosor, l-intimati jeccepixxu illi l-hanut ma kienx maghluq fis-sens li n-negozju gie abbandunat imma ghal ragunijiet ta' ristrutturar.

Provi:

Glorya Beacom, Direttrici ta' Calthon Ltd, xehdet permezz tal-procedura ta' l-affidavit[2] li permezz tieghu hija kkonfermat dak kollu li ntqal minn **Martin Vella Pace**, Direttur ta' l-istess socjetà fl-affidavit tieghu filwaqt li ziedet tispjega li l-ewwel li ltqaghet mar-rapprezentant tal-intimati Leo Cassar kien proprju fl-ahhar ta' Settembru, 2011 fit-Triq fejn hu infurmaha li l-Bord tad-diretturi tas-socjetà tieghu kienu hadu decizjoni sabiex jaghlqu l-hanut stante li kien iktar jaqbel ekonomikament milli jibqa' miftuh, ghal liema ahbar hija nfurmatu li ma kinitx qeghda tiehu gost minhabba l-hwienet l-ohra fl-'Arcade'. Hija stqarret illi s-sur Cassar kien infurmaha li tkun idea tajba li kieku l-Arcade isir hanut wiehed kbir. Di fatti hija kienet infurmatu li l-ahjar isir laqgha fl-ufficcju taghhom mad-direttur l-iehor Martin Vella Pace u mal-konsulent Anthony Abdilla biex tigi diskussa s-sitwazzjoni.

In kontro ezami x-xhud mitluba tispjega jekk qatt il-hanut gestit mill-intimati ghalaq ghal refurbishment, spjegat illi gieli ghalaq imma mhux ghal tul ta' zmien, filwaqt li kompliet tinsisti li *"... I met him in Merchant Street and I said you moved the shop and he told me yes unfortunately we took a board decision that we didn't pay to remain there and it was cheaper to close.*"[3] In oltre, l-istess xhud meta mitluba tispjega x'raguni taha s-Sur Cassar ghall-gheluq tal-hanut, hija spjegat:

[2] A folio 24 tal-process
[3] A folio 224 sa 225 tal-process

"*He told me that the board took a decision that it would be cheaper to keep it closed*."[4]

Permezz ta' l-affidavit[5], **Martin Vella Pace**, Direttur tas-Socjetà rikorrenti spjega li ghal ahhar ta' Settembru tas-sena 2011, l-intimati ghalqu l-hanut mikri minghand is-socjetà rikorrenti. Stqarr li talbu laqgha mas-Sur Leo Cassar, direttur tas-socjetà intimata fil-bidu ta' Ottubru 2011 u ghal din il-laqgha kien hemm prezenti hu, Glorya Beacom, is-Sur Anthony Abdilla li huwa konsulent ta' Calthon Ltd u s-Sur Cassar, f'liema laqgha "*is-Sur Cassar sostna li waqt meeting tal-bord tad-diretturi ta' Gee Two Ltd kien gie deciz mill istess bord li aktar kien jaqblilhom izommu il-hanut maghluq u jibqghu ihallsu il-kera milli jibghu joperawh ghaliex hekk kienu ser jaghmlu inqas telf. Jien u Glorya Beacom insistejna li l-hanut irid jerga' jinfetah u ma jistax jinzamm maghluq. Is-Sur Cassar qal li mhux lest li jerga' jiftah il-hanut"*[6].

Ix-xhud spjega li s-Sur Cassar hareg bl-idea li l-proprjetarji tal-hwienet fil-livell tat-Triq u fejn hemm il-hanut mikri ghandu (ghajr il-hwienet li ghandhom vetrina fuq it-triq) jiftehmu bejniethom sabiex juzaw l-ispazzju kollu izda din l-idea ma ntlaqghetx tajjeb mill-proprjetarji tal-hwienet. Kompla jghid li kien ghalhekk li lejn l-ahhar ta' Novembru 2011 huma infurmaw b'dan lis-Sur Cassar filwaqt li nsistew mieghu li l-hanut ghandu jerga' jinfetah u jinzamm miftuh izda is-Sur Cassar stqasihom jekk kellux options ohra ghalih. Martin Vella Pace spjega li s-Sur Anthony Abdilla hareg bl-idea li jekk wiehed jirnexxilu jsib brand name li tista topera fl-ispazju kollu tal-livell tat-triq, is-socjetà rikorrenti lesta li taghti kumpens ghac-cessjoni tal-kirja. Kien ghalhekk li l-partijiet ftehmu li s-Sur Cassar kellu jaghti risposta lil Calthon Ltd. fi

[4] A folio 227 tal-process
[5] A folio 25 sa 28 tal-process
[6] A folio 25 tal-process

zmien qasir x'kumpens kien qed jistenna biex icedi il-kirjiet tal-hwienet 11 u 11A. Ix-xhud kompla jghid li sussegwentament is-Sur Cassar talab kumpens ta' hames mitt elf Ewro (€500,000), liema ammont ma kienx realistiku fl-opinjoni tieghu, tad-direttrici l-ohra u tas-Sur Abdilla u ghalhekk ghal darb'ohra regghu insistew li jinfetah il-hanut.

In kontro ezami[7], Martin Vella Pace spjega li fil-perjodu bejn Settembru 2011 u Jannar 2012 il-hanut kien maghluq u wisq anqas sar xi tip ta' refurbishment f'dak il-perjodu. Insista li "*Dak il-hanut kien kompletament maghluq, ha nerga' nirrepeti ruhi u nikkonferma dak li ghandi fl-affidavit. Mill-ahhar ta' Settembru elfejn u hdax sa l-ahhar ta' Jannar elfejn u tnax il-hanut kien kompletament maghluq u ma sar l-ebda refurbishment fih u lanqas kien hemm indikazzjoni li qed jsir refurbishment fil-hanut*"[8] tant li sal-bidu ta' Jannar 2012 il-fittings kienu ghadhom fil-hanut u l-istock kien ghadu mdendel fil-hanut ukoll. Huwa kompla jispjega li wara li gie prezentat ir-rikors u gie notifikat is-Sur Cassar, dan ta' l-ahhar fetah il-hanut fl-ewwel gimgha ta' Frar bil-generu li kellu qabel ma ghalaq, izda ghalaq madwar 10 t'ijiem jew gimghatejn wara, f'liema perjodu huwa zebgha l-hanut min gewwa, zebgha l-art, biddel it-tabella u l-generu.

Ix-xhud zied jghid li l-insistenza tad-Diretturi tas-socjetà rikorrenti ma kinitx biss ghax jidher ikrah izda "*jaghmel hsara lil post ghax huwa evidenti illi meta jkollok shopping centre u hemm numru ta' hwienet maghluqin qed jaghmel hsara lil ohrajn*"[9].

Anthony Abdilla, Certified Public Accountant ta' Calthon Ltd, xehed permezz ta' l-affidavit[10] fejn stqarr li waqt laqgha li ghaliha kien

---

[7] A folio 230 sa 240 tal-process
[8] A folio 231 tal-process
[9] A folio 239 tal-process
[10] A folio 55 sa 56 tal-process

prezenti hu, Glorya Beacom, Martin Vella Pace u s-Sur Cassar, dan ta' l-ahhar kien infurmahom li wara ezercizzju li kien sar mill-Bord tad-Diretturi ta' Gee Two Ltd, kien gie deciz li ekonomikament iktar kien jaqbel li l-kumpanija gestita minnhom izomm il-hwienet maghluqa u thallas il-kera milli jkomplu jifthu il-hwienet ghan-negozju. Spjega li d-diretturi insistew li l-hwienet ghandhom jinfethu u jinzammu miftuha izda d-direttur tas-socjetà intimata kien "insista" li ma kellu l-ebda hsieb li jiftah il-hwienet ghan-negozju.

