



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-03 ta' Frar, 2021

Appell Inferjuri Numru 1/2012/1 LM

Calthon Limited (C 5061)
("l-appellata")

vs.

Gee Two Limited (C 6884)
("l-appellanta")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà intimata **Gee Two Limited (C 6884)** [minn issa 'l quddiem "is-soċjetà appellanta"] (a) mid-digriet tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem "il-Bord"] tal-5 ta' Ottubru, 2018, [minn issa 'l quddiem "id-digriet appellat"] fejn ċaħad it-talba tagħha sabiex

jiddeponi għal darb'oħra x-xhud Leonard Cassar; u (b) mis-sentenza mogħtija fit-3 ta' Marzu, 2020, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord fl-ismijiet fuq premissi li permezz tagħha laqa' t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti **Calthon Limited (C 5061)** [minn issa 'l quddiem "is-soċjetà appellata"] u għall-fini ta' żgumbrament iffissa terminu ta' żmien tletin jum mid-data ta' dik is-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà appellanta.

Fatti

2. Il-fatti tal-proċeduri odjerni jirrigwardaw il-kirja tal-ħanut inernament enumerat 11A bl-isem '*State*' li jifforma parti minn kumpless magħruf bl-isem '*Savoy Shopping Arcade*', li għandu n-numru 266 u li jinsab fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta [minn issa 'l quddiem "il-fond"]. Permezz ta' kuntratt iffirmit quddiem in-Nutar Tonio Spiteri fis-6 ta' Awwissu, 1985,¹ is-soċjetà appellata kienet tat il-fond b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjetà appellanta, b'dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm miftiehma.

Mertu

3. Is-soċjetà rikorrenti istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fil-11 ta' Jannar, 2012, fejn filwaqt li ppremettiet li s-soċjetà intimata ma kinitx qiegħda tagħmel użu mill-fond u saħansitra

¹ Kopja Dok. A a fol. 2.

abbandunatu, talbet sabiex tingħata l-awtorizzazzjoni li tirriprendi l-pussess tiegħu, bl-ispejjeż tal-proċeduri kontra s-soċjeta intimata.

4. Is-soċjeta intimata kkontestat it-talba tas-soċjeta rikorrenti permezz tat-twegiba tagħha tas-26 ta' Jannar, 2012.

Id-digriet appellat

5. Waqt l-udjenza tal-5 ta' Ottubru, 2018, is-soċjeta intimata talbet sabiex jixhed mill-ġdid ir-rappreżentant tagħha Leonard Cassar, u dan stante li hija ma kinitx għalqet il-provi tagħha, iżda l-Bord çaħad it-talba kif ġej:

“Il-Bord in vista tal-fatt illi d-deposizzjoni tax-xhud Leonard Cassar qatt ma ġiet sospiza iżda jirriżulta li kienet ingħalqet u stante wkoll li ssottometta ruħhu għall-kontroezami tas-soċjeta rikorrenti, tiċħad it-talba.”

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwent i kunsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

“Kunsiderazzjonijiet:

Il-Bord wara li għarbel il-provi u wara li fliehom bir-reqqa jasal għall-konkluzjoni li l-fond ma kienx ingħalaq għal refurbishment kif ġie allegat mis-soċjeta intimata. Huwa aktar verosimili illi l-ħanut ingħalaq għaliex ma kienx qiegħed jopera bi qliegħ biżżejjed, kif fuq kollox gew infurmati d-Diretturi tas-soċjeta rikorrenti.

Mid-dokumentazzjoni (fn. 20 A folio 80 sa 102 tal-proċess) li giet preżentata mir-rappreżentant tas-soċjetà intimata jirrizulta li l-ħanut mertu ta' din il-kawża nfetaħ fis-6 ta' Frar 2012 u ċioe ħmistax-il ġurnata wara li kien irċieva notifika (fn. 21 Li saret fl-20 ta' Jannar 2012) tal-proċeduri odjerni izda reġa' għalaq għal ħames (5) ġimgħat, f'liema perijodu beda effettivament jsir xi xogħol fil-fond in kwistjoni. Filfatt mill-istess dokument, jirrizulta li bejn id-19 ta' Settembru, 2011 u l-4 ta' Frar, 2012 il-ħanut kien kompletament magħluq għal 'allegat' refurbishment. Jirrizulta wkoll li reġa' ingħalaq bejn it-13 ta' Marzu 2012 sat-22 ta' Marzu 2012 b'dana li reġa' nfetaħ fit-23 ta' Marzu 2012. Madanakollu rrizulta li l-ħanut ma kienx qiegħed jiftaħ kuljum tant fis-segwenti granet il-ħanut ma nfetaħx: 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' Ġunju 2012, 7 ta' Ġunju, 2012, mill-11 ta' Ġunju 2012, 12 ta' Ġunju 2012, 14 ta' Ġunju 2012, 16 ta' Ġunju 2012 u 19 ta' Ġunju 2012, u dan kif jirrizulta mid-dokument mmarkat bħala Dok LC1 a folio 80-102 tal-proċess.

Il-Bord jinnota wkoll li tul ix-xahar ta' Lulju 2012 il-ħanut kien jinżamm magħluq fuq medja ta' darbtejn f'ġimgħa u f'Awwissu 2012 fetax biss 8 t'ijiem. In oltre, fix-xahar ta' Settembru 2012, il-ħanut infetaħ 4 darbiet u f'Ottubru 2012 darba biss.

Illi meta dik il-kirja si tratta ta' ħanut, hu mistenni li dan jiftaħ fil-ħinijiet komunament magħrufa u li jekk ikun hemm raġuni valida għaliex dan ma jinfetaħx dan irid ikun għall-perijodu limitat.

Il-Bord jagħmel referenza għax-xhieda tad-Diretturi tas-soċjetà rikorrenti kif ukoll ta' Anthony Abdilla li lkoll qalu li r-rappreżentant tas-soċjetà intimata u ċioe is-Sur Leonard Cassar kien infurmahom li wara deċiżjoni tad-diretturi huma għazlu li ma jiftaħx il-ħanut. Jirrizulta mhux biss li d-deċiżjoni sabiex jingħalaq il-ħanut kienet waħda volontarja izda giet meħuda wara li d-diretturi tas-soċjetà intimata raw li ma kienx finanzjarjament vijabbli li jibqgħu joperaw.

Il-Bord josserva li s-soċjetà intimata kellha kull opportunità li xxejjen ix-xhieda tad-diretturi tas-soċjetà rikorrenti li lkoll xehdu li s-Sur Loenard Cassar kien stqarr magħhom li ma kienx vijabbli għalihom li jerġgħu jiftaħ l-ħanut sabiex ikomplu joperaw. Di fatti Glorya Beacom stqarret s-segwenti in kontro ezami:

"Għalaq 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" (fn. 22 A folio 224 tal-proċess).

Il-Bord għalhekk huwa konvint mill-provi mressqa illi sa qabel l-intavolar u n-notifika tal-proċeduri legali lis-soċjetà intimata, ebda xogħol ma sar tant li l-istess soċjetà intimata iddeċiediet li "tiċċaqlaq" biss meta ntebħet li kien hemm atti in corso biex jitmexxew proċeduri għar-ripreża tal-fond bl-iżgumbrament tagħha. Ir-rappreżentant tas-soċjetà intimata (sic) Martin Vella Pace spjega in kontro eżami (fn. 23 A folio 230 sa 240 tal-proċess):

Xhud: Iż-żmien li qed nitkellmu aħna, ir-raġuni li aħna ftaħna il-kawża hija għax huwa għalaq u abbanduna l-ħanut bejn Settembru ta' two thousand eleven u l-aħħar ta' Jannar elfejn u tnax.

Av: Sewwa, issa meta tgħid abbanduna naqblu però li fil-perijodu li semmejt inti, is-sur Cassar fetaħ il-ħanut.

Xhud: Le ma fethu qatt.

Av: Qatt ma fethu?

Xhud: Lanqas ghamel *refurbishment* dak iż-żmien.

...

Xhud: Dak il-ħanut kien kompletament magħluq, ħa nerga' nirrepeti ruħi u nikkonferma dak li għandi fl-affidavit. Mill-aħħar ta' Settembru elfejn u ħdax sa l-aħħar ta' Jannar elfejn u tnax il-ħanut kien kompletament magħluq u ma sar l-ebda *refurbishment* fih u lanqas kien hemm indikazzjoni li qed jsir *refurbishment* fil-ħanut.

...

Xhud: Wara li aħna ftaħna il-kawża fl-għaxra ta' Jannar tal-elfejn u tnax, towards the end of January ġie notifikat is-sur Cassar, u fl-ewwel ġimgħa ta' Frar infetaħ il-ħanut bil-ġeneru li kellu qabel ma għalaq is-sur Cassar.

...

Xhud: Wara dak iż-żmien għax aħna l-argument tagħna huwa għal dak il-perijodu, s-sur Cassar wara li kien fetaħ għal xi ġimgħatejn bil-generu li kellu qabel, għalaq għal xi għaxart ijiem jew ġimgħatejn, żeba' l-ħanut minn ġewwa u żeba' l-art, biddel it-tabella ta' barra u biddel il-generu. Umbagħad anke hemm esebit ir-ritratti, illi fetaħ f'Marzu tal-elfejn u tnax. Iġifieri fil-perijodu għalix aħna ftaħna il-kawża ma kienu qed jsiru l-ebda xogħlijiet ...

...

Xhud: Iva qalilna aħjar inħallas il-kera milli nibqa' nopera l-ħanut u jkolli nħallas is-salesgirls, l-elettriku, l-insurance u dawk l-affarjiet ...

...

Xhud: Il-fittings kienu għadhom hemm hekk. Jien għidtlek ċar u tond illi ma sar xejn ġol-ħanut. Anke l-istock tas-sajf kienu għadhom imdendlin ġol-ħanut. F'Jannar dan fil-bidu ta' Jannar dan.

