BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 130/2018MV

Francis Cilia [K.I. Nru 494141(M)] u Doris Cilia [K.I. Nru 902145(M)]

Vs

Emanuela Zammit [K.I. Nru 580434(M)]

U

Zammit Trading Limited [C5571]

Illum, 28 ta' Lulju, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fl-4 ta' Settembru, 2018 li permezz tieghu r-rikorrenti premettew u talbu hekk:

"Illi huma proprjetarji tal-fond St. Paul's Buildings, Nicolo' Isouard Street, il-Mosta ġja bini bla numru u bla isem, kantuniera ma' Parish Street, Mosta li jinkera bil-kera ta' EURO 13,179.68c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, kull 25 t'Awwissu, 25 ta' Novembru, 25 ta' Frar u 25 ta' Mejju ta' kull sena u dan skont skrittura ta' lokazzjoni tat-22 ta' Frar 1985 taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala dokument A.

Illi dan il-fond inkera lil George Zammit (KI 48537M) li frattemp miet u li a tenur tal-artikolu 2(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-inkwilina tal-fond in kwistjoni hija l-armla tieghu ossija l-intimata Emanuela Zammit.

Illi jirrizulta illi a tenur tal-istess skrittura ta' lokazzjoni fi klawżola 8 tal-istess hemm stipulat illi l-inkwilin hu awtoriżżat iwelli lil terzi b'dan illi f'każ ta' twellija, s-sid ikun intitolat ghal konsiderazzjoni ekwivalenti ghal tlett xhur kera pagabbli dak iz-zmien. Illi dan id-dritt inghata biss lill-inkwilin esklussivament b'mod li l-eventwali akkwirenti tad-dritt tal-lokazzjoni ma jkollux tali dritt oltre li jirriserva favur tieghu r-right of first refusal bl-istess kundizzjonijiet offerti minn terzi.

Illi l-intimata la kellha dritt twelli u wisq inqas tissulloka.

Ili l-intimata kif jirriżulta mir-riċevuta annessa mal-pagament pretiż li kellu jsir tal-24 ta' Awwissu 2018 li ma ġiex aċċettat mir-rikorrenti qed tissulloka l-fond lil Zammit Trading Limited skont dokument B u C hawn annessi.

Illi kif jirrizulta l-azzjonista maggoritarju tas-socjeta' Zammit Trading Limited hija s-socjeta A.G Investments Limited (C9964) u dan skont dokumenti D u E mahruga mill-Malta Financial Services Authority hawn annessi.

Illi s-sullokazjoni tal-istess fond kienet vjetata u mhix awtorizzata mill-iskrittura ta' lokazzjoni iktar u iktar fic-cirkostanzi hawn fuq spjegati.

Illi barra minn hekk ghal dawn l-ahhar snin il-fond qed jinżamm regolarment maghluq u mhux qed jinfetah ghan-negozju u mhux qieghed isir ebda kummerċ mill-imsemmi fond li kien użat bhala 'retailer shop' biex b'hekk qed isirlu hsarat bin-non uso kif ukoll bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Illi ghalhekk galadarba dan il-fond mhux qed jinfetah regolarment fil-hinijiet kollha li solitament jinfethu l-hwienet, l-intimati m'ghandhomx jibqghu ghal din ir-raguni wkoll fil-pussess tal-kirja inkwistjoni li ghandha ghalhekk tigi terminata u dan kif gie awtorevolment deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenzi taghha tat-12 ta' Diċembru 1996 fil-kawża 'Maria Concetta Zammit Lupi et vs Joseph La Rosa de Cristofaro'; 'Joseph Tonna vs Anthony Degiorgio' tat-28 ta' Mejju 1973; 'Schembri vs Bonnici' deciza fit-8 ta' Frar 1954; 'Portelli vs Debono' deciza fit-13 ta' Mejju 1960; 'Farrugia vs Vella' deciza fis-26 ta' Mejju 1961 u 'Sultana vs Bugeja' deċiza fl-20 ta' Mejju 1963 u mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-20 ta' Mejju 2010, kawza fl-ismijiet 'Maria Vella vs. Gianni Mifsud et'.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex dan il-Bord m'ghandux:

(1) Jordna r-ripreża tal-fond St. Paul's Buildings, Nicolo' Isouard Street, il-Mosta gja bini bla numru u bla isem, kantuniera ma' Parish Street Mosta li jinkera bil-kera ta' EURO 13,179.68c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, kull 25 ta' Awwissu, 25 ta' Novembru, 25 ta' Frar u 25 ta' Mejju ta' kull sena u dan skont skrittura ta' lokazzjoni tat-22 ta' Frar 1985 taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala dokument A u dan fi żmien qasir u perentorju li jigi lilhom stabilit taht dawl il-pattijiet u ordnijiet li dan il-Bord jidirlu xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż inkluż tal-ittra legali tal-31 t'Awwissu 2018 u tal-inġunzjoni tal-intimati in subzzjoni."

Ra r-risposta ta' l-intimati tad-9 ta' Ottubru, 2018 li permezz taghha ecepixxew is-segwenti:

"(1) Il-fond mertu ta' dan ir-rikors kien mikri lis-sur George Zammit fit-22 ta' Frar 1985.

(2) Il-kawża tar-rikorrenti hija principarjament ibbazata fuq zewg kwistjonijiet u cioe' il-preżunt sullokazzjoni u n-nuqqas ta' użu tal-fond.

(3) Illi fir-rigward tas-sullokazzjoni jinghad li dan il-fond dejjem u kontinwament intuża mis-sur George Zammit tramite s-soċjetajiet kummerċjali li huwa kellu mal-mara u t-tfal tieghu. Il-klawsola 8 tal-kuntratt ma tistax tinqara in isolazzjoni izda flimkien ma' klawsola 9 u dan peress li din izid b'mod mill-iktar ċar u speċifiku li nonostante li l-kirja qed issir favur George

Zammit proprio dan huwa awtorizzat li fl-istess fond igesti negozji tas-socjetajiet li fihom hu jew d-dixxendenti tieghu f'linja diretta ikunu azzjonisti maggoritarji kif filfatt huwa l-każ.

(4) Illi harsa hafifa lejn id-dokumenti esibiti mir-rikorrenti stess filfatt jikkonferma dan l-istat ta' fatt. Is-socjetajiet li qed isir referenza ghalihom fil-kawża huma kollha tal-familja Zammit u ma hemm imdahhla l-ebda terza persuna fihom. Jirrizulta nieqes biss is-sur George Zammit li gie nieqes fl-23 ta' Ottubru 2013.

(5) Illi l-fatt li s-soċjeta intimata Zammit Trading Limited tirriżulta propjeta ta' socjeta ohra u cioe A.G Investments Ltd ma jbiddel assulutament xejn min-natura tal-kuntratt u tal-ftehim bejn il-partijiet. Din tal-ahhar hija wkoll socjeta kummercjali tal-familja Zammit li fl-1988 wettqu ristrutturazzjoni tan-negozju gestit minnhom. Il-kuntratt fi klawsola 9 filfatt jitkellem fil-plural propju ghal dan il-ghan. Ir-rikorrenti donnhom waslu ghall-konkluzjoni li s-socjeta A.G Investments Ltd hija socjeta terza u allura hemm sullokazzjoni! Dan bl-ebda mod ma jaghmel sens.

(6) Illi qabel ma ġiet stabilita s-socjeta A.G Investment LTD kien hemm soċjetajiet oħra tal-istess familja Zammit. Huwa ferm stran li dan il-punt tas-sullokazzjoni qed jitqajjem propju issa wara dawn is-snin kollha.

(7) Illi apparti dan, ir-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera dovuta lilhom mill-intimati minghajr interruzjoni sa mill-1985.

(8) Illi fir-rigward tal-punt imqajjem mir-rikorrenti u cioe n-non uso u cioe li l-fond mhux qed jinfetah ghan-negozju u li mhux qed

isir l-ebda kummerċ minnu anki hawn din mhijix konstatazzjoni korretta tal-fatti.

(9) Illi anke fuq dan il-punt ssir referenza ghal klawsola tal-istess kuntratt ta' kera u dan peress li f'dan il-fond l-intimati ghandhom dritt 'igestu in-negozju tas-socjetatjiet' taghhom u ma kien ma hemm imnizzel li l-fond gie mikri ghal skop esklussiv ta' retailer shop.

(10) Illi l-fond de quo bħalissa u ghal numru ta' snin qed jaqdi l-htigijiet tan-negozju tal-intimati peress li qed jintuza bhala mahzen taghhom. Dan ilu jintuza hekk ghal numru ta' snin, r-rikorrenti li jabitaw zewg kantunieri l-boghod mill-fond jafu dan u anki hawn jissemma l-fatt li huma baqghu jaccettaw il-kera.

(11) Illi tajjeb jinghad ukoll illi l-intimati jzommu l-fond fi stat tajjeb, ihallsu l-kontijiet tad-dawl u ilma regolarment u effetivament n-nuqqasijiet f'dan ir-rigward, ġejjin esklużivament mir-rikorrenti stess li ilhom snin ma jaghmlu x-xogholijiet mehtiega esterni fuq il-fond skont l-istess kuntratt u fil-passat tali xoghol sar biss fuq talba u insistenza tal-intimati.

(12) Illi apparti dan il-kawżi li ghalihom saret referenza fil-kawża odjerna huma ta' ftit utilita peress li dawn ma japplikawx ghal każ li ghandu quddiemu dan il-bord.

Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri fil mora tal-kawża f'każ li jinqalghu, kif ukoll li jitressqu provi ohra marbuta mal-istess.

Ghaldaqstant l-intimati huma tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu miċħuda, bl-ispejjeż internament kontra taghhom."

Ra l-atti

Sema' l-provi.

Ra d-dokumenti kollha.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti.

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tal-intimati.

Ra li l-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qieghdin jitolbu l-izgumbrament tal-intimati mill-fond St. Paul's Buildings, Nicolo' Isouard Street, il-Mosta ġja bini bla numru u bla isem, kantuniera ma' Parish Street, Mosta fuq zewg kawzali ossija (i) ksur tal-klawsola nurmu tmienja (8) tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-22 ta' Frar 1985 u (ii) non-uso ta' l-istess fond.

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti **Francis Cilia** xehed[1] permezz tal-procedura ta' l-affidavit u li permezz tieghu huwa spjega kif hu u l-mara tieghu Doris huma propjetarji tal-fond St. Paul's Buildings, Nicolo' Isouard Street il-Mosta gja bini bla numru u bla isem, kantuniera ma' Parish Street, Mosta, li jinkera bil-kera ta' €13,179.68c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u cioe' kull 25 ta' Awwissu, 25 ta' Novembru, 25

[1] A folio 28-30 tal-proċess

ta' Frar u 25 ta' Mejju ta' kull sena u dan kif miftiehem permezz ta' skrittura ta' kirja tat-22 ta' Frar 1985.

Huwa kompla jghid li l-fond inkera lil George Zammit pero' fil-frattemp l-istess George Zammit miet u sussegwentament il-kera ghaddiet fuq martu Emanuela Zammit. Tenna li l-kitba li saret bejniethom ghamilha l-Avukat Dottor Edward Debono waqt li George Zammit kien rapprezentat mill-Avukat Dottor Aldo Vella.

Ir-rikorrenti ghamel referenza ghall-klawzola numru 8 tal-istess skrittura u li permezz taghha huma kienu qablu li l-inkwilin hu awtorizzat iwelli lil terzi b'dan illi f'każ ta' twellija, s-sid ikun intitolat ghal konsiderazzjoni ekwivalenti ghal tlett xhur kera pagabbli dak iz-zmien. Spjega li dan id-dritt inghata esklussivament lill-inkwilin b'mod li l-eventwali akkwirenti tad-dritt tal-lokazzjoni ma jkollux tali dritt oltre li jirriserva favur tieghu d-dritt tal-ewwel ghazla bl-istess kundizzjonijiet offerti minn terzi pero ma kellux dritt li jaghmel qliegh. Kompla li mart George Zammit ma kellhix dan id-dritt li tghaddi l-kirja fuq haddiehor ghax dan kien riservat biss lil George Zammit u lil hadd aktar.

Ix-xhud kompla jispjega li kif jidher mir-ricevuta anness mal-pagament li kellu jsir tal-24 ta' Awwissu 2018, l-inkwilin hu Zammit Trading Limited. Spjega li malli ircieva din ir-ricevuta lesta huwa ried li jistaqsi l-parir ta' l-avukat tieghu li tah il-parir biex ma jaccettax il-kirja minghand Zammit Trading Limited. Kompla jghid li hu kien ilu jinnota li l-post ma kienx qed jinfetah ghan-negozju u billi jżommuh maghluq kienu qed jaghmlu hsara fl-avvjament tieghu. Kien ghalhekk li tramite l-avukat tieghu kien baghat ittra lil mart George Zammit fejn infurmaha li mhux ser jaccettaw il-kera u li l-fond ma jistax jinzamm maghluq.

Ir-rikorrenti spjega li l-fond kien krieh lil George Zammit ghan-negozju u li dak iz-zmien kien mghammar b'dishes tal-foil, tissues tal-karti, platti tal-kartun u affarijiet ohra disponibbli. Kompla li kien isir bejgh minn dan il-fond u baqa' hekk isir sa hames snin ilu izda minn hames snin ilu li hawn, il-post ma baqax jithaddem bhal post tan-negozju u kummerċ, kif kien miftiehem permezz tal-klawzola 3 tal-istess skrittura u kif fil-fatt kien ghamel ghal aktar minn 25 sena. Tenna li hu ma kriex il-fond sabiex jintuza ghal skop ta' store. Fil-fatt il-post huwa licenzjat bhala hanut ta' negozju u kellu l-permessi tal-awtoritajiet, liema permess kien fuq George Zammit u kien ihallas kull sena izda illum il-gurnata wiehed ma ghadux obbligat ihallas permessi ghall-hwienet.

Kompla jghid li minn tfittxija li ghamel tramite l-avukat tieghu ma' l-awtorita' tas-servizzi finanzjarji, irrizulta li l-azzjonista maggoritarja fis-socjeta' Zammit Trading Limited hija kumpanija tal-ahwa Zammit u mhux t'ommhom Emanuela Zammit.

Ix-xhud ghadda biex jezebixxi ritratti li juru l-istat tal-fond mibni fuq tlett sulari u spjega li l-fond lanqas ma qieghed jintuza bhala store tant li meta jittawwal lejn il-bini, ma jidher lanqas oggett wiehed u jekk hemm huma affarijiet zghar li ma jidhrux.

Francis Cilia xehed[2] in kontro ezami nhar is-27 ta' Ottubru 2020 fejn spjega li wara l-mewt tas-sur Zammit li miet fis-sena 2013, fl-2013 u s-snin ta' wara baqa' jaccetta l-kera li kienet tintbghat b'cheque u hu kien johrog ircevuta. Spjega li lil George Zammit kienu krielu l-fond bhala hanut. Mistoqsi kemm il-darba zeba' l-faccata f'hamsa u tletin sena, hu wiegeb li meta kien jghidulu, hu kien iqabbad in-nies biex

[2] A folio 241-248 tal-proċess

ibajdu u meta mistoqsi jekk f'hamsa u tletin sena kemm-il darba talab lil xi hadd mill-familja Zammit biex jaghmel spezzjoni tal-post hu qal li Zammit jrid jiehu hsiebha.

Xehed permezz ta' l-affidavit **Carmel Borg**[3] fejn spjega li huwa ta' spiss jghaddi minn quddiem il-binja mertu ta' din il-kawza u ddikjara li din il-binja ilha maghluqa ghal dawn l-ahhar 6 snin. Kompla jghid li din kienet tintuza bhala hanut ta' affarijiet relatati mal-catering bhal platti, tazzi, tissues, frieket, skieken etc u kien ilha hekk miftuha ghal aktar minn 25 sena.

Spjega li peress li jahdem Ta' Qali u ghalhekk kuljum jghaddi minn hdejn il-fond u ulterjorament peress li jixtri hafna l-bzonnijiet tieghu minn Constitution Street huwa jipparkja l-vettura tieghu hdejn dan il-fond li dejjem rah maghluq u zdingat. Huwa kompla jghid li minn gewwa huwa vojt ghajr ghal xi oggetti zghar bhal xkafef vojta, mimlija trab u hmieg, nieqsa minn manutenzjoni.

Salvu Vassallo xehed[4] permezz ta' l-affidavit fejn spjega li huwa joqghod fit-triq ta' wara l-binja 'Zamco', St. Paul's Buildings, Nicolo Isouard Street, Mosta u xoghlu kien ta' bajjad. Spjega li kull tlett snin huwa kien jigi nkarigat minn sidha Francis Cilia sabiex ibajjadlu l-binja.

Kompla li meta l-istess binja inkriet lil George Cilia kienet tintuza bhala hanut u damet miftuha ghal aktar minn 20 sena izda ddikjara li minn hames snin ilu 'l hawn din il-binja bdiet tinzamm maghluqa tant li qatt ma nzertaha miftuha minkejja l-fatt li huwa gieli ghadda aktar minn darbtejn kuljum minn quddiemha. Jghid li illum il-gurnata l-

[3] A folio 45 tal-process
[4] A folio 46 tal-process

fond hu battal u biz-zmien beda jithammeg il-hgieg tant li issa huwa imkisser, zmattat u zdingat.

Bint ir-rikorrenti **Olivia Fenech** xehdet[5] permezz ta' l-affidavit fejn qalet li l-genituri taghha huma proprjetarji tal-fond St. Paul's Buildings, Nicolo' Isouard Street, il-Mosta gja bini bla numru u bla isem, kantuniera ma' Parish Street, Mosta li nkriet lil George Zammit permezz ta' skrittura ta' kirja tat-22 ta' Frar 1985.

Spjegat illi meta kienet żghira wara l-iskola mhux darba jew tnejn kienu jmorru jixtru l-affarijiet minn gol-fond mertu ta' din il-kawza, liema fond kien mghammar minn fuq sa isfel bl-affarijiet kollha tal-catering, kitchen rolls, paper napkins, straws, platti, tazzi, frieket, skieken, aluminium foil u affarijiet tal-kċina, izda l-bejgh kien isir minn isfel.

Qalet li tghaddi kuljum minn hemm wara id-9:00am u wara l-4:00pm u minn xi snin l'hawn, bdiet tinnota li dan il-post beda jinżamm maghluq u qed issirlu l-ħsara.

Xehdet li ommha u missierha krew dan il-post ghall-kummerc u hekk kien qed jigi użat bhala hanut, tant li kellu l-licenzji biex ibiegh l-oġġetti minn gewwa fih, liema licenzja thallset sal-2016 u ghalhekk mhux minnu li l-post kellu jintuza bhala *store* imma bhala post mghammar ghall-bejgh tal-oġġetti.

Hija kompliet tghid li l-ħmieġ, l-iżdingar u l-ħsara li hemm fil-fond hija enormi filwaqt li spjegat li missierha kien jizboghha minn barra u minn ġewwa kull tlett snin imma dawn l-ahhar snin kollox kien '*abandon ship'*.

[5] A folio 47-48 tal-process

Ix-xhud kompliet tghid li hi kienet tahdem ma' Marcon Group bhala *salesgirl* f'Haz Żebbuġ u darba fost l-oħrajn semghat lil Ċettina Said, is-sid ta' Marcon Group tinnegozja mal-mara ta' George Zammit biex tikkrilha l-ħanut. Spjegat illi hi marret tigri tghid lil ommha u missierha b'dak li semghet ghax ma riditx li jinnegozjaw ħwejjiġhom izda missierha kien qalilha li l-post ma setghux jinnegozjawh hlief ghal uzu ta' xi kumpaniji taghhom fl-istess grupp u mhux lil barranin u ghal darba wahda biss. Kompliet li fil-fatt dan in-negozju ma seħħx u dak iz-zmien kienet semghet li Cettina Said regghet talbitha lil Emmanuela Zammit pero' qaltilha li ma setgħetx taghmel dan.

Olivia spjegat li l-fond kien dejjem maghluq, li gab bdil fid-destinazzjoni tal-fond u ikkawzalhom ħsarat. Xehdet illi l-post huwa mitluq u abbandunat u ta' Zammit m'ghandhomx użu minnu ghax hi mhux darba jew tnejn li ttawlet wara l-ħġieġa minkejja l-ħmieġ li hemm mal-ħġieġ u rat bejn il-*blinds* u l-ixquq xkaffi vojta u mkissrin u ħmieġ fl-art, ġewwa u barra.

Theodora sive Doreen Saliba[6] spjegat li l-genituri taghha huma proprjetarji tal-fond mertu ta' din il-kawza, liema fond inkera lil George Zammit, li miet u l-kera bdiet thallasha Emanuela Zammit li hija l-armla tieghu, skont ma qalulha ommha u missierha.

Hija spjegat li ommha kienet infurmatha li mart George Zammit ma kellhix dritt li tghaddi l-kirja fuq haddiehor ghax dan kien riservat biss lil George Zammit u lil ħadd iktar.

Ix-xhud kompliet tghid li hi tghaddi sikwit minn hdejn il-binja mertu ta' din il-kawza, li tul dawn l-ahhar snin kienet qieghda tinzamm

[6] A folio 49-50 tal-process

maghluqa u battala minkejja li l-iskop tal-kirja kienet wahda kummercjali. Theodora sive Doreen kompliet tghid li kieku l-fond kien qed jintuza bhala store, ma kinux ihallsu l-liċenzja sal-2016 biex ibieghu l-oġġetti mill-istess ħanut.

Xehdet illi dan il-fond ilha tarah hekk maghluq is-snin u iktar ma ghaddew snin fuqu iktar qed isir żdingat. Qalet li hemm hmieg fil-hgieg, xkaffar vojta, il-parapett mimli hmieg.

Qalet li meta kien jiftah, kien jibqa' miftuh il-gurnata kollha mid-9am sas-7pm, pero issa lanqas kien ghadu jiftah xejn.

Iben ir-rikorrenti **Frank Cilia** xehed[7] permezz ta' l-affidavit fejn spjega li l-binja St. Paul's Buildings f'Nicolo Isouard Street, Mosta hija proprjeta' tal-genituri tieghu u kemm ilu jiftakarha, dejjem kienet mikrija lil George Zammit taz-Zamco. Hu jiftakarha miftuha bhala retail and wholesale outlet minn fejn jinbieghu l-oġġetti kollha tad-dar. Spjega kif snin ilu, din il-binja taz-Zamco waqfu juzawha bhala hanut u bdiet tithalla zdingata u maghluqa u jekk tmur mal-hgieg tal-fond, tara li ġewwa, ma kien hemm xejn hlief xkafef vojta. Xehed illi hu jghaddi kuljum minn hemm fil-hinijiet tax-xoghol partikolarment fil-ghaxijiet ghal ħin tal-4pm/5pm meta jirritorna d-dar.

Kompla jghid li l-fond mhux miżmum tajjeb u qed isirlu ħafna ħsara u innutaw illi wara l-mewt ta' George Zammit, dahlet fil-kirja martu Emanuela Zammit pero' missieru rċieva pagament minghand Zammit Trading Limited tant li ma baqghux jaccettaw il-kera ghax huma krewh lil George Zammit u mhux lilhom. Huwa zied li mhux veru illi l-fond qed jużawh bhala store ghax huwa vojt minn fuq s'isfel. Huma

[7] A folio 55 tal-process

qatt ma użaw il-fond bhala store imma kienu juzawh bhala hanut, kif juru il-licenzji tal-Pulizija u tal-Kunsill Lokali.

Ir-rikorrenti **Doris Cilia** xehdet[8] permezz ta' l-affidavit u li permezz tieghu hija spjegat li hi u żewġha Francis huma proprjetarji tal-fond St. Paul's Buildings, Nicolo Isouard Street, il-Mosta gja bini bla numru u bla isem, kantuniera ma' Parish Street, Mosta, li huma krew lil George Zammit bil-kera ta' €13,179.68c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, skont l-skrittura ta' kirja tat-22 ta' Frar 1985 u li wara l-mewt ta' George Zammit, il-kirja ghaddiet fuq martu Emanuela Zammit. Kompliet li skont klawzola numru 8 tal-istess skrittura, l-inkwilin hu awtorizzat iwelli lil terzi b'dan illi f'każ ta' twellija is-sid ikun intitolat ghal konsiderazzjoni ekwivalenti ghal tlett xhur kera pagabbli dak iz-zmien, liema dritt inghata esklussivament lill-inkwilin b'mod li l-eventwali akkwirenti tad-dritt tal-lokazzjoni ma jkollux tali dritt oltre li jirriserva favur tieghu d-dritt tal-ewwel ghazla bl-istess kundizzjonijiet offerti minn terzi pero ma kellux dritt li jaghmel qliegh fuq il-kera li kien qed ihallas lili ghax zammejtlu li ma jistax jissulloka u dan kif jirrizulta mill-istess skrittura. Tenniet li ai termini ta' din il-klawsola mart George Zammit ma kellhiex dan id-dritt li tghaddi l-kirja fuq haddiehor ghax dan kien riservat biss lil George Zammit u lil hadd aktar. Kompliet tghid li madwar 8 snin ilu, it-tifla Olivia Fenech kienet impjegata ma' Marcon Group u qaltilha li Emanuela Zammit ikkuntattjat lil Cettina Said biex twellilha l-fond in kwistjoni, xi haga li ma setghetx taghmel. Sussegwentament kienet innotatat li dan il-fond kien qed jinżamm maghluq u kull darba li hi ghaddiet minn hemm tul dawn l-ahhar snin dejjem ratu maghluq u vojt minn gewwa. Qalet kif dan il-fond, iktar ma jghaddi iz-zmien, iktar qieghed jispiċċa.

[8] A folio 56 tal-process

Spjegat kif hi u żewgha kienu jiehdu hsieb ħwejjiġhom tant li kull tlett snin kienu jqabbdu lil Salvu Vassallo biex ibajjad u jkahhal il-faċċata a kuntrarju ghall-intimati li tul dawn l-ahhar żmien, la ghamlu manutenzjoni u lanqas zammew il-post kif imiss. Il-post qed ihalluh żdingat kemm minn barra kif ukoll minn gewwa.

Ir-rikorrenti spjegat li l-intimati qed jippretendu li l-inkwilinat jghajjat lil Zammit Trading Limited u kien ghalhekk li ma accettawx il-kera.

Qalet li inizjalment il-fond kienu krewh lil George Zammit ghan-negozju u li dak iz-zmien kien mghammar b'dishes tal-foil, tissues tal-karti, platti tal-kartun u affarijiet ohra u minn hames snin ilu l'hawn, il-post ma baqax jintuza bhala post tan-negozju u kummerc, tant li kien licenzjat bhala hanut tan-negozju u kellu l-permessi tal-awtoritajiet ghal dan.

Nhar il-11 ta' Jannar, 2019 xehed **Paul Demajo Albanese**[9] fil-kariga ta' Assistent Direttur fid-Dipartiment tal-Kummerc u spjega li minn ricerka li ghamel irrizulta li s-**S**ur Leonard Zammit kien applika ghal licenzja biex jkollu hanut go St Paul's Building Triq il-Parocca Mosta, liema licenzja kienet inghatat fis-sena 1996 u baqghet tithallas mis-sur Leonard Zammit kull sena sas-2016 peress li mill-ewwel ta' Jannar ta' l-2017 ma kienx ghad hemm bzonn licenzja. Kompla li l-licenzja kienet ghal uzu ta' bejgh ta' *household goods* u daqshekk biss. Qal li qatt ma kien hemm talba li dik il-licenzja tigi trasferita fuq xi haddiehor jew biex jkun hemm bdil fil-ġeneru.

Maria Concetta sive Cettina Said fil-kapacita' taghha ta' direttrici tas-socjeta' Sagatex Company Limited u li tiggesti Marcon Group

[9] A folio 59-61 tal-process

xehdet[10] permezz ta' l-affidavit fejn spjegat li f'xi zmien kienet ikkomunikat ma' Emanuela Zammit u talbitha sabiex twellilha l-fond proprjeta' tal-familja Cilia, izda ma waslux ghal ftehim ghax l-inkwilina ma setetx twelli l-fond minghajr il-permezz tas-sid. Spjegat li Olivia Fenech u cioe' wahda mill-impjegati taghha kienet infurmata li dik il-binja tappartjeni lill-familja taghha. Tenniet li madwar sena ilu hija staqsiet lit-tifel ta' Emanuela Zammit biex tikri l-fond in kwistjoni izda infurmaha li l-fond kien ghall-bejgh, xi haga li hija rat stramba peress li kienet taf li l-binja tappartjeni lill-familja Cilia.

Reuben Bonnici in rapprezentanza ta' l-ARMS xehed[11] nhar il-11 ta' Jannar 2019 fejn prezenta dokumentazzjoni relatata mas-servizz tad-dawl u ilma filwaqt li spjega li minn Lulju tas-sena 2015 u cioe' minn meta nbidel il-meter tad-dawl u minn Novembru tas-sena 2015, kull ma kien hemm 4 units ta' dawl u zero ta' l-ilma.

Pierre Agius xehed[12] li huwa kien impjegat bhala salesman ma' Zammit Trading Limited minn Gunju tas-sena 1996 sa Frar 2007 u kien jahdem mill-fond mertu ta' din il-kawza, tul liema zmien huwa iltaqa' mas-sur Cilia u cioe' l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni darba jew darbtejn u lanqas jiftakar li kien ghamel xi manutenzjoni fuq il-post jew baghat lil xi haddiema hlief forsi darba meta kien hemm xi hsara strutturali jew halleb il-bejt. Zied jghid li ghajr ghal darba wahda, kienu dejjem il-haddiema imqabbda mis-socjeta' Zammit Trading Limited li kienu jaghmlu x-xoghol ta' manutenzjoni. Huwa spjega li l-fond kien hanut isfel u l-kumplament kien mahzen u ufficcju.

---

[10] A folio 134 tal-process
[11] A folio 66-68 tal-process
[12] A folio 139 tal-process

Jacqueline Agius[13] spjegat li hi flimkien ma' erba' hutha huma diretturi f'diversi socjetajiet kummercjali fosthom Zammit Trading Limited u hi kienet inkarigata tiehu hsieb is-sezzjoni tal-bejgh u kienet tahdem fil-fond mertu ta' din il-kawza bejn is-sena 1985 u 2002.

Kompliet tghid li lis-sur Cilia ftit kellmitu peress li ma tantx kien imur lejn il-hanut hlief xi darbtejn jew tlieta fiz-zmien kollu proprju meta bajjad il-faccata u forsi halleb il-bejt, tant li huwa qatt ma ha ebda interess li jiehu hsieb il-manutenzjoni esterna tal-fond. Spjegat li l-fond kien jintuza kemm bhala mahzen kif ukoll bhala hanut fil-groundfloor.

Leonard Zammit[14] spjega li huwa iben George Zammit li gie nieqes fis-sena 2013 u huwa l-*financial controller* tas-socjetajiet taghhom inkluz ta' Zammit Trading Limited. Spjega li wara li gie nieqes missieru, naturalment kellu jsir ristrutturar tas-socjetajiet fejn kien involut missieru. Huwa ddikjara li ma gewx involuti la terzi persuni u lanqas nbiegh parti minn negozju lil terzi izda n-negozju baqa' jigi gestit mill-familja Zammit.

Spjega li fi zmien in-negozjati ta' dan il-fond huwa jiftakar li s-sur Cilia irrifjuta li tissemma kumpanija bhala inkwilin u kien propju ghalhekk li ddahlu l-klawsoli fuq min jista' juza il-post biex jiggestixxi l-kummerc tieghu sabiex missieru filwaqt li jaccetta dak li ried is-Sur Cilia, ikollu rasu mistrieha li jista' jibdel il-kumpanija skond l-esigenzi tant li kien hemm kambjamenti fl-ismijiet tal-kumpaniji stante li fil-bidu il-post kien jintuza minn Zamco Crowndale Limited illum Zammco Caterware Limited u Zammit

[13] A folio 140 tal-process
[14] A folio 141-144 tal-process

Trading Limited izda aktar tard fis-sena 1995 gie deciz li dan il-fond jintuza biss minn Zammit Trading Limited u s-sur Cilia qatt ma sab problema bil-bdil ta' l-isem tal-inwkilini fuq l-ircevuti.

B'referenza ghall-manutenzjoni, huwa spjega li ai termini ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni, il-manutenzjoni esterna hija a karigu tas-sid tant li kull tant zmien kien jiehu hsieb li jbajjad il-faccata u jhalleb il-bejt, u mhux vera dak allegat mir-rikorrenti u xhieda prodotti minnhom li zebgha kienet issir kull tlett snin tant li fi 30 sena, saret biss 3 darbiet, u kien hemm ukoll okkazzjoni fejn kellu jitolbu jaghmel il-manutenzjoni bil-miktub peress li kien ittraskura. Huwa spjega li ma jistax jiftakar l-ahhar darba li ghamel xi manutenzjoni esterna izda certament mhux fl-ahhar 12-il sena u huwa proprju tort tas-sid li l-fond jidher zdingat u traskurat.

B'referenza ghall-uzu tal-fond huwa qal li t-termini tal-kuntratt huma cari fis-sens li l-fond inkera biex jintuza ghall-kummerc jigifieri mhux bhala residenza u l-iskuza li ma jistax jintuza bhala mahzen hija interpretazzjoni hazina tat-terminu kummerc. Zied jghid li huma applikaw ghal-licenzja ta' hanut sabiex jiggestu negozju ta' hanut mis-sular ta' isfel filwaqt li l-kumplament dejjem kien mahzen u ufficini.

Huwa ddikjara li l-fond mhux battal ghax huwa jidhol fih regolarment biex jara li ma hemmx hsara bl-ilma tax-xita jew xi haga ohra.

Spjega li l-hanut kien jiftah sal-5 u mhux sas-7 ta' filghaxija kif kienet qalet Doreen Saliba.

Nhar it-28 ta' Mejju, 2019 ix-xhud Leonard Zammit kompla jispjega[15] li l-irċevuti prezentati minnu jmorru lura sa mis-sena 1985 u kienu joħorġu fuq George Zammit għall-ewwel sena, wara sena bdew joħorġu fuq George Zammit għan-nom ta' żewġ soċjetajiet li ghadhom shareholders tagħhom sal-lum, u bi żmien bdew joħorġu fuq George Zammit fuq soċjetà waħda biss li hija Zammit Trading, l-aħħar inkwilin li għad hemm fil-post. Kompla jghid li s-socjetajiet huma kollha tal-familja, jigu cioe' ta' l-erba' aħwa u wara l-mewt ta' missierhom George Zammit li ġie nieqes fi 2013 u bdew joħorġu l-ircevuti fuq isem ommu għan-nom tal-kumpanija. Qal li ommu qiegħda tidher bħala direttur ta' Zammit Trading Limited.

Tenna li huma kellhom permess tal-Pulizija fejn huma applikaw biex jużaw il-ground-floor bħala ħanut, u dejjem hekk intuża; iż-żewġ sulari l-oħra ħallewhom uffiċini u maħżen, ghal liema huma kienu talbu l-firma tas-sid biex japplika, b'dana li huwa kien dejjem infurmat.

Nhar id-19 ta' Novembru 2019 ix-xhud Leonard Zammit xehed[16] in kontro ezami fejn spjega li fis-sena 1985 missieru kien jiggestixxi negozju relatat ma' imports, exports u fabbrika. Mistoqsi ghalfejn krew il-binja mertu ta' din il-kawza huwa spjega li hemm kellhom kollox: warehouse, ufficcju u anke hanut filwaqt li innega li l-hanut kien fuq tliet sulari. Qal li huma damu jbieghu mill-hanut ghal madwar 25 sena u kompla jghid li ghalkemm ghadhom juzaw il-fond in kwistjoni, ma ghandhomx juzawh bhala hanut. Mistoqsi ghaliex waqfu, huwa spjega li kien ghad fadal salesgirl wahda u ma kinux kuntenti biha u keccewha u ma sabux lil haddiehor b'dana li ghadhom joperaw biss minn Hal Qormi. Ix-xhud ikkonferma li l-fond ilu

[15] A folio 206-207 tal-proċess
[16] A folio 215-236 tal-proċess

maghluq ghal dawn l-ahhar 9 snin tant li waqfu joperaw minn hemm minn qabel ma miet missieru. Ix-xhud insista li l-fond qieghed jintuza ghal skop ta' mahzen u ddikjara li l-abbandun huwa fuq il-faccata minhabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tas-sidien. Mitlub jikkonferma li l-ixkaffar kienu vojta, huwa spjega li jista' jaghti l-kaz li kienu vojta izda huwa kellu xoghol iehor hemm u illum hemm kaxxi ta' xoghol iehor.

Mistoqsi minn huma s-shareholders ta' Zammit Trading Limited huwa qal li AG Investments li minnha huwa u ohtu ghandhom share filwaqt li spjega li ma jiftakarx jekk qabel iffurmaw AG Investments l-ishma kienux fuq missieru, izda jiftakar li kien involut izda ma jafx il-percentwal. Mistoqsi jekk wirtux l-ishma, huwa ddikjara li hu u 3 hutu ohra kellhom 20% kull wiehed filwaqt li ommu u missieru kellhom 20% ohra izda illum ghandhom 25% kull wiehed. Mistoqsi jekk infurmawx lis-sid li trasferixxew il-kirja fuq haddiehor peress li AG invesmtents hija kumpanija b'personalita' distinta, huwa qal li l-kirja ma qalbuha fuq hadd filwaqt li insista li l-kumpanija hija tal-familja.

Mitlub jikkonferma li l-licenzja inharget fuq retailer shop u li mhux isir ebda retailing ix-xhud rrisponda fin-negattiv izda kien isir madwar 9 snin ilu.

Mistoqsi kemm il-darba jinfetah il-fond huwa qal li hu kien jittawwal fil-fond in kwistjoni darba fix-xahar filwaqt li spjega li l-post jinfetah madwar 10 darbiet biex titpogga l-merkanzija. Spjega li ghandhom imhazen Ħal Qormi elf metru kwadru izda certa stock jinzammu gewwa l-fond in kwistjoni fil-Mosta.

Ikkunsidra:

Sullokazzjoni

Illi l-Bord jaghmel referenza ghall-klawsoli numru 8 u 9 ta' l-iskrittura datata 22 ta' Frar 1985 bejn Francis Cilia u George Zammit u li permezz taghha huma ftehmu s-segwenti:

"8. L-inkwilin hu awtorizzat iwelli lill-terzi l-fond lilu bil-prezenti mikri b'dana illi f'kaz ta' twellija s-sid ikun intitolat ghall-konsiderazzjoni ekwivalenti ghall tlett xhur kera pagabbli dak iz-zmien. Ghal kull buon fini jigi dikjarat li tali dritt qed jinghata esklussivament lill-inkwilin b'mod li l-eventwali akkwirenti tad-dritt tal-lokazzjoni ma jkollux tali dritt. In oltre jigi dikjarat illi l-inkwilin ma jkollux dritt li jissulloka. F'kaz pero' ta' twellija is-sid qed jirrizerva favur tieghu ir-Right of First Refusal bl-istess kondizzjonijiet offerti minn terzi. F'dan il-kaz, l-inkwilin ghandu jinnotifika b'ittra registrata lis-sid il-kondizzjonijiet tat-twellija proposta u l-istess sid ghandu jaghti lill-inkwilin ir-risposta tieghu b'ittra registrata fi zmien hmistax il-gurnata ...

9. Ghal kull buon fini qed jigi miftiehem li nonostante li l-kirja qed isir favur George Zammit proprio dan ikun awtorizzat li fl-istess fond igesti negozji tas-socjetajiet li fihom hu jew d-dixxendenti tieghu f'linja diretta ikunu azzjonisti maggoritarji altrimenti ma jkollux dritt li jiggesti l-fond ma' terzi persuni."

Illi r-rikorrenti qieghdin isejsu t-talba taghhom fuq il-fatt li galadarba l-azzjonista maggoritarju tas-socjeta' Zammit Trading Limited hija s-socjeta A.G. Investments Limited, dan jikkostitwixxi sullokazzjoni in vjolazzjoni ta' l-iskrittura.

Illi kif jirrizulta mid-dokument prezentat mir-rikorrenti stess a folio 13 sa 15 tal-process, id-diretturi tas-socjeta A.G. Investments Limited huma Jacqueline Agius, Alexander Zammit, Emanuela Zammit, Leonard Zammit u Simon Zammit filwaqt li s-shareholders ta' l-istess huma Jacqueline Agius, Alexander Zammit, Leonard Zammit u Simon Zammit, ilkoll dixxendenti ta' George Zammit, hekk kif xehed Leonard Zammit ghajr ghal Emanuela Zammit li hija l-mara tal-mejjet George Zammit.

Illi in vista tal-fatt li l-klawsola numru 9 tawtorizza l-kirja favur *'negozji tas-socjetajiet li fihom hu [George Zammit] jew d-dixxendenti tieghu f'linja diretta ikunu azzjonisti maggoritarji",* ma jirrizultax li kien hemm vjolazzjoni ta' l-iskrittura ta' sullokazzjoni.

Illi in oltre, l-Bord jinnota li sabiex ikun hemm sullokazzjoni valida, iridu jkunu sodisfatti l-elementi mehtiega sabiex jirrikorri l-kiri skond l-Art. 1526(1) tal-Kodici Civili:

(i) it-tgawdija ta' oggett;

(ii) zmien (prezunt jew espress);

(iii) korrispettiv fil-forma ta' hlas kull tant zmien;

(iv) ghal kiri li beda wara l-1 ta' Jannar 2010, skrittura ta' kiri bir-rekwiziti elenkati fl-art. 1531A tal-Kodici Civili.

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Rita Bonello vs Adrian Busuttil et** nomine fit-2 ta' Frar 2018, sabiex tirrikorri s-sullokazzjoni irid ikun hemm tal-anqas il-prova li s-subinkwilin hallas, jew qed ihallas, il-kera lill-inkwilin. Ma' dik, dan il-Bord izid li jrid jirrizulta li l-allegat subinkwilin ikun inghata t-tgawdija ta' xi parti mill-fond mikri lill-inkwilin, jew l-intier tieghu.

Il-Bord jinnota li r-rikorrenti ma resqu l-ebda prova li, f'dan il-kaz, izda ghazlu li jistriehu fuq il-fatt li A.G. Invesments ghandha l-maggjor parti tas-shares tal-kumpanija Zammit Trading Limited.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Mario Galea Testaferrata et vs Moira Grech Sant et** deciza mill-Qorti ta' L-Appell Inferjuri fit-22 ta' Settembru, 2017, f'kaz ta' fond kummercjali fejn it-talba ghar-ripreza kienet bazata fuq din l-istess kawzali, l-Qorti ddikjarat li '*Sullokazzjoni ta' fond jew ta' parti minnu ssehh fejn l-inkwilin jerhih f'idejn haddiehor. Inghad fil-kaz Helen Schembri v Lucrezia Montebello deciz fl-24 ta' Mejju 2006 - "Intqal fis-sentenza Azzopardi -vs- Portelli .....illi "l-figura tas-sullokazzjoni li fuqha s-sid jista' jeradika talba ghar-ripreza tal-fond timporta mhux biss it-trasferiment tan-negozju favur terz imma wkoll il-konsegwenzjali estranjita`ta' l-inkwilin mil-lokazzjoni wara li javvera ruhu t-trasferiment" ... Skond il-Baudry-Lacantinerie, "Trattato di Diritto Civile – Contratto di Lacazione", "Sublocare vuol dire dare in locazione la cosa che si tiene gia a questo titolo, o, in alter termini locarla di seconda mano in tutto o in parte ad un'altra persona. Vi sono allora due locazioni sovrapposti, il sublocatore e` impegnata in ambedue; conduttore nella prima diviene locatore nella seconda".*'

Fil-kaz odjern, ir-rikorrenti ma resqu l-ebda prova li l-fond mikri lill-intimati gie filfatt sullokat, ghal kollox jew in parti, lil terz li mhux awtorizzat permezz ta' klawsola numru 9 ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni ffirmata nhar it-22 ta' Frar, 1985.

Non Uso

Illi r-rikorrenti qieghdin jitolbu r-ripresa tal-fond mertu ta' din il-kawza minhabba li "*ghal dawn l-ahhar snin il-fond qed jinzamm*

regolarment maghluq u mhux qed jinfetah ghan-negozju u mhu qed isir ebda kummerc mill-imsemmi fond li kien uzat bhala 'retailer shop' biex b'hekk qed issirlu hsara bin-non uso kif ukoll bdil fid-destinazzjoni tal-fond".

Is-sid huwa intitolat abbazi tal-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 li jirriprendi l-fond f'kaz ta' bdil fid-destinazzjoni u n-nuqqas ta' uzu huwa hafna drabi ekwiparat bhala bdil ta' destinazzjoni. Fis-sentenza fl-ismijiet **Giraldu Camilleri et vs Carmelo Tonna et** deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fit-12 ta' Jannar 2005 inghad:

Jibda biex jigi rimarkat illi din il-Qorti gja kellha okkazjoni tosserva illi koncettwalment n-'non-uzu" u l-"uzu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan ghaliex mentri fil-kaz ta' "non-uzu" ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku; fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jigi li abbuza mill-godiment tieghu. Ara sentenza fl-ismijiet "Charles Zammit Tabona et -vs- Alfrida Walker et", deciza minn din il-Qorti fil-15 ta' Dicembru 2003;

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

...

Dan premess, ma jistax ikun qatt dubitat, in forza tal-principju notorju, illi min jallega jrid jipprova. Dan jikkomprendi l-prova ta' l-allegat tibdil li jirrizulta minn non-uzu. "Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta' dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f' kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b' mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (Kollez. Vol. XXXI P I p 110; Vol. XXXVI P I p 168)". Ara sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta tal-11 ta' Frar 2004 fil-kawza fl-ismijiet "Salvina Falzon et -vs- Edward Agius et";

Fis-sentenza moghtija mill-Bord li jirregola l-kera nhar it-2 ta' Ottubru 2014 fl-ismijiet **Teodora Micallef vs Michael J. Bianchi pro et noe** inghad li:

L-premessa ta' nuqqas ta' uzu kienet diversi drabi ritenuta mill-Qrati taghna bhala wahda sostanzjalment ta' fatt: "illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. Infatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-Laurent li "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone" ". Ara Kollez. Vol XXXIV P I p 164; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 kif citati fis-sentenza Mary Borg vs Invicta Ltd - App 1.12.2004. Ma' dan irid

jizdied l-insenjament ugwalment importanti li fi kwistjonijiet ta' non uzu, mhux mistenni li mahzen jinfetah b'dik il-frekwenza ta' hanut li huwa miftuh ghal bejgh tal-merci ghaliex naturalment mahzen jinfetah kull darba li jehtieg li jkun hemm access ghall-merkanzija u mhux li jinzamm kontinwament miftuh u dan minkejja li jirrientra fid-definizzjoni ta' "hanut". Fil-kawza Anna Galea pro et noe vs Agricultural Co-Operative Limited App 24.5.2006, l-Qorti irriteniet illi: "Opportunement pero` tajjeb li jigi hawn ribadit dak drabi ohra mtenni, u cjoe, li 'hawn si tratta ta' kirja ta' mahzen fejn kull ma jehtieg li jigi pruvat hu l-fatt illi l-inkwilin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriccjozament jew taparsi, il-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqeghda merkanzija tan-negozju. In-non uso f'dan il-kaz kellu allura jigi provat fi grad wisq oghla minn dak mehtieg fil-kaz ta' hanut' ('Ludgarda Gatt et -vs- Pauline Cassar', Appell, 28 ta' Gunju 2001). Trattandosi ta' mahzen hu ferm logiku li l-attivita` kondotta fih tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi. Ara "Maria Antonia Buhagiar -vs- Eric Mizzi", Appell, 27 ta' Marzu 1972";

Illi wiehed mill-obbligi principali tal-kerrej hi li jinqeda bil-haga ghall-uzu miftiehem. Kif qalet din il-qorti fis-sentenza **George Mizzi vs Joseph Ferrito et** moghtija nhar it-22 ta' Gunju, 2001:

"Illi m'hemmx dubju li llum huwa assodat kemm fid-dottrina legali kif ukoll affermat f'gurisprudenza taghna li hanut jew fond kummercjali li jinzamm maghluq jista' jammonta u jitqies bhala "uzu divers" – bilfatt biss jigifieri tan-"non-uso". Hekk ara, per ezempju, dak li gie ritenut fil-kawza "Portelli vs Sacco" (Vol. XXXVI – I – 40) u cioe' li "n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghall-iskop li hu mikri jammonta, jekk ma jkunx hemm gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz ghal tibdil fid-destinazzjoni tieghu".

Fis-sentenza **Loris Bianchi vs John Vella** tad-9 ta' Mejju, 2007, il-Qorti ta' l-Appell Inferjuri qalet:

"l-gheluq ta' fond adibit bhala hanut jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-kuntratt lokatizzju ghax ikun ifisser li l-kerrej ma jkunx qieghed jadempixxi ruhu mar-regola legali tal-bonus paterfamilias fil-prestazzjoni ta' l-obbligazzjoni tieghu".

Ikkunsidra:

Abbraccjati dawn il-principji, l-punt tat-tluq sabiex il-Bord jiddeciedi t-talba tar-rikorrenti huwa x'kien originarjament l-iskop tal-kirja. Illi ai termini tal-klawsola numru 3 ta' l-iskrittura tat-22 ta' Frar 1985 l-iskop tal-kirja tal-fond mertu ta' din il-kawza kien '*skopijiet kummercjali'*.

Fil-waqt li r-rikorrenti jtennu li l-iskop tal-kirja huwa limitatament ghal hanut, l-intimati jinsistu li t-terminu 'skop kummercjali' miftiehma fl-iskrittura huwa terminu wiesgha u tinkludi kemm hanut kif ukoll *store* tant li sa mill-bidu tal-kirja, huma dejjem uzaw il-fond bhala hanut fil-ground floor level, store u ufficini fl-ewwel u tieni sular, filwaqt li xehdu sa mis-sena 2010 huma waqfu jiggestu l-hanut mill-fond in kwistjoni izda baqghu juzaw il-fond bhala *store*.

Illi preliminarjament il-Bord jirrileva li t-terminu '*skop kummercjali'* tinkludi l-uzu tal-fond bhala '*store'* ukoll. In oltre il-Bord jinnota li kienet bint ir-rikorrenti stess u cioe' Olivia Fenech li kkonfermat il-verzjoni ta' l-intimati u cioe' li l-hanut kien jigi gestit mill-ground floor filwaqt li l-kumplament kien jintuza bhala *store*, tant hija stqarret li l-"*fond kien mghammar minn fuq sa isfel bl-affarijiet kollha*

tal-catering, kitchen rolls, paper napkins, starws, platti, tazzi, frieket, skieken, aluminium foil u affarijiet tal-kċina, izda l-bejgh kien isir minn isfel".

Il-Bord ser jghaddi biex jannalizza huwiex minnu dak allegat mir-rikorrenti li l-intimati abbundunaw il-fond mertu ta' din il-kawza.

Ir-rikorrenti ezebew ritratti tal-faccata tal-fond mertu ta' din il-kawza u spjegaw li l-fond qieghed jithallas traskurat u zdingat tant li kemm ir-rikorrenti kif ukoll ix-xhieda prodotti minnhom ilkoll spjegaw it-telqa u nuqqas ta' manutenzjoni, filwaqt li spjegaw li meta l-binja kienet f'idejn ir-rikorrenti, dawn ta' l-ahhar kienu jiehdu hsieb li jizbghu l-faccata kull tlett snin.

Illi rigward manutenzjoni, l-partijiet ftehimu s-segwenti:

"5. Il-manutenzjoni interni kif ukoll riparazzjonijiet ta' natural ordinarja huma a kariku ta' l-inkwilin, il-manutenzjoni esterna u riparazzjonijiet ta' natural straordinarja huma a kariku tas-sid."[17]

Illi ghalhekk il-Bord jinnota li dak allegat mir-rikorrenti rigward manutenzjoni ma fihx mis-sewwa stante li l-istess rikorrenti u xhieda prodotti minnhom ilkoll attribwew in-nuqqas ta' manutenzjoni esterna lill-intimati qua inkwilini. In oltre, il-Bord jinnota li in kontro ezami nhar is-27 ta' Ottubru, 2020 mistoqsi kemm-il darba zeba' l-faccata f'hamsa u tletin sena, Frans Cilia wiegeb li huwa kien iqabbad in-nies biex ibajdu meta jitolbuh li jaghmel il-manutenzjoni l-intimati u meta mistoqsi jekk f'hamsa u tletin sena kemm-il darba talab lil xi hadd mill-familja Zammit biex jaghmel spezzjoni tal-post rrisponda billi qal "Hu jrid jiehu hsiebha dik tieghu". Kuntrarjament ghal dak allegat

[17] Klawsola numru 5 ta' l-iskrittura tat-22 ta' Frar 1985.

mir-rikorrenti, Leonard Zammit ikkontesta dak allegat mir-rikorrenti u spjega li fi 30 sena, is-sidien zebghu 3 darbiet biss u kien hemm ukoll okkazjoni fejn kellu jitlob lir-rikorrenti jaghmel il-manutenzjoni bil-miktub peress li kien ittraskura.

Il-Bord ser jipprocedi billi jirreferi ghall-provi prodotti tal-partijiet sabiex jistabilixxi jekk il-fond ghandux jintuza bhala store kif qieghed jigi allegat mill-intimati jew jekk effettivament abbandunawx il-fond kif qeghdin jibbazaw it-talba taghhom ir-rikorrenti.

- Frans Cilia spjega li l-fond kien qieghed jinzamm maghluq u meta ttawwal lejn il-bini, jidher vojt.

- Carmel Borg xehed li dejjem ra l-fond maghluq u zdingat filwaqt li kompla li minn gewwa huwa vojt ghajr ghal xi oggetti zghar bhal xkafef vojta.

- Salvu Vassallo tenna li illum il-gurnata l-fond hu battal.

- Olivia Fenech xehdet li l-post huwa mitluq u abbandunat u ta' Zammit m'ghandhomx użu minnhu ghax hi mhux darba jew tnejn li ttawlet wara l-ħġieġa minkejja l-ħmieġ li hemm mal-ħġieġ u rat bejn il-*blinds* u l-ixquq xkaffi vojta u mkissrin u ħmieġ fl-art, ġewwa u barra.

- Theodora sive Doreen Saliba spjegat li l-fond qieghed jinzamm maghluq bi xkafef vojta.

- Frank Cilia xehed li l-binja qed tithalla maghluqa u li jekk thares 'il gewwa, ma hemm xejn hlief xkafef vojta.

- Doris Cilia spjegat li l-fond qieghed jinzamm maghluq.

- Mill-banda l-ohra Leonard Zammit spjega li l-fond filwaqt li ma ghandhomx joperaw il-hanut mill-binja in kwistjoni, ghadhom juzaw il-fond bhala mahzen.

Hawn il-Bord huwa rinfaccat b'zewg verzjonijiet differenti madanakollu l-Bord ma jistax ma jirreferix ghax-xhieda ta' Leonard Zammit testwalment u b'mod estensiv sabiex jigi determinat l-uzu o meno. Fl-affidavit tieghu huwa xehed li "*Nista nghid fic-cert li l-fond mhuwiex battal ghaliex jien niehu hsieb nidhol fih regolarment biex nara li ma hemmx hsara bl-ilma tax-xita jew xi haga ohra"* (folio 143 tal-process). In kontro ezami, xehed:

Dr Edward Debono:	*Ara jekk nghidlekx sew illi effettivament dan ma tuzawhx, ma tifthuhx tant li telghu ta' l-ARMS u qalu li l-konsum huwa negligibbli.*
Leonard Zammit:	*Qed nuzawh bhal issa bhala mahzen qed nnuzawh, igifieri l-main nitfih ghax la ma jkunx hemm xi hadd kuljum.*
Dr Edward Debono:	*Jekk nghidlek illi sfel bhala mahzen mir-ritratti li esebejna m' hemm xejn go fih, m' hemm xejn.*
Leonard Zammit:	*Le le mhux m' hemmx xejn.*
Dr Edward Debono:	*Ha nurik ir-ritratti.*
Leonard Zammit:	*Ejjew meta tridu u araw.*
Dr Edward Debono:	*Jista' jkun li poggejthom issa.*
Leonard Zammit:	*Le ilhom hemm.*
Dr Edward Debono:	*Imma meta hadu r-ritratti ma kien hemm xejn.*
Leonard Zammit:	<u>*Biss biss kien hemm l-ixkaffar*</u>
Dr Edward Debono:	*Mhux l-ixkaffar qed nistaqsik, xkaffar vojta. Ara jekk tikkonfermax li din hija l-binja, minn*

	fol thirty one (31) sa fol forty four (44). Ara jekk hux dan l-istat li jinsab fih dan il-post.
Leonard Zammit:	*Rajthom jiena dawk.*
Dr Edward Debono:	*Tikkonfermahom?*
Leonard Zammit:	*Iva.*
Dr Edward Debono:	*Sewwa, hemm data ara jekk fl-ghoxrin (20) t'Awwissu two thousand and eighteen (2018) dan il-post kien totalment maghluq u abbandunat, kif jirrizulta minn dawn ir-ritratti.*
Leonard Zammit:	*L-abbandun li hemm huwa fuq il-faccata.*

...

Dr Edward Debono:	*Le ma tnadfuhx, ara jekk nurik hawn hekk dan ir-ritratt minn gewwa ma jidher xejn.*
Leonard Zammit:	*Ma jidher xejn ghax hemm il-hgieg frosted.*
Dr Edward Debono:	*li barra l-hgiega....*
Leonard Zammit:	<u>*Dak iz-zmien li ttiehed ir-ritratt kien hemm mimli xkaffar hemm hekk.*</u>
Dr Edward Debono:	*Xkaffar vojta.*
Leonard Zammit:	*Imma xkaffar hu.*
Dr Edward Debono:	*Naqblu li vojta l-ixkaffar?*
Leonard Zammit:	<u>*Fuqhom ma kienx hemm merkanzija, jekk tmur illum hemm kaxxi ta' xoghol iehor.*</u>
Dr Edward Debono:	*U zgur illum hekk qieghed hu.*
Leonard Zammit:	*Le le mhux issa.*
Dr Edward Debono:	*Ara nghidlekx li dawn l-ixkaffar kienu ilhom vojta qabel ma bdiet din il-kawza ghal xhur, jekk mhux snin.*
Leonard Zammit:	<u>*Jista' jkun li l-ixkaffar kien vojt, imma kelli xoghol iehor hemm hekk hu*</u>

Dr Edward Debono: *Issa fejn kien dan ix-xoghol l-iehor li kellek? Isfel kien vojt, kien fuq ghali jista jkun fejn ma nistghux naraw.*

Leonard Zammit: *Vojt vojt ma kienx hu.*

Dr Edward Debono: *Qed nistaqsik.*

Leonard Zammit: *L-ixkaffar kien vojt imma kien hemm kaxxi ohra.*

Dr Edward Debono: *L-kaxxi l-ohra, isfel jew fuq kienu?*

Leonard Zammit: *Kemm isfel u kemm fuq kelli.*

Dr Edward Debono: *Fejn fin-nofs mitluqin hekk, erbgha kaxex.*

Leonard Zammit: *Fuq pallet hu.*

Dr Edward Debono: *U dan il-pallet, inti hawn hekk biex titla fuq, hawnhekk hawn parapett kif tista' titla'...*

Leonard Zammit: *Il-pallet kien qieghed..*

...

Leonard Zammit: *Fil-kuntratt hemm miktub li dak huwa mikri ghal uzu kummercjali, li jinkludi l-magazzinar ta' xoghol.*

Dr Edward Debono: *Pero' mhux ghalhekk uzajtu hux hekk.*

Leonard Zammit: *Ghamilna zmien twil nuzawh ghalhekk.*

Dr Edward Debono: *Le le, mill-elf disa' mija hamsa u tmenin (1985) sa l-elfejn u ghaxra (2010) inti kont tuzah bhala hanut biex tbiegh l-oggetti.*

...

Dr Edward Debono: *Kemm-il darba f'sena jinfetah dan il-post biex tpoggi l-merkanzija, la qed tghidilna li tpoggi ghax ahna qed nghidu li ma tpoggi xejn. Kemm-il darba f'sena?*

Leonard Zammit: *Ghaxar (10) darbiet.*

Dr Edward Debono: *U din il-merkanzija ghandkom imhazen ohrajn Hal-Qormi?*

Leonard Zammit: *Hal-Qormi ghandna iva.*

Dr Edward Debono: *Ghandek hu, u dawn l-imhazen li ghandek Hal-Qormi x' inhu l-kobor taghhom.*

Mehud in kunsiderazzjoni dan u fuq kollox dak li rrizulta mix-xhieda in kontro ezami ta' Leonard Zammit, dan il-Bord huwa konvint li l-fond in kwistjoni lanqas m'ghadu jintuza bhala mahzen. Il-Bord innota li bhal donnu x-xhud Leonard Zammit pretenda li galadarba kien ghad hemm xkafef, li aktarx kienu jintuzaw fiz-zmien li kien jopera l-hanut, kien bizzejjed sabiex jissodisfa r-rekwizit ta' uzu tal-fond bhala mahzen. Jinghad li mhuwiex bizejjed li l-inkwilin izomm xkafef fil-fond mikri u jsostni li l-fond baqa' jintuza bhala mahzen. In oltre, l-Bord jinnota li ghajr it-testimonjanza ta' Leonard Zammit, l-intimati naqsu milli jipprovdu xhieda ohra bhal *delivery persons* u impjegati ohra li jaccedu fil-fond ghall-istock allegatament mahzun fil-fond.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jilqa' t-tieni, it-tielet, ir-raba', il-hames, is-sitt u s-seba' eccezzjoni ta' l-intimati fejn si tratta sullokazzjoni, jichad il-kumplament ta' l-eccezzjonijiet ta' l-intimati fejn nkompattibli ma dak li ser jigi deciz, u jilqa' t-talba tar-rikorrenti limitatament u cioe' dwar in-non uso tal-fond in kwistjoni u ghall-fini ta' l-izgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum.

Bl-ispejjez ghandhom jigi sopportati miz-zewg partijiet f’sehem indaqs bejniethom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur