QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ħamis, 30 ta' Novembru 2023

Rikors Ġuramentat numru: 61/2020 BS

Marica Cremona u Doreen Borg

-vs-

Filomena Attard u Saviour Attard
U permezz ta' digriet tal-25 ta' Novembru, 2020 gie kjamat in kawza Daniel Attard

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi[1] illi ppremettew:

1. Premess illi r-rikorrenti huma sidien ta' fond numru hmistax (15) fi Triq Pjazza San Gorg, Victoria Ghawdex u dan kif jidher mit-testment tan-Nutar Dottor Josianne Mifsud tal-ewwel (1) ta' Gunju elfejn u tlettax (2013) tar-Reverendu Dun Francesco Vella fejn innomina lir-rikorrenti flimkien bhala l-eredi univerali tieghu, kif

[1] Rik. gur. a fol 1 sa 6 b'dokumenti annessi a fol 7 sa 21.

ukoll mid-dikjarazzjoni trasferiment *causa mortis* mizmum fl-atti tan-Nutar Maria Grima tat- tmintax (18) t'April elfejn u sittax (2016), fejn dan il-fond huwa elenkat, liema dokumenti huma hawn annessi u mmarkati bhala A u B, rispettivament;

2. Premess illi dan il-fond huwa soggett ghac-cens temporanju favur l-intimati liema cens temporanju gie koncess lilhom mil-poter ta' Reverendu Dun Frangisk Vella u għalhekk il-predecessur fit-titolu tar-rikorrenti, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Christian Zammit tal-ghaxra (10) ta' Gunju elfejn u hdax (2011) kif sussegwentement korrett b'att iehor tal-istess Nutar tat-tnax (12) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012) u dan kif jidher mid-dokumenti hawn annessi u mmarkati Dok C u Dok D, rispettivament;

3. Premess illi fl-att ta' koncessjoni emfitewtika kien impost mic-censwalist diversi kondizzjonijiet fosthom iz-zmien ta' sittin (60) sena dekorribbli mid-dstatax ta' April tas-sena elfejn u hdax (19.04.2011) ic-cens ta' mitejn Euro (€200) fis-sena li jawmenta ruhu b'ghaxra fil-mija (10%) kull ghaxar snin u li l-fond għandu jintuza esklussivament ghal-skopijiet ta' negozju liema negozju għandu jinkludi kull generu ta' negozju; L-intimati obbligaw ruhhom li jzommu l-immobbli fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni tajba u gew prekluzi milli jagħmlu xi tibdiliet strutturali fl-immobbli minghajr il-kunsens bil-miktub antecedenti tas-sid, liema eventwali tibdiliet kellhom ikunu dejjem taht is-supervizjoni ta' perit approvat miz-zewg partijiet;

4. Premess illi l-intimati, jew min minnhom, naqsu milli jonoraw uhud mil-obbligi taghhom, naxxenti mil-istess kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja stante illi l-fond hekk koncess ma hux qed jintuza u certament ma hux qed jintuza ghal skopijiet kummercjali kif inidikat u kif riedu l-partijiet fuq il-kuntratt u ilu hekk ghal diversi snin u dan kif ser jigi dettaljament pruvat fil-mori tal-kawza;

5. Premess li kagun tan-non-uzu tal-fond, l-istruttura tal-fond garbet difetti strutturali estensivi minhabba n-nuqqas ta' uzu u nuqqas flagranti tal-intimati milli jzommu l-fond fi stat ta' manutenzjoni tajba;

6. Premess illi la darba l-kondizzjonijiet imposti fuq l-intimati kienu parti ntegrali mil-koncezzjoni emfitewtika u vinkolanti fuq il-partijiet għalhekk l-istess koncessjoni għandha tigi tterminata u dan a bazi tal-*pacta sunt servanda* u l-artiklu 1494 et sek tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Premess illi minkejja li gew debitament interpellati sabiex jottempraw ruhhom mal-kundizzjonijiet imposti fuqhom liema kondizzjonijiet kienu pattwiti bejn il-partijiet u dan anke permezz ta' ittra ufficjali, kopja legali ta' liema tinsab annessa u mmarkata Dokument E, il-konvenuti ghazlu li jibqghu inadempjenti u anzi kkontestaw il-pretensjonijiet tar-rikorrenti permezz ta' ittra risponsiva li hija hawn annessa u mmarkata Dokument F, ir-rikorrenti ghalhek kienu kostretti li jaghmlu din il-kawza.

Talbu għalhekk lill din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti kisru l-kundizzjonijiet enfitewtici naxxenti mil-kuntratt tan-Nutar Dottor Christian Zammit tal-ghaxra (10) ta' Gunju elfejn u hdax (2011) kif sussegwentement korrett b'att iehor tal-istess Nutar tat-12 ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012) meta:

   a. ma uzawx il-fond ghal skopijiet kummercjali kif kien pattwit bejn il-partijiet fil-kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja;

   b. ma hallewx il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u;

   c. għamlu tibdiliet strutturali minghajr il-kunsens tas-sidien minghajr ma uzaw perit inkarigat mil-partijiet flimkien.

2. Tiddikjara xolta l-koncessjoni emfitewtika mahluqa permezz tal-kuntratt tan-Nutar Dottor Christian Zammit tal-ghaxra (10) ta' Gunju elfejn u hdax (2011) kif sussegwentement korrett b'att iehor tal-istess Nutar tat-12 ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012), bl-effett li l-fond originarjament koncess lil intimati u kwalunkwe ameljoramenti jirrivertu lir-rikorrenti flimkien u solidalment bejniethom;

3. Tordna lil konvenuti sabiex jizgombraw mill-fond *de quo* entro terminu qasir u perentorju li jigi prefiss u jirrestitwixxu l-istess fond billi jikkonsenjaw c-cavetta lir-rikorrenti fi zmien qasir u perentorju jew fin-nuqqas tawtorizza lil atturi jbiddlu s-serratura ezistenti a spejjez tal-intimati;

4. Tahtar Nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' rexizzjoni tal-kuntratti hawn fuq indikati fil-hin, data u lok li joghgobha taghzel din il-Qorti Onorabbli, u bil-hatra ta' kuraturi deputat sabiex jirraprezenta l-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficcjali numru 113/2020 tal-21 ta' Frar 2020, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti[2] illi eċċepew:

1. Illi in linja preliminari, l-eċċipjenti ma humiex l-enfitewti tal-fond numru ħmistax (15) fi Pjazza San Ġorġ, Victoria, u dan għaliex bis-saħħa tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tal-elfejn u għoxrin (2020), huma kienu ttrasferew l-utili dominju ta' dan il-fond lil Daniel Attard. Per konsegwenza ħadd mill-eċċipjenti ma huwa l-leġittimu kuntradittur tal-atturi, u huma għandhom għalhekk jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tal-atturi huma kompletament infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu micħuda bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom. L-esponenti jagħmluha ċara, f'dan ir-rigward, li huma ser jidħlu fl-eċċezzjonijiet fil-mertu unikament għaliex il-liġi ta' procedura nostrana tipprojbixxi lill-intimat f'kawża milli jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri wara l-ewwel risposta guramentata tagħhom, u għalhekk dan bl-ebda mod ma għandu jfisser li l-esponenti qegħdin b'xi mod jirrikonoxxu l-kwalità ta' legittimi kuntradituri tal-atturi;

3. Illi fl-ewwel lok, kif sejjer jiġi dettaljatament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, sal-mument tal-mewt ta' Reverendu Dun Francesco Vella, fl-2015, dan kien sodisfatt bl-użu li kien qiegħed isir

[2] Risposta guramentata a fol 28 sa 29 – inkluz in verso pagina.

da parti tal-esponenti mill-fond enfitewtiku, tant li dan dejjem aċċetta l-ħlas taċ-ċens mingħajr ebda problema;

4. Illi fit-tieni lok, kuntrarjament għal dak li qiegħed jiġi allegat mill-atturi, il-fond enfitewtiku kien u għadu jintuża regolarment għal skopijiet ta' negozju;

5. Illi fit-tielet lok, l-atturi ma humiex korretti meta jallegaw li saru xi tibdiliet strutturali fil-fond enfitewtiku;

6. Illi fir-raba lok, l-atturi lanqas ma huma korretti meta jallegaw li l-istruttura tal-fond garrbet xi difetti strutturali estensivi minħabba n-nuqqas ta' użu, jew xi nuqqas flagranti tal-esponenti milli jżommu l-fond fi stat ta' manutenzjoni tajba;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, kienu l-atturi stess li bl-azzjonijiet tagħhom għamlu minn kollox sabiex itellfu lill-enfitewti milli jagħmlu użu mill-fond enfitewtiku u dan billi, fost affarijiet oħra, daħħlu oġġezzjonijiet infondati u saħansitra frivoli u vessatorji kontra l-applikazzjoni li l-esponenti kienu intavolaw fuq il-fond enfitewtiku mal-Awtorità tal-Ippjanar, u, imbagħad, wara li dik l-applikazzjoni ġiet approvata, billi ressqu appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar kontra l-permess maħruġ lill-esponenti;

8. Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, meta imbagħad, l-esponenti kienu ser jiftħu n-negozju li huma kellhom ippjanat in eżekuzzjoni tal-permess maħruġ lilhom, huma sfaw vittimi ta' forza magguri fis-sura tal-pandemija tal-Covid 19, li sfrattatilhom il-pjanijiet kollha tagħhom u ma ħallitilhomx alternattiva oħra għajr li jipposponu l-pjanijiet li jinawguraw in-negozju tagħhom;

9. Illi għalhekk, fid-dawl tal-premess, jekk, għall-grazzja tal- argument biss, kien hemm xi nuqqas ta' użu da parti tal-esponenti, dan in-nuqqas kien iġġustifikat u certament ma jammontax għal ksur daqstant gravi tal-obbligazzjonijiet tagħhom li jillegittima x-xoljiment ta' kuntratt bilaterali;

10. Illi dejjem mingħajr preġudizzju mill-premess, il-paragrafu 3 tal-kuntratt tal-10 ta' Ġunju 2011 ma jistax jiġi interpretat fis-sens li l-fatt

li l-enfitewta jagħmel żmien, qasir jew twil, ma jużax il-fond enfitewtiku għal skopijiet ta' negozju, huwa jkun qiegħed jikser l-obbligi kuntrattwali tiegħu, iktar u iktar li huwa jkun qiegħed jikser dawk l-obbligi b'mod daqstant serju li jiġġustifika x-xoljiment tal-kuntratt;

11. Salvi risposti ulterjuri fid-drittu fil-fatt.

Rat in-nota tal-kjamat in kawza, Daniel Attard:[3]

Permezz ta' din in-nota l-kjamat in kawza assocja ruhu mar-risposta guramentata tal-konvenuti u ghamel l-istess tieghu salv ghall-ewwel eccezzjoni fl-istess.

Fliet l-atti.

Rat it-testment tar-Reverendu Kanoniku Dun Frangisk Vella tal-1 ta' Gunju, 2013 in atti Nutar Josianne Mifsud li bih, wara li hassar u rrevoka kull testment iehor li huwa setgha ghamel qabel, it-testatur, wara li halla diversi legati, innomina u sstitwixxa bhala eredi universali tieghu lill-atturi odjerni, ulied ohtu.[4]

Rat li fost il-beni ereditati mill-wirt tar-Reverendu Kanoniku Dun Frangisk Vella, l-atturi odjerni ddikjaraw ghal-skopijiet tat-taxxa *causa mortis* ukoll *il-fond immarkat bin-numru hmistax (15) fi Pjazza San Gorg, Victoria, Ghawdex, illi jinsab sovrappost il-fond deskritt fil-paragrafu precedenti,*[5] *liema fond gie koncess b'titolu t'enfitewsi temporanja a favur ta' Saviour u Filomena konjugi Attard ghal perijodu ta' sittin (60) sena li bdew jiddekorru mid-dsatax (19) t'April tas-sena elfejn u hdax (2011) permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Christian Zammit tal-ghaxra (10) ta' Gunju tas-sena elfejn u hdax (2011) ki korrett permezz tal-kuntratt fl-atti tal-istess Nutar tat-tnax (12) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012)* […].[6]

Rat l-att ta' koncessjoni enfitewtika temporanja tal-10 ta' Gunju, 2011 in atti Nutar Christian Zammit kif maghmul bejn ir-Reverendu Kanoniku

---

[3] Nota a fol 42.
[4] Testment a fol 7 sa 9. Ref.: it-13-il Artikolu li jinsab fil-pagna tat-testment li tinsab a fol 9.
[5] Fond numru 14, Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex.
[6] Dikjarazzjoni *causa mortis* a fol 10 sa 13. Porzjon iccitata mill-paragrafu numru (vii) tal-istess li jinsab fil-pagna a fol 12.

Dun Frangisk Vella bhala s-sid u l-konvenuti konjugi Attard bhala l-enfitewti.[7]

Rat l-att korrettorju tat-12 ta' Mejju, 2012 ukoll in atti Nutar Christian Zammit u wkoll maghmul bejn ir-Reverendu Kanoniku Dun Frangisk Vella bhala s-sid u l-konvenuti konjugi Attard bhala l-enfitewti.[8]

Rat il-kopji tal-ittra ufficjali numru 113/2020 datata l-21 ta' Frar, 2020 u mibghutha mill-atturi lill-konvenuti u ta' dik responsiva numru 125/2020 datata t-2 ta' Marzu, 2020 u mibghutha mill-konvenuti lill-atturi.[9]

Rat li fl-udjenza tal-25 ta' Novembru, 2020 laqghet talba tal-atturi ghall-kjamat in kawza ta' iben il-konvenuti, Daniel Attard.[10]

Rat li b'nota tat-30 ta' Novembru, 2020 il-kjamat in kawza, Daniel Attard, assocja ruhu mar-risposta guramentata tal-konvenuti u ghamel l-istess tieghu salv ghall-ewwel eccezzjoni fl-istess.[11]

Rat li fl-udjenza tad-19 ta' Frar, 2021 laqghet talba tal-atturi sabiex jinzamm access fil-fond in mertu.[12]

Rat li nzamm access nhar l-4 ta' Marzu, 2021 fejn hadet konjizzjoni tal-fond in mertu.[13]

Rat iz-zewg ritratti ezebiti mill-atturi man-nota taghhom tal-4 ta' Marzu, 2021.[14]

Rat in-nota tal-Kummissarju tat-Taxxi tal-11 ta' Marzu, 2021 li biha gew ezebiti dokumenti jikkontjenu nformazzjoni mitluba waqt ix-xhieda ta' Noel Attard.[15]

---

[7] Att ta' enfitewsi temporanja a fol 15 sa 17.
[8] Att korrettorju a fol 18 u 19.
[9] Ittra ufficjali a fol 20 u ittra responsiva a fol 21.
[10] Verbal a fol 41.
[11] Nota a fol 42.
[12] Verbal a fol 97 – inkluz in verso pagina.
[13] Verbal a fol 130.
[14] Nota a fol 131, ritratt juri l-faccata tal-hanut in mertu bi xkejjer ta' materjal ta' kostruzzjoni fih a fol 134, u; ritratt juri trakk parkegjat quddiem il-hanut in mertu u mghobbi b'materjal ta' kostruzzjoni a fol 135.
[15] Nota a fol 136 bid-dokumenti a fol 137 sa 139.

Rat li fl-udjenza tad-9 ta' Gunju, 2021 l-atturi ddikjaraw l-istadju tal-provi taghhom maghluq.[16]

Rat in-nota ta' *Malta Enterprise* permezz ta' liema, wara li giet imharrka sabiex tixhed f'dawn il-proceduri, ipprezentat dikjarazzjoni guramentata ta' Jesmond Silvio li kien qed imexxi l-amministrazzjoni tal-iskema ta' ghajnuna fid-dawl tal-pandemija tal-*Covid-19*.[17]

Rat li fl-udjenza tal-11 ta' Ottubru, 2022 il-konvenuti ddikjaraw l-istadju tal-provi taghhom maghluq.[18]

Rat in-nota tal-konvenuti tat-12 ta' Mejju, 2023 li biha ezebew kopja tal-licenzji kummercjali mizmuma mill-konvenuta Filomena Attard tul iz-zminijiet.[19]

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluz id-dokumenti ezebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Rat li fl-udjenza tat-12 ta' Mejju, 2023 il-partijiet iddikjaraw il-kontro-ezamijiet ezawriti bil-kawza giet differita ghal prezentata tan-noti tal-osservazzjonijiet kif ukoll ghal-llum ghas-sentenza.[20]

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet.

B. Provi:

Semghat ix-xhieda bil-gurament u rat dik maghmulha bil-procedura tal-affidavit, ta':

[16] Verbal a fol 166.
[17] Nota a fol 299, dikjarazzjoni guramentata a fol 300 sa 302, dokumenti relattivi a fol 303 sa 313. Fl-istess dikjarazzjoni, Jesmond Silvio jghid li Filomena Attard issottomettiet applikazzjoni ghall-ghajnuna fit-30 ta' Marzu, 2020 u nghatat total ta' €6,554.22 bejn Marzu 2020 u Frar 2021 f'assistenza skond l-iskema. L-istess Silvio jghid li Saviour Attard u Daniel Attard ma' inghataw ebda assistenza. Izid ukoll li *Preti Café'* ma' jirrizultax bhala beneficcjarju tal-iskema taghhom. Il-Qorti tosserva li l-hanut li ghalih applikat ghall-assistenza Filomena Attard huwa dak jismu *Cocoon Children's Boutique* fl-indirizz Triq San Guzepp, ir-Rabat, Ghawdex – ref dokument a fol 303 *et seq.*
[18] Verbal a fol 380.
[19] Nota a fol 447. Licenzja ghal-perijodu Awwissu, 2011 sa Dicembru, 2011 a fol 454; licenzja ghal-perijodu Jannar, 2012 sa Dicembru, 2012 a fol 453; licenzja ghal-perijodu Jannar, 2013 sa Dicembru, 2013 a fol 455; avviz ta' tigdied tal-licenzja ghas-sena 2014 a fol 451; licenzja ghal-perijodu Jannar, 2015 sa Dicembru, 2015 a fol 450; licenzja ghal-perijodu Jannar, 2016 sa Dicembru, 2016 a fol 449; ittra tikkonferma li mis-sena 2017 mhux ser tibqa necessarja licenzja a fol 448.
[20] Verbal a fol 455.

Doreen Borg, attrici, xehdet permezz ta' affidavit.[21] Tiddikjara li l-fond in mertu gie ghandha u ghand ohta, l-attrici l-ohra, b'wirt ta' zijuhom, Dun Frangisk Vella, li miet fil-11 ta' Settembru, 2015.

Tghid li qabel dan, il-fond kien ilu mikri ghand omm il-konvenuta, Rosa Tabone, sa' mill-1951 bil-kera kienet tithallas lill omm zijuha sa' ma' din mietet fl-1987 u wara dan baqghet tithallas lill zijuha. Izzid li tul dan iz-zmien il-fond dejjem kien hanut; l-ewwel tal-laham, imbaghad tad-drappijiet, u wara bil-hwejjeg tat-tfal.

Tiddikjara li fl-2011, ta' 83 sena, zijuha kien diga jiehu xi kura u ma' kienx mentalment f'sahhtu. Tghid li dak iz-zmien ghal xi raguni njota lilhom zijuha ghamel kuntratt fejn ittermina l-kera l-antika ma' Rosa Tabone u fl-istess waqt dahal f'cens temporanju ghal-60 sena mal-konvenuti.

Izzid li zijuha ghamel ukoll att korrettorju fejn emenda d-data tac-cens.

Tiddikjara li huma kienu njari minn dan li kien qieghed jaghmel zijuha.

Tghid li sadanittant sahhet zijuha baqghet sejra lura sakemm f'Marzu, 2013 dahal l-isptar u minn hemm baqa' sejjer id-dar ta' San Lawrenz fejn miet fl-2015.

Tghid li taf li l-konvenuti kienu jmorru jhallsuh ic-cens San Lawrenz. Izzid li huma kien minghalijom li dawn qed ihallsu l-kera.

Tiddikjara li wara li miet zijuha gabru l-karti u sabu l-atti ta' enfitewsi. Tghid li l-ewwel kellmu lin-nutar li dderiga l-istess dwar sarx certifikat mediku fuq zijuha mbaghad tkellmu mal-konvenuti stess.

Tghid li huma qatt m'accettaw ic-cens bil-konvenuti bdew jiddepozitaw l-istess fil-Qorti.

Tghid li l-att tac-cens stabilixxa numru ta' kundizzjonijiet u telenka tlieta minnhom: dawk numri 3, 6, u 7.

Tghid li dawn it-tlett kundizzjonijiet gew ilkoll miksura.

[21] Affidavit a fol 31 sa 33.

Dwar il-kundizzjonijiet numru 3 u 6 tghid li l-fond mhux jintuza ghal-kummerc u ilu maghluq.

Tiddikjara li huma accedew fil-fond fl-2017 minhabba kwistjoni pendenti quddiem l-Awtorita′ tal-Ippjanar. Izzid li hemm raw li l-post kien zdingat tant li anke hemm hsarat strutturali. Izzid li sahansitra kien hemm tieqa mbarrata li meta staqsiet dwarha l-konvenuti qalulha li mbrrawwha fuq parir tal-perit taghhom sabiex il-post ma′ jkomplix jistrieh.

Tghid li dan huwa sinjal li l-manutenzjoni ordinarja qatt ma′ saret.

Izzid li dakinhar li accedew fil-fond innutaw ukoll li l-blata tal-gallarija l-maghluqha kienet qasmet. Tghid li ghal dan ingibdet l-attenzjoni mil-perit taghhom, il-Perit Guido Vella, li assistihom fil-proceduri quddiem l-Awtorita′ tal-Ippjanar.

Tiddikjara li oltre dan, kull xogholijiet li ttentaw il-konvenuti saru minghajr il-kunsens taghhom u fin-nuqqas ta′ prezenza ta′ perit maqbul bejnhom u l-konvenuti.

Tiddikjara li f′Novembru 2016 il-konvenuti applikaw ghal-permess *for additional use of part of ground floor as a bar; change of use of first floor class 4b to class 4d; increase in height of parapet wall at roof level; change of façade sign and addition of retractable awning*.

Tghid li huma gew infurmati bl-applikazzjoni wara li din saret u ma′ tawx il-kunsens taghhom ghall dak propost u dan ghax skonthom dawn kienu jmorru kontra dak miftiehem u kkuntrattat.

Tiddikjara li l-permess ma′ kienx hareg izda l-konvenuti applikaw mil-gdid fejn iddikjaraw li bhala censwalisti ma′ kellhomx bzonn il-kunsens taghhom. Izzid li huma opponew izda l-permess nhareg f′April, 2019.

Tghid li minkejja li nhareg il-permess fl-2019, baqa′ ma′ sar xejn fil-fond.

Tghid li bil-proceduri quddiem l-Awtorita′ tal-Ippjanar il-konvenuti kissru l-kundizzjoni numru 7 tal-att ta′ enfitewsi.

Tghid li min dak iz-zmien l-hawn il-konvenuti bidlu l-blata l-miksura minghajr permess taghhom. Izzid li dan saret tafu meta accedew fil-fond fl-istadju tal-appell quddiem it-Tribunal tal-Ippjanar.

Tghid li wara li hareg il-permess avvicinhom iben il-konvenuti, Daniel Attard, li talabhom sabiex jixtri l-fond ghal €50,000. Tghid li huma dan qisuh assurd u rrifjutaw l-offerta.

Tiddikjara li eventwalment talbu r-rexxissjoni tal-att enfitewtiku fejn il-konvenuti wiegbu billi ddepozitaw ic-cens.

Tghid li huma mexxew kontra l-konvenuti stante li dawn dejjem urew li kienu huma l-enfitewti. Tghid li kienu l-konvenuti li rrispondew ghall-ittra ufficjali taghhom u kienu wkoll huma li f'Lulju, 2020 ghamlu c-cedola ta' depozitu.

Izid li huma ma' kienux konxji bl-att ta' trasferiment li dawn ghamlu ma' binhom Daniel Attard.

Tiddikjara li t-trasferiment mill-konvenuti versu binhom Daniel Attard sar wara li huma talbu r-rexizzjoni tal-att enfitewtiku. Izzid li huma saru biss jafu b'dan it-trasferiment favur Daniel Attard mir-risposta guramentata tal-konvenuti.

Tghid li hija la qatt intalbet u wisq anqas qatt irrikonoxxit lill Daniel Attard bhala enfitewta.

Marica Cremona, attrici, xehdet permezz ta' affidavit.[22]

Tikkonferma dak kollu dikjarat minn ohtha, l-attrici l-ohra, fl-affidavit taghha.

Tipprezenta kopja tal-ahhar cedola ta' hlas tac-cens maghmulha mil-konvenuti fis-7 ta' Lulju, 2020.[23]

Izzid li xoghol strutturali bhat-tibdil tal-blata li kienet inkisret u kwalunkwe' xoghol iehor li setgha sar minn dakinhar mill-konvenuti

[22] Affidavit a fol 34 sa 37.
[23] Cedola numru 123/2020 tas-7 ta' Lulju, 2020 a fol 40.

kollu sar minghajr il-kunsens taghhom u ghalhekk bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-att ta' enfitewsi u fin-nuqqas ta' prezenza ta' perit approvat miz-zewg nahat.

Tghid li meta l-konvenuti ghamlu l-applikazzjoni taghhom ghal-permess fl-2016, l-istess ghamluha minghajr il-kunsens taghha u ta' ohtha. Tghid li dan huwa wkoll bi ksur tal-att ta' enfitewsi li jrid li sabiex isiru tibdiliet strutturali huwa mehtieg il-kunsens taghhom bil-miktub u jrid ukoll ikun hemm perit maqbul bejn iz-zewg nahat.

Izzid li l-att ta' trasferiment li sar bejn il-konvenuti u binhom Daniel Attard kien wiehed ta' donazzjoni li sar biss tlett ijiem wara c-cedola ta' depozitu.

Tikkonferma li hija la qatt intalbet sabiex tirrikonoxxi u anqas irrikonoxxit lill Daniel Attard bhala enfitewta.

L-Avv. Dr. Joseph Grech, in rapprezentanza tal-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu, xehed[24] li fir-rigward tal-fond in mertu l-Awtorita' qatt ma' fornit ebda licenzja sabiex l-istess jitmexxa bhala stabbiliment ta' divertiment, lukanda, jew stabbiliment tal-ikel jew xorb u dan fl-ebda zmien.

Xehed ulterjorment[25] li ntalab sabiex jixhed dwar *Preti Café* fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex li jinsab fin-numru civiku 15.

Jghid li ghal dan l-istabbiliment nharget licenzja fis-6 ta' Awwissu, 2021. Jezebixxi kopja tal-istess licenzja.[26]

Marlene Meilak, in rapprezentanza tal-Kummissjoni Elettorali, xehdet[27] li fil-fond in mertu m'hemm hadd irregistrat.

Tghid izda li huma jzommu rekord biss ta' persuni ta' cittadinanza Maltija jew tal-Unjoni Ewropea b'dan li jista' jaghti kaz li fil-fond ikun hemm xi hadd li m'ghandux tali cittadinanza.

---

[24] Traskrizzjoni a fol 51 u 52.
[25] Traskrizzjoni a fol 320 a sa 320 c.
[26] Licenzja datata s-6 ta' Awwissu, 2021 u mahruga lill Daniel Attard – a fol 321.
[27] Traskrizzjoni a fol 53 u 54.

Tipprezenta kopja tar-registru elettorali.

Noel Attard, in rapprezentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi, xehed[28] li numru tal-VAT ikun assocjat ma' persuna mhux ma' fond b'dan li ma' jistax jghid jekk hemmx numru tal-VAT registrat sabiex jopera fil-fond in mertu.

Xehed ulterjorment[29] li huwa sab numru tal-VAT fuq Daniel Attard relattivament ghall-indirizz 15, Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex, u iehor fuq Filomena Attard relattivament ghall-indirizz 4, Triq San Guzepp, ir-Rabat, Ghawdex.

Jghid li l-indirizz registrat juri l-indirizz minfejn wiehed ikun qed jopera.

Mark Cini, in rapprezentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar, xehed[30] li fuq il-fond in mertu sab applikazzjoni wahda li saret minn Filomena Attard.

Jipprezenta kopja tal-applikazzjoni,[31] tas-*site plan* anness maghha,[32] tal-permess relattiv numru PA/01872/17 li nhareg fit-13 ta' Gunju, 2017,[33] u tal-pjanti approvati.[34]

Izid li dan il-permess kien *for additional use of part of ground floor as a bar; change of use of first floor from class 4b to class 4d; increase in height of parapet wall at roof level; change of façade sign and addition of retractable awning*.

Jispjega li licenzja *class 4b* hija licenzja ghal *retail outlet* mentri dik *class 4d* hija ghal *catering establishment*.

Jghid li l-perit fuq l-applikazzjoni kienet il-Perit Roberta Attard.

---

[28] Traskrizzjoni a fol 55 sa 57.
[29] Traskrizzjoni a fol 123 u 124.
[30] Traskrizzjoni a fol 58 sa 62.
[31] Applikazzjoni a fol 66 sa 69 – inkluz in verso pagina – tidher li dahlet l-Awtorita' tal-Ippjanar fit-28 ta' Dicembru, 2016 – data in verso pagina tal-fol 68.
[32] *Site plan* a fol 70.
[33] Permess a fol 71 sa 74 – inkluz in verso pagina.
[34] Pjanti a fol 75 sa 78.

Jghid li fil-fajl tal-Awtorita' sab ukoll kopja ta' *trading licence*. Jipprezenta kopja tal-istess.[35]

Jipprezenta wkoll kopja ta' ritratti relatati mas-sit.[36]

Jghid li minn dan il-permess kien sar appell quddiem it-Tribunal tal-Ippjanar u mbaghad iehor quddiem il-Qorti tal-Appell.

Jipprezenta kopja tad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell moghtija nhar l-24 ta' Ottubru, 2018 – Appell Nru. 48/2008.[37]

Jghid li r-rikors tal-appell quddiem il-Qorti tal-Appell sar minn Filomena Attard wara li t-Tribunal tal-Ippjanar cahad it-talba numru PA/01872/17.

Jghid li l-Qorti tal-Appell laqghat l-appell ta' Filomena Attard u b'hekk irrevokat id-decizjoni tat-Tribunal tal-Ippjanar u rrinvjat l-atti lura lill-istess Tribunal fejn inghatat imbaghad decizjoni fl-4 ta' April, 2019 bil-permess numru PA/01872/17 gie ghalhekk ikkonfermat.

Jipprezenta kopja tad-decizjoni tat-Tribunal tal-Ippjanar tal-4 ta' April, 2019.[38]

Dwar il-*commencemnt notice* relatat ma' dan il-permess jghid li dar il-fajl kollu u dan ma' sabux.

Jghid li mil-fajl taghhom anqas jirrizulta li xi darba sar xi zvilupp relattiv ghal dan il-permess.

Dwar il-kopja tat-*trading licence* li ezebixxa jghid li n-necessita ta' din qamet stante t-talba fl-applikazzjoni ghal-bdil tal-klassi tal-licenzja minn *retail* ghal *catering*.

[35] *Trading Licence Category III – Wholesale and Retail* f'isem Filomena Attard – il-konvenuta – dwar il-fond in mertu valida sal-31 ta' Dicembru, 2016 ghal *retail store selling predominantly clothing* – a fol 79.
[36] Ritratti a fol 80 u 81.
[37] Decizjoni tal-Qorti tal-Appell a fol 82 sa 84 – inkluz in verso pagina.
[38] Decizjoni tat-Tribunal tal-Ippjanar a fol 85 sa 90 – inkluz in verso pagina.

In kontro-ezami, xehed[39] li l-appell quddiem it-Tribunal tal-Ippjanar sar minn Marica Cremona u Doreen Borg ghax kienu wkoll *registered objectors*.

Jghid li huwa ma' jidholx fil-mertu ta' dak li minnu kien qed jilmentaw l-appellanti.

Xehed ulterjorment[40] li mill-permess PA/01872/17 sar appell u huwa diga qabel ipprezenta l-atti tal-appell fl-atti odjerni ta' din l-istanza.

Jipprezenta kopja tal-pjanti u tar-ritratti tal-intern u l-estern tas-sit kif sottomessi mall-applikazzjoni li waslet ghall-istess permess.[41]

Mark Rapa, in rapprezentanza tad-Dipartiment tal-Kummerc, xehed[42] li bhala licenzji tal-kummerc relatati mal-fond in mertu sab fuq il-konvenuta Filomena Attard u dawn kienu licenzji ghal-bejgh bl-imnut ta' oggetti ta' ilbies.

Jghid li licenzji kien hemm mill-24 ta' Awwissu, 2011 sal-31 ta' Dicembru, 2016.

Jezebixxi kopji tal-ewwel licenzja tal-2011 u l-ahhar licenzja tal-2016.[43]

In-Nutar Christian Zammit, xehed[44] li lill Dun Frangisk Vella jiftakru bhala kontraent fuq xi atti tieghu. Izid li jiftakru bhala ragel simpatiku, jirrakkonta l-istejjer dwar ir-rahal u kif kienu zmaltellaw il-Kappella ta' San Guzepp fi Pjazza San Gorg, u li kien komdu jikkuntratta.

Dwar il-koncessjoni enfitewtika maghmulha minnu favur il-konvenuti jghid li l-kundizzjonijiet relattivi ghall-istess jirrizultaw mill-att pubbliku.

---

[39] Traskrizzjoni a fol 62 u 63.
[40] Traskrizzjoni a fol 261 a 263.
[41] Pjanti a fol 274, ritratti a fol 275 sa 278 – inkluz in verso pagina.
[42] Traskrizzjoni a fol 91 u 92.
[43] Licenzja tal-2011 a fol 93 u licenzja tal-2016 a fol 95. Tal-2016 hija identika ghal dik ezebita mix-xhud rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar Mark Cini a fol 79.
[44] Traskrizzjoni a fol 118 sa 120.

Jghid li jiftakar li l-klawsola fejn ic-cens kellu jghaddi fuq il-qraba tal-konvenuti rieda Dun Frangisk espressament. Jghid li l-istess kien il-kaz dwar il-kundizzjoni li jkun hemm il-kunsens tieghu qabel isiru xi tibdiliet strutturali.

Mistoqsi ghalfejn l-ewwel sar att pubbliku imbaghad sar kuntratt iehor ta' emenda jghid li ma' jiftakarx minn talab l-emenda ghax ghaddew xi ghaxar snin min dakinhar. Izid izda li huwa dejjem nizzel dak li xtaqu l-partijiet.

Jghid li huwa mexa billi l-partijiet proponew, qablu, u huwa nizzel fedelment dak maqbul bejniethom.

Dr. Mary Debono Borg, Registratur tal-Qrati ta' Ghawdex, xehdet[45] li hija tharrket sabiex tipprezenta kwalsiasi cedola ta' depozitu relattiva ghal-kaz odjern dwar il-fond in mertu, ossia dak numru 15, Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex.

Tipprezenta hames cedoli – ghas-snin 2016, 2017, 2018, 2019, u 2020 – kif ukoll il-*Lecam Search Log*.[46] Izzid li tas-7 ta' Lulju, 2020 hija l-ahhar wahda li saret.

Tghid li c-cedoli lkoll saru mill-konvenuti odjerni a favur l-atturi odjerni.

Joseph Cini, in rapprezentanza tal-agenzija tal-bejgh ta' proprjeta' *Property Line*, xehed[47] li l-attrici Marica Cremona kienet marret l-ufficcju tieghu u talbet stima fuq proprjeta' fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex.

Izid li huwa ta' stima fil-valur ta' €500,000.

Jghid li huwa ma' setghax jaccedi fil-post peress li s-sidien m'ghandhomx access ghalih. Izid li ghalhekk kien intwera pjanta u gie spjegat lilu fejn jinsab il-post.

[45] Traskrizzjoni a fol 121 u 122.
[46] *Search log* a fol 107, cedola tal-2016 a fol 108, tal-2017 a fol 109, tal-2018 a fol 110, tal-2019 a fol 111, u tal-2020 a fol 112.
[47] Traskrizzjoni a fol 125 u 126.

Jghid li fl-evalwazzjoni tieghu kkunsidra li l-post jinsab fl-aqwa zona ta' Ghawdex u jista anke jsir ristorant.

In kontro-ezami, xehed[48] li l-fond jista jsir ristorant u li hawn ristoranti anke izghar minnu.

Jghid li magenb dan il-fond hemm l-istabbiliment *Grapes* li jista jitqies wiehed mill-aqwa ristoranti. Jghid li dan in mertu huwa kumparabbli sew ma' dak maghruf bhala *Grapes* bhala kejl.

Mistoqsi jafx dwar il-piz ta' enfitewsi temporanja jghid li iva u li lis-sidien qalilhom li l-valwazzjoni li qed jaghti hija valwazzjoni daqskieku dak il-piz ma' kienx hemm.

Yosefa Mejlak, xehdet permezz ta' affidavit.[49] Tiddikjara li hija familjari mal-fond proprjeta' tal-atturi ghax ilha tahdem Pjazza San Gorg mindu kellha 16-il sena u dan fil-hanut numru 14, *The Liquer Shop*. Izzid li l-fond in mertu huwa bieb ma' bieb ma' dak fejn tahdem hi.

Tghid li l-post in mertu ilu snin twal maghluq. Izzid li "Fela" ghandha hanut iehor jismu *Cocoon* b'dan li qabel fethet dan il-hanut kienet ghamlet xi zmien tahdem f'dak in mertu. Tiddikjara li malli Fela lestiet il-hanut *Cocoon* hija harget min dak in mertu u garret kollox maghha.

Tiddikjara li dawn l-ahhar sentejn intrema *bar* fuq barra tal-fond in mertu u dan fil-gimgha tal-festa ta' San Gorg. Izzid li l-*bar* jintrema fuq barra b'gewwa jintuza bhala mahzen ghal-kaxxi.

Tiddikjara li ghalija l-post in mertu huwa wiehed maghluq. Tghid li l-bieb gieli jinfetah u jinghalaq izda fil-post la jghix hadd u anqas isir negozju.

Tghid li dawn l-ahhar gimghat rat kambjament fil-forma ta' xoghol ghaddej. Izzid li rat haddiema diehlin u hiergin u kien hemm storbju ta' *jackhammer* tant li darba anke attendw fuq il-post il-pulizija li staqsewha hemmhekk ta' minn hu u hija qaltilhom li hemmhekk ta' Fela.

[48] Traskrizzjoni a fol 126 u 127.
[49] Affidavit a fol 132.

Xehdet ulterjorment[50] li hija tiggestixxi l-hanut ta' magenb dak in mertu.

Tghid li fil-post in mertu x-xogholijiet bdew biss dan l-ahhar. Tghid li qabel dan forsi xi kultant kien ikun hemm xi haddiema izda dan l-ahhar biss zdied in-numru tal-haddiema.

Tghid li xi sena ilu – qieghda tixhed fl-2021 – tpogga *scaffolding* mal-faccata tal-hanut in mertu. Tghid li ma' tiftakarx is-sena ezatt meta tpogga l-istess. Izzid li tahseb li li *scaffolding* tpogga qrib il-Milied tal-2019.

Tghid li fiz-zmien li tpogga l-i*scoffolding* xoghol zghir sar b'dak kbir zvolga biss dan l-ahhar – qed tixhed f'Lulju, 2021.

Taqbel li l-hanut in mertu llum huwa miftuh.

Tghid li qabel infetah recentement il-hanut kien ilu hafna maghluq. Izzid li l-unika li ntuza kien sakemm Filomena lestiet tirranga hanut iehor taghha jismu *Cocoon*. Izzi li dan kien qisu sena u nofs ilu.

Taqbel li fil-gimgha tal-festa ta' San Gorg il-hanut ikun miftuh bhala *bar* fuq barra. Tghid li ma' tafx li kienu jidhlu nies fuq gewwa. Tghid li haddiehor ikollu l-*fridges* fuq gewwa izda tal-konvenuti kienu fuq barra.

Joseph Mejlak xehed permezz ta' affidavit.[51] Jiddikjara li huwa familjari mal-post in mertu anke ghaliex ghandu l-post bieb ma' bieb mieghu.

Jghid li huwa jaf ghand minn qieghed il-post in mertu u jaf ukoll li dan kien proprjeta' ta' Dun Frangisk Vella u llum huwa tal-atturi.

Jiddikjara li huwa jiftakar lill missier Fela armat fil-post in mertu bil-laham imbaghad jiftakar lill Fela u hutha armati bil-purtieri u hwejjeg tat-tfal.

Izid li wara dan fil-post in mertu ma' baqa' jsir ebda negozju. Jghid li dan il-post huwa maghluq u ilu maghluq snin twal.

[50] Traskrizzjoni a fol 279 sa 287.
[51] Affidavit a fol 133.

Jghid li attivita' li jara hija dik fil-festa ta' San Gorg fejn quddiem il-post in mertu jintrema *bar*. Jghid li dan ilu biss il-kaz ghal dawn l-ahhar sentejn. Izid li anke tul din il-gimgha l-*bar* ikun biss fuq barra b'fuq gewwa jintuza bhala mahzen ghal-kaxxa tax-xorb.

Jiddikjara li bhalissa ghaddej xi xoghol fil-fond in mertu. Izid li fejn qatt ma' ressqu l-hemm dawn l-ahhar granet dehru varji haddiema fil-post in mertu.

Jghid li darba addirittura attendew il-pulizija fuq ilmenti ta' xi turisti.

Xehed ulterjorment[52] li xi zmien ilu kien ser jixtri hanut fi Pjazza San Gorg. Jghid li f'dan il-hanut jiftakar lill Tabone li kien jeggestixxi negozju tal-laham. Jghid li wara, fl-istess hanut kien hemm xi nisa jbieghu l-hwejjeg.

Jghid li jahseb li wahda min-nisa kienet Filomena Attard. Jghid li l-ahhar li jafha hemm xi ghaxar snin ilu.

Jghid li hu ghadu jiggestixxi negozju fil-pjazza u dan flimkien ma' bintu, Yosefa.

Muri ritratt in atti jghid li jaghraf l-hanut ta' Filomena u jghid li tidher bhal vetrina li fiha jidhru xi oggetti. Izid li quddiem il-bieb jara xi tabella jew xi haga li mhux jaraf sewwa.

Mistoqsi jekk jistax ikun li r-ritratt muri lilu ttiehed fl-2014 meta l-hanut kien qed jintuza minn Filomena jghid li dak il-hanut ilu zmien ma' jintuza.

Jghid li safejn jaf hu fil-hanut in mertu ilu ma' jkun hemm negozju. Jghid li dan l-ahhar l-istess beda jitranga.

Jghid li kif anke qal fl-affidavit tieghu, fl-ahhar sentejn il-hanut in mertu nfetah ghal gimgha tal-festa ta' San Gorg.

[52] Traskrizzjoni a fol 264 sa 273.

Jghid li meta kien qed jaghmel ix-xoghol f'dan il-hanut Daniel Attard, darba twaqqaf mill-pulizija ghax mela l-pjazza bit-trab. Jghid li dan kien l-ahhar xoghol li jiftakar isir u ma' jafx jekk sarx xi xoghol qabel dan.

Jghid li ma' jafx ezatt meta tpogga l-i*scaffolding* mal-faccata tal-hanut in mertu izda dan kien qrib il-pandemija tal-*Covid-19*.

Jghid li dak l-aktar recenti kien l-incident tal-istorbju bil-*jackhammer* u dak sehh recenti.

Il-Perit Guido Vella xehed permezz ta' affidavit.[53] Jiddikjara li huwa acceda l-ewwel darba fil-fond in mertu numru 15, Pjazza San Gorg, fil-31 ta' Marzu, 2017 fuq inkarigu tal-atturi odjerni. Izid li dakinhar kienu wkoll prezenti l-konvenuta Filomena Attard, Daniel Attard, u l-Perit Roberta Attard.

Jghid li dakinhar huwa dahal sabiex jaghmel *condition report* ghaliex is-sidien kien ghadhom qatt ma' dahlu f'dan il-fond.

Jezebixxi kopja tal-*condition report* li hejja dakinhar.[54]

Jispjega li dakinhar li acceda fil-fond in mertu sab li l-hitan u s-saqaf fis-sular ta' isfel kienu miksija b'materjal li ma' kienx ihalli l-umdita' tohrog. Jghid li ghalkemm dan huwa estetikament vantaggjuz jaghmel il-hsara bl-umdita' tibqa' tiela 'il fuq bir-rizultat li tinfirex.

Jiddikjara li fit-tarag innota li kemm il-gebel tat-turgien kif ukoll il-kisja tal-muzajk fuqhom kellhom il-konsenturi. Izid li dawn kienu jidhru li kien ilhom hemm u li qatt ma' sar tentattiv ta' tiswija fuqhom. Jiddikjara li kien hemm ukoll konsenturi fil-hajt tat-tarag u li l-ahhar targa fil-pjan kienet maqsuma fi tlett bnadi.

Jghid li l-*grouting* bejn il-madum kien nieqes f'diversi bnadi bil-madum kien jiccaqlaq.

Jiddikjara li fil-kamra ta' quddiem fejn hemm gallerija tal-injam din l-istess kellha l-konsenturi. Jghid li mil-faccata osserva wkoll tikhil difettuz

[53] Affidavit a fol 150 sa 152.
[54] Rapport a fol 153 u 154.

kemm fil-gebel kif ukoll mas-saqaf tal-gallerija. Jghid li anke hawn kien car li ma′ kienux sarux tentattivi ta′ tiswija.

Jghid li l-blata mdaqqsa tal-bieb li jaghti mil-kamra ta′ quddiem ghal gol-gallerija kellha diversi konsenturi li wkoll kien car li ma′ gewx msewwija jew mirfuda u dan minkejja il-piz sovrastanti. Jghid li dan wassal ghal-perikolu kostanti u bla bzonn specjalment meta l-konvenuti riedu jghollu l-opramorta.

Dwar il-kamra fejn jinsab *toilet* jghid li osserva li din kienet issaqfet bil-plastik minghajr ma′ saret opramorta. Jghid li dan huwa sors ta′ perikolu.

Jghid li osserva wkoll tieqa mbarrata u jidhirlu li l-konvenuta Filomena Attard qaltlu li dan sar fuq ordni tal-perit taghhom peress li l-post kien ghamel moviment konsiderevoli diversi snin qabel.

Jiddikjara li n-nuqqas ta′ manutenzjoni kien car ukoll mill-istat tal-aperturi.

Jghid li meta acceda fil-post hu kien jidher car li l-post in mertu la kien qed jintuza u anqas kien armat ghal kummerc. Izid li kien jidher li xi darba kien hanut tal-hwejjeg izda kien car li dan kien zmien twil qabel.

Jghid li bhala l-perit tal-atturi huwa qatt ma′ gie avvicinat mill-konvenuti sabiex jinfurmawh li xtaqu jaghmlu xi xoghol strutturali fil-post in mertu.

Jghid li minkejja dan, il-konvenuti applikaw ghal-permess ta′ zvilupp mall-Awtorita′ tal-Ippjanar u dan minghajr ma′ qalu lis-sidien. Izid li hawnhekk l-atturi dahlu oggezzjoni bl-intervenzjoni tieghu fejn ilmentaw li ma′ setghux isiru alterazzjonijiet fil-fond minghajr il-kunsens taghhom u l-invovliment ta′ perit maqbul bejn iz-zewg partijiet.

Jghid li l-permess mitlub mill-konvenuti nhareg bl-atturi appellaw.

Jghid li f′access li sar waqt dan l-appell huwa ossevra li l-madum li kien hemm fil-kamra tal-gallarija kien inqala′ bil-kamra thalliet bit-torba fuq ix-xorok. Jghid li dan ma′ sarx skond is-sengha u l-arti.

Jghid li f′dan it-tieni access tieghu osserva wkoll li l-konsenturi li semma qabel kienu ghadhom ma′ ssewwex minkejja li kienet ghaddiet sena mill-

ewwel access tieghu. Izid li l-blata ta' fuq il-bieb bejn il-kamra u l-gallarija kienet izda inbidlet.

Jghid li l-perit li hadet hsieb tapplika ghal-permess tal-konvenuti qatt ma' tkellmet mieghu sabiex tikseb il-kunsens tal-atturi.

Jezebixxi sensiela ta' ritratti juru l-post in mertu u dak li ddeskriva li osserva fl-ewwel access tieghu fih inkluz il-konsenturi fil-gebel, konsenturi u qsim fil-madum kif ukoll fil-muzajk tat-tarag, *racks* ta' varji hwejjeg.[55]

Il-Perit Roberta Attard, xehdet[56] li hija tigi mart il-kjamat in kawza Daniel Attard.

Dwar il-fond in mertu, tghid li hija dahlet applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp fl-2016 u dan in parte anke ghal-*change of use*.

Izzid li ghal dan hija giet inkarigata mill-konvenuta Filomena Attard.

Tghid li sa fejn taf hi kien hemm laqgha mall-atturi qabel saret l-applikazzjoni fejn huma spjegaw lill-atturi x'kienu qed jipproponu li jsir. Tghid li din sehhet fil-fond in mertu.

Tghid li tahseb li dakinhar tal-laqgha, l-atturi kienu gabu maghhom lill-perit taghhom, il-Perit Guido Vella. Tghid li dan kien gie jispezzjona l-fond.

Tghid li m'hijiex mija fil-mija jekk din il-laqgha sehhitx qabel dahlet l-applikazzjoni ghal-permess ta' zvilupp f'isem il-konvenuti jew wara.

Tghid li skontha, qabel saret l-applikazzjoni ghall-izvilupp da parti tal-konvenuti l-fond kien fi stat ta' riparazzjoni tajjeb kunsidrat li ghandu 'l fuq minn 100 sena. Izzid li f'dan il-fond kienet issir manutenzjoni b'mod regolari tul is-snin.

[55] Ritratti varji a fol 155 sa 165.
[56] Traskrizzjoni a fol 165a.

Tghid li l-permess tal-izvilupp mitlub mill-konvenuti nhareg fl-2017 izda x-xoghol ma' setghax jibda ghax sar appell minnu. Tghid li l-appell inqata' fl-2019 b'dan li x-xoghol beda fl-2020.

Tghid li fl-2020 beda x-xoghol fuq il-faccata b'dan li qabel, fl-2017, il-post kien tbajjad.

Tghid li l-manutenzjoni fuq il-fond kienet ghalhekk kontinwa.

Tghid li lura fl-2016 kienu anke saru xi *gypsum panels* quddiem il-hitan fis-sular ta' isfel u anke saru xi dwal godda. Tghid li dan kollu sar qabel l-applikazzjoni ghal-permess maghmulha minnha ghan-nom tal-konvenuti.

Xehdet ulterjorment permezz ta' affidavit.[57] Tiddikjara li fl-2016 omm ir-ragel taghha, il-konvenuta Filomena Attard, talbitha ddahhal applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex tibdel l-uzu tal-fond 15, Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex minn *retail* ghal *catering*.

Tghid li hi dahlet l-applikazzjoni fl-24 ta' Novembru, 2016 ghal-liema l-atturi ghamlu diversi oggezzjonijiet.

Tiddikjara li wara process itwal mis-soltu, rizultat tal-oggezzjonijiet tal-atturi, l-applikazzjoni giet accettata u l-permess inhareg fit-13 ta' Gunju, 2017.

Tghid li l-atturi appellaw dan il-permess quddiem it-Tribunal tal-Ippjanar. Izzid li fl-4 ta' April, 2019 it-Tribunal cahad l-appell u kkonferma l-permess numru PA/01872/17. Tezebixxi kopja tad-decizjoni tat-Tribunal.[58]

Tiddikjara li qabel biss saret l-applikazzjoni hija assistit lill zewgha il-kjamat in kawza billi raw x'apparat kien ser ikun hemm bzonn fl-istabbiliment u talbu kwotazzjonijiet minghand diversi provdituri. Izzid li dan il-process kompla tul il-proceduri rigward l-ottjeniment tal-permess.

---

[57] Affidavit a fol 343 u 344.
[58] Decizjoni tat-Tribunal tal-Ippjanara a fol 345 sa 356.

Tiddikjara li minkejja il-process ghall-ottjeniment tal-permess, tul is-sena 2017 hija hadet hsieb ukoll programm ta' manutenzjoni fuq l-istess fond in mertu. Tghid li dan kien jinkludi xoghol ta' manutenzjoni generali bhal tikhil, zebgha, madum, u aktar.

Tiddikjara li aktar tard il-konvenuti bdew process sabiex jittrasferixxu l-fond in mertu f'isem binhom, zewgha l-kjamat in kawza Daniel Attard. Tghid li hija assistit bid-dokumenti necessarji ghal dan izda l-pandemija tal-*Covid-19* fl-2020 waslet ghal-posponiment tal-kuntratt finali li gie eventwalment iffirmat fl-10 ta' Lulju, 2020.

Tghid li x-xogholijiet gew sospizi wkoll lejn l-ahhar tal-2019 u l-bidu tal-2020 meta hija u zewgha kellhom it-tieni wild taghhom.

Tghid li minkejja l-pandemija u t-twelid tal-wild taghhom il-preparamenti ma' qatghu qatt fejn hi kienet anke baqghet tikkordina ma' diversi haddiema u provdituri ta' servizzi ohrajn.

Tghid li x-xoghol propju fuq il-fond beda waqt l-ewwel *lockdown* meta ramaw *scaffolding* mal-faccata sabiex trangat l-istess faccata waqt li komplew ukoll ix-xogholijiet fuq gewwa.

Tghid li lejn l-ahhar tal-2020 u l-bidu tal-2021 kompliet tissupervizjona x-xogholijiet. Izzid li dak iz-zmien huma kienu ffissaw id-data tal-inawgurazzjoni ghal Gunju, 2021.

Tghid li applikat ukoll ghal diversi permessi ohrajn bhal tal-*encroachment* ghall-imwejjed u siggijiet fuq barra tal-fond u mal-Awtorita' tat-Turizmu sabiex jinhargilhom permess tal-*catering*.

Tiddikjara li l-hanut fetah f'Gunju tal-2021.

In kontro-ezami, xehdet[59] li dakinhar li hija ghamlet l-applikazzjoni ghal-permess mitluba minnha mill-konvenuti, hija bghatet *notification to owner* lill-atturi. Taqbel li din hija procedura tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Tghid li din tintbghat qabel issir applikazzjoni.

[59] Traskrizzjoni a fol 386 sa 391.

Izzid li qabel biss dahlet l-applikazzjoni kien hemm laqgha mall-atturi fuq is-sit.

Taqbel li hija kienet biss inkarigata mill-konvenuta Filomena Attard u mhux ukoll mill-atturi.

Taqbel li dakinhar li ltaqghu fuq il-post l-atturi gew flimkien mal-Perit Guido Vella.

Tghid li l-applikazzjoni hi ghamlitha ghan-nom tal-konvenuta Filomena Attard. Tghid li jista jkun li fuq l-applikazzjoni ndikat lill Filomena bhala s-sid.

Tghid li ma' l-applikazzjoni kien hemm diversi ritratti tal-fond li huma diga ezebew f'dawn il-proceduri mal-affidavit ta' zewgha l-kjamat in kawza Daniel Attard. Taghraf dawn ir-ritratti a fol 190 sa 198 tal-process.

Dwar ix-xogholijiet ta' manutenzjoni li saru fl-2017 tghid li dawn ma' kienux marbutin mall-applikazzjoni ghal-permess. Taqbel li dwar dawn hija kienet ukoll inkarigata biss minn Filomena mhux ukoll mill-atturi.

Tichad li l-fond in mertu huwa kollu miksi bil-*gypsum*. Tghid li hemm biss kamra wahda hekk miksija. Tghid li dan il-*gypsum* sar qabel l-2016 u hi ma' kienitx involuta. Izzid li huma l-*gypsum* ma' missewhx u ghadu hemm. Tghid li ma' tafx dan minn kien ghamlu, meta sar, u x'hemm warajh.

Taqbel li ghal-permessi tal-imwejjed, siggijiet, u sabiex il-post jintuza ghall-ikel u x-xorb applikaw waqt dawn il-proceduri. Tghid li dan ghax l-ewwel trid iggib il-permess tal-ippjanar.

Tichad li qabel dan ma' kienx hemm permess sabiex il-post jintuza ghan-negozju. Tghid li kien hemm permess sabiex jintuza bhala *retail outlet*.

Tghid li l-post illum huwa miftuh ghall-pubbliku u zewgha jimpjega l-haddiema fih.

Mistoqsija jekk dawn humiex impjegati jew hemmx *management agreement* tghid li ghal dan jirrispondi zewgha. Tghid izda li zewgha jimpjega l-haddiema u jhallashom fix-xahar.

In re-ezami, xehdet[60] li l-*gypsum* li hemm fil-fond ilu hemm.

Daniel Attard, kjamat in kawza, xehed permezz ta' affidavit.[61] Jiddikjara li llum huwa l-proprjetarju tal-utili dominju temporanju tal-fond numru 15, Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex.

Jghid li dan il-fond ilu midhla tieghu minn tfulitu stante li kien okkupat minn nanntu Rose qabel il-genituri tieghu akkwistaw l-utili dominju fuqu minghand ir-Revenredu Dun Frangisk Vella.

Jghid li dan il-fond min dejjem intuza ghal skopijiet kummercjali. Izid li fil-fatt sabu ritratt tal-hanut *Grapes* li jigi biswiet dan in mertu li juri l-hanut in mertu miftuh ghal-bejgh ta' oggetti tad-dar.[62]

Jiddikjara li bejn Marzu, 2015 u l-2016 dan il-hanut kien jintuza bhala hanut tal-hwejjeg tat-tfal. Jghid li ommu ghanda hanut iehor fil-vicinanzi li hija rrenovat f'Marzu, 2015. Izzid li fi zmien li tali hanut inzamm maghluq ghax-xoghol ta' rinnovazzjoni ommu hadmet mill-hanut in mertu. Izid li meta ommu fethet il-hanuit l-iehor taghha hija baqghet tuza dak in mertu bhala mahzen sal-2016. Jezebixxi sensiela ta' ritratti li juru dan.[63] Jghid li dawn l-istess ritratti kienu anke gew inkluza mall-applikazzjoni taghhom ghal-permess ta' zvilupp - applikazzjoni numru PA/01872/17.

Jghid li mbaghad fl-2016 huwa kien ddecieda li jiftah il-hanut in mertu bhala hanut tal-ikel u xorb. Jghid li ghalhekk saret l-applikazzjoni PA/01872/17.

Jiddikjara li qabel dahlu din l-applikazzjoni huwa kien anke ottjena xi kwotazzjonijiet dwar apparat li kien ser ikollu bzonn fil-hanut. Jezebixxi kopji ta' emails varji ma' bejjiegh ta' tali apparat.[64]

---

[60] Traskrizzjoni a fol 391.
[61] Affidavit a fol 185 sa 188.
[62] Ritratt a fol 189. Il-*meta data* ta' dan l-istess ritratt tindika li r-ritratt ittiehed fl-2014.
[63] Ritratti a fol 190 sa 199.
[64] Kopji ta' emails a fol 200 sa 204.

Jghid li l-applikazzjoni ghal qlieb tal-kategorija tal-uzu tal-hanut in mertu ddahlet fl-24 ta' Novembru, 2016. Jezebixxi kopja ta' dokument ta' verifiki dwar dan.[65] jghid li din inghata ir-referenza PA/01872/17.

Jiddikjara li ghal din l-applikazzjoni saru varji oggezzjonijiet mill-atturi. Jezebixxi kopja ta' tali oggezzjonijiet.[66]

Jghid li fost l-ilmenti tal-atturi kien hemm li huma ma' kellhomx dritt jipprocedu b'applikazzjoni ghal-permess ta' zvilupp minghajr l-ewwel ma' jinghataw il-kunsens taghhom.

Jghid li l-ogezzjonijiet tal-atturi tawlu l-proceduri quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar. Izid li finalment inghataw il-permess li xtaqu u li nhareg fit-13 ta' Gunju, 2017.

Jiddikjara li l-atturi appellaw dan il-permess quddiem it-Tribunal tal-Ippjanar. Jghid li dan l-appell inqata' fl-4 ta' April, 2019 skond id-decizjoni ezebita mix-xhud Mark Cini.[67]

Jghid li f'Gunju 2017 huwa reggha kellem lill-provdituri tal-apparat li kien ser ikun jehtieg fil-hanut sabiex jivverifika jekk il-kwotazzjonijiet ottjenuti qabel kienx ghadhom appliakbbli. Jezebixxi kopja ta' din il-korrispondenza ulterjuri.[68]

Jghid li huwa m'ghalaqx in-negozju dwar dan l-apparat peress li kien ghadu ghaddej l-appell intavolat mill-atturi kontra l-permess tieghu.

Izid li fil-frattemp huwa kien qed jaghmel xoghol ta' manutenzjoni fil-hanut in mertu. Jezebixxi ircevuti li juru li fil-fatt kien dahhal xi ingenji fi Pjazza San Gorg.[69] Jghid li hawn kien qed jaghmel xoghol ta' tikhil u zebgha u nqala' wkoll xi madum li kien ser jinbidel.

Jiddikjara li oltre dan, fl-2018, l-2019, u l-2020 huwa fetah *bar* fil-fond in mertu u dan tul il-gimgha tal-festa ta' San Gorg. Jezebixxi tlett ircevuti mahruga mill-Kunsill Lokali tar-Rabat dwar dan.[70]

[65] Dokument a fol 204 u 205.
[66] Oggezzjonijiet a fol 206 sa 225.
[67] A fol 85 *et seq*.
[68] Korrispondenza a fol 226 sa 235.
[69] Ircevuti a fol 236.
[70] Ircevuti a fol 237 u ohrja a fol 238 sa 240.

Jghid li minkejja li dak iz-zmien kien ghad ma' kellux f'idejh il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar, huwa setgha jopera tul il-festa bil-permess tal-Kunsill Lokali.

Jghid li kif inqata' l-appell quddiem it-Tribunal tal-Ippjanar, kompla bil-korrispondenza sabiex jakkwista l-apparat li kien jinnecessita ghal-hanut. Jezebixxi kopja ta' din il-korrispondenza ulterjuri.[71]

Jghid li fil-frattemp, inbeda x-xoghol fuq il-post fl-2019 li sahansitra kompla tul il-pandemija tal-*Covid-19*. Izid li dan ma' jfissirx li l-pandemija ma' affetwatux inkluz billi ma' setghax jiftah meta xtaq.

Jghid li minkejja dan baqa' ghaddej bil-preparamenti ghal ftuh tal-hanut inkluz sabiex jixtri l-apparat li kien jinnecessita. Jipprezenta korrispondenza ulterjuri dwra tali apparat.[72]

Jghid li l-hanut illum jinsab lest u huwa miftuh ghal-pubbliku.

Jiddikjara wkoll li l-atturi stess kienu offrewlhom jixtru l-hanut in mertu ghal-liema huma offrew €250,000. Jghid li l-atturi pretendew €800,000 minkejja fid-denunzja tal-assi li wirtu minghand Dun Vella huma attribwew lill-istess hanut il-valur ta' €15,000 biss.

Xehed ulterjorment[73] li huwa qatt ma' rceiva xi ghajnuna finanzjarja taht l-iskema tal-*Cvoid-19* ghan-negozju tieghu *Preti Café* u dan minkejja diversi tentattivi li ghamel.

Jghid li l-awtoritajiet koncernati dejjem qalulu li l-ghajnuni kienet qed tinghata biss lill dawk in-negozji li kienu diga joperaw qabel Marzu, 2020. Izid li huwa ma' kienx jopera qabel dakinhar.

Jghid li dan, oltre r-restrizzjonijiet fuq il-ftuh u l-incertezza taz-zmien zvantaggah tant li kellu jipposponi l-ftuh tan-negozju tieghu.

In kontro-ezami, xehed[74] li l-hanut in mertu dejjem kien jintuza ghal skopijiet kummercjali.

---

[71] Korrispondenza a fol 241 sa 245.
[72] Korrispondenza a fol 247 sa 260 – inkluz in verso pagina.
[73] Traskrizzjoni a fol 367g sa 367j.
[74] Traskrizzjoni a fol 410 sa 427.

Jghid li mindu akkwistat dan il-hanut ommu minghand Dun Frangisk Vella fl-2011 sa' bejn wiehed u iehor l-2015 dan il-hanut kien jintuza minn ommu l-ewwel ghal-bejgh ta' oggetti tad-dar imbaghad ghal-bejgh ta' hwejjeg tat-tfal.

Jghid li bi prova ta' dan hemm ritratt tal-2014 li juri l-hanut miftuh.

Jghid li mbaghad fl-2015 ommu ddecidiet tirranga hanut iehor li ghandha u titrasloka fih. Izid li damet tirranga dan il-hanut sa qiesu l-2016.

Izid li sadanittant huwa wera x-xewqa li l-hanut in mertu jiehdu hu b'dan li l-ftehim kien li ladarba ommu tlesti l-hanut l-iehor u titrasloka fih huwa jiehu dak in mertu.

Jghid li fil-fatt beda jahdem fuq dan tant li fl-2016 dahlu applikazzjoni ghal bdil tal-uzu mal-Awtorita' tal-Ippjanar.

Jghid li l-permess inhareg fl-2017 izda gie konfermat fl-2019. Izid li ftit xhur wara, fil-bidu tal-2020 bdew ix-xogholijiet veri u proprji.

Jiccara li ommu traslokat ghal hanut l-iehor taghha fil-bidu tal-2016 b'dan li min dakinhar sakemm lesta l-hanut in mertu l-istess hanut kien qed jigi preparat ghal bzonnijiet tan-negozju tieghu.

Jghid li fil-perijodu kemm dam jahdem fuq il-permess ghal-bidla tal-uzu hu xorta fetah il-hanut ghal-gimgha tal-festa ta' San Gorg. Izid li dan ghamlu fl-2018, l-2019, u l-2020. Jaqbel li hawn kien jiftah ghal festa ta' San Gorg biss. Jghid li qabel u wara l-festa ma' kienitx qed issir attivita kummercjali ghaliex huwa kien qed jirranga l-post.

Jghid li kemm il-hanut in mertu – li dak iz-zmien kien jismu *Ta' Nisju* – kif ukoll il-hanut il-gdid li fih traslokat ommu – li jismu *Cocoon* – it-tnejn kienu adoperati bl-istess numru tal-VAT.

Jghid li permess ghan-negozju ghal-hanut in mertu kien baqa' jithallas minn ommu sa xi l-2016. Izid li bhala numru tal-VAT ommu dejjem utilizzat l-istess wiehed.

Jghid li ommu kienet topera l-hanut in mertu u dak jismu *Cocoon* anke fl-istess zmien fejn hi kienet tkun f'wiehed u haddiema taghha f'iehor.

Jixhed li fejn il-fond in mertu ma' kienx qed isir negozju minnu dan kien biss ghaliex kien qed jigi preparat ghan-negozju l-gdid ta' *catering* li rid jibda hu.

Jghid li l-preparazzjoni ghal fond in mertu bdiet fl-2017 meta hareg l-ewwel permess. Jghid li dan il-process kien jinkludu li hargu l-oggetti li kien hemm fil-fond, bdew xi xoghol ta' manutenzjoni fejn anke rrangaw drenagg li tkisser waqt xoghol li sar il-pjazza, kahlu, bajdu, ecc. Izid li dan kollu sar fl-2017.

Izid li filf-rattemp l-atturi keinu appellaw mill-permess u allura rabtulhom idejhom. Jghid li madankollu huma baqghu f'kuntatt mas-supplituri tal-apparat li kien ser ikollhom bzonn jigifieri baqghu jahdmu.

Jghid li mbaghad bejn April tal-2019, meta gie kkonfermat il-permess fl-appell, u l-bidu tal-2020 bdew bix-xoghol proprja.

Jghid li fiz-zmien mehud ghat-telstija tax-xoghol wiehed irid jikkunsidra d-diffikoltajiet marbuta mas-sejbien ta' haddiema. Izid li madanakollu huma dejjem baqghu jaghmlu li setghu jaghmlu.

Izid li mbaghad, fil-bidu tal-2020 kien hemm ukoll il-pandemija. Jghid li hawnhekk setghu jahmdu aktar liberalment ghax il-pjazza zvojtat tant li anke nstallaw *scaffolding*.

Jghid li llum il-fond in mertu huwa miftuh bhala cafeteria. Izid li fl-istess jahdem hu u jhaddem ukoll 3 min-nies; Charlene Schembri, Emiliano Falsetti, u Roberta Eccles.

Jghid li hu nniffsu qieghed irregistrat bhala *part-time self employed*.

Jobbliga ruhu li jipprezenta c-certifikati tal-*JobsPlus* ghalih inniffsu u ghal kull impjegat tieghu.

Mistoqsi jekk qabel inkariga lill martu tapplika ghal-permess ikkunsultax mal-atturi dwar hatra ta' perit jghid li le. Jghid li dan m'ghamlux ghax l-att ta cens irid biss li jinhatar perit bi qbiel bejn il-

partijiet fejn ikun ser isir xoghol strutturali. Jghid li hu applika biss ghal *change of use* li m'hu xejn strutturali.

Jghid li dment li hu m'ghamilx xoghol strutturali ma' kellux ghalfejn jinforma lill-atturi. Izid li hu ghamel xoghol ta' kisi, tibjid, u manutenzjoni minghajr ma' mess l-istruttura. Jiccara li fid-drenagg il-hsara kienet mill-ghatba l-barra, gol-pjazza.

Jghid li l-Perit Guido Vella kien indika li l-gallerija kienet ser taqa' ftit xhur wara li rahha. Izzid li fil-fatt snin wara ghadha hemm u mizmuma tajjeb ghax jiehu hsieba.

Jghid li kienu l-atturi li avvicinaw lilhom sabiex jixtru l-fond in mertu. Jghid li kien dakinhar li laqawhom u dawruhom fil-fond u ttiehdu r-ritrattili mbaghad intuzaw kontrihom.

Jaqbel li l-hanut in mertu beda jopera bix-xorb u l-ikel f'Gunju, 2021.

In kontinwazzjoni tal-kontro-ezami,[75] ezebixxa c-certifikati tal-*JobsPlus* dwar l-impjieg tieghu u dak tat-tlett impjegati tieghu.[76]

In kontro-ezami ulterjuri, xehed[77] li t-tlett impjegati li ghandu huma lkoll impjegati minnu u fuq bazi *full time*. Izid li dawn l-impjegati huwa jhallashom in kontanti darbtejn fix-xahar.

Filomena Attard, il-konvenuta, xehdet permezz ta' affidavit.[78] Tiddikjara li hija hadet il-hanut in mertu, numru 15, Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex, b'kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja tal-10 ta' Gunju, 2011 in atti Nutar Christian Zammit. Tghid li dan l-att gie sussegwentement emendat b'kuntratt tat-12 ta' Mejju, 2012 in atti tal-istess nutar.

Tiddikjara li tezebixxi kopja tal-istess atti.[79]

---

[75] Traskrizzjoni a fol 432 sa 434.
[76] Certifikat dwar Emiliano Falsetti – barista *full time* – u Charlene Schembri – chef *part time* – it-tnejn fin-negozju *Preti Café*, a fol 435, certifikat iehor dar Charlene Schembri – *cook full time* – a fol 436. Certifikat dwar Roberta Marty Ann Eccles – barista *full time* – a fol 437.
[77] Traskrizzjoni a fol 442 sa 446.
[78] Affidavit a fol 176 u 177.
[79] Fil-fatt tezebixxi biss kopja tal-att ta' emenda tat-12 ta' Mejju, 2012 a fol 178 u 179.

Tghid li qabel dan ic-cens, l-istess hanut kien okkupat minn ommha Rose Tabone ghal diversi snin. Izzid li l-kuntratt li kellha ommha gie terminat dakinhar li gie ppublikat il-kuntratt taghha. Tezebixxi kopja tal-att ta' terminazzjoni.[80]

Tghid li l-padrun dirett, ir-Reverendu Dun Frangisk Vella, rid li l-post jibqa f'idejn il-familjari taghha tant li kkonceda l-fakolta' li hija ccedi l-koncessjoni favur uliedha.

Tiddikjara li sakemm kien haj Dun Vella ma' kelliex problemi. Izzid li dan kien kuntent bihom u kien jaccetta l-hlas tac-cens. Izzid li l-problemi bdew wara mewtu meta wirtuh l-atturi odjerni. Tghid li dawn mill-ewwel ma' baqawx jaccettaw ic-cens tant li kellhom jipprocedu bic-cedoli ta' depozitu.

Tghid li meta binha ddecieda li jiftah dan il-hanut bhala stabbiliment tal-ikel u dahlu applikazzjoni ghand l-Awtorita' tal-Ippjanar dwar dan, l-atturi ghamlu diversi oggezzjonijiet. Tghid li fost hafna affarijiet ohra l-atturi qalu li huma ma' setghux jipprocedu minghajr ma' l-ewwel jottjenu l-kunsens taghhom.

Tghid li malli l-Awtorita' tal-Ippjanar harget il-permess l-atturi appellaw quddiem it-Tribunal tal-Ippjanar.

Tghid li kull meta gew sabiex jaghmlu xi xoghol fil-hanut kienu dejjem jinqalghu l-problemi. Izzid li l-atturi minn banda jippruvaw izommulhom idejhom u minn ohra jattakkawhom li mhux jifthu l-hanut.

Tghid li hija rat l-affidavit ta' binha Daniel Attard u taqbel mal-kontenut tal-istess.

Tiddikjara li l-atturi mhumiex korretti meta jghidu li l-hanut ma' jintuzax. Tghid li dan dejjem intuza bhala estensjoni ta' hwienet ohra taghha. Izzid li sabet ukoll ritratt ippublikat minn sid il-hanut *Grapes* li jigi biswiet dak in mertu li juri wkoll l-hanut in mertu u li dan kien miftuh. Tghid li dan ir-ritratt ittiehed fl-2014. Tezebixxi kopja tar-ritratt.[81]

---

[80] Att ta' terminazzjoni tal-10 ta' Gunju, 2011 in atti Nutar Christian Zammit a fol 180.
[81] Ritratt a fol 181. Il-*meta data* ta' dan l-istess ritratt tindika li r-ritratt ittiehed fl-2014.

Tirreferi wkoll ghar-ritratti mehmuza mall-applikazzjoni ghall-izvilupp taghha numru PA/01872/17. Tghid li dawn juru car li l-hanut kien jintuza ghal-bejgh tal-hwejjeg u dan bejn l-2015 u l-2016. Tghid li kien wara dan il-perijodu li bdew il-process sabiex jibdlu l-uzu tal-hanut ghall-wiehed tal-ikel u sabu hafna ntoppi konsegwenza tal-oggezzjonijiet tal-atturi.

Tghid li minkejja d-dewmien fil-process tal-applikazzjoni ghall-izvilupp, dewmien kagunut mill-oggezzjonijiet tal-atturi, huma xorta bdew jifthu l-post bhala *bar* waqt il-festa ta' San Gorg.

Tghid li meta l-atturi wirtu lill Dun Vella huma stess staqsewhom kienux interessati jixtru. Izid li huma offrew li jixtru ghal €250,000 izda l-atturi pretendew €800,000. Tezebixxi korrispondenza dwar dan.[82] Tghid li dan sehh biss ftit snin wara li l-atturi ghamlu d-denunzja tal-wirt ta' Dun Vella fejn dan il-post iddenunzjawh fil-valur ta' €15,000.

Tghid li tezebixxi kopja tad-denunzja maghmulha mill-atturi dwar il-wirt ta' Dun Vella li pero mhijiex in atti.

In kontro-ezami, xehdet[83] li Dun Frangisk Vella kien dak li hija kkuntrattat mieghu dwar il-fond in mertu.

Tichad li meta sar il-kuntratt tac-cens Dun Frangisk kien fl-ahhar ta' hajtu. Tghid li l-kuntratt sar fl-2011.

Taqbel li lejn l-ahhar ta' hajtu Dun Frangisk kien rikoverat fid-dar ta' San Lawrenz.

Tghid li hija kienet anke tehdolu l-hlas dovut San Lawrenz u huwa kien jiffirmalha. Izzid li kienu hbieb u ma' kellix inkwiet mieghu.

Tghid li meta il-fond intiret mill-atturi dan kien fi stat tajjeb. Izzid li kull ma rid tibjida.

Tghid li hijadahlet fil-fond fl-2011 u qabilha kien hemm ommha. Tghid li ommha kienet taghmel manutenzjoni izda ma' tafx kull meta.

[82] Korrispondenza bl-email skambjata fl-2019 a fol 182 sa 184.
[83] Traskrizzjoni a fol 393 sa 400.

Tghid li hi fil-fond bdiet bid-drappijiet imbaghad lejn l-2014 bdiet bil-hwejjeg tat-tfal. Izzid li damet sentejn hemhekk.

Taqbel li hija marret tbiegh il-hwejjeg minn go dan il-fond sakemm kienet qed tirranga hanut iehor taghha. Tghid li malli dahlet fil-hanut l-iehor huma applikaw sabiex il-hanut in mertu jaqilbuh ghall-ikel u x-xorb.

Tghid li fattemp, bejn meta dahlet fil-hanut rinnovat taghha u applikaw sabiex jaqilbu l-licenzja ta' dak in mertu hija kienet izzomm *clearance sales* minn dak in mertu.

Taqbel li bejn l-applikazzjoni taghhom mal-Atworita' tal-Ippjanar u meta attwalment bdew jirrangaw il-post in mertu ghaddha z-zmien. Izzid li dan kien b'rizultat ta' oggezzjonijiet tal-atturi.

Tghid li meta giet sabiex tapplika ghal-bidla tal-uzu ma' tafx iddecidietx wahedha jew flimkien mall-atturi dwar liema perit kellu jintuza.

Suggerit lilha li fil-fatt l-oggezzjoni tal-atturi mall-Awtorita' tal-Ippjanar kienet dwar il-kwistjoni li suppost huma gew infurmati bil-pjan ta xoghol u suppost anke gie nkarigat perit bi qbiel bejn il-partijiet tghid li tahseb li hekk hu.

Mistoqsija jekk fix-xoghol ta' manutenzjoni li dwaru xehdet il-Perit Roberta Attard sarux ukoll xogholijiet strutturali tghid li dan mhux minnu.

Mistoqsi jekk meta bidlu l-blata tal-bieb li jaghti ghal-gallerija tal-faccata dan kienx xoghol strutturali tghid li kien il-Perit Guido Vella tal-atturi li gibed l-attenzjoni ghal din u huma bidluha izda ma' bidlux l-istruttura.

Tghid li din il-blata inkisret meta saru xi xogholijiet fil-pjazza. Izzid li tahseb li dan kien lejn l-2015.

Taqbel li kien biss fil-mori ta' din il-kawza li hija trasferit l-interess taghha fil-proprjeta' in mertu favur binha, il-kjamat in kawza.

Marise Grech, in rapprezentanza tal-Ufficcju Nazzjonali tal-Istatistika, xehdet[84] li l-pandemija tal-*Covid-19* kellha impatt fuq is-settur tat-turizmu gewwa Ghawdex. Izzid li huma ma' jzommux data ghal lokalita' partikolari kif intalbet fit-tahrika izda biss rendikont dwar it-turizmu.

Tghid li b'rizultat tal-pandemija kien hemm numru ta' Maltin li qattghu l-btajjel taghhom f'Ghawdex fejn allura rrappurtaw zieda ta' 61% fis-sena 2020 meta kkumparata mas-sena 2019. Tghid li fil-maggior parti taghhom dawn krew fejn jorqdu bl-iljieli mqatta' f'Ghawdex zdiedu wkoll bit-82%.

Bhala turisti barranin tghid li gie registrat tnaqqis ta' 78% fl-2020 meta kkumparata mal-2019 bin-numru tal-iljieli naqas ukoll bs'70%.

Bhala registrazzjonijiet ta' negozji godda f'Ghawdex tghid li kien hemm zieda marginali ta' 4% fis-settur tal-ikel u x-xorb.

Tipprezenta dokumenti li juru dawn il-figuri.[85]

Josef Schembri, Sindku tal-Kunsill Lokali tar-Rabat, Ghawdex, xehed[86] li dwar Filomena Attard u licenzji mahruga lilha mill-Kunsill sab biss applikazzjoni ghal Dicembru, 2020 ghal-permess ta' gurnata ghal *boutique and cuisine shop*. Jghid li dan kien sabiex tintuza l-parti ta' quddiem tal-hwienet numri 13 u 15 ghal-bejgh ta' affarijiet tal-ikel.

Murija lilu permessi li jidhru li nhargu mill-Kunsill ghas-snin 2017, 2018, u 2019 – kif annessi mal-affidavit tal-kjamat in kawza Daniel Attard – jghid li dawk jidhru mahruga mill-Kunsill izda huwa ma' sabx kopja taghhom.

Jghid li dawn probabli jirreferu ghal festa ta' San Gorg u huma permess ghal-*bar* fil-*weekend* tal-festa.

[84] Traskrizzjoni a fol 322 a sa 322 c.
[85] Dokumenti a fol 323 sa 341.
[86] Traskrizzjoni a fol 322 g sa 322 j.

Jghid li huwa jimmagina li kellha tinzamm kopja ta' dawn fi hdan il-Kunsill izda huwa dak iz-zmien ma' kienx Sindku. Izid li d-dokumenti murija lilu jidhru korretti.[87]

Matthew Cauchi, inginier, xehed permezz ta' affidavit.[88] Jiddikjara li l-Perit Roberta Attard kienet talbitu jispezzjona *scaffolding* armat mal-faccata tal-fond 15, Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex.

Izid li fit-28 ta' April, 2020 huwa ltaqa' ma' Daniel Attard fuq il-post fejn spezzjona l-istess *scaffolding* li rrizulta armat tajjeb ghajr ghal xi rimedji bhal tabella b'avviz ta' sigurta u affarijeit simili.

In kontro-ezami xehed[89] li huwa kien inkarigat biss jispezzjona *scaffolding* b'dan li fil-fond in mertu ma' dahalx. Izid li ma' jafx kemm dam armat l-i*scaffolding*.

Silvio Buttigieg, sid in-negozju *XT Malta Ltd*, xehed permezz ta' affidavit.[90] Jiddikjara li fl-2020 il-Perit Roberta Attard kelmitu sabiex jaghmel xoghol fil-fond numru 15, Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex.

Jghid li huwa beda x-xoghol f'Marzu, 2021 ghaliex meta kelmitu kien wisq imhabbat.

Jghid li Marzu, 2021 kien mument tajjeb ghalihom stante r-restrizzjonijiet tal-pandemija fejn varji negozji kellhom jaghlqu b'dan li huma kellhom access ahjar ghal Pjazza San Gorg.

Jghid li x-xoghol li ghamel hu kien ta' dawl u ilma ghal-post kollu, kif ukoll installazzjoni ta' arja kondizzjonata, *fire security system* u *CCTV*.

Izid li nstalla wkoll apparat ta' *catering* u lesta kollox f'Gunju, 2021.

[87] B'nota tad-19 ta' Mejju, 2022 il-Kunsill Lokali tar-Rabat, Ghawdex, iddikjara li tali dokumenti huma fil-fatt awtentici – nota a fol 362.
[88] Affidavit a fol 357.
[89] Traskrizzjoni a fol 428 sa 430.
[90] Affidavit a fol 358.

David Spiteri, sid in-negozju *Spiteri Catering*, xehed permezz ta' affidavit.[91] Jiddikjara li huwa kien ilu konxju bil-pjanijiet ghal fond numru 15, Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex, sa min tal-inqas l-2017.

Jghid li dan meta l-Perit Roberta Attard kelmithom dwar apparat necessarju ghall-operat tal-istess fond.

Jghid li matul it-tlett snin bejn l-2017 u l-2020 skambjaw korrispondenza ma' diversi persuni dwar dan il-progett fejn gwidawhom fuq l-apparat li kienu ser ikunu jinnecessitaw.

Jiddikjara li l-ewwel ordnijiet saru lejn l-ahhar tal-2020 b'diversi ohrajn saru fil-gimghat u x-xhur li segwew.

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din il-kawza, l-atturi ahwa germani Mercieca talbu lill din il-Qorti tiddikjara li l-konvenuti konjugi Attard kisru l-kundizzjonijiet tal-att ta' koncesssjoni enfitewtika temporanja tal-10 ta' Gunju, 2011, in atti Nutar Christian Zammit, kif korrett bl-att tat-12 ta' Mejju, 2012, in atti tal-istess nutar, meta m'utilizzawx l-fond numru 15 fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex ghal skopijiet kummercjali kif pattwit, ma' hallewx l-istess fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u; ghamlu tibdiliet strutturali minghajr il-kunsens taghhom, bhala sidien, u fin-nuqqas ta' perit inkarigat bi qbiel bejnhom il-partijiet skond kif rikjest fl-att ta' koncessjoni enfitewtika.

Talbu ghalhekk dikjarazzjoni li l-koncessjoni enfitewtika hija xolta u li l-fond in mertu ghandu jigi ritornat lilhom bl-ameljorazzjonijiet kollha li setghu saru fuqu, ordni ta' zgumbrament tal-konvenuti, kif ukoll l-hatra ta' nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' rexxizzjoni tal-att ta' koncessjoni enfitewtika bil-hatra ta' kuraturi deputati sabiex jirrparezentaw lill-evetwali kontumaci.

Il-konvenuti konjugi Attard laqghu ghal dan billi eccepew, preliminarjament, li huma m'humiex ic-censwalisti tal-fond in mertu

[91] Affidavit a fol 359.

stante li trasferew l-utili dominju lil binhom Daniel Attard u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għal dan, eċċepew li t-talbiet atturi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt billi: [i] sas-sena 2015, is-sena meta miet il-padrun oriġinali tal-fond in mertu, ir-Reverendu Dun Franġisk Vella, dan kien kuntent bihom tant li dejjem irċieva il-ħlas taċ-ċens; [ii] il-fond in mertu għadu jintuża għal-skopijiet ta' negozju; [iii] m'huwiex minnu li fl-istess fond saru xi tibdiliet strutturali; [iv] m'huwiex minnu li l-fond ġarrab xi difetti strutturali riżultat ta' nuqqas ta' użu jew xi nuqqas ta' manutenzjoni; [v] kienu l-atturi stess li tellfuhom milli jagħmlu użu mil-fond kif xtaqu billi konsistentement oġġezzjonaw għall-applikazzjoni tagħhom mall-Awtorita' tal-Ippjanar, u; [vi] meta eventwalment ġie konfermat permess tagħhom faqqet il-pandemija tal-*Covid-19* li mbuttat lura l-inawgurazzjoni tan-negozju tagħhom.

Eċċepew għalhekk li jekk kien hemm xi nuqqas ta' użu da parti tagħhom dan kien ġustifikat u ma' jammontax għal-ksur tal-kundizzjoni relattiva tal-konċessjoni enfitewtika.

Il-kjamat in kawża, iben il-konvenuti Daniel Attard, għamel tiegħu l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti għajr għall dik preliminari relattiva għal-fatt li huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante li trasferew l-utili dominju lilu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

L-ewwel u qabel kollox, din il-Qorti tirrileva li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Attard – dik preliminari – ġiet sorvolata bil-kjamat in kawża ta' binhom Daniel Attard li fil-fatt ressaq nota fejn għamel tiegħu l-eċċezzjonijiet kollha mqajma mil-ġenituri tiegħu, il-konvenuti, għajr għall-istess eċċezzjoni prelimnari.

B'dan izda li din il-Qorti tosserva li għalkemm il-fatt li l-konvenuti trasferew l-utili dominju lill-kjamat in kawża issemma diversi drabi f'dawn il-proċeduri, b'mart il-kjamat in kawża, il-Perit Roberta Attard, tgħid li dan seħħ fl-10 ta' Lulju, 2020 mentri ommu, il-konvenuta

Filomena Attard, tghid li dan sehh fil-mori ta' dawn il-proceduri;[92] ebda prova ma' ngiebet quddiem din il-Qorti sabiex tkun tista tigi verifikata d-data meta tassew sar tali trasferiment u jekk l-atturi setghux jew kellhomx ikunu konxji minnu.

Ghaldaqstant, din il-Qorti m'hijiex sejra tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju, partikolarment meta kemm huma kif ukoll il-kjamat in kawza konsistentement jixhdu dwar l-involviment fattwali taghhom ilkoll f'din il-vicenda.

Il-kwistjoni mbaghad dwar l-ispejjez relatati ma' din l-eccezzjoni preliminari ser tigi ndirizzata fil-parti dispozittiva ta' din id-decizjoni.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Maghdud dan, tenut kont tat-talbiet tal-atturi kif ukoll tal-linja difensjonali tal-konvenuti u tal-kjamat in kawza; jirrizulta car li din il-kawza hija msejsa fuq allegazzjoni da parti tal-atturi li l-konvenuti kissru certi obbligi u kundizzjonijiet kontenuti fl-att ta' koncessjoni enfitewtika temporanja tal-10 ta' Gunju, 2011, in atti Nutar Christian Zammit, kif korrett bl-att tat-12 ta' Mejju, 2012, in atti tal-istess nutar.

Dan meta, dejjem skond l-atturi, il-konvenuti m'utilizzawx il-fond numru 15 fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex, suggett tal-att ta' enfitewsi in mertu, ma' hallewx l-istess fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u; ghamlu tibdiliet strutturali fih minghajr il-kunsens taghhom, bhala sidien, u fin-nuqqas ta' perit inkarigat bi qbiel bejnithom il-partijiet; dan ilkoll skond kif rikjest fl-att ta' koncessjoni enfitewtika.

Minn dan, ikkunsidrat flimkien mall-att inniffsu ta' koncessjoni enfitewtika in mertu, li jirrizulta konfermat in atti bhala dak li jidher a fol 15 sa 17 tal-process, kif korrett b'dak li jidher a fol 18 sa 19 tal-process; huwa allura car li l-atturi qieghdin jallegaw il-ksur tal-kundizzjonijiet numri 3, 6, u 7 tal-att ta' koncessjoni enfitewtika tal-10 ta' Gunju, 2011 in atit Nutar Christian Zammit.

Dawn il-kundizzjonijiet ser jigu ezaminati wahda, wahda.

[92] Dawn il-proceduri nbdew fl-1 ta' Settembru, 2020 kif jirrizulta mit-timbru tar-Registru ta' din il-Qorti li jidher fuq ir-rikros promotur fil-agna tieghu a fol 1.

Il-kundizzjoni numru 3 fl-att ta' enfitewsi taqra kif isegwi:

> *3. Qieghed jigi bonarjament pattwit illi dan il-hanut ser jintuza mill-Enfitewta esklussivament ghall-skopijiet ta' negozju, liema negozju ghandu jinkludi kull tip u generu ta' negozju nkluz sahansitra stabbiliment tal-ikel, 'catering', 'take away'.*[93]

Huwa mmedjatament car ghal din il-Qorti li b'din il-kundizzjoni, il-kontraenti – dak iz-zmien ir-Reverendu Dun Frangisk Vella bhala padrun dirett u l-konvenuti konjugi Attard bhala censwalisti – ma' stipulawx li l-fond in mertu, ossia dak numru 15, Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex kellu f'kull hin ikun utilizzat ghal skopijiet kummercjali kif issa jallegaw l-atturi bhala aventi kawza tal-padrun dirett originali, Dun Frangisk Vella.

Dak li jirrizulta mill-kliem car ta' din il-kundizzjoni tal-koncessjoni enfitewtika huwa li l-fond mertu tal-istess koncessjoni ghandu jintuza biss ghal skopijiet ta' negozju.

Issa; huwa risaput li *in non uso* jammonta ghal ksur ta' kundizzjoni ta' uzu partikolari. B'dan izda li f'dan il-kaz anqas ma' jirirzulta *in non uso* u dan kif ser jigi osservat hawn aktar l-isfel.

Il-konvenuti u l-kjamat in kawza baqghu konsistenti li sa' minn dakinhar li l-konvenuti konjugi Attard ottjenew il-fond in mertu b'titolu ta' enfitewsi temporanja mill-poter tar-Reverendu Dun Frangisk Vella, il-konvenuta Filomena Attard utlizzat l-istess l-ewwel bhala hanut tal-oggetti tad-dar u aktar tard bhala hanut tal-hwejjeg tat-tfal. U dan sa mill-2011 – data tal-koncessjoni enfitewtika – sa minn tal-inqas l-2016 meta l-istess konvenuta traslokat in-negozju taghha ghal hanut iehor li ghandha fl-istess inhawi ta' dak in mertu.

In sostenn ta' dan, apparti x-xhieda taghhom stess, il-konvenuti jressqu varji dokumenti nkluz [i] kopji tal-licenzji tan-negozju tal-konvenuta Filomena Attard,[94] kif ukoll; [ii] ritratt li sabu fuq l-internet u li ttiehed

---

[93] Ref.: kundizzjoni numru 3 kif tidher fil-pagna tal-att enfitewtiku a fol 15.

[94] Ref.: kopja tal-ewwel licenzja tal-2011 u l-ahhar licenzja tal-2016 a fol 93 *et seq* tal-process. Ref. ukoll kopji tal-licenzji mill 2011 sal 2016 a fol 448 *et seq.*

minn sid negozju biswiet il-hanut in mertu maghruf bl-isem *Grapes* fl-2014 li jinsistu li juri wkoll il-hanut in mertu miftuh ghall-pubbliku, kif ukoll; [iii] sensiela ta' ritratti li ezebew ma' applikazzjoni maghmulha mill-konvenuta Filomena Attard mall-Awtorita tal-Ippjanar fl-2016 ghat-tidbil tal-kategorija ta' uzu tal-hanut in mertu[95] li juru li sal-2016 il-hanut in mertu kien ghad fih diversi oggetti relatati man-negozju ta' bejgh ta' hwejjeg tal-konvenuta Filomena Attard.

Il-konvenuti kif ukoll il-kjamat in kawza jixhdu ulterjorment li wara li l-konvenuta Filomena Attard traslokat in-negozju taghha fl-2016, il-hanut in mertu hadu binha, il-kjamat in kawza Daniel Attard, li immedjatament beda process sabiex jibdel il-kategorija tal-uzu tieghu minn *retail* – kif kien mizmum minn ommu l-konvenuta Filomena Attard u jirrizulta car mil-kopji tal-licenzji li kienet thaddan l-istess – ilkoll in atti – ghal *catering* sabiex jiftah il-cafetteria l-kjamat in kawza kif fil-fatt tirrizulta operattiva illum bl-isem *Café Pitre*.

Ix-xhieda tal-konvenuti dwar dan il-process li beda fl-2016 hija korroborata minn dik ta' Mark Cini, ir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, kif ukoll tal-Perit Roberta Attard li ghalkemm tigi mart il-kjamat in kawza, fuq din il-materja agixxiet ukoll ta' perit tal-konvenuti konjugi Attard.

Ir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar jixhed b'mod car li l-applikazzjoni numru PA/01872/17 dahlet ghand l-Awtorita' fl-24 ta' Novembru, 2016 mill-Perit Roberta Attard ghan-nom tal-konvenuta Filomena Attard.[96]

Izid li din l-applikazzjoni kienet ghal-permess sabiex jizdied l-uzu tal-*ground floor* tal-fond numru 15 fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex, bhala bar, tinbidel il-kategorija tal-uzu tal-ewwel sular minn 4b ghal 4d, u jizdied l-gholi tal-opramorta kif ukoll jigu nstallati tinda u isem tal-hanut mal-faccata.

Ix-xhud Mark Cini jikkonferma li tul il-process ta' din l-applikazzjoni saru diversi oggezzjonijiet da parti tal-atturi odjerni[97] b'dan li l-permess numru PA/01872/17 inhareg fit-13 ta' Gunju, 2017.[98]

---

[95] Ref.: ritratti a fol 190 *et seq*, 277 *et seq*.
[96] Ref.: dokumentazzjoni a fol 66 *et seq*.
[97] Ref.: kopji ta' oggezzjonijiet varji a fol 206 *et seq*.
[98] Ref.: permess a fol 71 *et seq*.

L-istess xhud izid li minn hawn sar appell mill-atturi odjerni quddiem it-Tribunal tal-Awtorita' tal-Ippjanar li b'decizjoni tal-5 ta' Lulju, 2018 cahdet il-permess, appell iehor mill-konvenuta Filomena Attard quddiem il-Qorti tal-Appell li bid-decizjoni numru 48/2018 tal-24 ta' Ottubru, 2018 irrevokat id-decizjoni tat-Tribunal tal-Awtorita' tal-Ippjanar u rrinvjat l-atti lura lilu sabiex ikompli jisma l-appell u l-aggravji addizzjonali, u d-decizjoni tat-Tribunal tal-Awtorita' tal-Ippjanar tal-4 ta' April, 2019 li finalment ikkonfermat il-permess numru PA/01872/17.[99]

Dan il-perkors huwa kkonfermat kemm mill-konvenuti u l-kjamat in kawza li jsostnu li l-process ghall-ottjeniment minnhom tal-permess relattiv ittawwal kagun ta' oggezzjonijiet varji maghmulha mill-atturi odjerni kif ukoll mix-xhud il-Perit Roberta Attard.

Oltre dan, l-istess Perit Roberta Attard kif ukoll l-kjamat in kawza jixhdu u jsostnu li tul dna iz-zmien kollu huma ma' ghadux inattivi izda baqghu jikkomunikaw ma' provdituri varji ta' servizzi kif ukoll ta' apparat li kien ser ikun necessarju fin-negozju ta' *catering* li rid jibda l-istess kjamat in kawza.

In sostenn ta' dan, il-kjamat in kawza jezebixxi kopji ta' korrispondenza kopjuza li turi li kemm hu kif ukoll martu, il-Perit Roberta Attard, baqghu f'kuntatt kontinwu ma' dawn il-varji entitajiet.[100] B'din hija prova sodisfacjenti li l-istess kjamat in kawza kien qed jaghmel kull ma' kien fil-poter tieghu sabiex jiftah in-negozzju tieghu mil-fond in mertu, tant li anqas il-pandemija tal-*Covid-19* li hakkmet lid-dinja minn Marzu, 2020 ma' waqfitu milli jkompli jaghmel li jista.

Apparti il-fatt allura ppruvat a sodisfazzjon ta' din il-Qorti li mill-2016 il-quddiem il-konvenuti jew binhom il-kjamat in kawza kienu qed jaghmlu l-ghalmu taghhom sabiex ma' jhallux il-fond in mertu maghluq minghajr negozju maghmul minnu, l-istess konvenuti u kjamat in kawza jixhdu wkoll li dment li ma' setghux joperaw kif xtaqu b'rizultat tad-dewmien fl-ottjeniment tal-permess li kienu jinnecessitaw mill-Awtorita' tal-Ippjanar kagun tal-oggezzjonijiet varji li kienu qed isiru mill-atturi

[99] Ref.: kopja ta' tnejn minn dawn it-tlett decizjonijiet, bit-tielet decizjoni hija ccitata in extensis fihom, a fol 82 *et seq* tal-process. Il-Qorti hija konxja tan-nomenklatura proprja tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar li f'dan il-kaz giet imqassra sempliciment ghal skop ta' kjarezza.

[100] Ref.: kopji ta' emails u dokumenti – kwotazzjonijiet – varji a fol 200 *et seq*, 226 *et seq*, 241 *et seq*.

odjerni, huma xorta utlizzaw il-fond in mertu kif setghu, inkluz billi fethu fil-gimgha tal-festa ta' San Gorg fis-snin 2018, 2019, u 2020.

In sostenn ta' dan, il-konvenuti u l-kjamat in kawza xehdu li huma adoperaw bar fuq barra tal-fond in mertu tul din il-festa ta' San Gorg f'dawk is-snin izda ressqu wkoll prova dokumentarja dwar dan f'forma ta' permess moghti lilhom mill-Kunsill Lokali tar-Rabat, Ghawdex ghal tali operazzjoni f'kull wahda mis-snin imsemmija, ossia, is-snin 2018, 2019, u 2020.[101]

Huwa minnu li persuni li jmexxu negozju biswiet il-hanut in mertu, ossia Joseph Mejlak u bintu Yosefa Mejlak jixhdu li huma ilhom jafu l-hanut in mertu maghluq ghal diversi snin. B'dan izda li l-istess xhieda ma' jichdux li l-konvenuta Filomena Attard kienet tiggestixxi negozju ta' bejgh minnu. Anqas jichdu li fl-2020 beda xoghol estensiv fih mill-kjamat in kawza jew li l-kjamat in kawza kien jiftah bar quddiem l-istess tul il-festa ta' San Gorg u kien jutilizza l-istess ghal hazna tal-kaxxi tax-xorb – ezercizzju li certament jista jitqies bhala wiehed kummercjali u in linja mall-kundizzjoni numru 3 tal-att ta' koncessjoni enfitewtika relattiv.

B'dan li ghalhekk din il-Qorti hija ben sodisfatta li l-kundizzjoni numru 3 tal-att ta' enfitewsi tal-10 ta' Gunju, 2011 in atti Nutar Christan Zammit ma' tistax titqies li giet miksura stante li hemm konferma cara u sodisfacjenti ghal din il-Qorti li kull meta ntuza l-fond mertu tal-istess koncessjoni u ta' din l-istanza dan intuza ghal skop kummercjali ta' negozju u fejn ma' kienx qieghed hekk jigi utilizzat dan kien b'rizultat ta' xoghol li kien qed isir fih bl-iskop li l-istess jibqa jigi utlizzat ghal skop kummercjali.

Il-kundizzjoni numru 6 fl-att ta' enfitewsi taqra kif isegwi:

> *6. L-Enfitewta qieghdin jobbligaw ruhhom li jzommu l-immobbli hawn koncess lilhom fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni matul il-koncessjoni enfitewtika temporanja, hlief ghal-hsarat straordinarji li ma' jigux ikkagunati bin-negligenza taghhom.*

[101] Ref.: permessi mahruga mill-Kunsill Loakli tar-Rabat Ghawdex a fol 238, 239, u 240 – ilkoll ikkonfermati fix-xhieda tas-Sindku tar-Rabat Gahwdex, Josef Schembri.

Dwar din il-kundizzjoni, l-atturi jghidu li l-konvenuti naqsu minn dan l-obbligu taghhom billi hallew il-fond in mertu jiddeterjora stante nuqqas taghhom f'li jaghmlu xoghol ta' manutenzjoni fih.

In sostenn ta' dan, l-atturi jressqu bhala xhud lill-perit taghhom, il-Perit Guido Vella, li jixhed li fil-31 ta' Marzu, 2017 huwa acceda fil-fond in mertu fejn innota diversi nuqqasijiet li elenka f'rapport tieghu tal-24 ta' April, 2017.[102]

Bhala nuqqasijiet, il-Perit Vella jelenka l-applikazzjoni ta' xi materjal – aktar tard ikkonfermat fil-kontro ezami tal-Perit Roberta Attard bhala *gypsum boards* – mal-hitan tas-sular ta' isfel li skontu zid l-umdita' bi hsara ghall-gebla tal-franka, diversi qsim fit-turgien tal-gebel inkluz il-muzajk li jiksihom kif ukoll fil-hitan, nuqqas ta' manutenzjoni ta' gallerija tal-injam fuq il-faccata tal-fond kif ukoll qsim fil-blata tal-bieb bejn il-kamra ta' quddiem u l-istess gallerija tal-injam, nuqqas ta' *grouting* tal-madum, nuqqas ta' tikhil, u anke saqaf tal-plastik f'kamra fejn hemm *toilet* li skontu mhux idonju u potenzjalment jikser ir-regoli tas-sanita'.

Il-Qorti tosserva li r-rapport tal-Perit Vella gie akkumpanjat b'diversi ritratti[103] li tassew juru dak minnu ripurtat bhala "nuqqasijiet".

Din il-Qorti izda hi tal-fehma li tali hekk imsejjha nuqqasijiet kif elenkati mill-Perit Vella, oltre l-fatt li jirrizulta li dwar diversi minnhom anqas tressqu provi li jittribwuhom lill-konvenuti jew lill-kjamat in kawza, ma' jidhrux li huma tali li jiksru l-kundizzjoni numru 6 tal-koncessjoni enfitewtika succitata.

Dan mhux biss stante li mir-ritratti in atti ma' jirrizultawx tant estensivi tenut kont tan-natura u l-eta' tal-proprjeta' in mertu izda anke ghaliex mill-istess ritratti jidher car ghal din il-Qorti li xi tip ta' manutenzjoni tul iz-zmien certament li kien hemm, u dan kif jixhdu konsistentement il-konvenuta Filomena Attard u l-kjamat in kawza binha Daniel Attard. Kieku mhux hekk, certament kienu ser jirrizultaw hsarat ferm aktar estensivi.

Il-Qorti tossevra wkoll li l-kjamat in kawza kif ukoll martu l-Perit Roberta Attard it-tnejn jixhdu dwar xoghol ta' manutenzjoni li sehh fl-2017 u dan,

[102] Ref.: rapport a fol 153 *et seq.*
[103] Ref.: ritratti a fol 155 *et seq.*

apparti li m'huwa bl-ebda mod kontradett mill-atturi u anqas mix-xhieda mressqa minnhom - inkluz Joseph Mejlak u bintu Yosefa Mejlak li t-tnejn jghidu li ghalkemm l-aktar li raw attivita' f'sens ta' xoghol kien fl-2020 gieli raw attivita' ohra minn haddiema fil-fond in mertu – jirrizulta wkoll konfermat mill-kopja ta' permess mahrug mill-Kunsill Lokali tar-Rabat, Ghawdex ghall-access b'*cherry picker* u trakk fi Pjazza San Gorg fil-21 ta' Dicembru, 2017.[104]

Il-Qorti hawnhekk anqas tista ma' tghamilx accenn ghal fatt li filwaqt li minn banda l-atturi jilmentaw li l-konvenuti naqsu milli jaghmlu xoghol ta' manutenzjoni, minn ohra jilmentaw dwar il-fatt li qalghu xi madum u bidlu wkoll il-blata ta' fuq il-bieb li jaghti ghall-gallerija tal-injam li tinsab mal-faccata tal-bini. Dan meta l-istess xoghol certament li jista wkoll jitqies bhala xoghol ta' manutenzjoni.

F'dan id-dawl, din il-Qorti hija moralment konvinta li anqas din il-kundizzjoni numru 6 tal-koncessjoni enfitewtika ma' tista titqies li giet miksura mill-konvenuti jew l-aventi kawza taghhom.

Dan kemm ghal dak diga maghdud hawn aktar 'il fuq izda wkoll ghal fatt li jekk kif inghad fil-kunsiderazzjonijiet dwar il-kundizzjoni numru 3 sa ghalmenu l-2016 il-fond in mertu kien ghadu jintuza ghan-negozju tal-konvenuta Filomena Attard, dan certament ma' setghax kien tant malandat mentri mill-2016 'il quddiem, meta nbeda l-process ghall-bdil fil-kategorija tal-uzu mill-kjamat in kawza, certament li ma' setgha jsir xejn minghajr mal-ewwel jigi ottjenut tali permess ghajr ghal-manutenzjoni generali li jidher li fil-fatt saret, inkluz fl-2017.

Il-kundizzjoni numru 7 fl-att ta' enfitewsi taqra kif isegwi:

> *7. L-Enfitewta huma prekluzi illi jaghmlu xi tibdiliet strutturali fl-immobbli, minghajr il-kunsens bil-miktub antecedenti ta' l-istess Sid, liema eventwali tibdiliet ghandhom ikunu dejjem taht is-supervizjoni ta' Perit approvat miz-zewg partijiet. Kwalunkwe' benefikati li jsiru fl-immobbli jakkrexxu mal-fond, minghajr ebda dritt ta' rimborz ghall-Enfitewta ta' l-ispejjez jew tal-valur tal-istess benefikati, fi tmiem il-koncessjoni enfitewtika temporanja.*

[104] Ref.: permess mahrug mill-Kunsill Lokali tar-Rabta, Ghawdex a fol 236.

Fir-rigward ta' din il-kundizzjoni, l-atturi jilmentaw li l-konvenuti ghamlu tibdiliet strutturali fil-fond in mertu u dan minghajr il-kunsens taghhom u fin-nuqqas ta' supervizjoni ta' perit approvat miz-zewg partijiet.

In sostenn ta' dan, l-atturi lkoll jixhdu li huma qatt ma' gew mitkellma mill-konvenuti jew il-kjamat in kawza dwar il-pjanijiet li dawn kellhom ghal fond in mertu. Izidu li anqas ma' gew mitkellma mil-perit tal-konvenuti, il-Perit Roberta Attard.

Dan l-istess nuqqas jikkorraborah il-perit tal-atturi, il-Perit Guido Vella li jixhed li bhala perit tal-atturi huwa qatt ma' gie mitkellem la mill-konvenuti u anqas minn rapprezentanti taghhom.

Il-konvenuti, il-kjamat in kawza, u l-Perit Roberta Attard fil-vesti taghha ta' perit tal-konvenuti ma' jichdux dan il-fatt.

Il-Perit Roberta Attard tghid kjarament li hija giet unikament inkarigata mill-konvenuti u mexxiet f'isimhom ghalkemm izzid tghid li sa fejn taf hi kienet iltaqghet mall-atturi u l-perit taghhom Guido Vella fuq is-sit qabel applikat ghal-permess numru PA/01872/17.

Il-konvenuta Filomena Attard tghid li ma tafx jekk tkellmux mall-atturi jew il-perit taghhom.

Da parti tieghu, il-kjamat in kawza Daniel Attard jghid li huwa la tkellem mal-atturi u anqas mal-perit taghhom u dan ghaliex il-klawsola numru 7 tghid biss li n-necessita' tal-kunsens tal-atturi u li jigi nkarigat perit bi qbil bejn il-partijiet temani biss f'kaz ta' tibdil strutturali mentri huwa m'ghamel ebda tali tibdil.

Il-Qorti tosserva li fil-fatt, kif tajjeb jghid il-kjamat in kawza, il-kundizzjoni numru 7 tal-att ta' koncessjon enfitewtika trid biss li jinghata il-kunsens tal-padrun dirett - f'dan il-kaz l-aventi kawza tieghu, l-atturi – u li jigi mahtur perit bi qbil bejn il-partijiet kontraenti sabiex l-istess jissupervizjona x-xoghol f'kaz ta' *tibdiliet stutturali*.

Mill-assjem tal-provi ma' jirrizultax li saru tibdiliet strutturali mill-konvenuti jew il-kjamat in kawza, kemm ghaliex m'hemmx provi li l-

istess fil-fatt saru u kemm ukoll ghaliex ghalkemm il-permess numru PA/01872/17 ottjenut mill-konvenuta Filomena Attard jinkludi fih permess ghat-tibdil fl-opramorta billi l-istess jizdied l-gholi taghha; prova li din il-bidla fil-fatt sehhet hija ghal kollox nieqsa mill-process.

Il-Qorti tosserva li fil-fatt, ir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, Mark Cini, jixhed li safejn jaf hu ghalkemm inghata l-permess numru PA/01872/17 dan l-istess baqa' ma' giex ezawrit billi ma sar xejn minn dak permess bih.

L-atturi, da parti taghhom, ma' ressqux prova li sar xi xoghol li jista jammonta ghal xi tibdil strutturali.

Dwar il-bdil tal-blata ta' fuq il-bieb li jaghti ghal gallerija tal-injam tal-faccata tal-binja, l-atturi u l-Perit Guido Vella jixhdu li din kienet maqsuma fl-2017 u jghidu li aktar tard inbidlet b'dan li l-atturi jilmentaw li dan jammotna ghal bdil strutturali.

Il-konvenuti ma' jichdux li din il-blata inbidlet bil-konvenuta Filomena Attard tghid li jekk dan sehh, dan sehh fuq struzzjonijiet tal-Perit Guido Vella stess li nsista li din kienet perikoluza.

B'dan izda li anke hawn ma' tressqet ebda prova li turi li tassew din il-blata inbidlet. Oltre l-fatt li anke jekk ghal grazzja tal-argument din il-Qorti taccetta li din inbidlet u li l-kliem tal-konvenuta Filomena Attard fir-rigward jista jitqies bhala ammissjoni u allura konferma ta' dan il-bdil; din il-Qorti anqas hija konvinta li bdil ta' blata bi blata jista jitqies bdil strutturali aktar milli manutenzjoni ta' fond li, bi blata miksura, jitqies perikolanti, b'dan li allura l-bdil tal-blata ma' jistax ghajr li jitqies bhala ezercizzju ta' manutenzjoni.

Dwar il-kumplament ta' kwalunkwe' xoghol maghmul mill-konvenuti jew il-kjamat in kawza li, kjarament, wassal sabiex illum l-fond huwa miftuh u jaqdi lill-pubbliku bhala cafetteria b'dan li l-kjamat in kawza ottjena wkoll licenzja ghal dan mill-Awtorita tat-Turizmu[105] li tinghata wara spezzjoni ta' fond; hawn ukoll l-atturi zvestew ruhhom milli jressqu imqarr stralc ta' prova li tali xoghol jista jitqies bhala bdil

[105] Ref.: licenzja a fol 321.

strutturali filwaqt li l-konvenuti u l-kjamat in kawza dejjem insistew li l-istess kien biss skond il-permess ghal-bdil tal-kategorija tal-uzu.

Il-kliem stess ta' deskrizzjoni ta' dak permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar bil-permess ta' zvilupp numru PA/01872/17 anqas ma' jindika ebda tibdil strutturali, ghajr forsi ghal dak li jirrigwarda l-opramorta dwar liema, kif diga inghad, ma' tressqet ebda prova li din fil-fatt giet mghollija.

B'dan li allura, anke hawnhekk, din il-Qorti ma' tistax issib li l-kundizzjoni numru 7 tal-koncessjoni enfitewtika tista' titqies li giet miksura.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Tajjeb li hawnhekk jinghad li t-trasferiment tal-utili dominju fuq il-proprjeta' in mertu mill-konvenuti konjugi Attard favur binhom il-kjamat in kawza Daniel Attard, oltre li kien permess bl-att ta' koncessjoni enfitewtika,[106] huwa wkoll in linja mll-Artikolu 1508 tal-Kodici Civili, Kap. 16, Ligijiet ta' Malta, li jiddisponi kif isegwi:

> **1508.** *(1) Iċ-ċenswalist jista', mingħajr ma jgħarraf lill-padrun dirett jew ma jitlob il-kunsens tiegħu, jiddisponi mill-fond suġġett għal enfitewsi u mill-miljoramenti, sew b'att fost il-ħajjin kemm b'dispożizzjoni testamentarja.*
>
> *(2) Iżda kull trasferiment magħmul xort'oħra milli b'att pubbliku, ma jiswiex.*

Kwistjoni li kull kif ma' gietx kontestata mill-atturi ghajr fejn jghidu li [i] ma' kienux konxji minn tali trasferiment u dan certament sabiex ma' jbghatux l-ispejjez relatati mal-eccezzjoni prelimnari tal-konvenuti konjugi Attard, u fejn; [ii] jittentaw iressqu argument – u dan fl-istadju tal-kontro-ezami minnhom tal-kjamat in kawza – li jista' jaghti l-kaz li dawk li l-kjamat in kawza jsejjah bhala mpjegati tieghu huma fil-fatt operaturi tal-fond in mertu bi ksur tal-kundizzjoni numru 4 tal-att ta' koncessjoni enfitewtika li tippermetti biss trasferiment mill-konvenuti

[106] Ref. kundizjzoni numru 4 tal-istess.

versu familjari taghhom – argument li mill-provi in atti gie kjarament kuntradett b'success mil-kjamat in kawza.[107]

Jinghad ulterjorment li l-att ta' korrezzjoni tal-koncessjoni enfitewtika tal-10 ta' Gunju, 2011, liema att korrettorju wkoll sar bejn l-awtur tal-atturi r-Reverendu Dun Frangisk Vella, u l-konvenuti konjugi Attard nhar it-12 ta' Mejju, 2012 ukoll, bhall l-att ta' koncessjoni, in atti Nutar Christian Zammit, ma gab ebda bdil fil-kundizzjonijiet succitati u li fuqhom sejsu it-talbiet taghhom l-atturi.

Il-bdil li gab dan l-att korrettorji kien biss, fil-fatt, fid-data ta' meta kellu jibda t-terminu ta' 60 sena tal-koncessjoni enfitewtika.[108]

Decide:

Ghaldaqstant, in vista tal-premess u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tiddisponi mill-eccezzjonijiet tal-konvenuti u dawk tal-kjamat in kawza konformement ma' dak hawn deciz, tichad it-talbiet atturi.

L-ispejjez tal-eccezzjoni preliminari a karigu tal-konvenuti stante n-nuqqas taghhom f'li jesebixxu l-att ta' trasferiment tal-utili dominju li sar minnhom verso l-kjamat in kawza.

Il-kumplament tal-ispejjez a karigu tal-atturi.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

[107] Ref.: dokumenti ossia certfikati tal-impjieg a fol 435 *et seq.*
[108] Ref.: att korrettorju a fol 18 *et seq.*