MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' April, 2024

Appell Inferjuri Numru 151/2019 LM

Joseph Bonello, Luciano Bonello u Graziella Vella
('l-appellati')

vs.

Martin Diacono; u Dottor David Tonna għal kull interess li jista' jkollu u b'digriet tad-19 ta' Awwissu, 2020 ġew kjamati in kawża Anthony Marcel Diacono (K.I. nru. 226152M), Victor Diacono (K.I. nru. 476358M), Margaret Pauline sive Marquita Briffa (K.I. nru. 625947M), Saverina Lather (Passaport Ġermaniż numru 4123668532), Victor Distefano (K.I. nru. 355582M), Silvio Distefano (K.I. 675555M), u Maria Concetta sive Rhoda Wiles (Passaport Numru 019676635)
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Martin Diacono u Dottor David Tonna għal kull interess li jista' jkollu, u mill-kjamati in kawża Anthony Marcel**

Diacono (K.I. nru. 226152M), Victor Diacono (K.I. nru. 476358M), Margaret Pauline sive Marquita Briffa (K.I. nru. 625947M), Saverina Lather (Passaport Ġermaniż Numru 4123668532), Victor Distefano (K.I. nru. 355582M), Silvio Distefano (K.I. nru. 675555M), u Maria Concetta sive Rhoda Wiles (Passaport Numru 019676635), [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], fl-14 ta' Lulju, 2023 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], fejn filwaqt li ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati, laqa' t-talba tar-rikorrenti **Joseph Bonello, Luciano Bonello u Graziella Vella**, u awtorizza lir-rikorrenti illi ma jġeddux il-kirja *de quo* fl-għeluq tal-perijodu korrenti, u jirriprendu l-pussess tal-istess fond skont il-Liġi.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors li ppreżentaw quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma l-proprjetarji tal-fond kummerċjali numru disgħa u tletin (39), Strait Street, Valletta [minn issa 'il-fond'], mikri lill-intimat Martin Diacono b'kera ta' mija u tmien Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€108.35) fis-sena, liema kera żdiedet *ex lege* b'effett mill-1 ta' Jannar, 2010, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem skont kuntratt ta' lokazzjoni tal-20 ta' Ġunju, 1961 fl-atti tan-Nutar Joseph Raymond Grech. Ir-rikorrenti spjegaw li oriġinarjament il-fond kien inkera lill-Prokuratur Legali Joseph Diacono, u wara mewtu l-kera bdiet titħallas minn ibnu. Qalu li l-iskadenza tal-kera li jmiss hija dovuta fl-20 ta' Settembru, 2019. Ir-rikorrenti spjegaw li l-intimat Martin Diacono ssulloka l-fond in kwistjoni lil Dottor David Tonna, u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja, u senjatament il-klawsola numru tlieta (3) tagħha, li tgħid li l-fond għandu jibqa'

jintuża għal skop kummerċjali biss. Qalu li l-fond mhux jintuża u jinsab mitluq u abbandunat, bi preġudizzju għad-drittijiet tagħhom, u qiegħda ssir ukoll ħsara lill-fond. Ir-rikorrenti qalu li l-fond mhux jintuża għall-iskop li għalih inkera, u għalhekk hemm raġunijiet validi fil-liġi għar-ripreża tal-fond.

3. L-intimat Dottor David Tonna, fir-risposta tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti jridu, fl-ewwel lok, jagħtu prova ċara u inekwivoka tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, billi mhuwiex minnu li huwa mhux jagħmel użu mill-fond għall-iskop li għalih ġie mikri. Qal ukoll li huwa jaf li għal żmien twil il-fond inkera lil terza persuna, li kien qiegħed jagħmel użu minnu bħala maħżen kummerċjali, u sussegwentement Martin Diacono ssulloka l-fond lilu bħala maħżen kummerċjali, u għadu jagħmel użu minnu hekk sallum. Qal li għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għax-xoljiment tal-kirja u għar-ripreża tal-fond, għandhom jiġu miċħuda.

4. Min-naħa tiegħu l-intimat Martin Diacono wieġeb li huwa mhux l-uniku eredi tal-PL Joseph Diacono, u li għall-integrità tal-ġudizzju l-eredi kollha għandhom jiġu inklużi fil-kawża. Qal li r-rikorrenti għandhom jagħtu prova ċara u inekwivoka tat-titolu tagħhom fuq il-fond. B'żieda ma' dan, l-intimat qal li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fil-liġi, billi mhuwiex minnu li huwa mhux qiegħed jagħmel użu mill-fond għall-iskop li għalih inkera. Qal li l-fond inkera bħala kamra waħda, u qatt ma kien hemm aċċess għall-partijiet l-oħra tal-binja li huma ta' terzi. Qal li huwa dejjem uża l-fond għall-iskop li għalih kien mikri, u għal żmien twil il-fond kien issullokat lil terza persuna li kien qiegħed jagħmel użu minnu bħala maħżen kummerċjali. Qal li din is-sullokazzjoni saret

ai termini tal-klawsola numru 4 tal-kuntratt tal-20 ta' Ġunju, 1961, li jgħid li *"il-komparenti Diacono qed jiġi mogħti l-fakoltà li jissulloka dan il-fond jew parti minnu bla permess tal-lokaturi".* Qal li għalhekk huwa ssulloka l-fond lil Dr David Tonna, li ukoll qiegħed jagħmel użu minnu bħala maħżen kummerċjali, u li konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti għax-xoljiment tal-kirja u għar-ripreża tal-fond għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Is-Sentenza Appellata

5. Permezz tas-sentenza mogħtija fl-14 ta' Lulju, 2023, il-Bord iddeċieda billi ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati u mill-kjamati fil-kawża, laqa' t-talba tar-rikorrenti u awtorizzahom li ma jġeddux il-kirja *de quo* fl-għeluq tal-perijodu kurrenti, u jirriprendu l-pussess tal-fond skont il-liġi u konsegwentement ordna lill-intimati jirritornaw il-pussess battal tal-fond in mertu lir-rikorrenti fi żmien perentorju ta' tliet (3) xhur mid-data tas-sentenza, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"II. __KONSIDERAZZJONIJIET__

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-pussess lura tal-fond kummerċjali 49 ġia 39 fi Triq id-Dejqa, Valletta mikri lil Joseph Diacono permezz ta' skrittura tal-20 ta' Ġunju, 1961 fl-atti tan-Nutar Joseph Raymond Grech (Dok. A – fol. 3 sa 8). Martin Diacono ġie rikonoxxut inkwilin minflok zijuh Joseph Diacono wara l-mewt tiegħu. Sussegwentement l-istess Martin Diacono ssulloka l-fond lill-intimat Dottor David Tonna. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lura l-fond stante li l-fond ġie abbandunat u mhuwiex qiegħed jintuża għall-iskop mikri.

L-intimati jikkontendu li t-talbiet għadhom jiġu miċħuda billi in sinteżi jeċċepixxu li fl-ewwel lok l-atturi jridu jġibu prova tat-titolu u li mhuwiex minnu li l-fond mhux qed jintuża għall-iskop li għalih ġie mikri tant li qed jintuża bħala maħżen kummerċjali.

Il-klawsoli fl-iskrittura rilevanti għal dan il-każ huma l-klawsoli 3 u 4 li jipprovdu li l-inkwilin jobbliga ruħhu li l-post jibqa' wżat għal skopijiet kummerċjali biss u li għandu l-fakultà li jissulloka l-fond jew parti minnu mingħajr ħtieġa ta' permess tal-lokatur.

Ir-rikorrenti Joseph Bonello xehed permezz ta' affidavit (Dok. JB – fol. 30 sa 33) *li wara l-mewt ta' Joseph Diacono l-kera bdiet titħallas minn Martin Diacono lill-Avukat Malcolm Mifsud għan-nom ta' Vincent Bianco, iz-ziju tar-rikorrenti mill-20 ta' Diċembru, 2003 sad-19 ta' Diċembru, 2010 kif jirriżulta mill-irċevuta u kopja taċ-ċekk relattiv (Dok. JB4 u JB4A – fo. 84 u 85). F'Novembru 2011 Martin Diacono bagħat il-kera lir-rikorrenti Graziella Bonello fl-ammont ta' €108.25 għall-perijodu mill-20 ta' Diċembru, 2010 sad-19 ta' Diċembru, 2011 (Dok. JB4B – fol. 86 u 87). Kera aktar ma tħallsitx iżda f'Ġunju 2019 iddepożita f'ismu l-kera fir-Reġistru tal-Qorti għall-perijodu mill-20 ta' Diċembru, 2012 sad-19 ta' Diċembru, 2019 (dok. JB4Ċ – fol. 88). Jgħid li wara li hu u ħutu akkwistaw il-fond kien għadda min quddiem il-fond li kien jidher magħluq u abbandunat. B'hekk sar kuntratt ma' Martin Diacono li kien infurmahom li l-fond kien issa f'idejn l-Avukat David Tonna. Sussegwentement kien hemm skambji bejn ir-rikorrenti u l-Avukat David Tonna (Dok. JB5 sa JB7 u JB9 sa JB11 – fol. 89 sa 91 u 93 sa 96). Fil-15 ta' Frar, 2019 il-partijiet spezzjonaw il-fond li rriżulta li kien abbandunat u kien ilu snin ma jintuża. Kien hemm ħafna trab iswed mal-art li nġabar tul is-snin u kien vojt ħlief għal xkaffar vojta hekk kif jidher mir-ritratti esebiti bħala Dok. JB8 (fol. 92). Jgħid li huwa evidenti li qatt ma saret xi forma ta' manutenzjoni jew tibjid bil-konsegwenza li l-fond kien żdingat u saħansitra mingħajr dawl. L-istat li kien jinsab fih il-fond fil-15 ta' Frar, 2019 ġie kkonfermat ukoll mill-__**Avukat Dottor Paul Cachia li xehed fid-9 ta' Diċembru, 2019**__ li huwa kien preżenti għall-ispezzjoni tal-15 ta' Frar, 2019 u l-fond kien jidher abbandunat u magħluq għal żmien twil u ppreżenta ritratti addizzjonali li ttieħdu dakinhar (Dok. PC – fol. 99 u 100). Jgħid li dan l-istat huwa differenti mill-istat li sabu fil-fond fid-29 ta' Ottubru, 2019 wara li nfetħet il-kawża u sar l-aċċess mill-periti tekniċi.*

Joseph Bonello Bianco, iben ir-rikorrenti Joseph Bonello fis-seduta tal-24 ta' Frar, 2020 (fol. 107 sa 110) *jikkonferma wkoll li l-istat tal-fond dakinhar tal-ispezzjoni tal-15 ta' Frar, 2019 hekk kif jidher mir-ritratti a fol. 111. Iżda jgħid li dakinhar li saret l-ispezzjoni damu jistennew għaliex is-*shutter *kien ilu ma jinfetaħ. Il-*wires *tad-dawl fil-fond kienu maqtugħin u l-ixkaffar li kien hemm kien jidher antik u mikul.*

F'dawn il-proċeduri l-Bord ħatar lill-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Mario Cassar bħala membri tekniċi tal-Bord. Huma żammew aċċess fid-29 ta' Ottubru, 2019. Fir-rapport tagħhom (fol. 114 sa 124) ikkonstataw li fil-fond kien hemm filing cabinet *b'diversi files u anke* filing cabinet *tond. Il-*finishes *konsistenti fil-madum u żebgħa tal-ħitan huma qodma u ilhom nieqsa minn manutenzjoni regolari. Mas-saqaf hemm*

diversi raw bolts *kif ukoll* channel *għas-servizz tal-elettriku antik iżda m'hemmx dawl minkejja li mal-ħajt intern mal-faċċatta hemm* meter *tad-dawl. Ikkonstataw li l-fond ma kienx qiegħed jintuża regolarment peress li kien hemm nuqqas ta' ndafa u manutenzjoni kif ukoll ma kienx hemm dawl u lanqas servizzi iġeniċi. Fil-fond kien hemm ftit xkaffar u* files *iżda kien hemm biss ammont żgħir illi kien ftit wisq sabiex il-periti jiddefinixxu l-fond bħala maħżen. Ikkonstataw li kien hemm kambjamenti fil-fond meta ħadu konjizzjoni tar-ritratti annessi mal-affidavit tar-rikorrenti.*

__Fis-seduta tat-2 ta' Frar, 2021 xehed l-intimat Martin Diacono (fol. 132A sa 132F) prodott mir-rikorrenti__ *li qal illi Joseph Diacono miet f'Settembru 2002. Jgħid li Joseph Diacono kellu assoċjazzjoni mal-intimat Dottor David Tonna bl-isem Tonna & Diacono fejn kienu jinnegozjaw fil-proprjetà. Ikkonfema li huwa ssulloka l-fond lill-Avukat Dottor David Tonna hekk kif jidher mid-dokument anness man-nota a fol. 135 (Dok. MDX – fol. 136 sa 140). Dan jirriżulta wkoll mill-*email *esebita bħala Dok. PC1 (fol. 149) datata 7 ta' Diċembru, 2009.* ***__L-istess xhud xehed ukoll fis-seduta tal-5 ta' Ottubru, 2021 (fol. 153A sa 153D)__*** *li l-intimat David Tonna kien juża l-fond bħala arkivju. In ottemperanza ta' dak mitlub fis-seduta tal-5 ta' Ottubru, 2021, l-intimat Diacono ppreżenta nota fl-24 ta' Novembru, 2021 (fol. 152) fejn ikkonferma li ma sabx ftehim ta'* partnership *bejn Tonna u Diacono iżda jgħid li din kienet* partnership a nom collectif *istitwita fid-19 ta' Mejju, 1948. Jgħid ukoll li s-sullokazzjoni ma' Dr. David Tonna bdiet fit-2 t'Awwissu, 2012 u qablu kien hemm ċertu Vincent Grech sal-31 ta' Diċembru, 2011 u ppreżenta* ledger *tal-kirjiet in kwistjoni mal-fond in meritu (fol. 153).*

__L-intimat Dr David Tonna xehed fis-seduta tad-29 ta' Novembru, 2021__ *li huwa ssulloka l-fond sabiex jużah bħala store għall-arkivju u dan għaliex għandu uffiċin sovrastanti l-fond mikrija lilu mingħand terzi u li huwa jissullokahom lil ibnu bħala uffiċċju legali. Il-fond dejjem kien kamra waħda li kellha s-servizzi iżda peress li kienet ser tintuża bħala store is-servizzi nqatgħu.* ***__In kontro-eżami__*** *jikkonferma li l-karti fil-fond huma tiegħu mhux ta' ibnu. Ikkonferma li dakinhar li sar l-aċċess fi Frar 2019 kien hemm diffikultà biex jinfetaħ ix-*shutter*, servizzi ta' dawl ma kienx hemm u kkonferma l-istat li kien jisab fih il-fond kif jidher fir-ritratti esebiti mir-rikorrenti. Jgħid li fl-ispezzjoni ta' Frar ma kienx hemm dokumenti fil-fond però kien hemm l-ixkaffi ppreparati biex jibdew jieħdu d-dokumenti u jgħid li ma jiftakarx kemm il-fond kien ilu vojt.* ***__Fis-seduta tad-29 ta' April, 2022 xehed (fol. 156 sa 157)__*** *li waqt il-mori tal-kawża huwa rtira bħala* partner *mid-ditta Mamo TCV u l-*files *li kellu fl-uffiċċju ta' Mamo TCV iddepożitahom fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.*

IKKUNSIDRA

__Titolu__

Ir-rikorrenti Joseph Bonello xehed (Dok. JB – fol. 30 sa 33) li r-rikorrenti għandhom is-sehem ta' 1/3 kull wieħed fil-fond li akkwistaw permezz ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Malcolm Licari tal-24 ta' Jannar, 2011 (Dok. JB1 – fol. 34 sa 53) mingħand ommhom Carmela sive Carmelina Bonello u zijithom Mary Bianco. Carmelo Bonello u Mary Bianco wirtu l-fond mingħand zijuhom Vincenzo Bianco li miet fis-27 ta' Lulju, 2010 hekk kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis *(Dok. JB2 – fol. 54 sa 67). Is-sidien imsemmija fl-iskrittura tal-20 ta' Ġunju, 1961 huma n-nanna tar-rikorrenti u wliedha. Inoltre l-Bord jinnota li dawn il-provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti mill-intimati, oltre li l-intimati stess ippreżentaw iċ-ċedola ta' depożitu ta' kera (fol. 88) kontra waħda mir-rikorrenti stess ossia Graziella Vella u fl-istess ċedola hemm indikat li l-istess Vella hija ko-proprjetarja ma' oħrajn. Mill-assjem tal-provi dwar it-titolu ppreżentati mir-rikorrenti l-Bord huwa sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti u għalhekk qed jiċħad din l-eċċezzjoni.*

Mertu

*Qabel ma l-Bord jittratta l-mertu, josserva li tul il-proċeduri ġiet sollevata l-kwistjoni li kienet il-*partnership en nom collectif *Tonna and Diacono li kienet issullokat lil David Tonna u mhux Martin Diacono. Il-*partnership *kienet tamministra numru ta' kirjiet inkluż dik odjerna. Mal-mewt ta' Joseph Diacono, il-familji Diacono u Tonna qasmu l-proprjetajiet u l-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġiet assenjata lill-familja Diacono. Prova tal-ftehim tal-*partnership en nom collectif *ma tressqitx. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimati jgħidu li l-ftehim mal-Avukat David Tonna ġie ffirmat minn Martin Diacono għan-nom tal-*partnership*. Mill-provi prodotti jirriżulta illi l-iskrittura a fol. 3 li l-fond ingħata lill-Prokuratur Legali Joseph Diacono f'ismu personali u mhux in rappreżentanza ta' xi* partnership*. Iċ-*cheque *a fol. 85 ma nħariġx mill-*partnership *iżda mill-intimati personalment. Lanqas iċ-ċedola a fol. 88 ma saret f'isem il-*partnership *u l-korrispondenza li saret bejn il-partijiet kienet f'isem Martin Diacono mingħajr kwalifika. L-intimat Martin Diacono ma ressaq l-ebda eċċezzjoni li mhuwiex il-leġittimu kontradittur. Pjuttost talab li jiġu kjamati fil-kawża l-eredi ta' Joseph Diacono u fis-seduta tas-26 ta' Novembru, 2020 (fol. 131) ġie ddikjarat li r-risposta ppreżentata minn Martin Diacono għandha tapplika wkoll fir-rigward tal-kjamati fil-kawża. B'hekk il-Bord mhuwiex ser jinoltra fil-kwistjoni lil min tgħajjat il-kirja. Dan anke għaliex il-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-allegat ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji mill-inkwilin konsistenti fin-*non uso *tal-fond bejn il-partijiet kollha f'dawn il-proċeduri jaqblu li l-inkwilin odjern huwa l-Avukat David Tonna.*

In-nuqqas ta' użu huwa ħafna drabi ekwiparat bħala bdil ta' destinazzjoni. Di fatti l-Qrati tagħna jekwiparaw iż-żewġ termini "non uso" *u* "użu divers" *bħala ħaġa waħda.*

Fil-kawża fl-ismijiet ***Enotria Limited (C880) vs Nazzarena Meli et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-1 ta' Diċembru, 2017,* ***Appell Ċivili numru 30/2005 AE*** *ġie ritenut:-*

> *"*Fil-każ Emanuel Borg et vs Dr Joseph Vella Baldacchino deċiż fis-27 ta' Ottubru, 2005, il-Qorti osservat: "Il-ġurisprudenza dejjem imxiet fuq il-Laurent li b'erba' kelmiet fisser ħafna. "*Non si usa della cosa secondo li sua destinazione non usandone"* (ara vol. XXXIV-I-164 u XXXVI-1-141 u bosta sentenzi li mxew fuqhom). Jingħad ukoll li "l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħhu minn kwalunkwe ċirkostanza, anke l-iżjed żgħira u ġenwina, biex jippriva lill-inkwilin mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija ("Caruso vs Formosa", 26 ta' Novembru, 1954, Vol. XXXVIII-1-256, "Briffa et vs Borg", appell mill-Bord 10 ta' Jannar, 2000) "u anke jekk jeżisti dubbju fl-interpretazzjoni, dak id-dubbju għandu jmur favur il-kerrej li minkejja l-interpretazzjoni l-oħra jista' jiġi jitlef il-pussess tal-fond. ("Calleja vs Debono, 10 ta' Frar, 1961"). Barra dan "jekk hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond minħabba li dan ikun inżamm magħluq, ma hemmx kriterju fiss u dan jiġi determinat in ispecie, meħuda in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ" (Appell Ċivili "Busuttil vs Zammit", 7 ta' Mejju, 1956, "Demanuele et vs Frost Food Services Limited", Appell mill-Bord, 3 ta' Settembru, 2002), ukoll "il-fatt biss li l-intimat seta' għal xi raġuni jew oħra naqqas xi ftit l-attività kummerċjali tiegħu u allura l-fatt biss illi l-fond ma baqax jiġi użat bl-istess frekwenza kif kien jintuża preċedentement, ma jammontax għan-non uso fis-sens tal-liġi ...".

Huwa paċifiku li l-kerrej għandu juża l-ħaġa mikrija bħala bonus paterfamilias *u li n-nuqqas ta' użu ta' fond għal żmien indefinit u mingħajr raġuni valida fil-liġi jew qed jintuża b'mod sporadiku, jitqies bdil fid-destinazzjoni tiegħu. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza* ***Anna Galea pro et noe vs Agricultural Co-Operative Limited*** *deċiża fl-24 ta' Mejju, 2006 (****Appell Ċivili numru 61/2002/1PS)*** *irriteniet:-*

> ... tajjeb li jiġi hawn ribadit dak drabi oħra mtenni, u ċioe, li "hawn si tratta ta' kirja ta' maħżen fejn kull ma jeħtieġ li jiġi ppruvat hu l-fatt illi l-inkwilin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriċċjożament jew taparsi, il-fond għad-destinazzjoni unika tiegħu biex fih tiġi mqiegħda merkanzija tan-negozju. In-non uso f'dan il-każ kellu allura jiġi pprovat fi grad wisq ogħla minn dak meħtieġ fil-każ ta' ħanut (Ludgarda Gatt et – vs – Pauline Cassar, Appell, 28 ta' Ġunju, 2001).

Imbagħad fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Antonia Buhagiar vs Eric Mizzi*** *(kwotata fis-sentenza sudetta) deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 1972 ingħad li trattandosi ta' maħżen hu ferm loġiku li l-attività kondotta fih, tinsorġi meta l-bżonn hekk jirrikjedi.*

Mill-provi prodotti f'dawn il-proċeduri senjatament mir-ritratti li ttieħdu fl-ispezzjoni li saret ftit xhur qabel ma ġiet intavolata l-kawża u ċioe fl-ispezzjoni tal-15 ta' Frar, 2019 (Dok. JB8 – fol. 92 u Dok. PC a fol. 99 u 100) jirriżulta li l-fond kien vojt u ma kienx qiegħed jintuża tant li l-ixkaffar kien vojt. Mill-istess ritratti jidher ċar li l-fond ma kienx jintuża u kien mitluq. Fl-aċċess miżmum mill-Membri Tekniċi fil-mori ta' dawn il-proċeduri rriżulta li kien hemm kambjament fil-fond minn meta ttieħdu r-ritratti ta' Frar 2019 komparat mas-sitwazzjoni f'Ottubru 2019 meta aċċedew il-periti tekniċi. Dakinhar tal-aċċess kien hemm żewġ filing cabinets *b'diversi* files *u anke* filing cabinet *tond. Il-*finishes *kienu qodma u ilhom nieqsa minn manutenzjoni regolari. Minkejja li kien hemm xi* files *u* filing cabinets*, anke l-periti tekniċi kienu tal-fehma li l-fond ma kienx qiegħed jintuża regolarment peress li kien hemm nuqqas ta' ndafa u manutenzjoni, ma kienx hemm dawl u lanqas servizzi iġeniċi. Fil-fond kien hemm ftit xkaffar u files iżda kien hemm biss ammont żgħir illi kien ftit wisq sabiex il-periti jiddefinixxu l-fond bħala maħżen.*

L-inkwilin l-Avukat David Tonna fil-kontro-eżami kkonferma li fl-ispezzjoni ta' Frar 2019 kien hemm diffikultà biex jinfetaħ ix-shutter, u kkonferma wkoll li l-istat li kien jinsab fih il-fond kif jidher mir-ritratti esebiti mir-rikorrneti. Ikkonferma wkoll li f'dak il-perijodu ma kienx hemm dokumenti fil-fond però kien hemm l-ixkaffi ppreparati biex jidew jieħdu d-dokumenti u ma jiftakarx kemm kien ilu vojt. Lanqas ma nġabet ġustifikazzjoni għaliex il-fond kien vojt f'dak iż-żmien. Mix-xhieda ta' Dr. David Tonna jirriżulta wkoll li huwa diġà jżomm il-karti relatati mal-professjoni tiegħu fl-uffiċċju ta' Mamo TCV naturalment għaliex kien hemm il-lok minn fejn jaħdem iżda qal li matul dawn il-proċeduri huwa rtira bħala partner *minn Mamo TCV u l-*files *li kellu għand Mamo TCV mexxihom fil-fond in meritu. Dan ifisser li sakemm huwa kien* partner *ġewwa Mamo TCV l-*files *tax-xogħol tiegħu kienu jinżammu fl-uffiċini ta' Mamo TCV u mhux fil-fond in meritu u jagħmel sens li l-arkivju jinżamm fl-uffiċċju fejn wieħed ikun qed jopera. Dawn il-fatturi kollha jwasslu lill-Bord għall-konklużjoni li l-fond ma kienx qiegħed jintuża għal numru ta' snin u kien biss wara li nfetħu dawn il-proċeduri li tpoġġew il-karti sabiex il-fond jintuża jew jidher li qed jintuża bħala arkivju.*

III. *__KONKLUŻJONI__*

Għal dawn il-motivi l-Bord jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati u mill-kjamati in kawża, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizza lir-rikorrenti illi ma jġeddux il-kirja de quo fl-għeluq tal-perijodu korrenti u jirriprendu l-pussess tal-istess fond skont il-Liġi u konsegwentement jordna lill-istess intimati sabiex jirritornaw il-pussess battal tal-fond in meritu lir-rikorrenti fi żmien perentorju ta' tliet (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimati u tal-kjamati fil-kawża."

L-Appell

6. Fir-rikors tal-appell imressaq mill-intimati fit-2 t'Awwissu, 2023, dawn talbu lil din il-Qorti jogħġobha tħassar is-sentenza appellata mogħtija fl-14 ta' Lulju, 2023 mill-Bord, *'u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellati u tilqa' t-talbiet kollha tal-appellanti'*.

7. L-appellanti spjegaw li l-kirja mertu ta' din il-kawża hija waħda li temerġi mill-kuntratt tal-20 ta' Ġunju, 1961 fl-atti tan-Nutar Joseph Raymond Grech, u din hija kirja protetta li tkompli tiġġedded sal-2028 skont l-Att X tas-sena 2009. Qalu li skont l-imsemmi kuntratt, l-inkwilin jew l-aventi kawża tiegħu, setgħu jissullokaw il-fond u dan mingħajr il-ħtieġa ta' permess mis-sidien tal-fond. Qalu wkoll li fl-1 ta' Lulju, 1999 sal-31 ta' Diċembru, 2011, kienet saret sullokazzjoni tal-fond lil ċertu Vincent Grech, filwaqt li l-ftehim ta' sullokazzjoni lil Dr David Tonna kien beds fit-2 t'Awwissu, 2012. Qalu li l-kundizzjonijiet tas-sullokazzjoni huma ċari, u Dr Tonna kellu juża l-fond biss għal skop kummerċjali.

8. L-appellanti qalu li huma ma jaqblux mal-konklużjonijiet fattwali u legali li wasal għalihom il-Bord. Spjegaw li l-appellant David Tonna kien ikkonferma li huwa kien jagħmel użu mill-fond bħala *store* kummerċjali biex iżomm il-*files* assoċjati mal-ħidma tiegħu bħala avukat. Qalu li fix-xhieda tiegħu l-Avukat Tonna spjega li huwa kellu bżonn jagħmel użu mill-fond bħala maħżen għall-*files,* għaliex huwa kellu binja viċin, u llum il-ġurnata hemm it-tifel tiegħu jipprattika fiha. Qalu li Tonna stess ikkonferma li kien hemm żmien meta ma tantx kien jagħmel użu minn dan il-fond, u fil-fatt kienu tneħħew is-servizzi. Qalu

li l-Bord injora kompletament il-fatt li f'dan il-post hemm kamra waħda żgħira, u Tonna deherlu li s-servizzi kienu hemm għalxejn, u għalhekk kien neħħihom ladarba l-fond kien qiegħed jintuża bħala *store.* Qalu li l-Bord injora wkoll il-kliem tal-Periti Tekniċi, li qalu li l-fond *"ma kienx qiegħed jintuża regolarment"*, u għalhekk dan il-kliem jindika li kien hemm użu, anke jekk ma kienx regolari.

9. L-appellanti qalu li huma dejjem ċaħdu li kien hemm *non uso* tal-fond, u użu dejjem kien hemm, anki jekk ma kienx wieħed kostanti. Qalu li l-Bord injora wkoll id-definizzjoni legali ta' '*non* uso', u l-appellati ma ppruvawx li l-fond ma kienx qiegħed jintuża, iżda kien qiegħed jintuża anki jekk mhux b'mod regolari. Fl-aħħar nett l-appellanti għamlu riferiment għal ġurisprudenza li fil-fehma tagħhom ġiet injorata mill-Bord, u qalu li din tikkonferma li interruzzjonijiet fl-użu tal-fond tul il-perijodu tas-sullokazzjoni tiegħu, ma jammontawx għal '*non uso',* u b'hekk il-Bord ma setax jilqa' t-talbiet tal-appellati.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

10. L-appellati wieġbu li l-appell intavolat mill-appellanti huwa frivolu u vessatorju, u għalhekk għandu jiġi miċħud. Qalu li l-appell kif interpost ma seta' qatt jintlaqa', u huwa proċeduralment monk għaliex it-talba lill-Qorti hija sabiex din '*tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellati u tilqa' t-talbiet kollha tal-appellanti',* u dan għaliex l-appellati bħala rikorrenti, ma ressqu l-ebda eċċezzjonijiet, filwaqt li l-appellanti bħala intimati ma ressqu l-ebda talbiet. B'żieda ma' dan, l-appellati qalu li l-appell huwa infondat għaliex huma seħħilhom jippruvaw li l-fond kien abbandunat, u ma kienx qiegħed jintuża għal skopijiet kummerċjali, kif pattwit fil-kuntratt ta' lokazzjoni. Qalu wkoll li l-appellanti ma taw l-ebda raġuni, imqar remota, dwar għalfejn din il-Qorti

għandha tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamel il-Bord, u tirrevoka s-sentenza appellata.

11. L-appellati qalu li huma talbu r-ripreża tal-fond skont l-artikolu 9(a) tal-Kap. 69, għaliex fil-fehma tagħhom l-appellanti kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja, u senjatament il-klawsola numru tlieta (3) tal-kuntratt li tgħid li *'il-post jibqa' użat għal skopijiet kummerċjali biss'*. Qalu wkoll li l-fond mhux qiegħed jiġi użat u tħalla fi stat ta' abbandun (*'non uso'*), b'tali mod li qiegħda ssir ħsara lill-fond, u l-fond lanqas qiegħed jintuża għall-iskop li għalih ingħata b'kiri. Qalu li l-pożizzjoni tal-appellanti kienet li l-fond kien qiegħed jintuża bħala maħżen kummerċjali, iżda li l-Bord kien korrett meta sab li din l-eċċezzjoni hija infondata fil-mertu, u għalhekk huwa ferm sorprendenti li issa l-appellanti qegħdin iressqu l-appell tagħhom fuq l-istess binarju. L-appellati qalu li mill-provi għandu jirriżulta li qabel infetħu dawn il-proċeduri, il-fond in kwistjoni kien magħluq, mitluq u abbandunat, anki vojt, għajr għal xi xkaffi li kienu kompletament vojta. Qalu li minkejja dan, qabel sar l-aċċess mill-Membri Tekniċi tal-Bord, l-appellant Dottor David Tonna ta kinsa lill-fond u tefa' ftit *files* fih biex jagħti l-impressjoni li qiegħed jużah bħala maħżen. L-appellati għamlu riferiment għax-xhieda ta' Joseph Bonello u tal-Avukat Paul Cachia quddiem il-Bord, li qalu li r-ritratti esebiti tal-post vojt[1], ġew ikkonfermati anki mill-intimat, hawn appellant, Martin Diacono waqt is-seduta tat-2 ta' Frar, 2021, u mill-Avukat David Tonna nnifsu. Qalu li dawn ir-ritratti ma jħallu l-ebda dubju li l-fond kien totalment abbandunat u maħmuġ, u li ma kien qiegħed isir l-ebda użu minnu, u għalhekk dan mhux każ ta' interruzzjoni żgħira fl-użu tal-fond kif jallegaw l-appellanti fir-

[1] *A fol.* 92 tal-proċess.

rikors tal-appell tagħhom, iżda dan kien każ fejn fond tħalla assolutament abbandunat u ma kien qiegħed isir l-ebda użu minnu.

12. L-appellati qalu li meta l-Avukat David Tonna xehed it-tieni darba quddiem il-Bord, dan ipprova jilqa' għas-sejbiet tal-Membri Tekniċi tal-Bord billi qal li huwa kien irtira minn *partner* tad-ditta Mamo TCV, u kien tefa' xi *files* fil-fond mertu tal-kawża. Qalu li din l-affermazzjoni m'għandha l-ebda rilevanza għal dan il-każ għaliex il-kawżali tal-iżgumbrament kienu diġà jeżistu meta nfetħet il-kawża, u l-fatt li waqt l-andament tal-kawża Tonna tefa' fil-fond xi *files* li ma riedx iżomm aktar għand id-ditta Mamo TCV, mhuwiex użu għall-iskop kummerċjali li għalih il-fond kien inkera. Qalu li l-fond għadu mitluq u abbandunat kif kien qabel. L-appellati qalu wkoll li l-użu ta' fond sempliċement biex fih jinżammu l-*files,* mhuwiex skop kummerċjali kif stipulat fil-kuntratt ta' kiri. L-appellati qalu wkoll li jekk huwa minnu li l-Avukat Tonna irtira kif qal, żgur li ma jistax jiġi kkunsidrat bħala negozjant, u l-allegat użu li jrid jagħmel mill-fond mhuwiex relatat ma' negozju kummerċjali kif stipulat fil-kuntratt ta' lokazzjoni. Qalu li lanqas m'huwa validu l-argument tal-appellanti li t-tifel tal-Avukat Tonna qed jipprattika bħala avukat f'binja viċin il-fond mertu tal-kawża, billi t-tifel tal-Avukat Tonna la huwa inkwilin u lanqas m'huwa sub-inkwilin, u m'għandu ebda dritt jagħmel użu mill-fond.

13. L-appellati qalu li anke t-tneħħija tas-servizzi mill-fond, saret għaliex il-fond ma kienx qiegħed jintuża, u għalhekk it-tneħħija tas-servizzi mill-fond hija biss prova oħra ta' dan. Qalu wkoll li t-tneħħija tas-servizzi mill-fond hija ta' preġudizzju għalihom bħala sidien, u huma qatt ma taw awtorizzazzjoni lill-appellanti jneħħu l-*meters* mill-fond. Qalu li għalhekk il-Bord kien ferm ġustifikat

meta laqa' t-talbiet tagħhom. Qalu li mix-xhieda ta' Martin Diacono tad-29 ta' April, 2022, għandu jirriżulta li l-aħħar darba li l-fond intuża għal skop kummerċjali kien sas-sena 2012, jew sal-aħħar tal-2011, għaliex sa dak iż-żmien il-fond kien sullokat bħala *retail outlet* li kien ibiegħ il-*prints.* L-appellati temmew jgħidu li f'dawn iċ-ċirkostanzi l-appellanti kien messhom irritornaw il-fond minn jeddhom, u mingħajr il-ħtieġa ta' proċeduri ġudizzjarji, u dawn ma kellhomx jappellaw mis-sentenza tal-Bord, u għalhekk din il-Qorti għandha tikkunsidra li l-appell huwa frivolu u vessatorju u għandha tikkundanna lill-appellanti jħallsu d-*doppie spese*, għaliex huwa ntiż biss biex iżomm lill-appellati milli jieħdu lura ħwejjiġhom, kif ukoll għaliex huwa ovvju li s-sentenza tal-Bord ma fiha xejn x'wieħed jiċċensura.

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

14. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellati. L-appellanti huma tal-fehma li l-Bord għamel apprezzament taċ-ċirkostanzi tal-każ fattwalment u legalment żbaljat, u għalhekk wasal għal konklużjoni żbaljata meta laqa' t-talbiet tal-appellati. Il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa evidenti li t-talba fir-rikors tal-appell, hija waħda żbaljata, u dan stante li t-talbiet li jagħmlu riferiment għalihom l-appellanti, huma dawk li saru mill-appellati qua rikorrenti quddiem il-Bord, filwaqt li l-eċċezzjonijiet li l-appellanti jitolbu li jintlaqgħu, huma dawk sollevati minnhom bħala intimati fil-proċeduri quddiem il-Bord.

L-Aggravju

15. L-appellanti jgħidu li l-Bord wasal għal konklużjoni żbaljata meta qies li kien hemm non-użu tal-fond, jew użu tal-fond b'mod divers minn dak li għalih kien inkera, u għalhekk kien hemm bidla fid-destinazzjoni tal-fond. L-appellanti spjegaw li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa suġġett għal kirja protetta li għandha tiġġedded sal-2028, u l-kuntratt ta' lokazzjoni kien jippermetti s-sullokazzjoni, bil-kundizzjoni li l-fond jibqa' jintuża għal skop kummerċjali. L-appellanti saħqu li kellu jirriżulta li l-fond għadu jintuża bħala maħżen mill-Avukat David Tonna, u l-fond jikkonsisti f'kamra waħda li fiha hemm xkaffar jew *filing cabinet* bil-files tal-Avukat Tonna, li fil-mori ta' dawn il-proċeduri irtira mir-rwol li kellu ma' ditta ta' avukati. L-appellanti qalu li l-konklużjoni li waslu għaliha l-Membri Tekniċi tal-Bord li l-fond mhuwiex jintuża 'regolarment', kellha twassal lill-Bord għall-konvinċiment li dan il-fond xorta waħda qiegħed jintuża, anke jekk mhux b'mod regolari, u qalu li interruzzjonijiet fl-użu tal-fond ma jammontawx għal non-użu.

16. Il-Qorti tqis li m'għandhiex għalfejn telabora wisq fuq il-konsiderazzjonijiet fattwali li wasslu lill-Bord għall-konvinċiment li l-fond mhuwiex jintuża, la għar-raġuni li għalih inkera, u lanqas għal xi forma ta' użu ieħor. Jidher ċar, minn dak li xehdu l-appellati, li fiż-żmien meta saret l-ewwel spezzjoni fuq il-fond, il-fond ma kienx qiegħed jintuża bl-ebda mod, u fil-fond kien hemm ħafna trab, *shutter* ta' barra li ma setax jinfetaħ, nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond, nuqqas ta' servizzi iġeniċi, u nuqqas ta' servizzi, liema nuqqasijiet jindikaw li l-fond kien tħalla abbandunat u mhux użat kompletament qabel infetaħ għall-aċċess. Meta l-appellati fetħu l-proċeduri quddiem il-Bord li

permezz tagħhom talbu li jiġu awtorizzati jirriprendu pussess tal-fond, l-appellanti għamlu xi ċaqliq żgħir fil-fond, billi daħħlu *filing cabinet,* tefgħu fih ammont żgħir ta' *files,* u meta saret l-ispezzjoni tal-fond mill-Membri Tekniċi tal-Bord, spjegaw li l-fond kien ser jibda jintuża bħala maħżen kummerċjali sabiex Dottor Tonna jkun jista' jpoġġi fih l-*files* relatati max-xogħol tiegħu ta' avukat. La l-Membri Tekniċi u lanqas il-Bord ma kienu konvinti mill-veraċità ta' stqarrija bħal din, tant huwa hekk li l-Bord ikkonkluda li l-fond mhuwiex jintuża, u għalhekk l-appellati għandhom raġun fit-talbiet tagħhom. Din il-Qorti hija tal-istess fehma. Ċertament li l-ebda inkwilin li juża fond jew li għandu l-intenzjoni li jagħmel użu minn fond, ma jelimina minnu s-servizz tad-dawl. Anki jekk il-fond in kwistjoni jista' jintuża għal raġunijiet partikolari biss minħabba d-daqs tiegħu u l-post fejn jinsab, post mingħajr dawl żgur li mhuwiex adegwat biex jintuża bħala maħżen għal dokumenti tas-sub-inkwilin in konnessjoni max-xogħol li kien jagħmel bħala avukat. L-istat li tħalla fih il-fond ukoll ma jindikax li hemm il-ħsieb li jibda jsir użu minnu, u l-istat ta' abbandun u nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond huma wkoll fatturi li qegħdin jarrekaw ħsara lis-sidien tal-fond. Għaldaqstant kien korrett il-Bord fil-konklużjonijiet tiegħu, u din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'dan ir-rigward.

17. Il-Qorti tqis li fin-nuqqas ta' raġunijiet sodi in sostenn tal-appell imressaq mill-appellanti, dan l-appell għandu jitqies bħala wieħed frivolu u vessatorju, u li għandu jattira s-sanzjoni tad-*doppie spese* minħabba n-natura frivola tiegħu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dan l-appell billi tiċħad l-aggravju sollevat mill-appellanti, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata

fl-intier tagħha. In vista tan-natura frivola ta' dan l-appell, il-Qorti tqis li l-appellant għandu jkun suġġett għall-piena tal-ispejjeż doppji.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur