BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 51/2011MV

Isabella Zammit [K.I. 465251M] fil-kapacita' taghha ta' mandatrici ghan-nom u in rapprezentanza ta' bintha l-Avukat Dottoressa Maria Zammit [K.I. 352681M], il-Kirurgu Professur Anthony Zammit [K.I. 545350M] u b'digriet tal-15 ta' Mejju, 2018 l-atti gew trasfuzi mir-rikorrent illum mejjet Kirurgu Professur Anthony Zammit a favur tar-rikorrenti Avukat Dottoressa Maria Zammit, gja rikorrenti u s-Sur Robert Zammit [K.I. 357157M]

Vs

Enotria Limited [C 880]

Illum, 15 ta' Jannar 2021

Il-Bord;

Ra illi fir-rikors presentat fl-4 ta' Mejju, 2011, ir-rikorrenti ppremettew u talbu hekk:

> "Illi huma proprjetarji tal-fond numru sebgha (7), u b'digriet tal-Bord tal-21 ta' Frar 2013, gew kancellati l-kliem 'drabi ohra indikat bin-numru 7-9', li jinsab fi Triq Melita, Valletta, liema fond jinsab mikri lis-socjeta' intimata Enotria Limited versu l-kera, pagabbli kull 5 ta' Jannar bil-quddiem, li kienet ta' EUR232.93,7 (Lm100) fis-sena u li skond il-ligi gholiet ghas-sena 2010 ghal EUR267.87,8 fis-sena, u ghas-sena 2011 ghal EUR308.06 fis-sena.
>
> Illi l-intimata ma hijiex taghmel uzu mill-imsemmi fond ghall-iskop li ghalih kien mikri u ghalhekk ikkawzat kambjament fid-destinazzjoni tal-fond.
>
> Illi l-intimata ma ezegwietx il-kondizzjonijiet tal-kiri u/jew uzat il-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond gie lilha moghti b'kiri u dana inter alia u partikolarment peress illli l-intimata ma haditx hsieb il-manutenzjoni tieghu u halliet il-fond mikri jiddeterjora b'nuqqas ta' uzu, telqa u ambjent fil-fond illi jindika bl-aktar mod car illi l-fond mikri ma baqax jintuza, kollox kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi, ossia dak bin-numru sebgha (7), u b'digriet tal-Bord tal-21 ta' Frar 2012 gew kancellati l-kliem 'drabi ohra indikat bin-numri 7-9', li jinsab fi Triq Melita, Valletta;

2. Jipprefiggi lill-kumpanija intimata zmien qasir u perentorju sabiex dina tizgombra mill-istess fond hawn fuq imsemmi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-kumpanija intimata, inkluzi dawk tal-ittri legali tat-3 ta' Jannar 2011, u tal-24 ta' Frar 2011."

Il-Bord ra r-risposta tas-socjeta intimata tas-17 ta' Ottubru, 2012 li taqra hekk:

"Illi huma inkwilini tal-fond 7/9 Melita Street, Valletta bil-kera ta' Euro 354.27c ghas-sena kurrenti u dan kif jistipula l-Artikolu 1531(D) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi jidher illi l-intimati li jaqblu li l-kera ghandha tizdied ai termini tal-ligi kif jirrizulta mill-ewwel premessa fir-rikors taghhom.

Illi l-intimata qed taghmel uzu minn dan il-fond li dejjem kien uzat mis-socjeta' intimata bhala ufficcju

ghall-amministrazzjoni u ghall-gestjoni tal-istess socjeta' intimata.

Illi qatt ma ghamlu kambjament fid-destinazzjoni tal-fond stante li l-fond huwa gremit bid-dokumentazzjoni kollha tas-socjeta' intimata tul is-snin kif ukoll huwa r-registered office tas-socjeta' kif dejjem kien mill-bidu tar-registrazzjoni ta' l-istess u dan kif jirrizulta mill-Malta Financial Services Authority.

Illi a tenur ta' l-Artikolu 1531(I) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-inkwilini ghandhom kirja protetta li skond il-ligi kurrenti ghandha tigi tterminata fil-31 ta' Mejju 2028, b'dan illi mill-1 ta' Jannar 2010 kif del resto jistipulaw l-istess rikorrenti, l-kera tal-fond ghandha toghla bil-15% fis-sena u hekk tibqa toghla b'5% fis-sena sakemm ma jkunx hemm regolamenti appositu

U b'digriet tal-Bord tal-15 ta' Novembru 2012 giet awtorizzata zieda ta' l-eccezzjoni: 'Li r-rikorrenti iridu jippruvaw it-titolu tal-proprjeta taghhom."

Salv eccezzjonijiet ohra."

Ra l-provi kollha li tressqu fil-kors tal-rikors.

Ra r-relazzjoni tal-Periti Teknici Danica Mifsud u Joseph A. Briffa hekk kif mahtura mill-Bord permezz ta' digriet tal-21 ta' Frar, 2013.

Rat li r-rikorrenti Anthony Zammit miet nhar l-4 ta' Novembru, 2017 u skond ricerka testamentarja, huwa nnomina bhala werrieta tieghu lir-rikorrenti Dottoressa Maria Zammit. Permezz ta' digriet tal-15 ta' Mejju, 2018 il-Bord laqa' t-talba u ordnat it-trasfuzzjoni tal-gudizzju favur tar-rikorrenti Dottoressa Maria Zammit.

Ra n-noti ta' sottomissonijiet tal-partijiet.

Semgha s-sottomissjonijiet ulterjuri ta' l-istess.

Ra' l-atti kollha tar-Rikors.

Provi:

Eric Montford in rapprezentanza tal-Korporazzjoni Enemalta xehed[1] nhar it-22 ta' April, 2013 fejn spjega li l-fond numru 7 f'Melita Street Valletta huwa rregistrat mal-Korporazzjoni Enemalta fuq Joseph Coleiro ghall-fini ta' kontijiet tal-elettriku. Huwa ghamel referenza ghal tliet kontijiet li jmorru lura sa' Awwissu tas-sena 2012, li juru li kien hemm konsum fil-fond in kwistjoni. Minkejja dan mid-dokumenti u cioe' kontijiet ezebiti mill-istess xhud, il-Bord jinnota li l-konsum kemm ta' l-elettriku kif ukoll ta' l-ilma jindika '0'.

Xehed[2] **Anthony Bonnici** in rapprezentanza tas-socjeta' Go plc fejn spjega li ma kien hemm l-ebda abbonament

[1] A folio 59-60 tal-process.
[2] A folio 67 tal-process.

ghall-ebda servizz telefoniku u ta' l-internet mas-socjeta' Go plc.

Alfio Galea in rapprezentanza ta' Maltapost xehed[3] nhar it-22 ta' April, 2013 fejn spjega li hu jahdem mal-Maltapost bhala pustier fis-sezzjoni tat-tqassim tal-ittri tal-Belt Valletta. Huwa tenna li gieli qassam ittri indirizzati lil Enotria Ltd fil-fond in kwistjoni u dan kien jaghmlu madwar tlieta jew erba' darbiet fil-gimgha. Huwa zied jghid li ma jirrizultax li kien hemm *re-direction* tal-posta fuq l-indirizz ta' Enotria Ltd. In kontroezami, huwa spjega li ilu jqassam bl-istess frekwenza ghal madwar 7 snin u cioe' kemm ilu jaghmel dan ix-xoghol.

Nhar it-18 ta' Ottubru 2013 xehdet[4] **Carmen Scerri Lautier** rapprezentanta tal-Maltapost fejn spjegat li wara ricerka li hija ghamlet, irrizulta li ma kien hemm l-ebda *redirection* tal-posta indirizzata lill-fond mertu ta' din il-kawza u lanqas lil Enotria Ltd mis-sena 2001 'il quddiem. In kontro ezami giet murija *envelope* li jikkontjeni ittra registrata, ix-xhud spjegat li l-*addressee* tal-ittra ma kienx mar il-posta biex jigbor l-ittra. Kompliet tghid li fuq l-envelopp kien hemm notament rigward data li l-pustier mar fuq il-post u ma kien sab lil hadd.

[3] A folio 68 tal-process.
[4] A folio 73-75 tal-process.

Dr. Antonio Tufigno[5] fil-kapacita' tieghu ta' konsulent legali tar-rikorrenti spjega li kull darba li ghadda minn quddiem il-fond mertu ta' din il-kawza, dejjem ra l-fond maghluq, bla dawl u bil-purtelli tal-gallarija maghluqin. Tenna li kienu jidhru problemi strutturali bejn il-*ground floor* u l-ewwel sular, fejn irrizulta li s-socjeta' intimata kienet ghamlet tibdil srutturali biex tirrimedja il-problemi, minghajr ma kkonsultat mar-rikorrenti.

L-Avukat Antonio Tufigno rega' xehed permezz ta' l-affidavit[6] fejn iddikjara li meta gie infurmat li l-fond in kwistjoni ma kienx qed jintuza, ghadda bosta drabi minn hemm u dejjem sabu maghluq u ma kien jidher li qed issir l-ebda attivita fuq gewwa. Spjega li huwa kellem lill-anzjana li toqghod magemb il-fond u kienet infurmatu li l-post kien dejjem maghluq. Kompla jghid li huwa baghat tlett ittri lil Enotria Limited bil-pink card, izda il-pustier qatt ma sab lill-hadd u ghalhekk dan kien juri bic-car li l-fond ma kienx qed jintuza. Tenna li waqt l-access, innota li l-komputjer kien f'kundizzjoni li ma jintuzax kif ukoll kien manufatturat fl-1996.

Isabella Zammit xehdet permezz ta' l-affidavit[7] fejn spjegat li hi tigi omm l-Avukat Maria Zammit kif ukoll l-armla tal-Avukat Marcel Zammit. Tghid illi bintha l-Avukat Maria Zammit u hut ir-ragel taghha, cioe' il-Professur Anthony Zammit u Robert Zammit, huma s-sidien tal-proprjeta' in kwistjoni. Tispjega li bintha kienet baghtet ittra registrata lil J. Coleiro ta' Enotria

[5] A folio 84 tal-process.
[6] A folio 90–103 tal-process.
[7] A folio 88–89 tal-process.

Ltd datata 20 ta' Frar 2010 sabiex tfakkarhom li l-kera tas-snin 2006 u 2007 ma kienux thallsu, u biex tavzahom illi ghal-perjodu bejn is-sena 2010 u 2013, il-kera kienet ser toghla skont il-ligi, liema ittra intbaghet tliet (3) darbiet b'dati differenti u hadd ma kien prezenti fuq il-post biex jiftah lill-pustier. Kompliet tghid li huwa ghalhekk li huma gew fid-dubju jekk il-proprjeta' in kwistjoni hix qed tintuza u meta marru jhabbtu fuq il-post qatt hadd ma fethilhom, liema post ma kienx jidher fi stat tajjeb.

Spjegat li sussegwentament bintha kienet baghtet ittra lid-diretturi tal-kumpanija fuq l-indirizzi tad-djar taghhom datata 24 ta' Mejju 2010, u kienet irceviet risposta fit-28 ta' Mejju, 2010 ffirmata minn Dr. Edward Debono.

Kompliet tghid li kien proprju meta ndunaw li ma kien hemm hadd joqghod fil-post illi huma ma baqghux jaccettaw kera u bdew bil-procedura quddiem il-Bord tal-Kera u kull darba li marru nies ihabbtu fuq il-post ma wiegeb hadd u ghalhekk kien jidher bic-car illi ma kienet qed isir l-ebda attivita' ta' negozju fil-post in kwistjoni.

Tenniet li waqt l-access setghet tinnota li apparti l-ghamara qadima li kien hemm, kien iddahhal travu minghajr il-kunsens taghhom li b'konsegwenza t'hekk gew ikkawzati xi hsarat. Tghid ukoll li l-kantina kienet bla elettriku u mimlija hmieg li kien gej kagun tal-iskylight li kien imkisser mis-sena 2010.

Fil-affidavit tieghu[8] **Robert Zammit** spjega li huwa flimkien ma' Tony Zammit u Maria Zammit, huma l-propjetarji tal-fond mertu ta' din il-kawza. Xehed li huma kienu baghtu ittri fil-fond, liema ittri ma kienu ingabru minn hadd u li hu kien imur ihabbat fil-fond b'mod regolari fil-perjodu li kien qed jaghmel xi xoghlijiet fid-dar tieghu izda hadd ma kien jiftahlu, tant li l-gara kienet qaltlu li hadd ma kien imur f'dak il-post u li l-ufficcju kien dejjem maghluq. Xehed ulterjorament li nnota hgiega tal-gallerija miksura u baqghet hekk imkissra, il-gallarija kienet ukoll fi stat hazin u hadd ma kien sewwiha. Zied jghid li peress li l-post ma kienx ghadu qed jintuza, il-propjetarji ma baqghux jaccettaw il-kera, u bdew il-proceduri biex ikunu jistghu jiehdu il-post lura.

Kompla jghid li waqt l-access innota li l-kompjuter kien antik, ma kienx hemm provvista ta' l-ilma, kien iddahhal travu u sar xi tibdil strutturali minghajr il-kunsens tal-propjetarji, kif ukoll infetah bieb bejn il-fond in kwistjoni u l-proprjeta' li tmiss mieghu.

Robert Zammit kompla jixhed fil-25 ta' Settembru, 2018[9] fejn spjega li hu joqghod vicin tal-fond in kwistjoni u qatt ma ra l-fond miftuh jew lil xi persuni fil fond, jew dawl mixghul u dan ghal dawn l-ahhar hames snin.

---

[8] A folio 106-107 tal-process
[9] A folio 187-188 tal-process

Dr. Maria Zammit xehdet permezz ta' l-affidavit[10] fejn spjegat li hija kienet bghatet ittra fl-20 ta' Frar 2010 lil J. Coleiro ta' Enotria Ltd, sabiex tithallas il-kera ghas-snin 2006 u 2007 peress li kienet ghadha ma thallsitx u sabiex tavzahom li l-kera bejn is-snin 2010 u 2013 kienet ser toghla. Din l-ittra inbghatet b'posta registrata pero' hadd ma kien fetah lill-pustier. Tghid illi hi u bosta qraba taghha kemm-il darba marru jhabbtu fuq il-post in kwistjoni f'hinijet u granet differenti izda hadd ma kien ikun hemm fuq il-post biex jiftah.

Kompliet li l-post ma kienx qed jinzamm fi stat tajjeb u kienet innotat li kien hemm tieqa miksura, l-*iskylight* li kien fejn il-bankina quddiem il-bieb ta' barra kien imkisser u l-aperturi, il-bieb u l-ghatba ta' barra kienu dejjem mahmugin. Ghalhekk fl-24 ta' Mejju 2010, hi baghtet ittra lid-diretturi ta' Enotria Ltd fl-indirizzi personali tad-djar tad-diretturi, liema ittra giet imwiegba minn Dr. Edward Debono u datata 28 ta' Mejju 2010.

Il-Prokuratur Legali Quentin Tanti xehed[11] nhar il-25 ta' Settembru, 2018 fejn spjega li huwa zar il-fond mertu ta' din il-kawza fit-30 ta' Mejju 2018 u rah fi stat ta' abbandun tant li l-gallerija tidher li qieghda taqa' u tinsab fi stat perikoluz, l-isprall kien imkisser, kien hemm ammont kbir ta' skart fil-kantina, il-bibien maqlughin u mkissrin kif ukoll ammont ta' trab u ghanqbut mal-bieb principali li jindika li l-bieb ma kienx qed jinfetah.

---

[10] A folio 110-115 tal-process
[11] A folio 177-178 tal-process

Josianne Peregin fil-kapacita' taghha ta' direttrici tal-kumpanija Entoria Limited xehdet[12] fl-1 ta' Gunju, 2017 fejn spjegat li l-*Head Office* tal-kumpanija jinsab il-Belt. Spjegat li d-diretturi tal-kumpanija huma hi flimkien ma' hutha kollha u ommha, liema kumpanija tizviluppa u tikri proprjeta'. Mitluba tikkonferma li l-ufficcju tal-Belt dejjem maghluq bil-bieb mimli trab u l-art kollha maqlugha, hija spjegat li l-istess ufficcju mhux qed jintuza daqs kemm kien jintuza fil-passat. Mistoqsija kemm jintuza dan il-fond, hija twiegeb is-segwenti: "*ma nistax, kif taqbad tghid, inzomm il-post miftuh ghax jien miniex impjegata tal-post jigifieri m'hemmx impjegati per se "full time", imma jiena "from time to time" niehu hsieb illi l-amministrazzjoni niehu hsibha jien"*[13].

Xehdet li hi flimkien ma' huha huma l-aktar tnejn li jiehdu hsieb l-amministrazzjoni tal-kumpanija, madanakollu kulhadd u cioe' hi, hutha u ommha kollha ghandhom access ghal post, ghaliex id-dokumenti li jinsabu fl-ufficcju huma tali illi kulhadd ghandu l-istess dritt fuq l-istess informazzjoni u anke jkollhom l-laqghat fl-istess ufficcju.

B'referenza ghall-kompjuter li nstab fil-post, ix-xhud spjegat li hi tuza l-laptop personali taghha u ma rawx l-uzu ghalfejn ghandhom jinxtraw kompjuters stand still. Filwaqt li tikkonferma li ma hemmx internet gewwa l-

[12] A folio 151-159 tal-process
[13] A folio 152 tal-process

ufficcju ghaliex ikollha kollox fuqha u li *land line telephone* tnehha minn fuq il-post minhabba li hemm access ghall-mowbajl taghha u ta' huha.

Mistoqsija kemm-il darba d-diretturi jmorru fuq il-post, hija twiegeb li jmorru regolarment. Tghid li gieli ma setghetx tidhol fuq il-post minhabba li l-access ikun bblokkat mill-karozzi u kompliet tghid li hi ssibha difficli biex thallas certu spejjez fuq il-post filwaqt li tispjega li ma tafx it-turn over tal-kumpanija annwali.

Nhar l-14 ta' Gunju, 2018 kompliet tixhed[14] Josianne Peregin fejn tispjega li l-ufficcju qed jintuza bhala *head office* tal-kumpanija Enotria, li fih hi tmur regolarment izda mhux f'hinijiet fissi, madanakollu tispecifika li tmur darbtejn jew darba fil-gimgha skont l-istagun u skont jekk tkunx imsiefra. Tispjega li hi topera minn kullimkien, anke mid-dar taghha. Ix-xhud spjegat li l-kumpanija bidlet in-natura tan-negozju izda ghandha l-proprjeta' tal-kiri, bejgh, xiri u cnus li gejjin mill-passat.

B'referenza ghall-hgieg tal-ufficcju li jinsab imkisser, u mistoqsija jekk qatt irrangatx jew biddlet hgieg, hi twiegeb li dawk spejjez ta' haddiehor u mhux taghha u meta giet mistoqsija jekk il-kumpanija tiltaqax ma nies fuq il-post in kwistjoni, hi twiegeb illi "not so much", fejn gieli tiltaqa' man-nies fuq il-fond u gieli postijiet ohra.

[14] A folio 169-175 tal-process

Josianne Peregin xehdet permezz tal-procedura ta' l-affidavit[15] fejn spjegat li hi direttrici u azzjonista tas-socjeta' Enotria Limited u li flimkien ma' huha John jaccedu fuq il-fond darba jew darbtjen fil-gimgha sabiex jaraw il-korrispondenzi li jkunu waslulhom u kif ukoll biex jiltaqghu man-nies li jkunu jridu jhallsu ic-cnus u kirjiet tal-propjeta'. Xehdet li c-cirkostanzi tal-kumpanija nbiddlu kemm minhabba l-mewt ta' missierha kif ukoll minhabba li nbidlet l-istrategija fis-sena 2004 meta Malta issiehbet ma' l-Ewropa u zewgt impjegati kien waslu ghal pensjoni. Tghid illi sakemm infethet din il-kawza il-kera dejjem thallset u meta marru jaghmlu l-access l-avukat Tufigno u l-periti tal-Qorti sabu l-ufficcju f'dak l-istat ghaliex ma kienx hemm *full-timers*.

B'referenza ghal dak li xehdu r-rikorrenti u cioe' li ddahhlu travu gdid, spjegat li dan ma huwiex minnu izda wiehed mill-*cladding* tat-travi gie mnehhi biex il-perit ikun jista jara l-kundizzjoni u s-sahha tat-travu. Wara li gie ikkonfermat li ma hemmx periklu, il-hadid inzebah biex it-travu ma jissaddadx.

In oltre u b'referenza ghall-hmieg mal-bieb, tghid li minhabba li jsir xoghol ta' kostruzzjoni regolarment fl-akwata, hi ma tistax toqghod tiknes u tfarfar kull darba, filwaqt li annettiet kopja ta' l-audited accounts tal-istess socjeta' ghas-sena bazi 2017.

[15] A folio 191-194 tal-process

Fil-kontroezami fis-6 ta' Dicembru 2019, Josianne Peregin xehdet[16] li qabel kien kellhom il-*full timers* jahdmu mal-kumpanija izda illum il-gurnata ma ghandhomx *full-timers*. Mistoqsija jekk wahda minn hutha hijiex attiva fil-kummerc stante li toqghod l-Amerika, hija tispjega li Ira Thomas toqghod barra minn Malta, hija xorta wahda attiva via email u tmur fuq il-post kull tliet snin jew erba' snin.

Mistoqsija jekk hemmx servizzi tal-internet u telephone fil-fond, hi twiegeb li ma hemmx ghaliex kienu tnehhew circa fis-sena elfejn. In kontroezami, ix-xhud tghid li kellhom servizz tal-GO fis-sena 2013.

In oltre, mistoqsija dwar il-profitti li ghamlet il-kumpanija fis-sena 2017, hi twiegeb li dawn kienu minimi. Fis-sena 2018 tghid li l-profitti kienu mat-tletin elf.

Paul Slater xehed[17] nhar is-6 ta' Dicembru, 2019 fejn Spjega li hu joqghod go flat li jikri minghand is-socjeta' Enotria Limited. Jghid illi hu kien zar it-triq fejn jinsab l-ufficcju ta' Entoria Limited meta darba Josianne ma kellhiex id-dokument ta' akkwist.

Ikkunsidra:

[16] A folio 232-248 tal-process
[17] A folio 220-223 tal-process

Il-Bord ra r-relazzjoni tal-periti teknici[18] inkarigati minnu fejn ikkostataw is-segwenti:

Il-Membri Teknici jirrilevaw illi il-hitan u is-soqfa inkluzi it-travi tal-Pjan Terran u tal-Ewwel sular huma imbajda b'water paint abjad hlief il-hajt ta' wara tal-kamra entrata "A" li huwa isfar. Huma innutaw illi kwazi taht l-irjus kollha tat-travi tal-hadid mirdumin hemm konsenturi hfief fil-hitan kkawzati minn sadid fl-irjus taghhom u ghalhekk it-tibjid jaghti impressjoni ta' manutenzjoni pjuttost fqira. L-intimati allegaw ukoll illi dawn il-konsenturi setghu saru minn skossi ta' makkinarju li qed jintuza ghall-bini li qed isir faccata tal-fond inkwistjoni.

Id-dehra tal-kantina hi pjuttost aktar nieqsa minn manutenzjoni. Il-hitan huma umdi u hemm hafna trab mal-art kollha. Il-Membri Teknici innutaw kwantita ta' fliexken tal-ilma tal-plastic vojta mimlija trab li ir-rikorrenti allegatament jattribwixxu li gew mitfugha mill-ispralli miksura mill-haddiema li qed jahdmu faccata tal-fond [ara ritratt 51/2011-p.14]

Gie innotat illi it-tlibbisa tal-gebel tat-travu fix-xifer tas-saqaf tal-Pjan Terran u li jaghti ghall-bokka tat-tarag ghal fuq hija kwazi kollha miksura, u maqlugha minn posta. It-travu li kien izommha li per konsegwenza inkixef gie mizbugh recentement. L-intimati jallegaw illi din it-tlibbisha tal-gebel spakkat bl-iskossi tal-makkinarju uzat fix-xoghol ta'

[18] A folio 38-54 tal-process.

kostruzzjoni faccata tal-fond. Ghaldaqstant huma rrilevaw li sejhu lill-haddiema sabiex jaqilhulhom din it-tlibbisa li issa kienet saret perikoluza u tpoggiet mal-art fil-qrib. Il-Membri Teknici ma jistghux jghidu jekk kienitx xpakkata minhabba xi sadid fit-travu li kif kienet ingastata [Ara ritratti 51/2011_P21, P22, P23, P24]

Gie innotat mill-Membri Teknici illi il-manutenzjoni tal-faccata ta' barra tal-fond inkluzi it-tlett twieqi bil-persjani tal-injam, il-gallarija u il-bieb ta' barra hija pjuttost tajba. [Ara ritratti 51/2011_ P25, P26]

L-attenzjoni tal-Membri Teknici ingibdet miz-zewg partijiet dwar dati ta' dokumenti appartenenti lill-kumpannija li kienu jinsabu fil-cabinets imsemmija aktar 'il fuq. Ir-rikorrenti gibdu l-attenzjoni illi kien hemm dokumenti/kontijiet minhom datati sa mis-sena 2004 [ara ritratt 51/2011_P27] filwaqt illi ir-rikorrenti wrew ukoll tali dokumenti datati fis-snin 2010/2012 u 2013. [Ara ritratt 51/2011_P28]

Dr Tufigno ghar-rikorrenti gibet l-attenzjoni illi fuq l-iskrivaniji kien hemm Monitor ta' Komputer tad-dita Shamrock immanifatturat fl-1996 u li fuqu kien hemm qbil bejn il-partijiet li dan ma kienx qed intuza. [Ara ritratt 51/2011_P29]. Intwerew ukoll fax u internet connection li ma humiex operabbli u Dr. Tufigno gibed l-attenzjoni illi ma kienx hemm telephone [ara ritratt 51/2011_P30].

Fuq skrivanija minnhom intweriet rubber band qadima w imqarqca kif ukoll xi paper clip imsadda [ara ritratt 51/2011_P31]

Ingibdet l-attenzjoni tal-Membri Teknici illi taht hgiega ta' skrivanija kien hemm kalendarju zghir tal-2004 [Ara ritratt 51/2011_P32] izda imdendel fl-istess kamra kien hemm wiehed kbir tas-sena 2013 [ara ritratt 51/2011_P33] u arlogg mal-hajt li kien qed jimmarka il-hin attwali x'hin kien qed isir l-access.

Il-Membri teknici hadu hsieb ukoll jiehdu il-qari tal-arlogg tad-dawl tal-fond de quo li kien jaqra kWh 8463.21 [Ara ritratt 51/2011_P34]

Gie innotat ukoll illli il-provvista tal-ilma tal-fond inkwistjoni giet maqtugha mill-meter il gewwa u ghalhekk ilfond per se ma ghandux provvista tal-ilma. Huma kienu qed jinqdew billi jiehdu l-ilma mill-fond Nru. 9 li hu mniffed mal-fond de quo. Madankollu il-fond huwa pprovdut bis-sistema tad-dawl mghoddija fil-casing tal-injam u funzjonabbli tali kull karma minbarra fil-kantina hija pprovduta bit-tubi tan-neon.

Konkluzjonijiet.
Il-Membri Teknici jidhrilhom illi mir-rapport dettaljat li inghata hawn fuq, sta ghall-Bord jiddeciedi in non uso allegatament espress bhala tibdil tad-destinazzjoni tal-kirja ta' dan il-fond.

Rigward in-nuqqas ta' manutenzjoni, meta wiehed jikkunsidra l-istat pjuttost antik tal-kostruzzjoni ta' dan il-fond, il-Membri Teknici jidhrilhom illi il-manutenzjoni interna setghet kinet fi stat ahjar, u ghalhekk iridu jigbdu l-attenzjoni ta' min hu responsabbli ghal din il-manutenzjoni biex jaghti kaz tal-istat tat-travi tal-hadid mirduma illi qed juru sinjali ta' sadid specjalment f'irjushom imdahhla fil-hitan li qed jikkawzaw konsenturi mal-hitan li ghalissa jistghu ikunu fi stat passabli izda jistghu ikunu ta' periklu aktar il quddiem. Il-Membri Teknici qed jghidu dan fuq l-ispezzjoni vizibbli u jissugerrixxu illi dawn it-travi jigu ezaminati minn min hu responsabbli sabiex jekk inhu il-kaz is-sitwazzjoni tigi rimedjata. Rigward manutenzjoni esterna il-Membri Teknici isibuha fi stat sodisfacenti u ghalhekk kollox ma kollox ma jidhirlhomx illi huwa l-kaz li tali fond jinsab fi stat ta' deterjorazzjoni minhabba manutenzjoni.

Tant fuq l-inkarigu moghti lilhom.

Ikkunsidra:

Permezz tal-proceduri odjerni, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-lokazzjoni tal-fond *de quo* lis-socjeta' intimata tigi xolta u dan minhabba li l-istess mhux qieghed jintuza u tali nuqqas ta' uzu jammonta ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond kif ukoll kawza ta' nuqqas ta' manutenzjoni.

Illi mhux kontestat li s-socjeta' intimata tikri minghand ir-rikorrenti l-ufficcju bin-numru 7 li jinsab fi Triq il-Melita, Valletta u li l-iskop tal-kirja huwa wiehed ta' natura kummercjali ossija ufficcju kummercjali.

Konsiderazzjonijiet:

Il-Bord jaghmel referenza ghall-ahhar eccezzjoni tas-socjeta' intimata li permezz taghha huwa eccepixxew li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom.

Illi minkejja li ebda dokumentazzjoni f'dan ir-rigward ma giet pruvata, il-Bord huwa konvint li r-rikorrenti huma sidien ta' l-istess fond tant li fl-affidavit taghha Josianne Peregin fil-kapacita' ta' direttrici tas-socjeta' intimata tirreferi ghar-rikorrenti bhala s-sidien u kkonfermat li hija dejjem hallset l-kera lill-istess familja Zammit.

Stante li din l-eccezzjoni giet irtirata ai termini tal-verbal tal-21 ta' Frar, 2013, il-Bord mhux se jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Konsiderazzjonijiet:

Illi dwar in non-uzo ta' ufficcju huwa konkordament ricevut fil-gurisprudenza in materja illi n-nuqqas ta' uzu tal-fond jista' jammonta ghal-bdil fid-destinazzjoni tieghu naturalment b'kull konsiderazzjoni oggettiva dwar dak li ghalih il-fond kien destinat. Fil-kawza fl-ismijiet **Alan Kyle noe vs Mary La Rosa et** deciza

mill-Qorti ta' l-Apell fit-23 ta' Novembru, 2005 il-Qorti kienet irriteniet is-segwenti:

"...tajjeb li jigi mfakkar illi hi gurisprudenza kostanti illi n-non uzu ghal zmien twil hu parifikat ghall-kambjament fid-destinazzjoni. Gie pero` deciz ukoll bosta drabi ohra illi waqt li n-non uzu jista' jammonta skond ic-cirkustanzi ghall-uzu divers jew ksur tal-kondizzjonijiet tal- lokazzjoni, dan il-principju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament izda f' kull kaz ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Ara ***"Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M. D.",*** *Appell, 16 ta' Dicembru 1968. Hu fil-fatt insenjament siewi dak prefiss mir-Ricci ("Corso TeoricoPratico di Diritto Civile", Vol.VIII para. 98 pag. 173) jigifieri li "non qualunque abuso ...della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua destinazione dara` senz' altro al locatore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto, ma quell' abuso o quello uso diverso della cosa locata che secondo le circostanze il magistrato stimera` meritevole di tale cauzione." Taghlim dan ribadit u sostenut fid-decizjoni fl-ismijiet "***Michele Gauci -vsAngelo Agius"***, Appell, 25 ta' Frar 1977, fejn proprju minnha giet mehuda s-silta appena citata;"*

In oltre huwa 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).**

Ikkunsidra

Il-Bord ser jghaddi biex jistharreg il-provi prodotti fid-dawl tal-insenjamenti fuq riportati sabiex jigi stabilit jekk dak mitlub mir-rikorrenti filfatt jirrizultax jew altrimenti jekk dak sostnu mis-socjeta' intimata ghandux mis-sewwa.

Illi m'hemmx dubju li l-iskop tal-kirja tal-fond inkwistjoni kien sabiex jintuza bhala ufficcju. Mix-xhieda prodotti mir-rikorrenti irrizulta li kull darba li mar il-pustier, kien isib il-fond maghluq. Ulterjorament l-Avukat Tufigno spjega li l-ittri registrati li huwa baghat qatt ma gew migbura mill-posta stante li l-istess pustier qatt ma sab lil hadd fl-ufficcju. In oltre, il-gar tal-fond li xehed b'mod kategoriku li l-ufficcju ilu snin shah ma jinfetah, hekk ukoll ix-xhieda tar-rikorrenti Zammit li spjega li huwa joqghod vicin il-fond *de quo* u kull darba li huwa ghadda minn quddiem l-istess fond dejjem inzertah maghluq.

Akkwiziti dawn il-provi, jirrizulta minghajr ebda ombra ta' dubju illi dan l-ufficcju ilu zmien twil ma jintuza mis-socjeta' intimata tant li r-rikorrenti anke spjegaw li mal-bieb kien hemm ghadd ta' ghanqbut li jindika li l-bieb ma kienx qieghed jinfetah. Kif gustament rilevat fil-gurisprudenza fuq citata, l-uzu ta' ufficcju mhux

neccesarjament jissarraf f'bieb miftuh kontinwament jew ezercizzju ta' professjoni fih b'mod kontinwu ghaliex x-xoghol jista' jsir bil-bieb maghluq ghal kuntrarju li jsir f'hanut miftuh ghall-pubbliku.

Mill-kumpless tal-provi il-Bord huwa tal-fehma, fuq bilanc ta' probabilitajiet li s-socjeta' intimata ma ghadhiex taghmel uzu mill-fond *de quo* u ghalhekk mhix tuzah ghall-iskop li ghalih inkera lilha. Il-Bord qed jasal ghal din il-konkluzjoni ta' datt ghaliex:

i. Mir-ritratti ezebiti mir-rikorrenti senjatament hmieg u hgieg imkisser, jidher prima facie li l-fond huwa fi stat ta' abbandun.

ii. Il-pustier spjega li f'dawn l-ahhar snin, kull darba li huwa mar, dejjem sab l-ufficcju maghluq u hadd qatt ma fetahlu sabiex jircievi l-ittri regsitrati.

iii. Ir-rapprezentant ta' l-ARMS Limited spjega li kien hemm konsum, izda d-dokumenti minnu prezentati ma juru ebda konsum.

iv. Ma hemmx provvista ta' ilma, wisq anqas servizz ta' telephone u internet.

v. Mix-xhieda riportata l-Bord huwa konvint li l-fond ma kienx qieghed jintuza f'dawn l-ahhar snin tant li waqt l-access li sar il-Membri tal-

Bord ikkostataw hafna trab mal-art kollha u kwantita ta’ flixken tal-plastik vojta mimlija trab.

vi. B’referenza ghall-kompjuter li kien hemm fl-ufficcju, liema kompjuter intqal li gie manifatturat fis-sena 1996, il-Bord jistaqsi kif minkejja li dan il-kompjuter ma jintuzax, inzamm fil-post. Kieku wiehed vera juza l-iskrivanija, kieku certament wiehed kien inehhi dan il-kompjuter sabiex ikollu spazju bizzejjed u aktar sabiex jahdem sew. In oltre, l-Bord jkompli jikkonferma li l-fond de quo ma kienx qieghed jintuza meta fuq l-istess skrivanija, l-Membri Teknici kkostataw li kien hemm *rubber band* antika, paper clip imsadda, u kalendarju tas-sena 2004 taht il-hgiega ta’ l-istess desk.

Stante li l-Bord huwa konvint li l-fond ma huwiex qieghed jintuza l-Bord ma hux ser jezamina t-tieni kawzali tan-nuqqas ta’ manutenzjoni.

Konkluzjoni

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta’ u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ intimata, jilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti u ai fini tat-tieni talba jiffissa terminu perentorju ta’ xahar mil-lum.

Bl-ispejjez tal-prezenti procedura u dawk tal-ittri legali tat-3 ta' Jannar 2011, u tal-24 ta' Frar 2011 a karigu tas-socjeta' intimata.

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

Angelo Buttigieg
Deputat Registratur