**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**Rikors numru 103/2020**

**Kingsway Palace Company Limited (C 437)**

**vs**

**Pearl's Gowns Limited (C 578)**

**Illum, 25 t'Ottubru 2022**

Il-Bord;

Ra r-rikors ta' Kingsway Palace Company Limited (C 437)ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar is-26 ta' Gunju 2020 fejn is-socjeta' rikorrenti ipremettiet u talbet is-segwenti:

> "Illi l-esponenti hija s-sid tal-kumpless ta' bini maghruf bhala Kingsway Palace, fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, kif jidher mill-kuntratt anness u mmarkat Dok KWP 2. Il-hanut numru 4, li jaghti ghal taht l-arkati tal-bini Kingsway Palace, u konsegwentement ghal fuq it-Triq, jaghmel parti minn Kingsway Palace u sahansitra jappartjeni lill-esponenti.

Illi, permezz ta' kuntratt ta' kera datat is-26 ta' Novembru, 1955, anness u mmarkat bhala Dok KWP 3, l-esponenti kienet dahlet fi ftehim lokatizju ma' Anthony Vella u Alfred Caruana tad-ditta Pearls Gowns, illum Pearl's Gowns Limited, li permezz tieghu s-socjeta' mittenti kriet lid-ditta Pearls Gowns il-hanut numru 4, gewwa l-kumpless ta' hwienet u ufficcini bl-isem Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika Valletta.

Illi, skond il-kuntratt imsemmi, il-fond in kwistjoni gie mikri lis-socjeta' ntimata ghall-skopijiet kummercjali, b'dan illi l-kuntratt jsemmi 'shop no. 4'. Illi dan nonostante, il-fond in kwistjoni, li huwa fond kummercjali fi triq principali, ossija Triq ir-Repubblika, gol-belt Valletta, ilu ma jintuza, kemm bhala hanut u kif ukoll bhala fond bi skop kummercjali ghal iktar minn tmien xhur.

Illi fl-ewwel xhur tas-sena 2019 u fis-snin ta' qabel, is-socjeta' ntimata kienet armat il-fond in kwistjoni bil-magni tal-ikel u xorb (vending machines), izda dawn tnehhew matul is-sajf tas-sena 2019 u l-fond ma baqghax jintuza. Illi ritratti li ttiehdu mill-avukat sottoskritt, Cassar Torregiani, juru l-istat zdingat tal-hanut (vide Dok KWP 4 u KWP 5), li gie abbandunat ghal kollox.

Illi l-agir tas-socjeta' ntimata jammonta ghan-non uso tal-fond u li wkoll wassal ghat-tibdil fid-destinazzjoni tal-istess fond u cioe' ksur tal-kuntratt ta' kera - haga din li twassal ghat-terminazzjoni tal-kera u sahansitra ghar-ripreza tal-fond lura mis-socjeta' mittenti.

Illi hemm ghexieren ta’ sentenzi li studjaw il-principju ta’ non-uso u l-Qrati dejjem mxew fuq l-istess linja legali u cioe’ illi jekk hanut, jew fond kummercjali, ma jintuzax ghal dak l-iskop, l-inkwilin ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kuntratt.

Illi, inoltre, mhux talli dan in-non uso kiser il-kuntratt ta’ kera, izda qed jikkaguna danni reali lill-esponenti b’dan illi klijenti prospettivi li jidhlu biex jaraw ufficcini gol-bini Kingsway Palace, u li jkunu lesti jhallsu kera sostanzjali u skond il-market value tal-lum, ossija €250 per sqm per annum, biex ikollhom ufficcju go triq prinipali gol-belt Valletta, qed jirrimarkaw fuq is-stat zdingat tal-hanut li jaghti ghal fuq l-entrata tal-bini. Jghidu, kif jidher mill-affidavit anness u mmarkat Dok KWP 6 ta’ Hugo Mamo, li jahdem ma’ Simon Mamo Estate Agency, illi klijenti prospettivi m’humiex lesti li jaccettaw illi fl-entrata li taghti ghall-ufficcini li jixtiequ jikru u cioe’ jinvestu flushom fihom, ikun hemm spazju zdingat, mimli injam, li jidher mitluq ghal kollox.

Illi s-socjeta’ esponenti intavolat ittra ufficjali kontra is-socjeta’ ntimata fit-13 ta’ Frar 2020 liema ittra giet notifkata lill-intimata fis-17 ta’ Gunju 2020; Kopja legali tal-ittra ittra ufficjali qed tigi annessa u mmarkata Dok KWP 7.

Illi, in vista tas-suespost, is-socjeta’ attrici qieghda tintavola dawn il-proceduri sommarji taht l-Artikolu 16A tal-Kap 69, u r-rikorrenti qed tannetti dikjarazzjoni guramentata ta’ Francesco Apap Bologna, kif mitlub mill-ligi, bhala Dok KWP 8.

Ghaldaqstant, is-socjeta’ rikorrenti titlob, bir-rispett, lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu, ghar-ragunijiet premessi:

1. Jiddikjara t-terminazzjoni tal-kuntratt ta’ kera datat is-26 ta’ Novembru, 1955;

2. Jordna lis-socjeta’ ntimata, entro terminu qasir u perentorju, tizgombra minn, u tivvaka, l-hanut numru 4, gewwa Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, Valletta u dan bl-opera ta’ periti nominandi fil-kaz ta’ l-inadempjenza tal-intimata ghall-istess ordni tal-Bord, u dan ghar-ragunijiet premessi f’dan ir-rikors guramentat;

3. Jillikwida d-danni li sofriet u li qed tkompli ssoffri r-rikorrenti, min dakinhar li gew lezi d-drittijiet kuntrattwali u jordna lill-intimata thallas d-danni lill-esponenti, flimkien mal-imghaxijiet legali.

4. Jilqa’ t-talba tas-socjeta’ attrici minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza, u dan ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, u sabiex jaghti dawk il-provvedimenti kollha opportuni u necessarji li dan il-Bord ihoss li huma idoneji u xierqa fic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez u b’rizerva ta’ kull dritt u azzjoni ulterjuri fil-Ligi.”[1]

Ra r-risposta tas-socjeta’ intimata[2] illi eccepiet:

“1. Illi preliminarjament, u mingħajr preġjudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, is-socjeta attrici għandha tispjega x’ inhi titlob stante illi m’ huwiex ċar jekk hijiex qed titlob it-

[1] A folio 1 tal-process.
[2] A folio 57 tal-process

terminazzjoni tal-lokazzjoni bejn il-kontendenti, jew jekk qiegħda ssostni li l-lokazzjoni diġa ġiet itterminata, u f'dan ir-rigward l-eccipjenti qiegheda tirriżerva illi tressaq eccezzjonijiet ulterjuri skond l-ispjegazzjoni li talvolta tingħata;

2. Illi sussidjarjament iżda wkoll in linea preliminari, u mingħajr preġjudizzju għall-eċċezzjonijiet l-ohra, ma hemm l-ebda ħtieġa għall-ħatra ta' periti nominandi kemm-il darba jiġi ordnat l-izgumbrament tal-fond, stante li semmai huma l-marixxalli tal-Qrati li huma inkarigati bl-eżekuzzjoni ta' tali ordni;

3. Illi fil-mertu, u mingħajr preġjudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, assolutament mhuwiex minnu n-non-uso allegat. Din hija allegazzjoni infondata fil-fatt u fid-dritt. Kif ser jiġi ppruvat fil-kors tal-kawza, il-kontendenti kienu qiegħdin jiddiskutu għal diversi xhur il-possibilita' ta' estensjoni tal-lokazzjoni sabiex l-eċċipjenti tkun tista' tvarja u tkabbar in-negozju ġestit mill-fond lokat. Meta dawn in-negozjati fallew is-soċjeta' eċċipjenti kellha tbiddel il-pjanijiet u ddeċidiet minflok tmur għal operazzjoni iżgħar minn dak oriġinarjament intiż. Dan kien jirrikjedi rinnovazzjoni tal-fond lokat li inevitabbilment jinvolvi l-għeluq temporanju sakemm isiru l-pjanti, diżinji, u xogħolijiet. Il-fond ingħalqu, minkejja l-isfidi kollha li affaċċja n-negozju f'dawn l-aħħar xhur, issa infetaħ il-ħanut tad-ditta rinomata Samsonite. Bla dubju, dan il-ħanut iżid il-preġju tal-binja kollha u jxolji l-pretensjonijiet vantati mis-soċjeta' rikorrenti li l-ħanut qlegħed iwaqqa' l-valur tal-proprjeta' fejn huwa sitwat ghaliex dan certament

mhuwiex minnu. Ghalhekk ma sar l-ebda tibdil fid-destinazzjoni tal-fond kif trid il-ligi, u konsegwentement it-talba tar-ripresa tal-fond (u tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, jekk huwa l-kaz) hija infondata u ghandha tigi respinta.

4. Illi fl-ahhar nett u dejjem minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra is-socjeta' attrici ghandha ggib il-prova li l-gheluq tal-fond de quo ikkagunalha xi forma ta' dannu, oltre li tipprova d-dannu realment subit, u kif ukoll li hija s-socjeta' eccipjenti li ghandha twiegeb ghal tali dannu.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkun l-kaz."

Ra l-atti u d-dokumenti kollha prezentati.

Ra l-affidavits u ix-xhieda tal-partijiet.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

**Fatti fil-Qosor**

Is-socjeta' rikorrenti hija sid tal-kumpless ta' bini maghruf bhala Kingsway Palace fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta. B'hekk hija ukoll proprjetarja tal-hanut bin-numru 4, li jaghti ghal taht l-arkati tal-bini Kingway Palace u konsegwentement ghal fuq it-triq. Permezz ta'

kunttratt ta’ kera datat 26 ta’ Novembru 1955, is-socjeta’ rikorrenti kienet dahlet fi ftehim lokatizju ma’ Anthony Vella u Alfred Caruana tad-ditta Pearls Gowns, illum Pearl’s Gowns Limited fejn kriet il-hanut numru 4. Din il-kirja hija ghal skopijiet kummercjali. Skond is-socjeta’ rikorrenti dan il-hanut ilu ma jintuza ghal aktar minn tmien xhur wara is-sajf tal-2019. Ghaldaqstant b’din l-azzjoni is-socjeta’ rikorrenti qed titlob lil dan il-Bord li jiddikjara l-kera favur l-intimati xolta, jordna l-izgumbrament taghha kif ukoll qed titlob likwidazzjoni ta’ danni allegatament sofferti.

Minn-naha taghha s-socjeta’ intimata tinsab perplessa bl-azzjoni odjerna ghax ir-rapprezentanti taghha jishqu principarjament li matul l-2019 kien hemm negozjati ghaddejjin bejn il-partijiet biex il-kumpanija Pearl’s Gowns Limited tiehu u tikri aktar spazju fl-imsemmi lok. Barra minn dawn jishqu ukoll li fil-bidu tal-2020 faqqet il-pandemija mondjali tal-Covid-19 u din gabet maghha restrizzjonijiet kemm lokalment kif ukoll madwar id-dinja. Is-socjeta’ intimata tghid ukoll li wara it-turbolenza tal-pandemija dinjija hija fil-fond in kwistjoni gabet marka ta’ reputazzjoni mondjali u dan wara li ghamlet *upgrade* sostanzjali tal-fond. B’hekk titlob li t-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti jigu michuda *in toto*.

**Provi**

Xehed permezz tal-affidavit **Francesco Apap Bologna** li huwa wiehed mid-diretturi tas-socjeta’ rikorrenti fejn spjega kif il-kumpanija li taghha huwa direttur kienet dahlet fi ftehim lokatizzju fis-26 ta’ Novembru 1955 mad-ditta Pearls Gowns li illum hija Pearl’s Gowns Limited. Kingsway Palace Co. Limited kienet kriet

lill-intimati il-hanut numru 4 fl-istabiliment taghhom[3]. Din il-kirja saret ghall-uzu kummercjali. Hu jghid li fis-sajf tal-2019 kien hemm *vending machines* li tnehhew u il-post baqa' abbandunat ghal diversi xhur u li kollettivament hemm €10,000 ta' dawl pendenti u xi zmien ukoll il-kont kien '0'. Ipprezenta kont tal-ARMS ghal perjodu 1 ta' Marzu 2019 sa 18 ta' April 2019 u dak ghall-perjodu sussegwenti.[4]

Xehed **Jeremy Cassar Torregiani** li huwa ukoll direttur tal-kumpanija Kingsway Palace Co. Limited li kkonferma il-kirja bejn il-partijiet li tirrisali ghal ghexieren ta' snin. Hu ddikjara li l-post ghamel xi xhur maghluq u li prezentement hemm topera minnu id-ditta Samsonite. Jishaq li huwa u certu Matthew tal-kumpanija intimata skambjaw messaggi u e-mails biex dawn tal-ahhar ikabbru l-ispazju tal-hanut numru 4. Pero' dawn it-tahdidiet fallew u *to add insult to injury* minhabba l-izdingar tal-hanut huma kienu qed isofru danni ulterjuri ghax intilfu kirjiet fl-istess binja. Fil-fatt kien biss ricentement li l-kumpanija tieghu irnexxilha tikri parti minn sular partikolari.[5] Hu ezebixxa e-mail bejn il-partijiet dwar dawn in-negozjati.[6]

Xehed permezz tal-affidavit **Dr. Ivan Sammut** li kkonferma li huwa inkwilin fil-binja fejn hemm il-hanut *de quo* u li sa ftit ilu, ossija qabel it-3 ta' Novembru 2020 huwa ma kien ra l-ebda xoghlijiet isiru fil-hanut mertu ta' din il-vertenza.[7]

Xehdet **Maria Concetta sive Marquita Galea** li tghid li hija ilha tiffrekwenta il-post ghal dawn l-ahhar 33 sena peress li tigbor il-kirjiet

---

[3] A folio 45 tal-process.
[4] A folio 46 u 47 tal-process.
[5] A folio 90 tal-process.
[6] A folio 91 tal-process. Rega' xehed fil-11 ta' Frar 2021 fejn ikkonferma il-kontenut tal-affidavit.
[7] A folio 92 tal-process.

tal-kumpanija rikorrenti kif ukoll tiftah lill-haddiema xi darbtejn kuljum. Tikkonferma li bejn wiehed u iehor qabel is-sajf tal-2019 il-*vending machines* li kein hemm tnehhew u l-hanut baqa' vojt u dan sa ftit xhur ilu, jigifieri qabel it-2 ta' Frar 2021.[8]

Fis-seduta tal-11 ta' Frar 2021 xehdet **Dr. Kristina Cassar Torreggiani** li ezebit xi ritratti li hadet bil-*mobile* taghha fis-sajf tal-2020. Hi tghid li x-xoghlijiet fil-hanut kienu qishom bdew lejn l-ahhar ta' Awwissu 2020[9].

Xehed **Vincent Farrugia** li jokkupa il-kariga ta' Direttur ma' Pearls Growns Limited[10]. Hu spjega fid-dettal l-involviment tieghu fil-kumpanija barra li jikkonferma l-kirja. Jghid ukoll li kif huwa kien avvicina lis-socjeta' rikorrenti, u dan ukoll tramite l-avukat taghhom Dr. Kris Balzan u dan kien f'Dicembru 2018. Dawn id-diskussjonijiet li saru fi Frar 2019 kienu bl-intendiment li jkabbru l-ispazju fil-binja u n-negozju. Jghid li f'April 2019 kienu ghamlu laqgha ohra bejn il-partijiet u pprezentaw il-pjanijiet taghhom f'aktar detall. Peress li ma semghu xejn mill-kumpanija rikorrenti f'Dicembru 2019 bdew diskussjonijiet mal-kumpanija *Samsonite* biex johorgu b'kuncett ta' hanut bil-bagalji. Lejn Marzu 2020 kienu waslu biex jordnaw l-ghamara wara li kienu ghamlu xi studji meta minghajr hadd ma kien qed jistenna faqqghet il-pandemija tal-Covid-19. Ix-xoghol fin-negozju f'Malta u madwar id-dinja waqaf hesrem. B'hekk ix-xoghol ipprolunga ruhu minghajr mistenni u wara li giet l-ghamara l-hanut rega' beda jopera f'Ottubru 2020. Ix-xhud jikkontendi li huma ma kaxkrux saqajhom u fi zmien erba' xhur regghu bdew joperaw. Jishaq li huwa qatt ma abbanduna n-negozju jew b'xi mod traskurah ghax

[8] A folio 93 tal-process.
[9] A folio 97 tal-process.
[10] A folio 102-103 tal-process.

kien u ghadu qed ihallas il-kera.  Hu ipprezenta ukoll kont tal-ARMS ta' Gunju 2021 li l-ammont dovut kien ta' €683.12c biss.[11]

**Matthew Farrugia** tal-VF Group ipprezenta affidavit u jghid li Pearls Gowns Ltd. hija sussidjarja tal-grupp.  Jghid li huwa jokkupa il-kariga ta' CEO tal-grupp u li kien prezenti ghal diversi laqghat bejnhom u s-socjeta' rikorrenti dwar negozjati biex ikabbru l-operat. Hu ikkonferma l-fatti kif irrappurtati minn Vincent Farrugia fl-affidavit tieghu. Farrugia isostni li huma kienu offrewlhom *luxury store* u wara li r-rikorrenti qatt ma gew lura b'soluzzjoni jew decizjoni involvew lil *Samsonite*.  Huma kellhom ibiddlu il-programm originali taghhom ta' Novembru/Dicembru 2019 u x-xoghol kien ser jibda f'Marzu 2020 meta faqqghet il-Covid-19. Spjega li mhux facli tikkonvinci ditta internazzjonali bhal *Samsonite* tiftah hanut f'Malta.  Ikkonkluda li din il-kawza infethet hesrem u hija wahda frivola.[12]

Waqt is-seduta tat-3 ta' Settembru 2021 sar il-kontro-ezami ta' **Vincent Farrugia[13]** u sahaq li huwa d-direttur ta' VF Group u li fl-2006/7 din tal-ahhar xtrat l-ishma kollha ta' Pearl's Gowns Ltd. Qabel ukoll li hemm kawza pendenti fuq sullokazzjoni bejn il-partijiet. Mistoqsi fuq il-*vending machines* hu jghid li ghamilhom huwa pero' ma jahsibx li ilhom hemm diversi snin, imma anqas minn 10 snin u allura minn meta il-hanut tal-hwejjeg ma baqax aktar vijabbli. Huwa jghid li kienu ser igibu d-ditta *Hugo Boss* pero' minhabba d-dewmien minn-naha tar-rikorenti ma sarx ftehim. Hu ma jaqbilx li wara April 2019 il-komunikazzjoni bejn il-partijiet waqfet. Jispjega li l-ve*nding machines* kien nehhihom ghax kellu pjanijiet ohra ghall-hanut. Jghid li ma kellux bzonn permess ta' hadd biex ibiddel il-generu tan-

[11] A folio 104 tal-process.
[12] A folio 108-109 tal-process.
[13] A folio 113-131 tal-process.

negozju u li kien ghamel tabella fuq barra.  Jichad li xi darba ghalaq il-hanut anzi jghid li l-ispazju mikri lilu hallieh biex jintuza ghal haddiehor u ghalqu biss meta beda ix-xoghlijiet fuq il-kuncett il-gdid. Ma jafx li waqt ix-xoghlijiet hallew xi zdingar u jekk kien hemm xi hmieg dan kien biss dak relatat max-xoghlijiet. Jichad ukoll li hemm xi kontijiet tal-ARMS pendenti u jghid li sa dik il-gurnata li qed jixhed ma hemm xejn pendenti. Hu jishaq li huwa jhallas somma wahda ghall-ispazju u ghall-kmamar li ghandu fuq.

**Matthew Farrugia**[14] xehed in kontro-ezami waqt is-seduta tat-3 ta' Mejju 2022.  Hu jikkonferma li kien hemm diversi skambji ta' korrispondenza bejn il-partijiet kemm bit-telefon, b'e-mails u anki *Whatsapp* kemm qabel kif ukoll wara April 2019 u li kienu jittrattaw kuncett gdid ta' negozju.  Jghid li qabel is-sajf ta' 2019 huwa kellu tahdidiet pozittivi mar-rikorrenti u allura nehha l-*vending machines* biex ihejji ghall-progett il-gdid.  Hu kien jemmen li r-rikorrenti kienu *in bona fide* meta kienu qed jaghmlu d-diskussjonijiet maghhom. Jemmen li huma kienu pro-attivi u mal-ewwel hadmu fuq il-proposti li kienu qed jigu diskussi tant li zarmaw il-*vending machines*, pero' meta baqghu bla risposta allura esploraw b'success kuncett iehor. Mistoqsi fuq l-ittra ufficjali li giet notifikata lil Vince Farrugia, ix-xhud qal li sar jaf biha f'Settembru 2020.  Is-Sur Farrugia meta gie mistoqsi l-ghala ma ghamlux *boarding* meta kien qed isir ix-xoghol wiegeb li hu deherlu li jkun ikrah u allura hallew l-ispazju miftuh. Jishaq li huma kellhom ghall-ewwel igibu id-ditta *Hugo Boss* pero' wara li ma ircevew l-ebda twegiba mis-socjeta' rikorrenti kellhom jaghmlu pjanijiet ohra. Ix-xhud ma jaqbilx li l-post dam sena u nofs maghluq.

[14] A folio 136-168 tal-process.

**Ikkunsidra:**

Illi il-Bord jidhirlu li l-artikoli relevanti ghall-vertenza mqajma mis-socjeta' rikorrenti ssib konfort fis-segwenti artikoli tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta:

> *1555. Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħraminn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja.*

> *1555A. (3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, in-nuqqas ta' użu għall-iskopkummerċjali kif joħroġ mill-kuntratt ta' kiri jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555.*

Illi l-Bord ihoss li ghandu jaghmel referenza ukoll ghall-artikolu 12 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra testwalment:

> *12. Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika.*

**Ikkunsidra:**

Fil-kawza **Paul Zammit vs Salvatore Mizzi** deciza mill-Qorti tal-Appell preseduta mis-Sinjorija Tieghu l-Prim' Imhallef Hugh W.

Harding flimkien mal-Imhallfin Joseph A. Herrera u Carmel A. Agius fl-14 ta' Lulju 1988 gie rrijaffermat:

> *'Illi kif gie kostantement ritenut in-nuqqas ta' uzu ta' fond jammonta ghal bidla fid-destinazzjoni cjoe' uzu divers tal-fond. Pero' fil-kaz ta' mahzen, il-fatt li l-fond jinsab maghluq ma jwassalx bil-fors ghal nuqqas ta' uzu imma huwa cirkostanza li l-Bord jiehu in konsiderazzjoni biex jasal ghall konkluzjoni tieghu jekk fil-fatt il-kerrej huwiex qieghed jahzen merkanzija fil-fond.'*

Tkompli tishaq il-Qorti tal-Appell preseduta mis-Sinjorija Tieghu l-Prim' Imhallef Hugh W. Harding flimkien mal-Imhallfin Joseph A. Herrera u Carmel A. Agius fis-sentenza **Louis Agius vs Sylvio Zammit** deciza fl-10 ta' Mejju 1989 li:

> *'L-gheluq u non-uso ta' fond kummercjali huwa ekwiparabbli ghall-bidla fid-destinazzjoni li jintitola lis-sid jippiprendi l-pussess u ma jgeddidx il-lokazzjoni…'*

Fil-kawza **Lorenza Dalli vs Giuseppe Spiteri** deciza mill-Qorti tal-Appell preseduta mis-Sinjorija Tieghu l-Prim' Imhallef Professur Sir Anthony J. Mamo flimkien mal-Imhallfin A. J. Montanaro Gauci u W. Harding fis-27 ta' Mejju 1963 gie sottolinejat:

> *'Verament, il-fatt li l-post mikri jinzamm maghluq propjament jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-obbligu tal-konduttur tal-godiment bhala missier tajjeb tal-familja (ara Laurent, Vol. XXV-p.203-para. 252), izda gie anki ritenuto li n-non-uso jista' jammonta ghal kambjament ta' destinazzjoni (App. D' Amato vs Ciantar, 19/5/58 – u Xuereb vs Rapa 15/XII/58). S' intendi, jehtieg*

*dejjem li jigu valjati c-cirkostanzi partikolari tal-kaz li jkun, kif sejjer jinghad'*

………………

*'Jekk in "non uso" jikkostitwix tibdil ta' destinazzjoni jiddependi mic-cirkostanzi'.*[15]

Imbaghad il-Qorti tal-Appell preseduta mill-Onorevoli Imhallef Philip Sciberras fil-kawza **Salvina u Maria Concetta xebbiet Falzon, Carmen mart Anthony Borg Cardona vs Edward Agiius u b' digriet tal-11 ta' Gunju 2003 stante il-mewt ta' l-istess Edward Agius fil-mori tal-kawza il-gudizzju gie trasfuz f' isem Vanessa Bonnici** (App. Civ. Nru. 2/1999/3) deciza fil-11 ta' Frar 2004 issottolinejat li:

*'Ma jistax ikun dubitat illi l-piz tal-prova in suffragju tal-premessa dedotta fir-rikors promutur tibqa' mill-bidu sa l-ahhar fuq is-socjeta rikorrenti sidien li jallegaw l-abbandun. 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' dubbju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament intenni, f' kaz ta' dubbju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubbju ghandu jmur favur il-kerrej. <u>Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' jipprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-</u>*

[15] L-istess kuncett tan-'non uso' gie ukoll recentement ribadit mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawza Paul Abela Ltd. kif korretta permezz tad-digriet tas-7 ta' Mejju 2014 sabiex jaqra 'Palmar Limited' vs Maria Carmela Stoner (App. Nru. 35/2014LM) deciza fl-20 ta' April 2022 per Onor. Imhallef Lawrence Mintoff.

*kerrej mit-tgwadija tal-haga lilu mikrika (Kollez Vol XXXI pl p110; Vol XXXVI pl p168)' (sottolinejar tal-Bord)*

**Ikkunsidra:**

Illi il-Bord wara li nnota tat-taghlim gurisprudenzjali hawn fuq espunjat jidhirlu li bhala fatt ma hemmx kontestazzjoni li il-hanut numru 4 f'Kingsway Palace fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta ghamel xi xhur maghluq u ma jintuzax. Jidher li l-kontestazzjoni hija dwar it-tul tal-perjodu u r-raguni ewlenija ghal taghli gheluq. Barra minn dan jidher li hemm divergenzi tal-istat li thalla fih meta dan inghalaq biex isir refurbishment u jigi mmodernizzat biex jilqa' kuncett gdid fl-operat tieghu. Minn naha l-wahda l-inkwilini jsostnu li huma hallew *open space* u dan biex ma jtellifx l-operat tal-inkwilini l-ohra u meta beda x-xoghol biex jarmaw hanut ta' ditta internazzjonali ta' bagalji u basktijiet hallewh hekk ghal diversi gimghat filwaqt li s-socjeta' rikorrenti jsostnu li l-post kellu jigi maghluq b'mod pulit ghax l-ispazju miftuh kien zdingat u allura tellifhom milli jikru partijiet ohra mill-binja. Dan, jargumentaw is-socjeta' rikorrenti ikkawzalhom danni.

Illi l-Bord fela sew l-atti u mill-assjem tal-provi ma jhoss li l-argument tar-rikorrenti tan-*non uso* fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz jissussisti. Il-fatt li fond kummercjali jithalla maghluq ghal xi xhur ghax l-inkwilin ikun irid jaghmel *refurbishment* ma jwassalx biex talba ghal zgumbrament ghandha tigi milqugha ghax ovvjament il-fond ma jkunx f'dak il-perjodu jista' jintuza ghall-iskop li kien gie mikri.

Anki jekk ghas-sahha tal-argument biss, il-Bord kellu jemmen li l-fond inghalaq darba ghal dejjem biex isir *refurbishment* qabel is-sajf

tal-2019 u anki jekk kellha titwemmen it-tezi tar-rikorrenti li wara is-sajf tal-2019 kienu fallew in-negozjati li kien hemm bejn il-partijiet biex ikun hemm kuncett gdid fl-ispazji mikrija lill-intimati, u allura kellha tigi id-ditta internazzjonali u rinomata *Hugo Boss* wiehed ma jridx jinsa li lejn l-ahhar tal-2019 bdiet il-krizi tal-pandemija tal-Covid-19. Din tal-ahhar waqfet kompletament is-swieq u l-ekonomija dinija minn Marzu 2020 'l quddiem u ghal diversi xhur hafna hwienet, negozji u fabbriki kienu f'*lockdown* totali jew parzjali. Hafna haddiema mardu, ohrajn sfortunatament mietu u d-dinja kollha esperjenzat mumenti difficilissimi li kienet ilha ma tara bhalhom sa mit-Tieni Gwerra Dinjija. Din kienet sitwazzjoni li hasdet lil kulhadd u li l-Bord jista' facilment jiehu *judicial notice* taghha. Il-Bord ma jistax jifhem kif is-socjeta rikorrenti qishom li qed jippretendu li dan il-fattur dinji li kellu riperkussjonijiet serji fuq miljuni ta' nies u eluf ta' negozji anki f'Malta jista' b'xi mod jigi injorat. Kien biss lejn l-ahhar tal-2021 u l-bidu tal-2022 li d-dinja u l-muturi ekonomici regghu bdew jiehdu xi daqsxejn ruh.

Allura l-Bord ihoss mill-provi prodotti li t-tesi tal-intimati ghandha aktar mis-sewwa u allura l-fatt li wara s-sajf tal-2019 dawn tal-ahhar kienu bdew il-preparament biex ibiddlu l-generu taghhom wara li d-diskussjonijiet fallew ghandha logika u hija kredibbli. Wiehed irid jifhem li l-affarijiet, anki fin-negozju mhux kemm tfaqqa' subghajk u jsehhu. Il-Bord jemmen ukoll li ma kienx fl-interess tal-intimati li jhallu il-post vakanti aktar milli suppost u ma jidhirx li b'xi mod huma kaxkru saqajhom. Hija gennata li thalli post prim bhal Triq ir-Repubblika maghluq u allura l-fatt li irsistew, ghalkemm fil-qilla tal-pandemija biex fethu kuncett gdid b'ditta internazzjonali rinomata bhal *Samsonite* ghandha tigi emmnuta u l-Bord ma jara xejn hazin kif mexxew l-affarijiet l-intimati anzi huwa ferm sorpriz kif wara ghexieren ta' snin ta' relazzjoni professjonali u lavorattiva bejn il-

kumpaniji r-rikorrenti irrikorrew ghal dan il-Bord fejn talbu l-izgumbrament tas-socjeta' intimata. Il-Bord ihoss li s-socjeta' rikorrenti imxiet *in mala fede* mhux biss meta ma taghtix risposti definittivi u malajr waqt in-negozjati izda wkoll meta inizjat dawn il-proceduri wara ftit xhur biss li l-hanut inghalaq, kif diga' intqal u accetta minn dan il-Bord biex jigi miljorat halli jinkorpora ditta gdida ta' livell internazzjonali li zgur awmentat il-portata u l-esperjenza tax-xiri ghal min jidhol f'Kingsway Palace.

**Ghaldaqstant, il-Bord ma jhossx li l-argumenti dwar in-non uso jregu u b'hekk jichad din il-parti it-talba.**

**Ikkunsidra:**

Is-socjeta' rikorrenti tishaq ukoll li hija sofriet danni meta inghalaq il-hanut u thalla ghal xhur shah fi stat delapidat. Tant hu hekk li hija tallega li telfu xi kirjiet ta' inkwilini prospettivi li pero' qatt ma ngabu jixhdu quddiem dan il-Bord. Il-Bord innota r-ritratti ezebiti mis-socjeta' rikorrenti u ma jistax jara dawk l-estremitajiet ta' zdingar u telqa. Wiehed irid jifhem li meta jsiru xi xoghlijiet, specjalment fi spazju daqshekk ristrett allura ikun hemm xi inkonvenjent pero' altru milli jidher li l-post/spazju kien zdingat. Barra minn hekk dan l-istat ta' allegat zdingar lanqas ma huwa sorret mix-xhud tar-rikorrenti stess Dr. Ivan Sammut li ma jsemmi xejn fl-affidavit tieghu[16]. Lanqas Marquita Galea, ukoll xhud tar-rikorrenti, li skond hija tiffrekwenta il-post kuljum ma tghid xejn fuq l-allegat telqa tal-hanut tal-intimati.[17] Finalment fuq dan il-punt, lanqas ma ingabu provi minn xi inkwilini ohra li ghamlu ilmenti fuq l-allegat zdingar tal-fond.

---

[16] A folio 92 tal-process.
[17] A folio 93 tal-process.

A propositu ta' danni kif intqal fis-sentenza **Perla Hotels Limited vs Native Limited et.** Deciza mill- Prim' Awla tal-Qorti Civili (Rikors Gur. Nru. 552/2011) fit- 12 ta' Frar 2018 per Imhallef Onorevoli Mark Chetcuti li:

> *'Fin-nuqqas ta' prospett car ta' danni u provi relattivi tal-istess, ghalkemm is-socjeta' attrici fin-nota taghha taghmel referenza ghad-danni subiti.....is-socjeta' attrici naqset li tressaq kwalunkwe' prova tal-quantum tad-danni f' dan ir-rigward. Din il-Qorti taqbel mal-osservazzjonijiet tal-perit legali li kien jispetta lis-socjeta' attrici li tipprova kif imiss il-kaz imressaq minnha u dan billi tipprova dak allegat minnha. Is-socjeta' attrici kellha taghmel dan biili tressaq l-ahjar prova fir-rigward ( kif wara kollox jipprovdu l-artikoli 559 u 562 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta)'*[18]

L-istess inghad fil-kawza **Fogg Insurance Limited v Paul Tabone** deciza fis-17 ta' Frar 2003:

> *'Fil-kaz in ezami l-appellant illimita ruhu biex jiggeneralizza fuq il-materja minghajr ma ressaq prova wahda konvincenti li kapaci tiskossa l-prova tal-ammont tad-danni reklamati.'*

Wiehed huwa proceduralment u fattwalment obbligat li jipprova huwa dak li qed jallega fil-forum u bil-provi opportuni. Is-socjeta' rikorrenti din il-prova jew provi fl-ebda mumemt ma gabitha u mhux bizzejjed li wiehed jirreklama danni anki jekk tali affermazzjoni tkun guramentata. Lanqas hija ta' konfort ghaliha x-xhieda ta' wiehed mid-Diretturi, Hugo Mamo, ta' Simon Mamo Estates li qal li ha xi inkwilini prospettivi li kien ghogobhom xi parti mill-binja li pero'

[18] Pg. 12- 13 tas-sentenza.

gergru dwar l-entratura tal-post u skont hu kien propju ghalhekk li n-negozjati ma gewx konkluzi.[19]

**Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li lanqas it-talba ghal danni ikkagunati minn dan l-allegat zdingar u telqa ma hija misthoqqha.**

**Decide:**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qed jichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti.

Spejjez ta’ dawn il-proceduri huma a karigu tas-socjeta’ rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur

[19] Ara ukoll f’ dan is-sens dak li intqal mill-Imhallef Grazzio Mercieca fil-ktieb tieghu ‘Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras- It-Tieni Volum: Dritt Sostantiv’ pg. 440.