MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta’ Ġunju, 2022

Appell Inferjuri Numru 130/2018 LM

Francis Cilia (K.I. nru. 494141(M)) u Doris Cilia (K.I. nru. 902145(M)), u b’digriet tal-5 ta’ Novembru, 2021, l-atti ġew trasfużi f'isem Francis Cilia (K.I. nru. 494141(M)) wara l-mewt ta’ Doris Cilia
(‘l-appellati’)

vs.

Emanuela Zammit (K.I. nru. 580434(M)) u Zammit Trading Limited (C 5571)
(‘l-appellanti’)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Emanuela Zammit (K.I. nru. 580434(M))** u **Zammit Trading Limited (C 5571)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellanti’], mis-sentenza mogħtija fit-28 ta’ Lulju, 2021, [minn issa ’l quddiem

'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi li ddeċidiet it-talbiet tar-rikorrenti **Francis Cilia (K.I. nru. 494141(M))** u **Doris Cilia (K.I. nru. 902145(M)), u b'digriet tal-5 ta' Novembru, 2021, l-atti ġew trasfużi f'isem Francis Cilia (K.I. nru. 494141(M)) wara l-mewt ta' Doris Cilia** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'], billi ddikjara li kien qed:

> *"... jilqa' t-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-intimati fejn si tratta sullokazzjoni, jiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimati fejn nkompattibli ma dak li ser jiġi deċiż, u jilqa' t-talba tar-rikorrenti limitatament u ċioé dwar in-non uso tal-fond in kwistjoni u għall-fini tal-iżgumbrament jiffissa terminu ta' żmien tletin jum mil-lum.*
>
> *Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati miż-żewġ partijiet f'sehem indaqs bejniethom".*

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond proprjetà tal-appellati magħruf bl-isem St. Paul's Buildings, Nicolò Isouard Street kantuniera ma' Parish Street, il-Mosta [minn issa 'il-fond'], liema fond ir-rikorrenti jikru lill-intimati bil-kera ta' €13,179.68ċ fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem *ai termini* tal-iskrittura ta' lokazzjoni tat-22 ta' Frar, 1984[1] li saret ma' George Zammit, ir-raġel tal-appellanta li miet fit-23 ta' Ottubru, 2013. Skont din l-iskrittura, l-inkwilin kellu d-dritt permezz tal-klawsola 8 li jwelli l-fond lil terzi, b'dana li l-akkwirent tad-dritt tal-lokazzjoni ma ngħatax l-imsemmi dritt jew id-dritt li jissulloka u lanqas kull dritt ieħor li jidħol f'assoċjazzjoni ma' terzi persuni

[1] Kopja Dok. A *a fol.* 4 u 5.

fil-ġestjoni tal-fond, iżda kellu riżervat favurih id-dritt tal-ewwel għażla bl-istess kundizzjonijiet offerti minn terzi f'każ ta' twellija. Jidher madankollu li għall-ħabta tas-sena 1986 il-kirja tal-fond inqalbet għal fuq is-soċjetà appellanta, li l-azzjonista maġġoritarju tagħha hija s-soċjetà A.G. Investments Limited (C 9964).

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrenti għalhekk fl-4 ta' Settembru, 2018 istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fejn talbuh sabiex:

> *"Jordna r-ripreża tal-fond St. Paul's Buildings, Nicolò Isouard Street, il-Mosta ġja bini bla numru u bla isem, kantuniera ma' Parish Street, Mosta li jinkera bil-kera ta' Euro13,179.68ċ 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 tagħha hija hawn annessa u mmarkata bħala* ***dokument A*** *u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom stabbilit taħt dawk il-pattijiet u ordnijiet li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun.*
>
> *Bl-ispejjeż inkluż tal-ittra legali tal-31 ta' Awwissu 2018 u tal-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni"*

4. L-intimati laqgħu għat-talba billi fost affarijiet oħra eċċepew is-segwenti: (a) il-fond dejjem u kontinwament intuża minn George Zammit tramite s-soċjetajiet kummerċjali li huwa kellu mal-mara u mat-tfal tiegħu, u l-klawsola 8 tal-iskrittura ta' lokazzjoni kellha tinqara flimkien mal-klawsola 9 tagħha; (b) is-soċjetà A.G. Investments Ltd kienet ukoll soċjetà kummerċjali tal-familja Zammit, li fl-1988 wettqu ristrutturazzjoni tan-negozju ġestit minnhom; (ċ) qabel ma ġiet stabbilita s-soċjetà A.G. Investments Ltd, kien hemm soċjetà oħra

tal-istess familja Zammit; (d) l-appellati dejjem aċċettaw il-kera sa mill-1985; (e) l-allegazzjoni ta' *non uso* kienet infondata; (f) imkien fl-iskrittura ta' lokazzjoni ma kien hemm imniżżel li l-fond kien qed jinkera għall-iskop esklussiv ta' *retailer shop;* (ġ) il-fond kien qed jintuża bħala maħżen għal numru ta' snin, u nonostante l-fatt li l-appellati kienu jafu b'dan, huma baqgħu jaċċettaw il-kera; (ħ) huma jżommu l-fond fi stat tajjeb, iħallsu l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma reġolarment, u n-nuqqasijiet kienu proprju tar-rikorrenti li kienu ilhom is-snin ma jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa esterni skont il-ftehim lokatizzju; (h) salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.

Is-Sentenza Appellata

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

> ***"Ikkunsidra:***
>
> *Sullokazzjoni*
>
> *Illi l-Bord jagħmel referenza għall-klawsoli numru 8 u 9 tal-iskrittura datata 22 ta' Frar 1985 bejn Francis Cilia u George Zammit u li permezz tagħha huma ftehmu s-segwenti:*
>
> "8. L-inkwilin hu awtorizzat iwelli lill-terzi l-fond lilu bil-preżenti mikri b'dana illi f'każ ta' twellija s-sid ikun intitolat għall-konsiderazzjoni ekwivalenti għal tlett xhur kera pagabbli dak iż-żmien. Għal kull buon fini jiġi dikjarat li tali dritt qed jingħata 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'każ però ta' twellija is-sid qed jirrżerva favur tiegħu ir-Right of First Refusal bl-istess kondizzjonijiet offerti minn terzi. F'dan il-każ, l-inkwilin għandu jinnotifika b'ittra reġistrata lis-sid il-kondizzjonijiet tat-twellija proposta u l-istess sid għandu jagħti lill-inkwilin ir-risposta tiegħu b'ittra reġistrata fi żmien ħmistax il-ġurnata ...

9. Għal kull buon fini qed jiġi miftiehem li nonostante li l-kirja qed isir favur George Zammit proprio dan ikun awtorizzat li fl-istess fond iġesti negozji tas-soċjetajiet li fihom hu jew d-dixxendenti tiegħu f'linja diretta ikunu azzjonisti maġġoritarji altrimenti ma jkollux dritt li jiġġesti l-fond ma' terzi persuni."

Illi r-rikorrenti qiegħdin isejsu t-talba tagħhom fuq il-fatt li ġaladarba l-azzjonista maġġoritarju tas-soċjetà Zammit Trading Limited hija s-soċjetà A.G. Investments Limited, dan jikkostitwixxi sullokazzjoni in vjolazzjoni tal-iskrittura.

Illi kif jirriżulta mid-dokument preżentat mir-rikorrenti stess a folio 13 sa 15 tal-proċess, id-diretturi tas-soċjetà A.G. Investments Limited huma Jacqueline Agius, Alexander Zammit, Emanuela Zammit, Leonard Zammit u Simon Zammit filwaqt li s-shareholders tal-istess huma Jacqueline Agius, Alexander Zammit, Leonard Zammit u Simon Zammit, ilkoll dixxendenti ta' George Zammit, hekk kif xehed Leonard Zammit għajr għal 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-soċjetajiet li fihom hu [George Zammit] jew d-dixxendenti tiegħu f'linja diretta ikunu azzjonisti maġġoritarji", *ma jirriżultax li kien hemm vjolazzjoni tal-iskrittura ta' sullokazzjoni.*

Illi in oltre, l-Bord jinnota li sabiex ikun hemm sullokazzjoni valida, iridu jkunu sodisfatti l-elementi meħtieġa sabiex jirrikorri l-kiri skont l-Art. 1526(1) tal-Kodiċi Ċivili:

(i) it-tgawdija ta' oġġett;
(ii) żmien (preżunt jew espress);
(iii) korrispettiv fil-forma ta' ħlas kull tant żmien;
(iv) għal kiri li beda wara l-1 ta' Jannar 2010, skrittura ta' kiri bir-rekwiżiti elenkati fl-art. 1531A tal-Kodiċi Ċivili.

Fis-sentenza mogħtija 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 ħallas, jew qed iħallas, il-kera lill-inkwilin. Ma' dik, dan il-Bord iżid li jrid jirriżulta li l-allegat subinkwilin ikun ingħata t-tgawdija ta' xi parti mill-fond mikri lill-inkwilin, jew l-intier tiegħu.*

Il-Bord jinnota li r-rikorrenti ma resqu l-ebda prova li, f'dan il-każ, iżda għażlu li jistrieħu fuq il-fatt li A.G. Investments għandha l-maġġjor parti tas-shares tal-kumpannija Zammit Trading Limited.

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Mario Galea Testaferrata et vs Moira Grech Sant et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-22 ta' Settembru, 2017, f'każ ta' fond kummerċjali fejn it-talba għar-ripreża kienet bażata fuq din l-istess kawżali, l-Qorti ddikjarat li*

'Sullokazzjoni ta' fond jew ta' parti minnu sseħħ fejn l-inkwilin jerħih f'idejn ħaddiehor. Ingħad fil-każ Helen Schembri v Lucrezia Montebello deċiż fl-24 ta' Mejju 2006 - "Intqal fis-sentenza Azzopardi -vs- Portelli …..illi "l-figura tas-sullokazzjoni li fuqha s-sid jista' jeradika talba għar-ripreża tal-fond timporta mhux biss it-trasferiment tan-negozju favur terz imma wkoll il-konsegwenzjali estranjità tal-inkwilin mil-lokazzjoni wara li javvera ruħu ttrasferiment" … Skont 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 è impegnata in ambedue; conduttore nella prima diviene locatore nella seconda".*'*

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

Non Uso

*Illi r-rikorrenti qiegħdin jitolbu r-ripresa tal-fond mertu ta' din il-kawża minħabba li "*għal dawn l-aħħar snin il-fond qed jinżamm regolarment magħluq u mhux qed jinfetaħ għan-negozju u mhu qed isir ebda kummerċ mill-imsemmi fond li kien użat bħala 'retailer shop' biex b'hekk qed issirlu ħsara bin-non uso kif ukoll bdil fid-destinazzjoni tal-fond*".*

Is-sid huwa intitolat abbażi tal-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 li jirriprendi l-fond f'każ ta' bdil fid-destinazzjoni u n-nuqqas ta' użu huwa ħafna drabi ekwiparat bħala bdil ta' destinazzjoni. Fis-sentenza fl-ismijiet ***Giraldu Camilleri et vs Carmelo Tonna et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fit-12 ta' Jannar 2005 ingħad:*

Jibda biex jiġi rimarkat illi din il-Qorti ġja kellha okkażjoni tosserva illi konċettwalment n-'non-użu" u l-"użu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan għaliex mentri fil-każ ta' "non-użu" għandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinżamm bla ebda ġustifikazzjoni magħluq u inutilizzat għall-perijodu apprezzabbli ta' żmien jew isir biss minnu użu sporadiku; fil-każ ta' "użu divers" il-kerrej ikun żnatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jiġi li abbuża mill-godiment tiegħu. Ara sentenza fl-ismijiet "Charles Zammit Tabona et -vs- Alfrida Walker et", deċiża minn din il-Qorti fil-15 ta' Diċembru 2003;

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta deċiżjonijiet illi n-"non-użu" hu parifikat ukoll għall-"użu divers" u b'hekk iż-żewg kunċetti huma skambjabbli. Ara Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196. Hekk jinsab enunċjat illi "jekk jirriżulta li l-fond mikri bħala store naqas għal żmien indefinit li jigi wżat bħala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm

xi ġustifikazzjoni fiċ-ċirkostanzi speċjali tal-każ, jammonta għal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; għax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni speċjali li l-liġi tagħti lill-'ħanut' jeħtieġ li jkun u jibqa' użat bhala tali" (Kollez. Vol. XLII P I p 312);

...

Dan premess, ma jistax ikun qatt dubitat, in forza tal-prinċipju notorju, illi min jallega jrid jipprova. Dan jikkomprendi l-prova tal-allegat tibdil li jirriżulta minn non-użu. "Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli iżda trid ukoll tkun tali li tikkonvinċi lil min irid jiġġudika illi manifestament hi waħda perswasiva u mingħajr ombra ta' dubju. Dan anke għaliex, kif drabi oħra ripetutament imtenni, f'każ ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju għandu jmur favur il-kerrej. Dan in bażi għall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħhu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa 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-kawża fl-ismijiet "Salvina Falzon et -vs- Edward Agius et";

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

L-premessa ta' nuqqas ta' użu kienet diversi drabi ritenuta mill-Qrati tagħna bħala waħda sostanzjalment ta' fatt: "illi l-premessa tan-non użu hi kawżali sostanzjalment ta' fatt. Infatti huwa prinċipju aċċettat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza kopjuża tagħna fuq is-suġġett illi l-kerrej li ma jużax il-post ma jkunx qed jużah skont id-destinazzjoni tiegħu. Dan in bażi għall-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 ċitati fis-sentenza Mary Borg vs Invicta Ltd - App 1.12.2004. Ma' dan irid jiżdied l-insenjament ugwalment importanti li fi kwistjonijiet ta' non użu, mhux mistenni li maħżen jinfetaħ b'dik il-frekwenza ta' ħanut li huwa miftuħ għal bejgħ tal-merċi għaliex naturalment maħżen jinfetaħ kull darba li jeħtieġ li jkun hemm aċċess għall-merkanzija u mhux li jinżamm kontinwament miftuħ u dan minkejja li jirrientra fid-definizzjoni ta' "ħanut". Fil-kawża Anna Galea pro et noe vs Agricultural Co-Operative Limited App 24.5.2006, l-Qorti irriteniet illi: "Opportunement però tajjeb li jiġi hawn ribadit dak drabi oħra mtenni, u ċjoe, li 'hawn si tratta ta' kirja ta' maħżen fejn kull ma jeħtieġ li jiġi pruvat hu l-fatt illi l-inkwilin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriċċjożament jew taparsi, il-fond għad-destinazzjoni unika tiegħu biex fih tiġi mqegħda merkanzija tan-negozju. In-non uso f'dan il-każ kellu allura jigi provat fi grad wisq ogħla minn dak meħtieġ fil-każ ta' ħanut' ('Ludgarda Gatt et -vs- Pauline Cassar', Appell, 28 ta' Gunju 2001). Trattandosi ta' maħżen hu ferm logiku li l-attività

kondotta fih tinsorġi meta l-bżonn hekk jirrikjedi. Ara "Maria Antonia Buhagiar -vs- Eric Mizzi", Appell, 27 ta' Marzu *1972";*

*Illi wieħed mill-obbligi prinċipali tal-kerrej hi li jinqeda bil-ħaġa għall-użu miftiehem. Kif qalet din il-qorti fis-sentenza **George Mizzi vs Joseph Ferrito et** mogħtija nhar it-22 ta' Ġunju, 2001:*

"Illi m'hemmx dubju li llum huwa assodat kemm fid-dottrina legali kif ukoll affermat f'ġurisprudenza tagħna li ħanut jew fond kummerċjali li jinżamm magħluq jista' jammonta u jitqies bħala "użu divers" – bil-fatt biss jiġifieri tan-"non-uso". Hekk ara, per eżempju, dak li ġie ritenut fil-kawża "Portelli vs Sacco" (Vol. XXXVI – I – 40) u ċioé li "n-nuqqas ta' użu ta' fond għall-iskop li hu mikri jammonta, jekk ma jkunx hemm ġustifikazzjoni fiċ-ċirkostanzi speċjali tal-każ għal tibdil fid-destinazzjoni tiegħu".

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

"l-għeluq ta' fond adibit bħala ħanut jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-kuntratt lokatizzju għax ikun ifisser li l-kerrej ma jkunx qiegħed jadempixxi ruħhu mar-regola legali tal-bonus paterfamilias fil-prestazzjoni tal-obbligazzjoni tiegħu".

Ikkunsidra:

Abbraċċjati dawn il-prinċipji, l-punt tat-tluq sabiex il-Bord jiddeċiedi t-talba tar-rikorrenti huwa x'kien oriġinarjament l-iskop tal-kirja. Illi ai termini tal-klawsola numru 3 tal-iskrittura tat-22 ta' Frar 1985 l-iskop tal-kirja tal-fond mertu ta' din il-kawża kien 'skopijiet kummerċjali'.

Fil-waqt li r-rikorrenti jtennu li l-iskop tal-kirja huwa limitatament għal ħanut, l-intimati jinsistu li t-terminu 'skop kummerċjali' *miftiehma fl-iskrittura huwa terminu wiesgħa u tinkludi kemm ħanut kif ukoll* store *tant li sa mill-bidu tal-kirja, huma dejjem użaw il-fond bħala ħanut fil-ground floor level, store u uffiċini fl-ewwel u tieni sular, filwaqt li xehdu sa mis-sena 2010 huma waqfu jiġġestu l-ħanut mill-fond in kwistjoni iżda baqgħu jużaw il-fond bħala* store.

*Illi preliminarjament il-Bord jirrileva li t-terminu '*skop kummerċjali*' tinkludi l-użu tal-fond bħala* 'store' *ukoll. In oltre il-Bord jinnota li kienet bint ir-rikorrenti stess u ċioé Olivia Fenech li kkonfermat il-verżjoni tal-intimati u ċioè li l-ħanut kien jiġi ġestit mill-ground floor filwaqt li l-kumplament kien jintuża bħala* store*, tant hija stqarret li l-"*fond kien mgħammar minn fuq sa isfel bl-affarijiet kollha tal-catering, kitchen rolls, paper napkins, straws, platti, tazzi, frieket, skieken, aluminium foil u affarijiet tal-kċina, iżda l-bejgħ kien isir minn isfel*".*

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

Ir-rikorrenti eżebew ritratti tal-faċċata tal-fond mertu ta' din il-kawża u spjegaw li l-fond qiegħed jitħalla traskurat u żdingat 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 tal-aħħar kienu jieħdu ħsieb li jiżbgħu l-faċċata kull tlett snin.

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

"5. Il-manutenzjoni interni kif ukoll riparazzjonijiet ta' natural ordinarja huma a kariku tal-inkwilin, il-manutenzjoni esterna u riparazzjonijiet ta' natural straordinarja huma a kariku tas-sid." *(fn. 17 Klawsola numru 5 tal-iskrittura tat-22 ta' Frar 1985)*

Illi għalhekk 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 eżami nhar is-27 ta' Ottubru, 2020 mistoqsi kemm-il darba żeba' l-faċċata f'ħamsa u tletin sena, Frans Cilia wieġeb li huwa kien iqabbad in-nies biex ibajdu meta jitolbuh li jagħmel il-manutenzjoni l-intimati u meta mistoqsi jekk f'ħamsa u tletin sena kemm-il darba talab lil xi ħadd mill-familja Zammit biex jagħmel spezzjoni tal-post rrisponda billi qal "Hu jrid jieħu ħsiebha dik tiegħu". Kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, Leonard Zammit ikkontesta dak allegat mir-rikorrenti u spjega li fi 30 sena, is-sidien zebgħu 3 darbiet biss u kien hemm ukoll okkażjoni fejn kellu jitlob lir-rikorrenti jagħmel 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 bħala store kif qiegħed jiġi allegat mill-intimati jew jekk effettivament abbandunawx il-fond kif qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom ir-rikorrenti.

- *Frans Cilia spjega li l-fond kien qiegħed jinżamm magħluq u meta ttawwal lejn il-bini, jidher vojt.*
- *Carmel Borg xehed li dejjem ra l-fond magħluq u żdingat filwaqt li kompla li minn ġewwa huwa vojt għajr għal xi oġġetti żgħar bħal xkafef vojta.*
- *Salvu Vassallo tenna li illum il-ġurnata l-fond hu battal.*
- *Olivia Fenech xehdet li l-post huwa mitluq u abbandunat u ta' Zammit m'għandhomx użu minnhu għax 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 qiegħed jinżamm magħluq bi xkafef vojta.*
- *Frank Cilia xehed li l-binja qed titħalla magħluqa u li jekk tħares 'il ġewwa, ma hemm xejn ħlief xkafef vojta.*
- *Doris Cilia spjegat li l-fond qiegħed jinżamm magħluq.*
- *Mill-banda l-oħra Leonard Zammit spjega li l-fond filwaqt li ma għandhomx joperaw il-ħanut mill-binja in kwistjoni, għadhom jużaw il-fond bħala maħżen.*

Hawn il-Bord huwa rinfaċċat b'żewġ verżjonijiet differenti madanakollu l-Bord ma jistax ma jirreferix għax-xhieda ta' Leonard Zammit testwalment u b'mod estensiv sabiex jiġi determinat l-użu o meno. Fl-affidavit tiegħu huwa xehed li "Nista' ngħid fiċ-ċert li l-fond mhuwiex battal għaliex jien nieħu ħsieb nidħol fih regolarment biex nara li ma hemmx ħsara bl-ilma tax-xita jew xi ħaġa oħra" *(folio 143 tal-process). In kontro eżami, xehed:*

Dr Edward Debono:	Ara jekk ngħidlekx sew illi effettivament dan ma tużawhx, ma tiftħuhx tant li telgħu tal-ARMS u qalu li l-konsum huwa negliġibbli.
Leonard Zammit:	Qed nużawh bħalissa bħala maħżen qed nużawh, iġifieri l-main nitfih għax la ma jkunx hemm xi ħadd kuljum.
Dr Edward Debono:	Jekk ngħidlek illi isfel bħala maħżen mir-ritratti li esebejna m'hemm xejn ġo fih, m'hemm xejn.
Leonard Zammit:	Le le mhux m'hemmx xejn.
Dr Edward Debono:	Ħa nurik ir-ritratti.
Leonard Zammit:	Ejjew meta tridu u araw.
Dr Edward Debono:	Jista' jkun li poġġejthom issa.
Leonard Zammit:	Le ilhom hemm.
Dr Edward Debono:	Imma meta ħadu r-ritratti ma kien hemm xejn.
Leonard Zammit:	Biss biss kien hemm l-ixkaffar
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-għoxrin (20) t'Awwissu two thousand and eighteen (2018) dan il-post kien totalment magħluq u abbandunat, kif jirriżulta minn dawn ir-ritratti.

Leonard Zammit: L-abbandun li hemm huwa fuq il-faċċata.

...

Dr Edward Debono: Le ma tnadfuhx, ara jekk nurik hawn hekk dan ir-ritratt minn ġewwa ma jidher xejn.

Leonard Zammit: Ma jidher xejn għax hemm il-ħġieġ frosted.

Dr Edward Debono: Li barra l-ħġieġa....

Leonard Zammit: Dak iż-żmien li ttieħed ir-ritratt kien hemm mimli xkaffar hemm hekk.

Dr Edward Debono: Xkaffar vojta.

Leonard Zammit: Imma xkaffar hu.

Dr Edward Debono: Naqblu li vojta l-ixkaffar?

Leonard Zammit: Fuqhom ma kienx hemm merkanzija, jekk tmur illum hemm kaxxi ta' xogħol ieħor.

Dr Edward Debono: U żgur illum hekk qiegħed hu.

Leonard Zammit: Le le mhux issa.

Dr Edward Debono: Ara nghidlekx li dawn l-ixkaffar kienu ilhom vojta qabel ma bdiet din il-kawża għal xhur, jekk mhux snin.

Leonard Zammit: Jista' jkun li l-ixkaffar kien vojt, imma kelli xogħol ieħor hemm hekk hu.

Dr Edward Debono: Issa fejn kien dan ix-xogħol l-ieħor li kellek? Isfel kien vojt, kien fuq għal li jista' jkun fejn ma nistgħux naraw.

Leonard Zammit: Vojt vojt ma kienx hu.

Dr Edward Debono: Qed nistaqsik.

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

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

Leonard Zammit: Kemm isfel u kemm fuq kelli.

Dr Edward Debono: Fejn fin-nofs mitluqin hekk, erbgħa 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 qiegħed…

Leonard Zammit: Fil-kuntratt hemm miktub li dak huwa mikri għal użu kummerċjali, li jinkludi l-magazzinar ta' xogħol.

Dr Edward Debono: Però mhux għalhekk użajtu hux hekk.

Leonard Zammit: Għamilna żmien twil nużawh għalhekk.

Dr Edward Debono: Le le, mill-elf disa' mija ħamsa u tmenin (1985) sa l-elfejn u għaxra (2010) inti kont tużah bħala ħanut biex tbiegħ l-oġġetti.

...

Dr Edward Debono: Kemm-il darba f'sena jinfetaħ dan il-post biex tpoġġi l-merkanzija, la qed tgħidilna li tpoġġi għax aħna qed ngħidu li ma tpoġġi xejn. Kemm -il darba f'sena?

Leonard Zammit: Għaxar (10) darbiet.

Dr Edward Debono: Din il-merkanzija għandkom imħażen oħrajn Ħal Qormi?

Leonard Zammit: Ħal Qormi għandna iva.

Dr Edward Debono: Għandek hu, u dawn l-imħażen li għandek Ħal Qormi x'inhu l-kobor tagħhom.

Meħud in kunsiderazzjoni dan u fuq kollox dak li rriżulta mix-xhieda in kontro eżami ta' Leonard Zammit, dan il-Bord huwa konvint li l-fond in kwistjoni lanqas m'għadu jintuża bħala maħżen. Il-Bord innota li bħal donnu x-xhud Leonard Zammit pretenda li ġaladarba kien għad hemm xkafef, li aktarx kienu jintużaw fiż-żmien li kien jopera l-ħanut, kien biżżejjed sabiex jissodisfa r-rekwiżit ta' użu tal-fond bħala maħżen.

Jingħad li mhuwiex biżżejjed li l-inkwilin iżomm xkafef fil-fond mikri u jsostni li l-fond baqa' jintuża bħala maħżen. Inoltre, l-Bord jinnota li għajr it-testimonjanza ta' Leonard Zammit, l-intimati naqsu milli jipprovdu xhieda oħra bħal delivery persons *u impjegati oħra li jaċċedu fil-fond għall-istock allegatament maħżun fil-fond."*

<u>L-Appell</u>

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-13 ta' Awwissu, 2021 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"...tirriforma s-sentenza tal-Onorabbli Bord li Jirregola il-Kera, tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Lulju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021); u minflok illi tilqa' t-talba rikorrenti limitatament u ċioe dwar in-non uso tal-fond in kwistjoni, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-esponenti; tiddeċiedi billi tilqa' wkoll, it-tmien (8), id-disa' (9), l-għaxar (10) il-ħdax (11), u it-tnax (12) -il eċċezzjonijiet tal-esponenti, u tiċħad it-talbiet kollha rikorrenti, u tikkonfermaha fil-kumplament, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati".

Jgħidu li l-aggravju tagħhom huwa li kien żbaljat il-mod li bih serraħ id-deċiżjoni tiegħu l-Bord fir-rigward tat-talba tal-appellati kif imsejsa fuq il-kawżali ta' nuqqas ta' użu.

7. L-appellati wieġbu fl-1 ta' Settembru, 2021 fejn issottomettew li s-sentenza appellata hija waħda ġusta, u għalhekk għandha tiġi kkonfermata.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati.

9. L-appellanti jilmentaw li l-bażi li fuqha ddeċieda l-Bord sabiex jilqa' b'mod limitat it-talba tal-appellati skont il-kawżali ta' nuqqas ta' użu, kienet waħda żbaljata. Jispjegaw li minkejja l-fond ma baqax jintuża bħala ħanut kif oriġinarjament kien isir, xorta waħda l-iskop kummerċjali baqa' hemm, konformi mal-iskrittura tat-22 ta' Frar, 1985. Jgħidu li jista' ikun li l-Bord ġie nfluwenzat mill-fatt li l-appellati għamlu enfażi fuq l-użu ta' ħanut, iżda kif osserva l-Bord stess, 'skop kummerrċjali' huwa terminu wiesgħa u jħaddan l-użu ta' ħanut u anki ta' *store,* tant hu hekk li huma kienu użaw il-fond sa mill-bidunett tal-kirja bħala ħanut fil-pjan terren u bħala *store* u uffiċini fl-ewwel u fit-tieni sular tiegħu. Imbagħad kif irriżulta, mis-sena 2010 il-ħanut ma baqax jiġi ġestit bħala tali u beda jintuża bħala *store,* iżda dan ma kellux iwassal għar-ripreża tal-fond favur is-sidien. L-appellati jgħidu li rriżulta b'mod ċar mix-xhieda ta' Leonard Zammit li l-fond mhux battal u li dan kien qed jintuża bħala maħżen, u l-kont tal-ARMS kien wieħed negliġibbli għaliex il-*main* tad-dawl huwa kien jitfigħ stante li ma kienx ikun hemm xi ħadd fil-fond kuljum. L-istess xhud ikkonferma li l-oġġetti fil-fond ma kienux tqegħdu hemm riċentement, u li kienu jikkonsistu f'merkanzija. Dan kien spjega wkoll li l-ixkaffi vojta llum jinsabu mimlijin b'kaxxi bix-xogħol, u kien hemm ukoll xogħol fil-fond kollu. Leonard Zammit kkonferma li huwa kien jidħol fil-fond għaxar darbiet f'sena sabiex ipoġġi l-oġġetti. L-appellanti għalhekk isostnu li l-fond għadu jintuża għall-iskop oriġinali li nkera għalih, u jintuża flimkien ma' mħażen oħra li huma kellhom f'Ħal Qormi. B'hekk kien jirriżulta li baqgħet għaddejja attività kummerċjali b'mod regolari, u l-fond kien jagħmel parti minn din l-attività fejn l-użu tiegħu kien bħala *store.* L-appellanti jgħidu li madankollu l-Bord ikkonkluda skorrettement li l-fond m'għadux jintuża bħala maħżen, u filwaqt li

għamel riferiment għall-kwistjoni tal-ixkafef, skarta x-xhieda ta' Leonard Zammit. Jikkontendu li l-fatt li ma tressqux *delivery persons* jew impjegati oħra bħala xhieda, m'għandux jinfluwenza l-fatt li l-fond mhux qed jintuża bħala maħżen.

10. Fir-risposta tagħhom, l-appellati jikkontendu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma għaliex il-fond kien ilu jinżamm magħluq is-snin, u għalhekk skont il-ġurisprudenza l-appellati ma jistgħux jippretendu li jżommu l-fond. Jgħidu li rriżulta li l-fond kien qed jinżamm magħluq b'mod regolari stante waqaf milli jiġi użat bħala *retailer shop.* Jgħidu li rriżulta li l-fond kellu liċenzja 39/557, u li kien jintuża skont dik il-liċenzja għall-bejgħ ta' *household goods* u għamara, iżda mhux bħala *store.* Jirrilevaw li din il-liċenzja kienet titħallas lit-*Trade Department* sa mis-sena 2002, u baqgħet titħallas sal-2016 meta l-liċenzji ma baqgħux jitħallsu iktar. Dan jgħidu li rriżulta mix-xhieda ta' Paul Demajo Albanese. L-appellati jirrilevaw li tant li tassew mhux qed isir negozju mill-fond, li l-konsum ta' dawl u ilma mill-fond kien wieħed negliġibbli skont kif kien jirriżulta mid-dokumenti RB1 a *fol.* 69 tal-proċess sa *fol.* 130. L-appellati jikkontendu li dan kien juri li l-appellanti ma kienux qed jagħmlu użu mill-fond għall-bejgħ ta' oġġetti. L-appellati jgħidu li jirriżulta li l-fond kien ilu magħluq is-snin, u saħansitra tħalla żdingat, maħmuġ, bl-ixkaffi vojta u bil-parapett tiegħu maħmuġ u mkisser, u dan skont ix-xhieda tal-appellat Francis Cilia u ta' Carmel Borg, Salvu Vassallo, Olivia Fenech, Theordora Saliba, Frank Cilia u Doris Cilia. Jirrilevaw li flimkien mal-affidavit tiegħu, l-appellat Francis Cilia kien esebixxa diversi ritratti li huma xhieda tal-istat tal-fond. Ix-xhud Maria Concetta Said imbagħad xehdet li l-fond ilu magħluq is-snin u għalhekk kienet interessata fih.

Jikkontendu li l-ġurisprudenza hija waħda kostanti u anki assodata, u ġaladarba l-fond ma kienx qed jinfetaħ b'mod regolari fil-ħinijiet kollha li s-soltu jinfetħu l-ħwienet, l-appellati m'għandhomx jibqgħu fil-kirja. Huma hawn jagħmlu riferiment għall-ġurisprudenza in sostenn tal-argument tagħhom, kif ukoll għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1555 u 1555A tal-Kodiċi Ċivili. Jikkontendu fid-dawl tal-ġurisprudenza illi jekk il-fond huwa mikri bħala ħanut, u jkun hemm raġuni valida għaliex dan ma jinfetaħx, iż-żmien li fih ma jinfetaħx għandu jkun wieħed limitat. Jgħidu wkoll li jekk il-fond iservi għal magażinaġġ ta' oġġetti mhux intenzjonati għall-bejgħ mill-istess fond, mhux mistenni li dan jinfetaħ b'mod regolari iżda skont il-bżonn, u l-prova li qed jinżamm magħluq trid issir fi grad ħafna aktar ogħla minn dik rikjesta fil-każ ta' ħanut. Fil-każ odjern il-provi kienu juru li l-fond ilu jinżamm magħluq għal żmien twil, tant li quddiem il-bieb tiegħu tela' ħaxix ħażin u huwa mimli imbarazz, u l-kaxxa tal-ittri ma jista' joqgħod xejn iktar fiha. Għal dawn ir-raġunijiet kollha l-appellati jikkontendu li l-appellanti għandhom jiġu żgumbrati mill-fond.

11. Din il-Qorti għandha mill-ewwel tgħid li s-sentenza appellata hija waħda tajba. Wara li ħa in konsiderazzjoni d-dispożizzjonijiet tal-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, u anki ċċita estensivament minn diversi sentenzi ta' din il-Qorti u anki minn sentenzi tal-istess Bord dwar il-kawżali ta' nuqqas ta' użu tal-fond mikri, il-Bord korrettement irrileva li hawnhekk il-punt ta' tluq sabiex tiġi deċiża t-talba tal-appellati, kien li jiġi stabbilit l-iskop oriġinali tal-kirja. Il-Bord għaraf li skont il-klawsola 3 tal-iskrittura ta' lokazzjoni tat-22 ta' Frar, 1985, kien ġie miftiehem li l-fond kien qed jinkera għal *'skopijiet kummerċjali'.* Filwaqt li l-appellati kienu qegħdin jikkontendu li dan kien limitat għal użu tal-fond bħala

ħanut, l-appellanti min-naħa l-oħra kienu qegħdin jinsistu li t-terminoloġija wżata kienet waħda wiesgħa, u kienet tħaddan l-użu ta' ħanut u anki ta' *store,* tant hu hekk li sa minn dejjem il-fond kien jintuża bħala ħanut fil-pjan terren, u bħala *store* u uffiċini fl-ewwel u fit-tieni sular tiegħu, iżda fis-sena 2010 beda jintuża bħala *store* biss*.* Irrileva li kienet bint l-appellat stess Olivia Fenech li kkonfermat dak li kienu qalu l-appellanti dwar il-ġestjoni tal-fond.

12. Il-Bord esprima l-fehma li t-terminu *'skop kummerċjali'* kien jinkludi wkoll l-użu tal-fond bħala *store.* Għalhekk ġustament il-Bord għadda sabiex jinvestiga jekk kienx minnu dak li kienu qegħdin isostnu l-appellati, jiġifieri li l-appellanti kienu abbandunaw il-fond in kwistjoni. Il-Bord irrileva li l-appellati kienu esebew ritratti tal-faċċata tal-fond, u spjegaw li dan kien qed jitħalla traskurat u żdingat, u huma stess u x-xhieda prodotti minnhom spjegaw kif l-imsemmi fond kien jinsab mitluq u nieqes mill-manutenzjoni. Iżda kif sewwa osserva l-Bord b'riferiment għall-klawsola 5 tal-iskrittura ta' lokazzjoni, mhux ġustifikat dak li kienu jikkontendu l-appellati fir-rigward tan-nuqqas ta' manutenzjoni esterna, għaliex kif tagħraf ukoll din il-Qorti, din il-manutenzjoni kienet ir-responsabbiltà tal-appellati. Għalhekk tgħid li n-nuqqas ta' manutenzjoni jekk xejn tirrifletti fuq il-ksur tal-obbligi tagħhom, u kien għalhekk li l-Bord kompla billi rrileva li skont ix-xhieda ta' Leonard Zammit, is-sidien kienu żebgħu l-fond 3 darbiet biss f'30 sena, u kien hemm okkażjonijiet fejn huma saħansitra kellhom jitolbu lil Francis Cilia bil-miktub sabiex jagħmel il-manutenzjoni peress li kien ittraskura.

13. B'riferiment għall-provi prodotti mill-partijiet, il-Bord osserva s-segwenti: (i) Frans Cilia qal li l-fond kien qed jinżamm magħluq u l-bini kien jidher vojt[2]; (ii) Carmel Borg qal li l-fond kien jarah magħluq u żdingat u ġewwa kien jidher vojt, għajr għal xi oġġetti żgħar bħal xkafef vojta[3]; (iii) Salvu Vassallo qal li llum il-fond huwa battal[4]; (iv) Olivia Fenech xehdet li l-post huwa mitluq u abbandunat, u meta hija kienet ittawlet ġewwa mill-ħġieġ maħmuġ, hija kienet rat xkaffi vojta u mkissrin u ħmieġ fl-art ġewwa u barra[5]; (v) Theodora sive Doreen Saliba qalet li l-fond qed jinżamm magħluq bl-ixkafef tiegħu vojta[6]; (vi) Frank Cilia xehed li l-fond qed ikun magħluq, u ġewwa hemm biss xkafef vojta[7]; (vii) Doris Cilia spjegat li l-fond qed jinżamm magħluq[8]. U dan filwaqt li l-Bord osserva wkoll li min-naħa l-oħra Leonard Zammit iddikjara li ma kienux għadhom joperaw il-ħanut, iżda huma kienu qed jagħmlu użu mill-fond bħala maħżen. Il-Bord stqarr li għalhekk huwa kellu quddiemu żewġ verżjonijiet differenti. Peress li l-Bord ħass li kien tenut jagħmel riferiment għax-xhieda ta' Leonard Zammit sabiex tiġi riżolta l-kwistjoni tal-użu o meno tal-fond, huwa għadda sabiex iċċita b'mod estensiv minn din ix-xhieda. Ikkunsidrat dan kollu, il-Bord iddikjara li huwa kien konvint li l-fond lanqas bħala maħżen m'għadux jintuża. Il-Qorti tikkondividi din il-fehma u tgħid li m'għandhiex x'iżżid ma' dak kollu li ġie rilevat b'mod eżawrenti mill-Bord in sostenn tal-konklużjoni tiegħu. Ma tistax però ma taċċennax fuq il-punt li qajjem il-Bord lejn l-aħħar tas-sentenza appellata, u li tikkonsidra li huwa tassew rilevanti għad-

[2] Ara affidavit Dok. MT1 *a fol.* 28.
[3] Ara affidavit Dok. MT2 *a fol.* 45.
[4] Ara affidavti Dok. MT3 *a fol.* 46.
[5] Ara affidavit Dok. MT4 *a fol.* 47.
[6] Ara affidavit Dok. MT5 *a fol.* 49.
[7] Ara affidavit Dok. MT6 *a fol.* 55.
[8] Ara affidavit Dok. MT7 *a fol.* 56.

determinazzjoni tal-kwistjoni. Il-Bord hawn osserva li għajr għax-xhieda ta' Leonard Zammit, l-appellanti naqsu milli jipprovdu xhieda oħra bħal *delivery persons* u mpjegati oħra li kienu jidħlu fil-fond minħabba l-i*stock* allegatament maħżun hemmhekk. Għalhekk il-Qorti ma tistax tqis li x-xhieda ta' Leonard Zammit waħedha għandha kif qegħdin jippretendu l-appellanti, tegħleb kull prova oħra u tikkonvinċi lil din il-Qorti li tassew il-fond qed jintuża bħala maħżen. Magħdud ma' dan il-Qorti tagħraf ukoll li l-appellanti ma ressqu l-ebda sottomissjoni ġdida li permezz tagħha din il-Qorti tista' tikkonvinċi ruħha li l-appell tagħhom huwa ġustifikat.

14. Għaldaqstant il-Qorti tgħid li l-aggravju tal-appellanti mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

<u>**Decide**</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, filwaqt dawk tal-appell odjern għandhom ikunu a kariġu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur