MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-03 ta' Frar, 2021

Appell Inferjuri Numru: 2/2012/1 LM

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

***vs*.**

Gee Two Limited (C 6884) u għal kull interess li jista' jkollhom Leonard Cassar (K.I. nru 430758M) u Rita Cassar (K.I. nru 329259M)
("l-appellanta")

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Gee Two Limited (C 6884)** [minn issa 'l quddiem "is-soċjetà appellanta"] u **Leonard Cassar (K.I. nru 430758M)** u **Rita Cassar (K.I. nru 329259M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellanta Cassar"] (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 mill-Bord fit-3 ta' Marzu, 2020, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] fl-ismijiet fuq premesssi 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 l-appellanti kollha.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-proċeduri odjerni jirrigwardaw il-kirja tal-ħanut internament enumerat 11 bl-isem *'State'* flimkien mal-i*store* sovrastanti u li jagħmlu 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 iffirmat quddiem in-Nutar Joseph Henry Saydon fl-4 ta' April, 2006,[1] is-soċjetà appellata kienet tat il-fond b'titolu ta' lokazzjoni lill-appellanta, b'dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm miftiehma.

<u>Mertu</u>

3. Is-soċjetà appellata istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fil-11 ta' Jannar, 2012, fejn filwaqt li ppremettiet li s-

[1] Kopja Dok. A a *fol.* 2.

soċjetà appellanta ma kinitx qiegħda tagħmel użu mill-fond u saħansitra abbandunatu, talbet sabiex tingħata l-awtorizzazzjoni li tirriprendi l-pussess tiegħu, bl-ispejjeż tal-proċedura kontra s-soċjetà appellanta.

4. L-appellanti kkontestaw it-talba tas-soċjetà appellata permezz tat-tweġiba tagħhom tas-26 ta' Jannar, 2012.

<u>Id-digriet appellat</u>

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

> *"Il-Bord in vista tal-fatt illi d-deposizzjoni tax-xhud Leonard Cassar qatt ma ġiet sospiża iżda jirriżulta li kienet ingħalqet u stante wkoll li ssottometta ruħhu għall-kontroeżami tas-soċjetà rikorrenti, tiċħad it-talba."*

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

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

Mid-dokumentazzjoni (fn. 20 A folio 80 sa 102 tal-proċess) li ġiet preżentata mir-rappreżentant tas-soċjetà intimata jirriżulta 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 iżda reġa' għalaq għal ħames (5) ġimgħat, f'liema perijodu beda effettivament jsir xi xogħol fil-fond in kwistjoni. Filfatt mill-istess dokument, jirriżulta li bejn id-19 ta' Settembru, 2011 u l-4 ta' Frar, 2012 il-ħanut kien kompletament magħluq għal 'allegat' refurbishment. *Jirriżulta 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 rriżulta li l-ħanut ma kienx qiegħed jiftaħ kuljum tant fis-segwenti ġranet 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 jirriżulta 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 fetaħ 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 għażlu li ma jiftħux il-ħanut. Jirriżulta mhux biss li d-deċiżjoni sabiex jingħalaq il-ħanut kienet waħda volontarja iżda ġiet 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 jiftħu l-ħanut sabiex ikomplu joperaw. Di fatti Glorya Beacom stqarret s-segwenti in kontro eżami:

> *"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 fetħu qatt.

Av: Qatt ma fetħu?

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

...

Xhud: Dak il-ħanut kien kompletament magħluq, ħa nerġa' 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-ġeneru 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-ġeneru. Umbagħad anke hemm esebit ir-ritratti, illi fetaħ f'Marzu tal-elfejn u tnax. Iġifieri fil-perijodu għalxix 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-affarijiet ...

...

Xhud: Il-*fittings* kienu għadhom hemm hekk. Jien għidtlek ċar u tond illi ma sar xejn ġol-ħanut. Anke l-i*stock* 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 erġajna ftaħnieh kollox ta' malajr għax is-Sur Cassar kien iddeċieda li aħjar nerġgħu niftħuh għax kien irċieva ittra li tipo aħjar nerġgħu niftħuh għax il-proprjetarji raw li aħjar nerġgħu niftħuh. Konna ftaħnih fi Frar, erġajt mort jien niftħu. 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 ghal '*non uso'. *Fil-kawża fl-ismijiet "**Josephine Gatt -vs- Joseph Mallia**", Appell, 29 ta' April 1996 ġie 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 tippreġudika lis-sid kif ġie 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 jinżamm magħluq: "*Inoltre l-esponent jirrileva li l-pożizzjoni tar-rikorrenti li mhiex iżżomm l-"arcades" f'pożizzjoni tajba qiegħda tippreġudika in-negozju tal-intimati u li kien dan li inneċessita dan ir-ristrutturar.

Dan ta' min jinnota li s-sidien qegħdin iżommu hafna mill-ħwienet fl-istess inħawi magħluqa bil-preġudizzju kbir għan-negozju 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 niftħuh filgħodu u filgħaxija. Ġieli konna niftħuh filgħodu biss, ġieli konna niftħuh ġurnata 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-każ 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 l-intimati pruvaw jiġġustifikaw l-għeluq tal-ħanut però b'kull dovut rispett, il-Bord jinnota li ġaladarba x-xogħlijiet bdew proprju wara li l-istess intimati ġew notifikati bil-proċeduri, ġaladarba ma rriżultax li x-xogħlijiet kienu jikkonsistu f'xogħlijiet kbar li jimmeritaw għeluq ta' madwar erba' xhur, ġaladarba rriżulta ukoll mid-dokumentazzjoni li preżentaw l-intimati 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 tal-intimati u ssalva d-dritt lokatizzju fuq l-imsemmi fond.

Konklużjoni

Għaldaqstant, dan il-Bord, wara li għarbel bir-reqqa l-provi akkwiżiti, huwa tal-fehma li l-intimati ma kinux ġustifikati milli jżommu l-ħanut magħluq għal diversi xhur. In oltre, meħud in konsiderazzjoni, l-pożizzjoni tal-ħanut mertu ta' din il-kawża u ċioè formanti parti minn kumpless ta' Shopping Arcades, il-Bord huwa tal-fehma li l-preġudizzju soffert huwa ta' ċerta portata."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-8 ta' Ġunju, 2020, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"(i) tħassar, tirrevoka u tikkanċella id-digriet mogħti fil-5 t'Ottubru, 2018, li bih ġiet miċħuda t-talba tal-konvenuti biex jixhed mill-ġdid Leonard Cassar, u

(ii) tħassar, tirrevoka u tikkanċella is-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-3 ta' Marzu, 2020 fl-ismijiet "Calthon Limited vs. Gee Two Limited u għal kull interess li jista' jkollhom Leonard Cassar u Rita Cassar" (Rikors Numru 2/2012 MV) u minflok tgħaddi biex, wara li tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha, tiċħad it-talbiet tal-attriċi, jew alternattivament, tirrinvija l-atti lura għall-kontinwazzjoni, bl-ispejjeż taż-żewġt istanzi kontra tagħha."

Dawn huma t-tliet aggravji tal-appellanti: (a) il-Bord ma kellux jiċħad it-talba sabiex jixhed mill-ġdid Leonard Cassar ġaladarba l-provi tagħhom 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 s-soċjetà appellanta kienet abbandunat il-fond.

Ir-Risposta tal-Appell

7. Is-soċjetà appellata wieġbet 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-tweġiba tagħha.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

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

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

9. Dan l-ewwel aggravju tal-appellanti jirrigwarda d-deċiżjoni tal-Bord permezz tad-digriet appellat, fejn ċaħad it-talba tagħhom sabiex jixhed mill-ġdid Leonard Cassar. L-appellanta jirrilevaw li meta dan xehed, id-depożizzjoni tiegħu in eżami ma kinitx ġiet sospiża u kien ukoll sarlu l-kontroeżami. Huma jiċċitaw id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 565 u tas-subartikolu 602(1) tal-Kap. 12 in sostenn tal-pożizzjoni tagħhom. Jgħidu li l-unika kundizzjoni imposta mil-liġi hija li s-smigħ tal-kawża ma jkunx ingħalaq. Applikata din il-kundizzjoni għall-każ odjern, jirrilevaw li meta saret it-talba sabiex Leonard Cassar iżid max-xhieda tiegħu, l-istadju tal-provi tagħhom 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-tweġiba tal-avukat difensur tagħha għat-talba tal-appellanta sabiex jixhed mill-ġdid Leonard Cassar. Tirrileva li l-Bord kien ċaħad it-talba stante li d-depożizzjoni tax-xhud inkwistjoni qatt ma kienet ġiet sospiża, anzi kien jirriżulta li ngħalqet, tant li ssottometta ruħu għal kontroeżami. Is-soċjetà appellata taċċetta li madankollu l-appellanta kellhom kull dritt li jagħmlu rieżami ta' dak ix-xhud, iżda dan sakemm id-domandi kienu relatati mal-kontroeżami. Tissottometti li dak li qed jitolbu l-appellanti kien jolqot saħansitra d-dritt tas-soċjetà appellata li tagħmel kontroeżami tax-xhud

mal-għeluq tax-xhieda tiegħu. Jekk jiġi aċċettat dak li kienu qegħdin jitolbu l-appellanti, il-Qorti tiġi rinfaċċata b'sitwazzjoni fejn xhud jista' jittella' diversi drabi mingħajr l-ebda sistema. B'risposta għal dak li qegħdin jallegaw l-appellanti, issostni li l-Bord ma kienx kiser id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 565. Tgħid li dawn id-dispożizzjonijiet kienu ta' natura ġenerali u daħlu fis-seħħ proprju fiż-żmien li l-appellanti ddeċidew li jtellgħu jixhed mill-ġdid lix-xhud inkwistjoni. Tgħid ukoll li hawnhekk 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 tissuġġerixxi li b'dak li qegħdin jitolbu l-appellanti, jiġifieri li tiġi mħassra s-sentenza appellata u anki d-digriet appellat, filwaqt li jiġu rinvjati l-atti lura lejn il-Bord, huma kienu qegħdin jittentaw itawwlu l-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 sospiża, anzi kien jirriżulta li din kienet ingħalqet u saħansitra ssottometta ruħu għall-kontroeżami tas-soċjetà appellata.

12. Jirriżulta li l-ewwel darba li xehed Leonard Cassar, kif prodott mill-appellanti, kien proprju waqt l-udjenza tad-9 ta' Ottubru, 2014. Il-Qorti tosserva li dakinhar sar il-kontroeżami tiegħu, fejn ipprometta li jesebixxi ż-*Z readings* jew *record* tad-*daily sales* fir-rigward ta' żewġ ħwienet, u ġie riżervat

il-kontroeżami 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 kontroeżami, fejn ġie riżervat il-kontroeżami 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 ġiet sospiża, saħansitra sar ukoll il-kontroeżami tiegħu u l-appellanti setgħu biss jagħmlu rieżami fuq il-fatti li kien diġà ddepona fuqhom ix-xhud.

13. L-appellanti jikkontendu li d-deċiżjoni tal-Bord kienet waħda żbaljata u jgħaddu sabiex jiċċitaw d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 565 tal-Kap. 12. Iżda l-Qorti tgħid li dan l-artikolu bl-ebda mod ma jista' jitqies li jsaħħaħ l-argument tagħhom. 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 s-subartikolu 602(1) li fuqu jistrieħu l-appellanti, u saħansitra jinterpretawh li jagħti l-opportunità li persuna tixhed għal darb'oħra, soġġett għall-kundizzjoni unika li ma jkunx ingħalaq is-smigħ tal-kawża.

14. Għalhekk l-appellanti jonqsu li jagħrfu li s-subartikolu msemmi jimponi kundizzjoni oħra, jiġifieri li x-xhud jista' jittella' jixhed għal darb'oħra biss jekk ikun jixtieq jagħmel xi żieda jew xi korrezzjoni fid-depożizzjoni preċedenti tiegħu. Hekk ukoll jagħmel l-artikolu 518 tal-Kap 12. Fil-każ odjern, ma jirriżultax li dan kien l-għan tal-appellanti, tant hu hekk li anki fir-rikors tal-appell jonqsu milli jindikaw x'kjarifika xtaqu jagħmlu permezz tax-xhieda

ulterjuri ta' dan ix-xhud, u fin-nuqqas, il-Bord tajjeb għamel meta ċaħad it-talba tagħhom.

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

It-tieni aggravju: *il-Bord żbalja meta bbaża d-deċiżjoni tieghu fuq fatti li seħħew waqt il-mori tal-proċeduri*

16. L-appellanti jispjegaw li t-tieni aggravju tagħhom huwa li l-Bord wasal għall-konklużjoni tiegħu skont il-fatti kif seħħew fil-mori tal-kawża, meta huwa kien dovut jikkonsidra t-talbiet b'riferiment għaċ-ċirkostanzi fattwali li rriżultaw meta ġiet intavolata l-kawża odjerna fil-11 ta' Jannar, 2012. In sostenn tas-sottomissjoni tagħhom, l-appellanti jagħmlu riferiment għal dak li ddikjara Martin Vella Pace, direttur tas-soċjetà appellata, in kontroeżami waqt l-udjenza tat-12 ta' Ġunju, 2018, filwaqt li jsostnu 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. L-appellanti jgħaddu sabiex jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi ta' din il-Qorti, kif diversament preseduta, in sostenn tal-argument tagħhom.

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 preżenti. B'riferiment għax-xhieda ta' Martin Vella Pace kif ċitata mill-appellanti, tirrileva li jekk il-fond baqa' magħluq wara li nfetħu dawk il-proċeduri, dan ma kien bl-ebda mod ifisser li qatt ma kien ingħalaq qabel il-ftuħ tal-kawża. Is-soċjetà appellata tgħid li l-appellanti

konvenjentement jiskartaw 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. 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 li (i) il-ħanut infetaħ biss fis-6 ta' Frar, 2012, jiġifieri ħmistax-il jum wara li l-appellanta kienu rċevew notifika tal-kawża odjerna; u (ii) l-allegati xogħlijiet ta' *refurbishment* bdew wara din id-data u għalhekk ma kien hemm l-ebda ġustifikazzjoni sabiex il-fond inżamm magħluq. Is-soċjetà appellata tgħid li s-sentenzi li għalihom jagħmlu riferiment l-appellanti, kienu jirrigwardaw talbiet relatati ma' inċidenti li qatt ma seħħew jew li seħħew waqt il-mori tal-proċeduri.

18. Din il-Qorti mill-ewwel tgħid li l-appellanti m'għandhomx raġun. Huwa minnu li l-Bord kkonsidra dak li seħħ wara d-data tal-preżentata tal-proċeduri odjerni, iżda 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 biżżejjed, kif wara kollox ġew infurmati r-rappreżentanti tas-soċjetà appellanta mid-direttur tas-soċjetà appellata 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 tal-appellanta huwa ġustifikat, u tiċħdu wkoll.

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

20. L-appellanti jinsabu aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord fejn dan wasal għall-konklużjoni li s-soċjetà appellanta kienet abbandunat il-fond. Jirrilevaw li dan il-fond u ħanut ieħor mikri mingħand is-soċjetà appellata, huma adibiti għall-użu bħala ħwienet. L-appellanti jsostnu 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 l-istrutturar maħsub. Jgħidu 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. Jgħidu wkoll li bil-mod li ddeċieda l-Bord, is-soċjetà appellanta kienet ġiet ippenalizzata għaliex donnu kien qed jgħid li ġaladarba s-soċjetà appellata kienet intavolat l-azzjoni tagħha, is-soċjetà appellanta issa kienet miżmuma milli tagħmel ix-xogħlijiet li xtaqet tagħmel. L-appellanti jissottomettu li l-Bord straħ sew fuq dak li kien qal id-direttur tas-soċjetà appellanta Leonard Cassar, lid-diretturi tas-soċjetà appellata, jiġifieri li ma kienx beħsiebu jiftaħ il-ħanut. Jgħidu li l-inkontru ta' bejniethom kien sar "mingħajr preġudizzju" u għalhekk dak li ntqal ma setax jittieħed bħala prova, minbarra l-fatt li mera intenzjoni wkoll jekk dikjarata, ma setgħetx tiġi meqjusa

bħala biżżejjed sabiex tiġġustifika t-terminazzjoni tal-kirja. Isostnu 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 tagħhom, l-appellanti jagħmlu aċċenn għal dawk il-fatti mill-provi li jirriżultaw fiż-żmien wara li nfetħu dawn il-proċeduri. Jgħidu li l-ġurisprudenza kienet tgħallem li ma hemm l-ebda abbandun fejn l-attività kummerċjali, ossia l-bejgħ, jiġi ridott sakemm il-ftuħ tal-ħanut ma jkunx wieħed sporadiku. Jekk il-Bord għoġbu li jindika l-ġranet meta l-fond kien magħluq fil-perijodu bejn Marzu u Ġunju 2012, l-appellanti jargumentaw li dan kien ifisser li kien hemm ukoll ġranet fejn infetaħ. Jissottomettu 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 stante li ma kienx finanzjarjament vijabbli għaliha. L-azzjoni kienet ittieħdet ukoll stante 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 anki kif 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 tat l-ebda ħjiel lilha dwar proġetti ta' *refurbishment*, proprju wara li ġiet intavolata l-azzjoni odjerna sabiex jiġi

ġustifikat l-għeluq tal-fond, b'dana li kien ċar mid-diversi taħditiet mad-direttur tas-soċjetà appellanta, u anki mill-ammissjoni tiegħu stess, li l-fond ma kienx ser jerġa' jinfetaħ. Hija kienet ressqet provi oħra sabiex turi li l-fond ma baqax jintuża kif kellu jintuża, saħansitra anki wara li nfetħu 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 tirrileva 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 jżomm il-ħanut miftuħ, b'dana li meta wieħed jitratta kawżali ta' *non uso* għandu jitlaq mill-prinċipju sanċit 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 preżunt 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 t-termini tal-ftehim ta' bejniethom u anki peress li l-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. LC1[2] ippreżentat mir-rappreżentant tas-soċjetà appellanta, jirriżulta li l-fond infetaħ fis-6 ta' Frar, 2012, jiġifieri ħmistax-il jum wara n-notifika tal-proċeduri odjerni, filwaqt li bejn id-19 ta' Settembru, 2011

[2] *A fol.* 80 sa 102 tal-atti App. Inf. 1/12 fl-istess ismijiet.

u l-4 ta' Frar, 2012 il-fond kien magħluq għalkollox minħabba allegat *refurbishment.* Il-Qorti għalhekk tgħid ukoll li ġaladarba d-dokument ippreżentah ir-rappreżentant tas-soċjetà appellanta, jiġifieri l-appellant Leonard Cassar, u kien imħejji minnu stess[3], mhux kontestat min-naħa tal-appellanti li l-fond kien magħluq bejn dawn iż-żewġ dati.

23. Huwa minnu li kif jirrilevaw l-appellanti, il-Bord jagħmel riferiment għal diversi dati oħra wara dak il-perijodu fejn il-fond jirriżulta li kien magħluq. Il-Bord jirrileva li fil-każ odjern fejn l-appellanti kienu qegħdin jallegaw li l-perijodu fejn il-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 ikkonsidra d-dati l-oħra tal-għeluq tal-fond wara d-data li fiha ġew intavolati l-proċeduri odjerni, dan kien biss sabiex jistabbilixxi jekk kinitx veritiera l-allegazzjoni magħmula mill-appellanta li l-fond kien qed jinżamm magħluq minħabba *refurbishment* u għalhekk jekk hija kellhiex raġuni valida sabiex iżżomm il-fond magħluq.

24. Wara li ħa dawn il-fatti kollha inkonsiderazzjoni, il-Bord għamel riferiment għax-xhieda tad-diretturi tas-soċjetà appellata, 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 jiftħux il-ħanut fuq deċiżjoni tagħhom stess stante li ma kienx finanzjarjament vijabbli li jkomplu joperaw. Xhieda, tgħid il-Qorti, li kienet

[3] Ara xhieda seduta 15.01.15 *a fol.* 61.

tikkontradixxi għalkollox l-allegazzjoni tal-appellanti li l-fond kien ingħalaq għal raġunijiet ta' *refurbishment.*

25. L-appellanti jinsistu li dan il-kliem kien sar waqt lagħha bejn il-partijiet li kienet intiża *"mingħajr preġudizzju",* imma l-Qorti tagħraf li l-appellanti mhumiex qed ikunu preċiżi meta jagħmlu riferiment għall-*affidavit* ta' Martin Vella Pace in sostenn tal-allegazzjoni tagħhom, 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 kontroeżami.[4]

26. Għalhekk, sewwa għamel il-Bord meta osserva li l-appellanti min-naħa tagħhom kellhom kull opportunità li jikkontradixxu din ix-xhieda u għalhekk wasal għall-konklużjoni li ma kien sar l-ebda *refurbishment* fil-fond fiż-żmien inkwistjoni u s-soċjetà appellanta ddeċidiet 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 irriżulta li x-xogħlijiet ta' *refurbishment* kien bdew wara n-notifika tal-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 jirriżultaw sew fondati minn eżami tal-fatturi esebiti a *fol.* 91 sa 94, u li għalihom l-appellanti jagħmlu riferiment fir-rikors tal-appell tagħhom. Tali fatturi mhumiex xhieda ta' *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

[4] Seduta 12.06.18 a *fol.* 238.

ukoll li l-fatturi, kif saħansitra josservaw l-appellanti 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 tiċħdu.

Decide

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

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur