BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 48/2015MV

Victor Vassallo detentur tal-karta tal-identita' 591356(M); Josephine Vassallo detentrici tal-karta tal-identita numru 664157(M) u dan f'isimha propja kif ukoll f'isem Maria Stella Borg detentrici ta' pensjoni numru crn300879367S, Maureen Briffa detentrici tal-karta ta' l-identita numru 446055(M); Michael Briffa detentur tal-karta ta' l-identita 218756(M); Rose Anna Bonett detentrici tal-karta tal-identita numru 348460(M) u Susan Wagley; ilkoll rapprezentanti l-eredita' ta' Walter u martu Karmena konjugi Zahra

Vs

Markamed Company Limited & Marvic Cutajar.

Illum 11 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Victor Vassallo K.I. 591356M et.ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar il-25 ta' Mejju 2015, 2020 fejn ir-rikorrenti ippremettew u talbu illi:

Tesponi bir-rispett.[1]

1. Illi ir-rikorrenti, huma s-sidien fi kwoti differenti bejnithom, tal-fond ossia hanut, enumerate 37, The Starnd, fil-Kalkara;
2. Illi dan il-fond gie fil-pussess tar-rikorrenti permezz ta' wirt, kif ukoll f'xi whud mill-kazijiet permezz ta' xiri ta' ishma mill-werrieta l-ohra;
3. Illi ai termini ta' skrittura private datata sitta (6) ta' April tas-sena elf disgha u tmienja u disghin (1998), hawn annessa u mmarkata bhala Dok A, id-decujus Walter Zahra, kien ikkonceda l-imsemmi fond lil dak iz-zmien Marvic Cutajar, gia Marvic Borg Busuttil, b'titolu ta' kera, u dan versu l-kirja originali ta' sittin lira Maltija (LM60) fis-sena;
4. Illi l-kirja ta' l-imsemmi fond kienet giet koncessa ghal skop ta' kummerc in generali u dan that il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulate fl-istess skrittura private;
5. Illi l-intimati mhux qed jaghmlu uzu minn dan il-fond, illi filfatt jinsab fi stat ta' manutenzjoni hazina;
6. Illi peress illi l-intimata halliet dan il-fond fi stat hazin ta' manutenzjoni u cioe ta' abbandun, l-istess fond sofra hafna hsara u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza;
7. Illi inoltre, l-intimata hija wkoll moruza fil-hlas tal-kera u filfatt ilha ghal madwar tlett (3) snin ma taffettwa l-hlas tal-kera;

[1] A folio 1- 3 tal-process.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu;

Jiddikjara illi l-intimati jew min minnhom m'humiex qeghdin juzaw l-fond ossia hanut, enumerate 37, The Strand, fil-Kalkara, ghal l-iskop li gie mikri lilhom, u dan stante illi l-istess fond huwa maghluq u ilu abbandunat ghal diversi snin; konsegwentament;

Tordna l-izgumbrament tal-intimati, jew min minnhom, mill-fond mikri lilhom ai termini ta' l-Artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan fi zmien qasir u perentorju, kif jogghbu jordna dan l-Onorabbli Bord;

Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom, ghamlu hsara u ghalhekk kkawzaw danni fil-fond bl-indirizz 37, The Strand Kalkara;

Tillikwida dik is-somma hekk dovuta minn l-intimati jew min minnhom favur ir-rikorrenti, in linea tad-danni, li huma kkawzaw fl-imsemmi fond, occorendo anke bin-nomina ta' periti nominandi;

Tiddikjara lil intimate jew min minnhom moruzi fil-hlas tal-kera dovuta minnhom lir-rikorrenti ghal koncessjoni tal-fond 37 The Starnd Kalkara
Tillikwida dik is-somma hekk dovuta bhala arretrati ta' kera fuq il-fond bl-indirizz 37 The Strand Kalkara.

Tordna li l-intimati jew min minnhom, ihallsu lir-rikorrenti, dik is-somma hekk likwidata minn din L-Onorabbl Bord, bhala arretrati ta' kera; bl-ispejjez kontra l-istess intimate li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati a a a folioio. 7 u 8 tal-process eccepew:

Jesponu bir-rispett;

1. Fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom iressqu l-prova opportuna tat-titolu rispettiv taghhom ghall-“kwoti differenti” li jissemmew fl-ewwel paragrafu tar-rikors promotur
2. Minghajr pregudizzjiu ghall-premess, u in rigward tat-tielet paragrafu tar-rikors promotur jinghad illi l-kiri tal-fond kien iddawwar ghaf-favur tas-socjeta esponenti Markamed Company Limited u ghalhekk l-fil-mertuesponenti Marvic Cutajar ghandha tigi mehlusa mill-harsien tal-gudizzju.
3. Fil-mertu, kif qed jigi ammess finalment mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-kiri tal-fond sar ghall-iskop ta’ kummerc in generali. Kull meta fl-imghoddi r-rikorrenti jew predecessuri taghhom intalbu biex jaghtu l-kunsens taghhom ghal “change of use” billi s-socjeta esponenti riedet tibdel ix-xorta ta’ negozjuezercitat fil-fond, l-esponenti sabet opposizzjoni taghhom.
4. Illi l-intenzjoni tas-sidein kienet konsistentement dik biss li jirriprendu l-pussess tal-fond, tant li sahansitra opponew li jsiru t-tiswijiet opportuni meta l-bini sovvrastanti gie zviluppat;
5. Illi ma kien hemm l-ebda morozita` fil-hlas tal-kera da parti ta’ l-esponenti kif qed jigi allegat.

Min-naha l-ohra, fejn fir-rikors promotur ir-rikorrenti qeghdin jitolbu l-hlas ta’ arretrati ta’ kera, necessarjament skont il-ligi tali talba tippresupponi relazzjoni ta’ kiri li ghadha fis-sehh.

L-istess talba ghall-hlas tal-kera tinnewtralizza t-talbiet precedent tar-rikorrenti, li ghalhekk ukoll ghandhom jigu respinti.

Ra d-dokumenti prezentati.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Sema' s-sottomissjonijiet ulterjuri tal-partijiet.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma is-sidien fi kwoti differenti bejniethom tal-fond, ovveru hanut bin-numru 37, The Strand, Kalkara. Dan il-fond ghadda lir-rikorrenti permezz ta' wirt u f'certi kazijiet permezz ta' xiri ta' ishma mill-werrieta l-ohra. Permezz ta' skrittura privata fis- 6 ta' April 1998 id-decujus Walter Zahra kien ikkonceda l-imsemmi fond lil Marvic Cutajar gia Marvic Borg Busuttil b' titolu ta' kera u dan versu l-kera originali ta' Lm60 fis-sena. Din il-kirja kienet giet koncessa ghal skop kummercjali u allegatament l-intimati mhux qed jaghmlu uzu minn dan il-fond u abbandunawh. B'konsegwenza ta' hekk jidher li l-fond de quo huwa fi stat hazin ta' manutenzjoni u qed isofri hsarat. Finalment ir-rikorrenti jallegaw li l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera.

Minn naha taghhom l-intimati jikkontendu li l-kirja daret fuq Markamed Company Limited u ghaldaqstant l-intimata Marvic Cutajar qed titlob li tinheles mill-gudizzju. Barra minn hekk l-intimati jallegaw li huma kienu talbu lir-rikorrenti biex jaghmlu bidla fl-uzu pero' dawn irrifjutaw. Finalment l-intimati jishqu li r-rikorrenti sahansitra

opponew li jsiru t-tiswijiet opportuni fil-fond u li ma kien hemm l-ebda morozita' fil-hlas tal-kera.

Provi

Xehed **in-Nutar Charles Vella Zahra** waqt is-seduta tas-6 ta' marzu 2017 fejn ikkonferma l-affidavit tieghu a folio 17 tal-atti. Hu jispjega li mid-dokumenti ezebiti probabilment kien hemm zball minn min kiteb is-successjoni ossija il-fond huwa wiehed pero' daqqa jissemma li huwa 27 minflok 37 The Strand Kalkara. Gie innutat ukoll li l-ammont tal-kera pagabbli kien differenti ghax gieli hemm Lm 60 per annum u gieli Lm 26 per annum.[2]

Xehdet **Josephine Vassallo** permezz tal-affidavit data 8 ta' Mejju 2017 fejn tiddikjara li hija ghandha sehem ta' 3/32 mill-hanut li llum jismu 'Piccolini' li jinsab f' 37, The Strand Kalkara. Dan is-sehem wirtitu minghand zijitha Marianna u missierha Paul Vassallo. Tghid li hija tiftakar meta kienet zghira li dan il-hanut kien spizerija. Tghid li dan il-hanut inbidel minn spizerija ghal hanut tat-trabi minghajr il-permess taghhom. Tkompli telabora li wara xi zmien dan il-hanut gie maghluq u ghadu hekk sal-lum. Tispecifika li zijitha kienet ghada hajja meta l-hanut inbidel l-generu tieghu fil-fatt il-ktieb tal-kera ma baqax jghajjat 'Kalkara Pharmacy' izda 'Piccolini'. Tiftakar li hija kienet cemplet lil omm Marvic u qaltilha li ma kienux jafu bit-tibdil tan-negozju u hija qaltilha li ma kinitx taf.

[2] A folio 81 tal-process.

Tishaq li wara ftit xhur indunaw li l-hanut kien qed ikun maghluq u hija stess cemplet lil omm Marvic u din offrietilha LM4,000 biex tixtrih minflok tikrih. Wara ftit hija cemplitilha u qaltilha li peress li l-hanut ma kienx qed jintuza riedu c-cwievet lura u riedu jwaqqfu l-kirja.[3] Dan il-hanut ilu ma jinfetah aktar minn tlettax -il sena u dan tafu hija personalment. Hija tghid li kienet iddum minuti quddiem il-hanut u in-nies li kienu jghaddu hemm kienu jghidulha li kien ilu snin maghluq. Tishaq li taht it-tarag tal-hanut kollu haxix hazin u hu evidenti li l-post huwa abbandunat. Tispjega li xi hames snin ilu kienu dahhlu gewwa il-hanut peres li omm Marvic kienet qaltilna li fuq il-hanut kienu qed isiru xi xogholijiet strutturali. Kienet marret ma‘ Maureen Briffa u zewgha u l-kundizzjoni tal-hanut ma kienet xejn sabiha. Il-hitan kienu kollha moffa, umidita‘ kbira , trab ma‘ kullimkien etc.

Ix-xhud tkompli tghid li Marvic Borg Busuttil ilha diversi snin ma thallas il-kera. Tghid li il-kera kienet ta’ Ewro 139.76 fis-sena u c-cedoli kienet tircevijhom hija pero’ mill-2009 ‘l hawn ma irceviet qatt xejn. Tghid li ftit ‘l boghod mill-hanut mikri lilha Marvic Borg Busuttil xtrat hanut li jopera bhala spizerija.

Xehdet **Maureen Briffa** li tghid li hija ghandha sehem ta‘ 11/32 mill-ishma tal-propjeta‘ de quo. Hija tghid li hija u zewgha xtraw 11/32 ishma, filwaqt li hija wahedha, permezz ta‘ wirt ghandha 1/3 tal-kwart tas-sehem kollu f‘ isimha. Tispjega li zijuha Walter Zahra kien kera il-fond lil Marvic Busuttil.[4] Ix-xhud tispjega fid-dettal il-kirja kif ukoll kif il-fond intiret. Tghid li hija dahhlet fl-istorja xi tlettax il-sena ilu u tiftakar li zijitha Marianna Mamo kienet talbet lill-inkwilina tatiha c-cavetta. Tghid li zmien il-kera bdiet tigi depozitata l-Qorti fil-forma

[3] A folio 85 tal-process.
[4] A folio 88 tal-process.

ta' cedola u meta saret ko-propjetarja tal-hanut hija qatt ma rat lil dan il-hanut miftuh. Taf biss x'hemm fil-post minhabba li kienet hadet lil Perit Hector Zammit biex jistmah ghall-fini ta' taxxa. Tghid li marret diversi drabi quddiem il-hanut u dejjem sabitu maghluq. Tishaq li meta il-Perit Zammit mar fil-fond madwar 3 jew 4 snin ilu ix-shutter tal-hanut lanqas biss seta' jinfetah u il-perit ma setax jaghmel xoghlu. Tikkonferma li kienet cemplitilhom omm Marvic u marru jispezzjonaw il-hanut peres li kien qed isir xi xoghol fuq il-hanut. Meta marru hija, zewgha u kugintha Josephine staghgbu bil-kondizzjoni xejn tajba tal-hanut. Tikkonferma li Marvic Borg Busuttil ilha diversi snin ma thallas kera u l-ahhar cedola kienet dik tal- 2009 ghas-sena 2010. Tikkonkludi li l-konvenuta ma tridx trodd il-post lura ghalkemm ma ghandix interess fih.[5] Hija kompliet tixhed fis-seduta tat-8 ta‘ Mejju 2017 fejn ikkonfermat l-affidavit u esebit xi ritratti li juru li l-fond jinsab maghluq.[6]

Xehdet **Rosanna Bonnett** waqt is-seduta tas- 6 ta' Lulju 2017.[7] Tghid li l-ewwel darba li maret tara l-fond kien fl-24 ta‘ April 2017. Tishaq li marret ma‘ Maureen Briffa u x-shutter kien imsaddad, il-katnazz ma kienx jahdem sew. Fl-armatura ma kien hemm xejn. [8]

Xehed **Micheel Briffa** waqt is-seduta tas-6 ta' Lulju 2017 fejn jghid li huwa ghandu 11/32 mill-hanut. U li huwa mizzewweg lil Maureen Briffa. Hu jispjega il-porzjon tieghu mill-hanut u x‘porzjon ghandha

[5] Rapport tal-Perit Hector Zammit ipprezenata a folio 93 sa 96 fejn jghid li: **'As the property could not be acceded, information with regards to the finishes could not be collected. However, external finishes are in poor condition which suggests that the internal space is in similar condition. We have also been informed that there is substantial structural damage to the ceiling.'** Rapport datata 23 ta' Dicembru 2014.

[6] A folio 97 tal-process.

[7] A folio103 tal-process.

[8] A folio 107 gie ipprezentat affidavit ta' Rosanna Bonette fejn tispjegais-sehem taghha mill-fond u li l-kera ilha ma tithallas ghal diversi snin.

martu wahedha.[9] Jghid li dan inkrera bhala spizerja fil-passat pero‘ ma baqax hekk jintuza. Jghid li minflok ra zewg tricycles‘ zghar tal-babies tal-plastic fin-nofs.

Xehed **il-Perit Hector Zammit** waqt is-seduta tas-17 ta’ Novembru 2017 u jghid li 2014 kien gie inkarigat mill-konjugi Briffa biex jaghmel xi spezzjonijiet fil-fond de quo. Jghid li mar fit- 2 ta’ Dicembru 2014 u l-post terran qisu hanut pero’ kien maghluq: ‘*Minn barra kien fi stat hazin. Finishes kien ilhom ma jigu refurbuished. Il-bieb ma setghux jifthuh, kien iggamjat.*[10] *Minn dak li stajt nara gewwa ma kienx ahjar minn barra. Jekk niftakar tajjeb sewwa kienet giet persuna biex tipprova tiftah u kienet qalet li kienet gabet xi lock smith xi granet qabel biex jippruvaw jifthuh pero‘ xorta ma setghux jifthuh dan il-post‘.*[11] Il-fond kien ilu maghluq skond ix-xhud. Il-Perit ikkonferma r-rapport maghmul minnu.

Xehdet **Josephine Vassallo** nhar il-15 ta‘ Gunju 2018 tghid li zijuha kein krihula u ghamlitu spizerija.[12] Taqbel li skop kummercjali jista‘ jkun bhala grocer, jista‘ jkun spizerija u jista‘ jkun hanut tat-tfal tal-babies. Taqbel li ma hemmx limitazzjoni ta‘ uzu. Tispjega li hija qatt ma kellmet lill-intimata Marvic Borg Busuttil izda lil ommha. Tikkonferma li hija kienet protestat ghal fatt li qalbu l-fond minn spizerija ghall-hanut tat-trabi. Tghid li huma ma ircevew xejn mill-awtoritajiet. Ma taqbilx li ircevew xi haga mill-MEPA. Taqbel li ma baghtu xejn dwar hlas ta‘ kera pero‘ hija kienet thallihom il-Qorti. Tghid li kienu jircievu cedola.[13]

---

[9] A folio108 tal-process.
[10] A folio 120 tal-process.
[11] A folio 121 tal-proces.
[12] A folio 161 tal-process.
[13] Skrittura privata giet prezentata permezz ta‘ nota a folio 168.

Reghet xehdet Josephine Vassallo fit-13 ta’ Novembru 2018 u ikkonfermat li l-iskrittura li ghandhom hija dik a folio 168 u hija kopja. Tghid li huma dik l-iskrittura biss ghandhom.[14] Taqbel li ma kien hemm l-ebda forma ta‘ xkiel pero‘ l-intimata kienet qaltilhom li kienet ser tifthu bhala spizerija. Tghid li huma kienu oggezzjonaw ghax il-hanut kien ilu hafna maghluq. Tikkonferma li huma dejjem ma‘ omm l-intimata tkellmu u mhux mal-intimata. Ma tiftakarx kemm ilu li ommha giet bil-formola tac-change of use. Taqbel li dahlu kawza fil-Prim’ Awla tal-Qorti Civili li iddecidiet li ma dahlux fil-Qorti it-tajba. Ma taqbilx li qalulhom li c-change of use kien minhabba l-planning authority. Tinsisti li hija talbitha c-cwievet ghax kien ilu maghluq u kien hemm il-hsara. Tghid li bil-hsarat gharrfithom l-intimata u meta marret harget tigri ghax kien hemm riha tal-biza’ minhabba l-umdita’. Tiftakar li meta marru fuq il-post kien hemm in-nies jahdmu fuq il-fond. Meta intalbet ic-change of use tishaq li kienet waheda.

Xehdet **Mary Borg Busuttil** waqt is-seduta tas- 6 ta’ Marzu 2020[15]. Tghid li l-kumpanija intimata hija taghha u ta’ bintha Marvic Cutajar. Tikkonferma li l-uzu tal-post kien spizerija ghal bidu u wara hanut tat-tfal. Tghid li l-fond kien jinfetah kuljum pero‘ meta naqqas ix-xoghol bdew jifthuh anqas spiss. Kienet tigi impjegata taghhom ftit sieghat. Tghid li kellhom xi problemi ma‘ ta fuqhom.

Kontro-ezaminata tghid li taf li l-fond huwa maghluq. Pero’ ma tafx li huwa abbandunat. Tghid li ilu maghluq forsi xi 4 snin izda ma tahsibx li ilu maghluq 14-il sena.

[14] A folio 169 tal-process.
[15] A a folio 192 tal-process.

Ikkunsidra:

Illi l-Bord iqis li l-artikoli relevanti ghall-vertenza imqajma mir-rikorrenti issib konfort fis-segwenti artikoli tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta:

1531E. Il-manutenzjoni ordinarja esterna ta' fond mikri qabel l-1ta' Jannar, 2010, salv ftehim mod ieħor bil-miktub bejn il-partijiet, issir bi spejjeż tal-inkwilin u mhux tas-sid.

1554. Il-kerrej għandu -(a) jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekkma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġipreżunt miċ-ċirkostanzi;(b) iħallas il-kera miftiehem, jew kif stabbilit bil-liġi.

1555. Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn 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-iskop kummerċjali kif joħroġ mill-kuntratt ta' kiri jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555.

Illi l-Bord iqis 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:

Il-Bord ftit li xejn ghandu xi jghid dwar in-nuqqas ta‘ hlas ta‘ kera mil-intimata lir-rikorrenti. Anki hawhekk huwa altru milli prruvat li l-intimati naqsu milli jhallsu dak dovut minnhom bhala inkwlini lir-rikorrenti sidien. Naqsu ukoll li jiddepozitaw il-kirja dovuta permezz ta' cedoli taht l-awtorita' tal-Qorti ukoll waqt il-mori ta' dawn il-prioceduri u li issa ilhom ghaddejjin sa mill-2015.

Issa huwa vera li talba ghal hlas tista' issir bil-fomm biss pero' ma jirrizultax mill-atti li kien hemm talba ghal hlas minn naha tar-rikorrenti versu l-intimati.[16] L-enfasi kollu tul id-dibattiment tal-kawza kien dwar in-non uzo tal-fond u mhux dwar in-nuqqas ta‘ hlas li gie marginalment ikkunsidrat mir-rikorrenti.

[16] Ara f' dan is-sens **Joseph Mercieca vs Christopher Ebejer** (Rik. Nru. 203/91) deciz fit- 28 ta' Dicembru 2001 mill-Qorti tal-Appell per S.T.O. Il-Prim Imhallef Joseph Said Pullicino.

Ghaldaqstanti il-Bord ihoss li pero' fuq dan il-binarju ir-rikorrenti ma ghandhomx ragun mill-lat tekniku ghax naqsu li jinterpellaw lill-intimati skond il-ligi dwar din il-morozita' tal-kera[17]. Il-Bord mhux sodisfatt li kien hemm xi talba tal-anqas bil-fomm ghall-hlas ta' kera u allura l-prova ta' att gudizzjarju kienet impellanti fuq ir-rikorrenti f' dan il-kaz. Tali prova ma tezistix fl-atti processwali u allura tali talba ma tistax tigi milqugha.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li l-argument dwar in-nuqqas ta' kera ma jregix minhabbail-fatt li ma kienx hemm l-ebda interpellazzjoni ghal hlas mir-rikorrenti la b'mod verbali u wisq anqas b'att gudizzjarju versu l-intimati.

Ikkunsidra:

Dwar il-kwistjoni tan-non-uso ossija l-abbandun tal-fond il-Bord jelenka l-gurisprudenza segwenti.

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 irrijaffermat:

'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'

[17] Ara per ezempju **Stanislaw Borg vs Borg and Aquilina Ltd.** (App. Civili Nru. 122/2011/1) deciz fl-24 ta' Settembru 2014 mill-Qorti tal-Appell per Onorevoli Imhallef Edwina Grima.

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’.[18]

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 ir-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 imtenni, f’ kaz ta’ dubbju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubbju 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’ jipprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgwadija tal-haga lilu mikrika (Kollez Vol XXXI pl p110; Vol XXXVI pl p168)’ (sottolinejar tal-Bord)

[18] 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.

Fil-kawza flismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Joseph La Rosa de Cristofaro** 12.12.1996, il-Qorti tal-Appell rrimarkat illi: "Kif gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet Joseph Tonna –vs-Anthony Degiorgio deciza fit-28 ta' Mejju 1973 minn din il-Qorti:

1. Jaghmel uzu divers minn izomm hanut maghluq, billi huwa maghruf li "non si usa del fondo secondo la sua destinazjione non usandone" (App Civ Schembri vsBonnici, 8/2/1954; Portelli vs Debono 13/5/1960; Farrugia vs Vella 26/5/1961; Sultana vs Bugeja 20/5/1963);

2. Biex tara hemmx tibdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba li dan ikun inzamm maghluq, ma hemmx kriterju fiss, u dan jigi determinat f'kull kaz in ispecie, mehuda in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz (App Civ Busutiil vs Zammit, 7/5/1956);

3. In-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit ghall-iskop li ghalih gie mikri jammonta, jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni ficcirkostanzi specjali tal-kaz, ghat-tibdil tad-destinazzjoni. Biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-hanut, jehtieg li jkun u jibqa' wzat bhala tali (App Civ Portelli vs Sacco 9/5/1958). Il-kwistjoni meta jista' jinghad li hanut inzamm maghluq hija kwistjoni eminentement ta' data (App Civ Muscat vs Tonna 6.1.1961; Dalli vs Spiteri 27/5/1963);

4. Meta hanut ma jinzammx regolarment miftuh jigi qisu li qieghed jinzamm maghluq, u hekk ikun qieghed jigi wzat mhux skond iddestinazzjoni tieghu (App Civ Mallia vs Farrugia Ellis 25/11/19630;

5. Meta hanut idum hafna maghluq u ma jibqax jigi gestit regolament u jinfetah kultant biss ghal xi bejgh sporadiku, ikun hemm uzu divers

talfond (App Civ Magro vs Agius 13/1/1964)" Qabel kull konsiderazzjoni ohra tajjeb ukoll jinzamm fil-mira dak ta' spiss ritenut, jigifieri illi l-iskop tal-ligi mhux li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (Kollezz Vol XXXI P I p110; Vol XXXVI PI p168).

Ikkunsidra:

Illi l-Bord wara li nnota dan it-taghlim gurisprudenzjali hawn fuq espost u wara li ezamina l-provi kif fuq esposti, il-Bord iqis li bhala fatt huwa altru milli ippruvat li l-fond mertu ta' dawn il-proceduri, ossija 37, The Strand, Kalkara ilu snin maghluq u abbandunat. Dan l-abbandun ilu fis-sehh ghal diversi snin u kien ampjament ppruvat mir-rikorrenti mhux biss bix-xhieda taghhom u tal-perit imqabbad minnhom izda ukoll mill-ammissjoni minn omm l-intimata stess, Mary Borg Busuttil.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis li l-kawzali tan-non uzo giet ampjament pruvata u b' hekk it-talba tar-rikorrenti hija misthoqqa.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jiddeciedi bil-mod segwenti:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati m'humiex qeghdin juzaw l-fond ossia hanut, li jgib in-numru 37, The Strand, fil-

Kalkara ghall-iskop li gie mikri lilhom u dan stante illi l-istess fond huwa maghluq u ilu abbandunat ghal diversi snin; u

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond mikri lilhom **fi zmien hmistax -il gurnata minn meta din is-sentenza tigi** *res judikata*;[19] u

3. Jichad it-tielet talba ghax ma gietx sudisfacentement ippruvata; u

4. Jichad ir-raba' talba ghax ma giex ippruvat li kien hemm xi hsara x' tigi likwidata; u

5. Jilqa' il-hames talba u jiddikjara lill-intimati moruzi fil-hlas tal-kera dovuta minnhom lir-rikorrenti ghal koncessjoni tal-fond fl-indirizz 37, The Strand, Kalkara;

6. Jilqa' is-sitt talba u Jordna lill-intimati solidalment bejniethom ihallsu l-kera kollha dovuta lir-rikorrenti mis-6 ta' April 2012 sad-data tal-izgumbrament effettiv.[20]

Spejjez ta' dawn il-proceduri huma kollha a karigu tal-intimati solidalment bejniethom.

[19] Il-Bord ha konjizzjoni tal-fatt li il-kawza issa ilha li inbdiet minn Mejju 2015 u id-delungar ma kienx tort tar-rikorrenti.
[20] A a folioio. 156 tal-process hija l-ahhar cedola ipprezentata u li mhix kontestata mill-intimati.

(ft) Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

(ft) Victor Deguara

Deputat Registratur.