*Il-Bord jagħmel referenza għax-xhieda (fn. 24 A folio 218 sa 222 tal-proċess) ta' **Daphne Cassar** prodotta mis-soċjetà intimata li stqarret illi "imbagħad fi Frar konna ergajna ftaħnieh kollox ta' malajr għax is-Sur Cassar kien iddeċieda li aħjar nerggħu nifthuh għax kien irċieva ittra li tipo aħjar nerggħu nifthuh għax il-proprietarji raw li aħjar nerggħu nifthuh. Konna ftaħnih fi Frar, ergajt mort jien nifthuh. Kellna collection vera żgħira, kellna l-għamara għadha mhux lesta kollha, so kellna ninqdew b'li kien hemm. Però x-xogħol kien lest kollu lejn Marzu qisu lejn nofs Marzu. Però minn Marzu 'l hemm ma bqajtx nieħu ħsiebu jien ...".*

*Il-Bord jirrileva illi ankorke s-soċjetà intimata għalqet għal 'refurbishment', irriżulta li wara l-allegat 'refurbishment', il-ħanut ma kienx qiegħed jiftaħ b'mod regolari. Ġja gie stabbilit il-punt illi l-użu ta' fond fuq skala minima u ridotta, meta mqabbel mal-potenzjal tagħha, jekwivali għal 'non uso'. Fil-kawża fl-ismijiet "**Josephine Gatt -vs- Joseph Mallia**", Appell, 29 ta' April 1996 gie rimarkat illi "anke jekk l-intimat kien jiftaħ il-fond għal perijodi qosra, xorta jibqa' l-fatt li ma kienx qed juża l-fond kif suppost u dan iwassal għall-iżgumbrament tiegħu".*

Il-Bord jinnota illi ż-żamma ta' ħanut magħluq tippregudika lis-sid kif gie affermat mid-diretturi tas-soċjetà rikorrenti. Il-Bord ma jistax ma jinnotax li fir-risposta (fn. 25 A folio 13 tal-proċess), s-soċjetà intimata stess irrikonoxxiet kemm isir ħsara meta ħanut minn ġo l-istess kumpless jinzamm magħluq: "Inoltre l-esponent jirrileva li l-pożizzjoni tar-rikorrenti li mhiex iżzomm l-"arcades" f'pożizzjoni tajba qiegħda tippregudika in-negozju tal-intimati u li kien dan li inneċessita dan ir-ristrutturar.

Dan ta' min jinnota li s-sidien qegħdin iżommu ħafna mill-ħwienet fl-istess inħawi magħluqa bil-preġudizzju kbir għan-negożju tar-rikorrenti.”

Daphne Cassar, ex impjegata tas-soċjetà intimata stqarret (fn. 26 A folio 218 sa 222 tal-proċess) illi “Kont naħdem mill-għaxra sas-sebgħa, però s-Savoy mhux dejjem konna nifthuh filgħodu u filgħaxija. Ġieli konna nifthuh filgħodu biss, ġieli konna nifthuh gurnata skont iċ-ċirkostanzi x'kienu”.

*In oltre, il-Bord jirrileva li l-għeluq ta' ħanut jittraduċi ruħu wkoll fi ksur tal-obbligazzjonijiet tal-kiri. Dan japplika kemm fil-kaz ta' ħanut 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 s-soċjetà intimata pruvat tiġġustifika l-għeluq tal-ħanut però b'kull dovut rispett, il-Bord jinnota li għaladarba x-xogħlijiet bdew proprju wara li l-istess intimat giet notifikata bil-proċeduri, għaladarba ma rriżultax li x-xogħlijiet kienu jikkonsistu f'xogħlijiet kbar li jimmeritaw għeluq ta' madwar erba' xhur, għaladarba rriżulta ukoll mid-dokumentazzjoni li preżentat is-soċjetà intimata stess li lanqas wara ma kienet qed tiftaħ il-ħanut b'mod regolari, il-Bord huwa għalhekk tal-fehma li tali raġuni ma sservix ta' raġuni valida li tista', fil-parametri tal-liġi, tiġġustifika dan l-aġir tas-soċjetà intimata u ssalva d-dritt lokatizzju fuq l-imsemmi fond.

Konkluzjoni

Għaldaqstant, dan il-Bord, wara li għarbel bir-reqqa l-provi akkwiziti, huwa tal-fehma li s-soċjetà intimata ma kinitx għustifikata milli żżomm il-ħanut magħluq għal diversi xhur. In oltre, meħud in konsiderazzjoni, l-pożizzjoni tal-ħanut mertu ta' din il-kawża u cioè formanti parti minn kumpless ta' Shopping Arcades, il-Bord huwa tal-fehma li l-preġudizzju soffert huwa ta' ċerta portata.”

L-Appell

6. Is-soċjetà appellanta ppreżentat r-rikors tal-appell tagħha fit-8 ta' Ġunju, 2020, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

- “(i) tħassar, tirrevoka u tikkancella id-digriet mogħti fil-5 t’Ottubru, 2018, li bih giet miċhuda t-talba tal-konvenuta biex jixhed mill-ġdid Leonard Cassar, u*
- (ii) tħassar, tirrevoka u tikkancella is-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-3 ta’ Marzu, 2020 fl-ismijiet “Calthon Limited vs. Gee Two Limited” (Rikors Numru 1/2012 MV) u minflok tgħaddi biex, wara li tilqa’ l-eċċezzjonijiet tagħha, tiċhad it-talbiet tal-attriċi, jew alternattivament, tirrinviija l-atti lura għall-kontinwazzjoni, bl-ispejjeż taż-żewġt istanzi kontra tagħha.”*

Dawn huma t-tliet aggravji tas-soċjetà intimata, hawnhekk appellanta: (a) il-Bord ma kellux jiċhad it-talba tagħha sabiex jixhed mill-ġdid Leonard Cassar għaladarba l-provi tagħha kienu għadhom ma ngħalqux; (b) il-Bord kien żbaljat meta bbaża s-sentenza appellata fuq fatti li seħħew waqt il-mori tal-proċeduri; u (ċ) mill-provi ma kienx jirriżulta li hija kienet abbandunata il-fond.

Ir-Risposta tal-Appell

7. Is-soċjetà appellata wiegħbet fit-30 ta’ Ġunju, 2020, fejn qiegħda tissottometti li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u għalhekk timmerita li tiġi kkonfermata, u dan għar-raġunijiet li hija tispjega fit-twegiba tagħha.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mis-soċjetà appellanta, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mis-soċjetà appellata fit-twegiba tagħha, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fid-digriet appellat u fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: il-Bord ma kellux jiċċad it-talba tagħha sabiex jixhed mill-ġdid Leonard Cassar hekk kif kien għadu miftuħ l-istadju tal-provi tagħha

9. Dan l-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanta jirrigwarda d-deċiżjoni tal-Bord permezz tad-digriet appellat, fejn ċaħad it-talba tagħha sabiex jixhed mill-ġdid Leonard Cassar, u dan għaliex meta dan xehed, id-depożizzjoni tiegħu in eżami ma kinitx ġiet sospiża u kien ukoll sarlu l-kontroeżami. Hija tiċċita d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 565 u tas-subartikolu 602(1) tal-Kap. 12 in sostenn tal-pożizzjoni tagħha. Tgħid li l-unika kondizzjoni imposta mil-liġi hija li s-smiġħ tal-kawża ma jkunx ingħalaq. Applikata din il-kondizzjoni għall-każ odjern, tirrileva li meta saret it-talba sabiex Leonard Cassar iżid max-xhieda tiegħu, l-istadju tal-provi tas-soċjetà appellanta kien għadu miftuħ. B'hekk Leonard Cassar kellu d-dritt li jixhed mill-ġdid u d-digriet appellat ingħata bi ksur tas-subartikolu 602(1) tal-Kap. 12 u l-uniku rimedju għal dan kien it-tħassir tas-sentenza appellata u r-rinviju tal-atti quddiem il-Bord.

10. Is-soċjetà appellata tilqa' billi tiċċita dik il-parti tal-verbal tas-seduta tal-5 ta' Ottubru, 2018 li tirrifletti t-twegiba tal-avukat difensur tagħha għat-talba tas-soċjetà appellanta sabiex jixhed mill-ġdid Leonard Cassar. Tirrileva li l-Bord kien ċaħad it-talba għaliex id-depożizzjoni tax-xhud inkwistjoni ma kinitx ġiet sospiża, anzi kien jirriżulta li ngħalqet tant hu hekk li ssottometta ruħu għall-kontroeżami. Is-soċjetà appellata taċċetta li madankollu s-soċjetà appellanta kellha kull dritt li tagħmel rieżami ta' dak ix-xhud, imma dan sakemm id-domandi kienu relatati mal-kontroeżami. Tissottometti li dak li qed titlob is-soċjetà appellanta kien jolqot saħansitra d-dritt tas-soċjetà appellata li

tagħmel kontroezami tax-xhud mal-għeluq tax-xhieda tiegħu. Jekk jiġi aċċettat dak li kienet qiegħda titlob is-soċjetà appellanta, il-Qorti tiġi rinfaccata b'sitwazzjoni fejn xhud jista' jittella' diversi drabi, mingħajr l-ebda sistema. B'risposta għal dak li qiegħda tallega s-soċjetà appellanta, issostni li l-Bord ma kienx kiser id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 565 tal-Kap. 12. Dan l-artiklu kien ta' natura ġenerali u daħal fis-seħħ proprju fiż-żmien li s-soċjetà appellanta ddeċidiet li ttella' jixhed mill-ġdid lix-xhud inkwistjoni. Tgħid ukoll li hawn kien applikabbli l-artikolu 581 tal-Kap. 12, li kien jagħti lix-xhud l-opportunità li jagħmel kjarifiki. L-istess seta' jsir skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 602 tal-istess liġi. Is-soċjetà appellata tagħlaq billi tissuggerixxi li dak li qiegħda titlob is-soċjetà appellanta, jiġifieri li tiġi mħassra s-sentenza appellata u anki d-digriet appellat, filwaqt li jiġu rinvjati l-atti lura lejn il-Bord, hija kienet qiegħda tittenta ttawwal il-perijodu li fih il-ħanut jibqa' ma jintużax u fil-frattemp jiġi affettwat in-negozju tas-soċjetà appellata. Tgħid li wara kollox, ma kien hemm l-ebda istanzi ġodda li kienu jirrikjedu li x-xhud jixhed aktar minn tliet snin tard.

11. Fid-digriet appellat tiegħu, il-Bord osserva li d-depożizzjoni tax-xhud inkwistjoni qatt ma kienet ġiet sospiza, anzi kien jirrizulta li din kienet ingħalqet u saħansitra sottometta ruħu għall-kontroezami tas-soċjetà appellata.

12. Issa, jirrizulta li l-ewwel darba li xehed Leonard Cassar, kif prodott mis-soċjetà appellanta, kien proprju waqt l-udjenza tad-9 ta' Ottubru, 2014. Il-Qorti tosserva li dakinhar sar il-kontroezami tiegħu, fejn ipprometta li jesebixxi *à-Z readings jew record tad-daily sales* fir-rigward ta' żewġ ħwienet, u ġie rizervat il-kontroezami ulterjuri. Ix-xhud għalhekk fis-seduta tal-15 ta' Jannar,

2015 ippreżenta l-informazzjoni meħtieġa, filwaqt li pprometta li jesebixxi rapport ikkonfermat mill-awditur fir-rigward taż-*Z readings*. Imbagħad reġa' xehed fis-seduta tal-4 ta' Mejju, 2015, in kontroezami, fejn gie rizervat il-kontroezami ulterjuri. Fid-dawl ta' dawn il-fatti, ma jidhirx lil din il-Qorti, kif tajjeb jirrileva l-Bord, li d-depożizzjoni tax-xhud Leonard Cassar kienet giet sospiza, u saħansitra sar ukoll il-kontroezami tiegħu u s-soċjetà appellanta setgħet biss tagħmel riezami fuq il-fatti li kien digà ddepona fuqhom ix-xhud in kontroezami.

13. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li d-deċiżjoni tal-Bord kienet waħda żbaljata u jgħaddi sabiex jiċċita d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 565 tal-Kap. 12. Imma l-Qorti tgħid li dan l-artikolu bl-ebda mod ma jista' jitqies li jsaħħaħ l-argument tagħha. Is-subartikolu (2) tiegħu jgħid li fir-rigward tax-xhieda tal-partijiet stess, għandhom japplikaw dawk id-dispożizzjonijiet tal-istess Kodiċi dwar ix-xhieda. Fost dawn id-dispożizzjonijiet insibu is-subartikolu 602(1) li fuqu tistrieħ is-soċjetà appellanta, u saħansitra tintpretah li jagħti l-opportunità li persuna tixhed għal darb'oħra, soġġett għall-kundizzjoni unika li ma jkunx ingħalaq is-smiġħ tal-kawża.

14. Għalhekk is-soċjetà appellanta tonqos li tagħraf li s-subartikolu msemmi jimponi kondizzjoni oħra, jiġifieri li x-xhud jista' jittella' jixhed għal darb'oħra biss jekk ikun jixtieq jagħmel xi zieda jew xi korrezzjoni fid-depożizzjoni preċedenti tiegħu. Hekk ukoll jagħmel l-artikolu 518 tal-Kap. 12. Fil-każ odjern, ma jirrizultax li dan kien l-għan tas-soċjetà appellanta, tant hu hekk li anki fir-rikors tal-appell tonqos milli tindika x'kjarifika xtaqet tagħmel permezz tax-

xhieda ulterjuri ta' dan ix-xhud, u fin-nuqqas, il-Bord sewwa għamel meta ċaħad it-talba tagħha.

15. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx dan l-ewwel aggravju ġustifikat u tiċħdu.

It-tieni aggravju: il-Bord żbalja meta bbaza d-deċiżjoni tiegħu fuq fatti li seħħew waqt il-mori tal-proċeduri

16. Is-soċjetà appellanta tispjega li t-tieni aggravju tagħha huwa li l-Bord wasal għall-konkluzjoni tiegħu skont il-fatti kif seħħew fil-mori tal-kawża, meta huwa kien dovut jikkonsidra t-talbiet tas-soċjetà appellanta b'riferiment għaċ-ċirkostanzi fattwali li rriżultaw meta giet intavolata l-kawża odjerna fil-11 ta' Jannar, 2012. In sostenn tas-sottomissjoni tagħha, is-soċjetà appellanta tagħmel riferiment għal dak li ddikjara Martin Vella Pace, direttur tas-soċjetà appellata, in kontroezami waqt l-udjenza tat-12 ta' Ġunju, 2018, filwaqt li ssostni li l-ġurisprudenza tiddetta li f'azzjonijiet bħal dik odjerna, it-talba tas-sid għandha tkun fondata fuq ċirkostanzi li jeżistu meta ssir it-talba tiegħu u mhux fuq fatti li jseħħu wara. Is-soċjetà appellanta tgħaddi sabiex tagħmel riferiment għal diversi sentenzi ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, in sostenn tal-argument tagħha.

17. Is-soċjetà appellata tiċħad dan kollu, u tgħid li kien proprju għaliex il-fond kien dam xhur magħluq qabel il-ftuh tal-kawża odjerna li hija kienet intavolat il-proċeduri prezenti. B'riferiment għax-xhieda ta' Martin Vella Pace kif ċitata mis-soċjetà appellanta, is-soċjetà appellata tirrileva li jekk il-fond baqa' magħluq wara li nfetħu dawk il-proċeduri, dan ma kien bl-ebda mod

ifisser li qatt ma ngħalaq qabel il-ftuħ tal-kawża. Tgħid li s-soċjetà appellanta konvenjentement tiskarta dik il-parti tax-xhieda fejn intqal li l-fond kien ilu magħluq minn Settembru 2011. Il-Bord kien ben konsapevoli ta' dan u għamel riferiment għad-diversi xhieda li qalu li l-fond kien ilu magħluq minn Settembru 2011. Is-soċjetà appellata tgħid li l-Bord ma emminx li fil-perijodu bejn Settembru 2011 u Jannar 2012 is-soċjetà appellanta kienet żammet il-fond magħluq minħabba xogħol ta' *refurbishment*. Tirrileva li l-Bord kien saħansitra nnota illi (i) il-ħanut infetaħ biss fis-6 ta' Frar, 2012, jgħid li l-Bord kien saħansitra nnota illi (ii) il-ħanut infetaħ biss fis-6 ta' Frar, 2012, jgħid li l-Bord kien saħansitra nnota illi (i) il-ħanut infetaħ biss fis-6 ta' Frar, 2012, jgħid li l-Bord kien saħansitra nnota illi (ii) l-allegati xogħlijiet ta' *refurbishment* bdew wara din id-data u għalhekk qabel ma kien hemm l-ebda ġustifikazzjoni sabiex il-fond inżamm magħluq. Is-soċjetà appellata tgħid li s-sentenzi li għalihom tagħmel riferiment s-soċjetà appellanta, kienu jirrigwardaw talbiet relatati ma' episodji li qatt ma seħhew jew li seħhew waqt il-mori tal-proċeduri.

18. Din il-Qorti mill-ewwel tgħid li s-soċjetà appellanta m'għandhiex raġun. Huwa minnu li l-Bord kkonsidra dak li seħh wara d-data tal-preżentata tal-proċeduri odjerni, imma ma jistax jingħad li huwa wasal għad-deċiżjoni appellata skont dawk ir-riżultanzi biss. Dan jingħad għaliex mill-ewwel il-Bord ikkonsidra li l-fond kien inżamm magħluq, wisq probabbli għaliex ma kienx qed jopera bi qligħ bizzejjed, kif wara kollox ġew infurmati d-diretturi tas-soċjetà appellata mid-direttur tas-soċjetà appellanta Leonard Cassar. Il-Bord osserva li l-fond kien infetaħ fis-6 ta' Frar, 2012, proprju ħmistax-il jum wara li r-rappreżentant tas-soċjetà appellanta kien irċieva notifika ta' dawn il-proċeduri. Il-Bord iċċita silta mix-xhieda tad-direttur tas-soċjetà appellata

Martin Vella Pace, fejn dan qal li r-raġuni għaliex huma kienu ddeċidew li jistitwixxu l-proċeduri odjerni kienet għaliex il-fond inżamm magħluq u abbandunat bejn Settembru 2011 u Jannar 2012.

19. Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ma ssibx li t-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta huwa ġustifikat, u tiċċdu wkoll.

It-tielet aggravju: mill-provi prodotti l-Bord ma kellux jikkonkludi li hi kienet abbandunat il-fond

20. Is-soċjetà appellanta tinsab aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord fejn dan wasal għall-konkluzjoni li hija kienet abbandunat il-fond. Tirrileva li dan il-fond u ħanut ieħor tagħha mikrija mingħand is-soċjetà appellata, huma adibiti għall-użu bħala ħwienet. Is-soċjetà appellanta ssostni li l-azzjoni tas-soċjetà appellata kienet waħda prematura u intempestiva għaliex saret biss ftit ta' żmien wara li l-fond ingħalaq bil-għan li jsir ir-*refurbishment* maħsub. Tgħid li dan il-perijodu kien tant qasir, inqas minn erba' xhur, li l-Bord ma setax jikkonsidra li dan kien iwassal għal abbandun tal-kirja u s-soċjetà appellata fil-fatt kienet intavolat l-azzjoni tagħha qabel ma tlestew ix-xogħlijiet. Tgħid ukoll li bil-mod li ddeċieda l-Bord, hija kienet ġiet penalizzata għaliex donnu kien qed jgħid li galadarba s-soċjetà appellata kienet intavolat l-azzjoni tagħha, is-soċjetà appellanta issa kienet miżmuma milli tagħmel ix-xogħlijiet li xtaqet. Is-soċjetà appellanta tissottometti li l-Bord straħ sew fuq dak li kien qal id-direttur tagħha Leonard Cassar lid-diretturi tas-soċjetà appellata, jiġifieri li ma kienx beħsiebu jiftaħ il-ħanut. Tgħid li l-inkontru ta' bejniethom kien sar "mingħajr preġudizzju" u għalhekk dak li ntqal ma setax jittieħed bħala prova,

apparti l-fatt li mera intenzjoni wkoll jekk dikjarata, ma setgħetx tiġi meqjusa bħala biżżejjed sabiex tiġġustifika t-terminazzjoni tal-kirja. Issostni li l-uniku skop li kien jirriżulta għall-għeluq tal-ħanut matul iż-żmien kollu sad-data tal-ftuħ tal-kawża odjerna, kien dak ta' *refurbishment*. In sostenn tal-argumenti tagħha, is-soċjetà appellanta tagħmel aċċenn għal dawk il-fatti mill-provi li jirriżultaw fiż-żmien wara li nfetħu dawn il-proċeduri. Tgħid li l-ġurisprudenza kienet tgħallem li ma hemm l-ebda abbandun fejn l-attività kummerċjali, ossia il-bejgħ, jiġi ridott sakemm il-ftuħ tal-ħanut ma jkunx wieħed sporadiku. Jekk il-Bord għoġbu li jindika l-ġranet meta il-fond kien magħluq fil-perijodu bejn Marzu u Ġunju 2012, is-soċjetà appellanta targumenta li dan kien ifisser li kien hemm ukoll ġranet fejn infetaħ. Tissottometti li s-sid ma setax jindaħal fil-mod tal-użu tal-fond mill-inkwilin, u dan sakemm l-użu jkun wieħed suffiċjenti sabiex ma jiġix meqjus bħala abbandun. B'hekk il-Bord kien żbaljat fl-apprezzament tiegħu tal-provi.

21. Is-soċjetà appellata tikkontendi li hija kienet intavolat l-azzjoni odjerna wara li rappreżentanta tas-soċjetà appellanta kienet għamlitha ċara, u dan wara diversi xhur ta' taħditiet, li hija ma kellha l-ebda interess li tiftaħ il-ħanut mill-ġdid peress li ma kienx finanzjarjament vijabbli għaliha. L-azzjoni kienet ittieħdet ukoll peress li l-fond jagħmel parti minn kumpless ta' ħwienet u għalhekk l-għeluq tiegħu kien jippreġudika lis-sid, u dan kif affermat mid-diretturi tas-soċjetà appellata u kif ukoll ġie osservat mill-Bord. Tgħid li fil-każ odjern, il-ħanut kien inżamm magħluq mingħajr attività' ta' xejn, u dan saħansitra għal perijodu ta' erba' xhur. Tirrileva wkoll li r-rappreżentanta tas-soċjetà appellanta ma kienet tatha l-ebda ħjiel dwar proġetti ta'

refurbishment, proprju wara li giet intavolata l-azzjoni odjerna sabiex jiġi ġustifikat l-għeluq tal-fond, b'dana illi kien ċar mid-diversi diskursati mad-direttur tas-soċjetà appellanta, u anki fuq ammissjoni tiegħu stess, li l-fond ma kienx ser jerga' jinfetaħ. Hija kienet ressqet provi oħra sabiex turi li l-fond ma baqax jintuża kif kellu jintuża, saħansitra anki wara li nfethu l-proċeduri odjerni. Tgħid li s-soċjetà appellanta ressqet l-argument li prova ċara li l-ħanut ma kienx ingħalaq għalkollox kien il-kont tad-dawl u tal-ilma, imma filwaqt li s-soċjetà appellata turrileva li l-fond kellu biss *metre* tad-dawl, ix-xhud Joe Borg kien qal li meta kien imur jagħlaq il-kumpless huwa kien dejjem jinnota bozza mixgħula fil-fond u għalhekk il-prova tal-konsum tal-elettriku ma kinitx tiswa. Is-soċjetà appellata tikkontendi li sabiex fond jitqies li huwa kummerċjali, il-bejgħ irid ikun abitwali u sistematiku u n-negozjant għandu jzomm il-ħanut miftuħ, b'dana li meta wieħed jittratta kawżali ta' *non uso* għandu jitlaq mill-prinċipju sancit fil-Kodiċi Ċivili illi l-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija lilu bħala missier tajjeb tal-familja u għall-użu miftiehem fil-kuntratt jew dak prezunt miċ-ċirkostanzi. Tagħlaq billi tissottometti li kuntrarjament għal dak li qiegħda tikkontendi s-soċjetà appellanta, hija għandha kull dritt tindaħal fil-frekwenza tal-użu tal-fond, kemm minħabba it-termini tal-ftehim ta' bejniethom u anki għaliex il-fond kien jagħmel parti minn kumpless ta' ħwienet.

22. Hawnhekk ukoll il-Qorti tgħid li l-Bord iddeċieda tajjeb. Il-Bord jibda billi josserva li skont Dok. LC1² ipprezentat mir-rappreżentant tas-soċjetà appellanta, jirrizulta li l-fond infetaħ fis-6 ta' Frar, 2012, jiġifieri ħmistax-il jum

² A fol. 80 sa 102.

wara n-notifika tal-proċeduri odjerni, filwaqt li bejn id-19 ta' Settembru, 2011 u l-4 ta' Frar, 2012 il-fond kien magħluq għalkollox minħabba allegat *refurbishment*. Il-Qorti għalhekk tgħid ukoll li għaladarba d-dokument ipprezentah ir-rappreżentant tas-soċjetà appellanta u kien imħejji minnu stess³, mhux kontestat min-naħa tagħha li l-fond kien magħluq bejn dawn iż-żewġ dati.

23. Huwa minnu li kif tirrileva s-soċjetà appellanta, l-Bord jagħmel riferiment għal diversi dati oħra wara dak il-perijodu fejn il-fond jirrizulta li kien magħluq. Il-Bord jirrileva li fil-każ odjern fejn is-soċjetà appellanta kienet qiegħda tallega li l-perijodu meta l-fond kien magħluq kien sabiex isir *refurbishment* tiegħu, xorta waħda wara dak l-allegat *refurbishment* il-fond ma kienx jinfetaħ b'mod regolari. Minn dan kollu l-Qorti tifhem li meta l-Bord ikkunsidra d-dati l-oħra tal-għeluq tal-fond wara d-data meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni, dan kien biss sabiex jistabbilixxi jekk kinitx veritiera l-allegazzjoni magħmula mis-soċjetà appellanta li hija kienet qiegħda żżomm il-fond magħluq minħabba *refurbishment* u għalhekk jekk hija kellhiex raġuni valida sabiex iżomm il-fond magħluq.

24. Wara li ħa dawn il-fatti kollha inkonsiderazzjoni, il-Bord għamel riferiment għax-xhieda tad-diretturi tas-soċjetà appellanta, u anki għal dik ta' Anthony Abdilla, li kollha qalu li r-rappreżentant tas-soċjetà appellanta, Leonard Cassar, kien infurmahom li d-diretturi ta' dik is-soċjetà kienu għażlu li ma jifthux il-ħanut fuq deċiżjoni tagħhom stess, peress li ma kienx

³ Ara xhieda seduta 15.01.15 a fol. 78.

finanzjarjament vijabbli li jkomplu joperaw. Xhieda, tgħid il-Qorti, li kienet tikkontradixxi għalkollox l-allegazzjoni tas-soċjetà appellanta li l-fond kien ingħalaq għal raġunijiet ta' *refurbishment*.

25. Is-soċjetà appellanta tinsisti li dan il-kliem kien intqal waqt lagħha bejn il-partijiet li kienet intiża "*mingħajr preġudizzju*", imma l-Qorti tagħraf li s-soċjetà appellanta mhijiex qiegħda tkun preċiża meta tagħmel riferiment għall-*affidavit* ta' Martin Vella Pace in sostenn tal-allegazzjoni tagħha, u dan għaliex dawn il-kliem intużaw biss fejn saret proposta għal użu differenti mill-*Arcade* min-naħa ta' Leonard Cassar. Hekk jikkonferma Martin Vella Pace fix-xhieda tiegħu in kontroezami.⁴

26. Għalhekk, sewwa għamel il-Bord meta osserva li s-soċjetà appellanta min-naħa tagħha kellha kull opportunità li tikkontradixxi din ix-xhieda u għalhekk wasal għall-konkluzjoni li ma kien sar l-ebda *refurbishment* fil-fond fiż-żmien inkwistjoni u s-soċjetà appellanta ddecidiet li "*tiċċaqlaq*" meta ntebħet li kien hemm proċeduri pendenti kontriha għall-iżgumbrament tagħha. Il-Qorti tikkondividi l-ħsieb tal-Bord li osserva wkoll li kien irrizulta li x-xogħlijiet ta' *refurbishment* kienu bdew wara n-notifika tas-soċjetà appellanta bl-atti tal-proċeduri odjerni, u li dawn ma kinux kbar tant li kienu jimmeritaw l-għeluq tal-fond għal erba' xhur sħaħ. Dawn l-osservazzjonijiet tal-Bord jirrizultaw sew fondati minn eżami tal-fatturi esebiti fl-atti tal-kawża fl-istess ismijiet u b'rikors numru 2/2012, u li għalihom is-soċjetà appellanta tagħmel riferiment fir-rikors tal-appell tagħha. Tali fatturi mhumiex xhieda ta'

⁴ Seduta 12.06.18 a fol. 238.

refurbishment daqstant qawwi li kien jimmerita l-għeluq tal-fond għal erba' xhur, u saħansitra l-ftuħ erratiku tiegħu f'bosta xhur wara. Għandu jingħad ukoll li l-fatturi, kif saħansitra tosserva s-soċjetà appellanta stess, huma kollha datati bejn Frar u Marzu 2012, jiġifieri wara l-perijodu ta' għeluq inkwistjoni, u għalhekk ma jistgħux jiġu kkonsidrati bħala evidenza tajba in sostenn tal-allegat *refurbishment* fil-fond.

27. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni tajba li tista' tiġġustifika dan l-aggravju, u tiċċdu.

Decide

Għar-raġunijiet premissi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċċdu, filwaqt li tikkonferma d-digriet appellat u s-sentenza appellata fl-intier tagħhom, tiċċad l-eċċezzjonijiet tal-istess soċjetà appellanta u tilqa' t-talbiet tas-soċjetà appellata.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern huma a karigu tas-soċjetà appellanta wkoll.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**