Impjegat ma' Pace Brothers Ltd, **Paul Vella** spjega fl-affidavit tieghu[11] li xoghlu jikkonsisti fil-fatt li huwa jiftah u jaghlaq is-Savoy Shopping Arcades fi Triq ir-Republika, Valletta u kompla jghid li f'Settembru 2011 il-hanut mikri lill-intimati baqa' maghluq sa l-ahhar ta' Jannar 2012 u minn Frar 2012 sa l-ahhar tas-sajf 2012 gieli infetah ghal ftit sieghat kuljum. Kompla jghid li wara s-sajf ta' 2012 sa l-ahhar ta' Settembru 2013 l-istess hanut qatt ma nfetah.

L-istess bhal Paul Vella, permezz ta' l-affidavit[12], **Joseph Borg**, li jaghmel l-istess xoghol bhal Paul Vella, kkonferma li minn Settembru 2011 sa l-ahhar ta' Jannar 2012 il-hanut ma nfetahx izda minn Frar 2012 sa l-ahhar tas-sajf 2012 gieli infetah ghal ftit sieghat kuljum izda rega' nghalaq wara s-sajf ta' 2012 sa l-ahhar ta' Settembru 2013. Ix-xhud Borg kompla jispjega li "*Waqt li kont nitfi d-dawl tal-partijiet komuni fil-hin ta' l-gheluq kont ninnota li f'dan il-hanut, ghalkemm maghluq, kien hemm bozza mixghula lejl u nhar. Din baqghet mixghula ghal diversi xhur sa kemm nahseb li il-bozza inqatghet*"[13].

---

[11] A folio 57 tal-process
[12] A folio 58 tal-process
[13] A folio 58 tal-process

Rueben Bonnici[14] impjegat ma' l-ARMS prodott mis-socjetà rikorrenti ezebixxa d-dokumentazzjoni relevanti ghal l-arlogg tad-dawl sitwat fil-fond mertu tal-kawza mis-sena 1996 'il quddiem.

Ir-rapprezentant tal-intimati **Leonard Cassar** xehed[15] quddiem il-Bord, fejn huwa stqarr li z-zewgt'ihwienet dejjem kienu u ghadhom miftuhin tant li maz-zminijiet ghamlu redekorazzjoni, kif effettivament huma obbligati li jaghmlu fil-kuntratt ta' kera, f'liema perjodu jinghalaq il-hanut. Spjega li: "*Fis-sena 2012 kien qed isir refurbishment assolut u din ir-redekorazzjoni damet ghadejja ghal erba' xhur f'liema perjodu l-hwienet kienu maghluqa, imbaghad infethu bi promozzjoni fil-medja. F'dawk l-erba' xhur, wara li sar stocktaking bdilna l-art, ksejna l-hitan mill-gdid, bdilna s-sistema tad-dawl u l-posizzjoni tac-changing rooms, il-vetrini u bdilna l-ghamara min fuq s'isfel. Parti mill-hin kien ddedikat sabiex innehhu l-ghamara u d-décor li kien hemm. Din ir-redekorazzjoni dejjem hija mehtiegha fi hwienet bhal dawn, jiena nigestixxi tmien t'ihwienet ohra u mill-esperjenza tieghi dan dejjem huwa mehtieg u erba' xhur gheluq huma haga normali ghalija*"[16].

L-istess xhud prezenta ghadd ta' dokumenti konsistenti f'Z Readings kif ukoll printouts mis-sistema kompjuterizata operata minn RAKA Ltd, u cioe kumpannija li tahtha tahdem is-socjetà Gee Two Ltd.

Ra **r-relazzjoni**[17] **tal-Perit Komputista Michael Debono** li kkonkluda s-segwenti:

1. *"Bejn l-1 ta' Dicembru 2009 sa 31 t'Ottubru 2012, medda ta' 35 xahar, il-hanut irregistra bejgh f'534 il-gurnata minn total*

[14] A folio 59 tal-process
[15] A folio 74 sa 76 tal-process
[16] A folio 75 tal-process
[17] Li jinsab a fol 164 – 212 tal-process

possibli ta' 914 gurnata li jikkorispondu ghal percentwal ta' 58.42%;

2. *Fil-perjodu April sa' Dicembru 2010 l-hanut kellu medja ta' 21.5 granet fejn kien hemm registrati bejgha ta' dan fuq medja ta' 26 gurnata miftuh. Din kienet rata tajba.*
3. *L-istess rata pozittiva inzammet fil-perjodu ta' sitt xhur li jkopri Marzu sa Awwissu 2011 fejn il-medja telghet ghal 22.8 granet fi-xahar li rrendew dhul.*
4. *Fl-istess perjodu ta' riferenza ta' 35 xahar kien hemm erba' xhur konsekuttivi fejn ma' gie registrat l-ebda bejgh – u dan kien bejn Otturbu 2011 sa Jannar 2012*
5. *Fl-ewwel erba' xhur kien hemm bejgh f'inqas minn 20 jum kull xahar (cioe Dicembru 2009 sa Marzu 2010). Dan l-istess andament kemmxejn batut irrepeta ruhhu fil-perjodi Jannar sa Frar 2011 u wkoll minn Frar sa Ottubru 2012. Ma' giex prezentata evidenza ta' bejgh wara it-12 t'Ottubru 2012 u lanqas qabel l-1 ta' Dicembru 2009. U ghalhekk dawn kienu eskluzi mill-perjodu ta' riferenza li gie adottat f'din l-analizi.*

F'termini percentwali l-granet fejn il-hanut irrenda dhul kienu jammontaw ghal 66.7%, 79.2%, 53.99% u 37.93% tal-granet li l-hanut kien prezumibilment miftuh (mit-Tnejn sas-Sibt) u dan ghal perjodi indikati ghas-snin 2009, 2010, 2011 u 2012 rispettivament" [18].

Principjji Legali u Gurisprudenza Applikabbli

Illi permezz tal-proceduri odjerni, is-socjetà rikorrenti qieghda titlob lill-Bord sabiex jawtorizzaha tirriprendi l-fond mertu ta' dan ir-rikors minhabba *non-uso*.

[18] A folio 168 tal-process

Illi mhux kontestat li l-intimati jikru minghand is-socjetà rikorrenti l-hanut bin-numru 11A bl-isem ta' "State" fis-Savoy Shopping Arcade, Triq ir-Republika Valletta u li l-iskop tal-kirja huwa wiehed ta' natura kummercjali u li kwindi l-fond kellu jitqies bhala "hanut" fit-termini tat-tifsira tal-kelma "hanut" kontenuta fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69.

L-intimati kif rapprezentati mhux qeghdin jinnegaw li l-fond inzamm maghluq ghal xi zmien, izda jinsistu li hemm gustifikazzjoni ghal tali *non uzo*.

Dan il-Bord diga kellu l-opportunità jaghrbel sew il-principju ta' *non uso* u jirrileva li hu principju notorju, pacifiku fil-gurisprudenza taghna, illi n-"non-uzu" u l-"uzu divers" huma kontraddistinti minn xulxin, ghaliex filwaqt li fil-kaz ta' "non-uzu" ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku; fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jigi li abbuza mill-godiment tieghu. Ara sentenza fl-ismijiet "**Charles Zammit Tabona et -vs- Alfrida Walker et",** deciza minn din il-Qorti fil-15 ta' Dicembru 2003.

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta decizjonijiet illi n-"non-uzu" hu parifikat ukoll ghall-"uzu divers" u b'hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli. Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196**. Hekk jinsab enuncjat illi "jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi wzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; ghax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-'hanut' jehtieg li jkun u jibqa' uzat bhala tali" (**Kollez. Vol. XLII P I p 312**).

Il-Bord jinnota illi l-prova ta' l-allegat *non-uso* trid issir mis-sidien u f'dan il-kaz mis-socjetà rikorrenti. Il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Giraldu Camilleri et vs Carmelo sive Charles Tonna et** deciza fit-12 ta' Jannar 2005 rriproduciet dak li pronunzjat diversi drabi u cioè illi "Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta' dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f'kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (**Kollez. Vol. XXXI P I p 110; Vol. XXXVI P I p 168**)". Ara sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta tal-11 ta' Frar 2004 fil-kawza fl-ismijiet "**Salvina Falzon et -vs- Edward Agius et**".

Minkejja li dan il-Bord kien iddiskuta fil-fond il-kriterji sabiex jissussisti il-principju ta' *non uso* fis-sentenza **Angelica mart Andre Cauchi et vs John Mallia** tas-27 ta' Jannar, 2005, jinghad li biex tara liema tibdil sehh fid-destinazzjoni tal-fond minhabba li dan jinzamm maghluq ma jezistix kriterju fiss u dan allura jigi determinat f'kull kaz in ispecie, mehud in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz. ("**Busuttil –vs- Zammit**", Appell Civili, 7 ta' Mejju 1956). "Dan ghaliex kollox jiddependi mic-cirkostanzi partikolari, skond in-natura ta' l-attivita' kummercjali gestita mill-fond, ir-raguni ghaliex fond ma jkunx baqa' jigi utilizzat b'mod frekwenti u fatturi ohra essenzjali. Ic-cirkostanzi jvarjaw minn kaz ghal kaz, u ma hemm xejn determinanti jew assolut. Cirkostanzi li kienu certament materja ta' fatt li kellhom jigu pruvati u li kien jispetta lit-tribunal li jgharbel, jevalwa u jiggudika. Fuq il-binarju ta' dan it-tfassil u hsieb huma d-decizjonijiet fl-ismijiet

"**Carmen Galea et –vs- Edwin Vella**", Appell, 24 ta' Marzu 2000, u "**Doris Grech –vs- Joseph Debono**", Appell, 28 ta' Dicembru 2001".[19]

Illi huwa pacifiku ukoll illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala bonus paterfamilias u li n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit u minghajr raguni valida fil-ligi jew qed jintuza b'mod sporadiku huwa pacifikat ukoll ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn zmien twil (ara in rigward **Joseph Portelli vs Emanuel Sacco** App. 19.5.1998; **Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196).**

Kunsiderazzjonijiet:

Il-Bord wara li gharbel il-provi u wara li fliehom bir-reqqa jasal ghall-konkluzzjoni li l-fond ma kienx inghalaq ghal 'refurbishment' kif gie allegat mill-intimati. Huwa aktar verosimili illi l-hanut inghalaq ghaliex ma kienx qieghed jopera bi qliegh bizzejjed, kif fuq kollox gew infurmati d-Diretturi tas-socjetà rikorrenti.

Mid-dokumentazzjoni[20] li giet prezentata mir-rapprezentant tal-intimati jirrizulta li l-hanut mertu ta' din il-kawza nfetah fis-6 ta' Frar 2012 u cioè hmistax-il gurnata wara li kien ircieva notifika[21] tal-proceduri odjerni izda rega' ghalaq ghal hames (5) gimghat, f'liema perjodu beda effettivament jsir xi xoghol fil-fond in kwistjoni. Filfatt mill-istess dokument, jirrizulta li bejn id-19 ta' Settembru, 2011 u l-4 ta' Frar, 2012 il-hanut kien kompletament maghluq ghal 'allegat' 'refurbishment'. Jirrizulta wkoll li rega' nghalaq bejn it-13 ta' Marzu 2012 sat-22 ta' Marzu 2012 b'dana li rega' nfetah fit-23 ta' Marzu 2012. Madanakollu

[19] Maria Dolores Fenech et vs Joseph Borg et, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Jannar, 2003 bin-numru 161/1997/1
[20] A folio 80 sa 102 tal-process
[21] Li saret fl-20 ta' Jannar 2012

rrizulta li l-hanut ma kienx qieghed jiftah kuljum tant fis-segwenti granet il-hanut ma nfetahx: 31 ta' Marzu 2012, 3 ta'April 2012, 6 ta' April 2012, 14 ta' April 2012, 16 ta' April 2012, 19 ta' April 2012, 25 ta' April 2012, 27 ta' April 2012, 28 ta' April 2012, 1 ta' Mejju 2012 sa' l-4 ta' Mejju 2012, 7 ta' Mejju 2012 u 8 ta' Mejju 2012, 11 ta' Mejju 2012, mis-16 ta' Mejju 2012 sad-19 ta' Mejju 2012, 21 ta' Mejju 2012, 4 ta' Gunju 2012, 7 ta' Gunju, 2012, mill-11 ta' Gunju 2012, 12 ta' Gunju 2012, 14 ta' Gunju 2012, 16 ta' Gunju 2012 u 19 ta' Gunju 2012, u dan kif jirrizulta mid-dokument mmarkat bhala Dok LC1 a folio 80-102 tal-process.

Il-Bord jinnota wkoll li tul ix-xahar ta' Lulju 2012 il-hanut kien jinzamm maghluq fuq medja ta' darbtejn f'gimgha u f'Awwissu 2012 fetah biss 8 t'ijiem. In oltre, fix-xahar ta' Settembru 2012, il-hanut infetah 4 darbiet u f'Ottubru 2012 darba biss.

Illi meta dik il-kirja si tratta ta' hanut, hu mistenni li dan jiftah fil-hinijiet komunament maghrufa u li jekk ikun hemm raguni valida ghaliex dan ma jinfetahx dan irid ikun ghall-perjodu limitat.

Il-Bord jaghmel referenza ghax-xhieda tad-Diretturi tas-socjetà rikorrenti kif ukoll ta' Anthony Abdilla li lkoll qalu li r-rapprezentant tal-intimati u cioè s-Sur Leonard Cassar kien infurmahom li wara decizjoni tad-diretturi huma ghazlu li ma jifthux il-hanut. Jirrizulta mhux biss li d-decizjoni sabiex jinghalaq il-hanut kienet wahda volontarja izda giet mehuda wara li d-diretturi tas-socjetà intimata raw li ma kienx finanzjarjament vijabbli li jibqghu joperaw.

Il-Bord josserva li l-intimati kellhom kull opportunità li jxejjnu x-xhieda tad-diretturi tas-socjetà rikorrenti li lkoll xehdu li s-Sur Loenard Cassar kien stqarr maghhom li ma kienx vijabbli ghalihom li jergghu jifthu l-

hanut sabiex ikomplu joperaw. Di fatti Glorya Beacom stqarret is-segwenti in kontro ezami:

> *"Ghalaq a few times but I mean never for a long time, and I met him in September in the road. I noticed a sign on his shop saying that the shop has moved to Merchant Street. I met him in Merchant Street and I said you moved the shop and he told me yes unfortunately we took a board decision that we didn't pay to remain there and it was cheaper to close. He also told me it would be a great idea if all the shops link together and we could find a big brand to take over the whole floor. I told him it sounds like a good idea, ideally you come over to the office and make you an appointment and speak to the board"*[22].

Il-Bord ghalhekk huwa konvint mill-provi mressqa illi sa qabel l-intavolar u n-notifika tal-proceduri legali lill-intimati, ebda xoghol ma sar tant li l-istess intimati iddecidew li "jiccaqalqu" biss meta ntebhet li kien hemm atti in corso biex jitmexxew proceduri ghar-ripreza tal-fond bl-izgumbrament taghha. Ir-rapprezentant tas-socjetà rikorrenti Martin Vella Pace spjega in kontro ezami[23]:

Xhud: *Iz-zmien li qed nitkellmu ahna, ir-raguni li ahna ftahna il-kawza hija ghax huwa ghalaq u abbanduna l-hanut bejn Settembru ta' two thousand eleven u l-ahhar ta' Jannar elfejn u tnax*

Av: *Sewwa, issa meta tghid abbanduna naqblu però li fil-perjodu li semmejt inti s-sur Cassar fetah il-hanut.*

Xhud: *Le ma fethu qatt*

Av: *Qatt ma fethu?*

---

[22] A folio 224 tal-process
[23] A folio 230 sa 240 tal-process

Xhud: *Lanqas ghamel 'refurbishment' dak iz-zmien*

...

Xhud: *Dak il-hanut kien kompletament maghluq, ha nerga' nirrepeti ruhi u nikkonferma dak li ghandi fl-affidavit. Mill-ahhar ta' Settembru elfejn u hdax sa l-ahhar ta' Jannar elfejn u tnax il-hanut kien kompletament maghluq u ma sar l-ebda 'refurbishment' fih u lanqas kien hemm indikazzjoni li qed jsir 'refurbishment' fil-hanut.*

...

Xhud: *Wara li ahna ftahna il-kawza fl-ghaxra ta' Jannar ta' l-elfejn u tnax, towards the end of January gie notifikat is-sur Cassar, u fl-ewwel gimgha ta' Frar infetah il-hanut bil-generu li kellu qabel ma ghalaq is-sur Cassar.*

...

Xhud: *Wara dak iz-zmien ghax ahna l-argument taghna huwa ghal dak il-perjodu, s-sur Cassar wara li kien fetah ghal xi gimghatejn bil-generu li kellu qabel, ghalaq ghal xi ghaxart ijiem jew gimghatejn, zeba' l-hanut minn gewwa u zeba' l-art, biddel it-tabella ta' barra u biddel il-generu. Umbaghad anke hemm esebit ir-ritratti, illi fetah f'Marzu tal-elfejn u tnax. Igifieri fil-perjodu ghalxiex ahna ftahna il-kawza ma kienu qed jsiru l-ebda xogholijiet ...*

...

Xhud: *Iva qalilna ahjar nhallas il-kera milli nibqa' nopera l-hanut u jkolli nhallas is-'salesgirls', l-elettriku, l-'insurance' u dawk l-affarijiet ...*

...

Xhud: *Il-'fittings' kienu ghadhom hemm hekk. Jien ghetlek car u tond illi ma sar xejn gol-hanut. Anke l-'istock' tas-sajf kienu ghadhom imdendlin gol-hanut. F'Jannar dan fil-bidu ta' Jannar dan.*

Il-Bord jaghmel referenza ghax-xhieda[24] ta' **Daphne Cassar** prodotta mill-intimati li stqarret illi "*imbaghad fi Frar konna ergajna ftahnieh kollox ta' malajr ghax is-Sur Cassar kien iddecieda li ahjar nergghu nifthuh ghax kien ircieva ittra li tipo ahjar nergghu nifthuh ghax il-proprjetarji raw li ahjar nergghu nifthuh. Konna ftahnih fi Frar, ergajt mort jien nifthu. Kellna 'collection' vera zghira, kellna l-ghamara ghada mhux lesta kollha, so kellna ninqdew b'li kien hemm. Però x-xoghol kien lest kollu lejn Marzu qisu lejn nofs Marzu. Però minn Marzu 'l hemm ma bqajtx niehu hsiebu jien ...*".

Il-Bord jirrileva illi ankorke l-intimati ghalqu ghal 'refurbishment', irrizulta li wara l-allegat 'refurbishment', il-hanut ma kienx qieghed jiftah b'mod regolari. Gja gie stabbilit il-punt illi l-uzu ta' fond fuq skala minima u ridotta, meta mqabbel mal-potenzjal taghha, jekwivali ghal '*non uso'*. Fil-kawza fl-ismijiet "**Josephine Gatt –vs- Joseph Mallia**", Appell, 29 ta' April 1996 gie rimarkat illi "anke jekk l-intimat kien jiftah il-fond ghal perijodi qosra, xorta jibqa' l-fatt li ma kienx qed juza l-fond kif suppost u dan iwassal ghall-izgumbrament tieghu".

Il-Bord jinnota illi z-zamma ta' hanut maghluq tippregudika lis-sid kif gie affermat mid-diretturi tas-socjetà rikorrenti. Il-Bord ma jistax ma jinnotax li fir-risposta[25], l-intimati stess irrikonoxxew kemm isir hsara meta hanut minn go l-istess kumpless jinzamm maghluq: "*Inoltre l-esponent jirrileva li l-pozizzjoni tar-rikorrenti li mhiex izzomm l-'arcades' f'pozizzjoni tajba qieghda tippregudika in-negozju ta' l-intimati u li kien dan li nnecessita dan ir-ristrutturar. Dan ta' min jinnota li s-sidien qeghdin izzommu hafna mill-hwienet fl-istess inhawi maghluqa bil-pregudizzju kbir ghan-negozju tar-rikorrenti.*"

---

[24] A folio 218 sa 222 tal-process
[25] A folio 13 tal-process

Daphne Cassar, ex impjegata tas-socjetà intimata stqarret[26] illi "*Kont nahdem mill-ghaxra sas-sebgha, pero' s-Savoy mhux dejjem konna nifthuh fil-ghodu u fil-ghaxija. Gieli konna nifthuh fil-ghodu biss, gieli konna nifthuh gurnata skond ic-cirkostanzi x'kienu*" .

In oltre, il-Bord jirrileva li l-gheluq ta' hanut jittraduci ruhu wkoll fi ksur tal-obbligazzjonijiet tal-kiri. Dan japplika kemm fil-kaz ta' hanut veru u proprju kif ukoll fil-kaz ta' 'store'. Ara a propozitu f'dan is-sens "**Ferdinand Fiott -vs- John Galea**", Appell, 23 ta' Frar, 1973.

Huwa vera li l-intimati pruvaw jiggustifikaw l-gheluq tal-hanut però b'kull dovut rispett, il-Bord jinnota li galadarba x-xoghlijiet bdew proprju wara li l-istess intimati gew notifikati bil-proceduri, galadarba ma rrizultax li x-xoghlijiet kienu jikkonsistu f'xoghlijiet kbar li jimmeritaw gheluq ta' madwar erba' xhur, galadarba rrizulta ukoll mid-dokumentazzjoni li prezentaw l-intimati stess li lanqas wara ma kienet qed tiftah il-hanut b'mod regolari, il-Bord huwa ghalhekk tal-fehma li tali raguni ma sservix ta' raguni valida li tista', fil-parametri tal-ligi, tiggustifika dan l-agir tal-intimati u ssalva d-dritt lokatizzju fuq l-imsemmi fond.

Konkluzjoni

Ghaldaqstant, dan il-Bord, wara li gharbel bir-reqqa l-provi akkwiziti, huwa tal-fehma li l-intimati ma kinux gustifikati milli jzommu l-hanut maghluq ghal diversi xhur. In oltre, mehud in konsiderazzjoni, l-pozizzjoni tal-hanut mertu ta' din il-kawza u cioè formanti parti minn kumpless ta' Shopping Arcades, il-Bord huwa tal-fehma li l-pregudizzju soffert huwa ta' certa portata.

[26] A folio 218 sa 222 tal-process

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' t-talba tas-socjetà rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimati.

(ft)Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur