BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 110/2016
Nru fuq il-Lista: 22

Salvino Debono, iżda permezz ta' digriet datat 29 ta' Novembru 2023 l-atti ġew leġittimati f'isem Carmen Debono[1]

vs

Rose Busuttil

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrent datat it-27 ta' Ottubru 2016[2], flimkien mal-affidavit tar-rikorrent inizijali Salvino Debono[3] li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

---

[1] Ara verbal a fol 364 tal-proċess.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess. Tajjeb jingħad li inizjalment, il-proċeduri ġew imressqa skond il-proċedura kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[3] A fol 3 tal-proċess.

Illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-fond li jgib in-numru 178 The Strand Gzira, maghruf ukoll bhala "Photo Studio" liema fond kien originarjament mikri bhala "casa bottega"

Illi, presentement, ma hemm hadd li jirrisjedi fl-imsemmi fond u inoltre jinfetah sprodikament ghall-pubbliku in general apparte li ma hemm xejn x'jista' jinbiegh minnu billi mhux fornit u stokkjat kif ghandu jkun hanut ta' din il-kwalita'.

Illi ghalhekk dawn il-fatti jintitolaw lil sid il-kera li jirriprendi il-pussess tal-imsemmi fond ai termini tal-artiklu 9(a) tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta.

Illi mitluba tirritorna l-imsemmi fond lir-rikorrent, l-inkwlina qalet li hija tokkupa il-fond b'titolu validu u legali u ghalhekk ma accettatx li tghaddi lura il-pussess tieghu lill-rikorrenti.

Tghid ghalhekk l-intimata ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux [1] jaqta' u jiddecidi l-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza; [2] jiddikjara illi l-intimata ma ghandhiex aktar dritt ta' protezzjoni in okkupazzjoni l-imsemmi fond [3] jiddikjara xolta il-kirja relattiva u konsegwentement illi l-intimata qed tokkupa l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi [4] jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond propjeta' tar-rikorrenti u cjoe mill-fond 178 The Strand Gzira u dan isir fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissar minn dan il-Bord – kollox skond ma intqal fuq u ghar-ragunijiet imsemmija.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tal-14 ta' Diċembru 2016[4].

Ra n-nota tal-intimata imressqa ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2017[6] fejn dan il-Bord kif qabel impoġġi ippermetta li l-intimata tressaq risposta għall-kawża.

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fl-24 ta' Jannar 2017[7], fejn *ad litteram,* eċċepiet is-segwenti:

> *Illi t-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti ghaliex mhuwiex minnu li jezistu r-rekwiziti msemmija fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jintitolaw lir-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni u t-terminazzjoni tal-lokazzjoni vigenti.*
>
> *Illi ghalkemm ir-rikorrent jghid li l-fond (li ma jisimghux "Photo Studio" izda "Emanuel Studio") gie lokat bhala casa bottega id-*destinazzjoni *principali tal-lokazzjoni kienet dik ta' hanut bid-*destinazzjoni *sussidjarja li l-inkwilin seta wkoll jutilizza l-fond bhala residenza kif fil-fatt gara tul il-lokazzjoni.*
>
> *Illi bhala hanut mhuwiex minnu li jinfetah b'mod sporadiku u/jew li mhuwiex qed isir negozju minnu. Il-fatt li l-hanut mhuwiex fornit bl-ahhar teknologija ma jfissirx li ma ghadux jippresta s-servizzi li solitament jaghti hanut fotografiku. Inoltre sija r-rikorrent u sija l-awturi tieghu ilhom snin*

[4] A fol 4 tal-proċess.
[5] A fol 7 tal-proċess.
[6] A fol 10 tal-prċoess.
[7] A fol 12 *et seq* tal-proċess.

jafu kif qed jigi gestit n-negozju mill-imsemmi hanut minghajr ma qatt ilmintaw dwar dan u baqghu jircievu l-kera regolarment.

Illi inkwantu dik il-parti mill-fond intiza bhala residenza, il-fond ghadu jintuza bl-istess mod kif ilu jintuza ghall ghexieren ta' snin ukoll bil konsapevolezza tar-rikorrent u l-awturi tieghu li baqghu jircievu regolarment il-kera minghajr qatt ma qajjmu xi oggezzjoni dwar kif kien qed jintuza.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Illi t-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti ghaliex mhuwiex minnu li jezistu r-rekwiziti msemmija fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jintitolaw lir-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni u t-terminazzjoni tal-lokazzjoni vigenti.

Illi ghalkemm ir-rikorrent jghid li l-fond (li ma jisimghux "Photo Studio" izda "Emanuel Studio") gie lokat bhala casa bottega id-destinazzjoni principali tal-lokazzjoni kienet dik ta' hanut bid-destinazzjoni sussidjarja li l-inkwilin seta wkoll jutilizza l-fond bhala residenza kif fil-fatt gara tul il-lokazzjoni.

Illi bhala hanut mhuwiex minnu li jinfetah b'mod sporadiku u/jew li mhuwiex qed isir negozju minnu. Il-fatt li l-hanut mhuwiex fornit bl-ahhar teknologija ma jfissirx li ma ghadux jippresta s-servizzi li solitament jaghti hanut fotografiku. Inoltre sija r-rikorrent u sija l-awturi tieghu ilhom snin jafu kif qed jigi gestit n-negozju mill-imsemmi hanut minghajr ma qatt ilmintaw dwar dan u baqghu jircievu l-kera regolarment.

Illi inkwantu dik il-parti mill-fond intiza bhala residenza, il-fond ghadu jintuza bl-istess mod kif ilu jintuza ghall ghexieren ta' snin ukoll bil konsapevolezza tar-rikorrent u l-awturi tieghu li baqghu jircievu regolarment il-kera minghajr qatt ma qajjmu xi oggezzjoni dwar kif kien qed jintuza.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Ra n-nota tar-rikorrent mressqa fis-seduta tas-16 ta' Marzu 2017[8] kontenenti affidavit ta' Mario Debono.

Ra n-nota tar-rikorrent mressqa fl-4 ta' Mejju 2017[9], kontenenti affidavits ta' Salvino Debono u Silvio Debono.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Mejju 2018[10] meta r-rikorrent għalaq l-istadju tal-provi tiegħu.

Ra x-xhieda ta' Anthony Bonnici u Reuben Bonnici, mwettqa fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2018[11].

Ra x-xhieda ulterjuri ta' Reuben Bonnici u ta' Paul Demajo Albanese, mwettqa fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2018[12].

Ra x-xhieda tal-intimata mwettqa fis-seduta tal-10 ta' April 2019[13].

---

[8] A fol 15 tal-proċess.
[9] A fol 21 tal-proċess.
[10] A fol 31 tal-proċess.
[11] A fol 34 tal-proċess.
[12] Verbal relattiv jinsab a fol 143 tal-proċess.
[13] Din tibda a fol 161 tal-proċess.

Ra żewġ noti tal-intimata mressqa wkoll fis-seduta tal-10 ta' April 2019[14], fejn ġew imressqa ritratti u numru ta' dokumenti.

Ra n-nota tal-intimata mressqa fil-11 ta' Awwissu 2020[15] fejn ġie anness affidavit ta' Dr. Andrew Azzopardi.

Ra x-xhieda ulterjuri ta' Reuben Bonnici, magħmula fis-seduta tad-19 ta' Ottubru 2020[16] u dik li seħħet fis-seduta tat-30 ta' Ġunju 2021[17].

Ra x-xhieda ta' Francis Noel Axiaq, magħmula fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2021[18].

Ra x-xhieda ta' Simon Cutajar, magħmula fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2022[19].

Ra x-xhieda ta' Maria Verginia *sive* Marvin Portelli, magħmula fis-seduta tal-4 ta' April 2022[20].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[21].

[14] Waħda tinsab a fol 179 tal-proċess. L-oħra tinsab a fol 197 tal-proċess.
[15] A fol 217 tal-proċess.
[16] Verbal relattiv jinsab a fol 223 tal-proċess.
[17] Ara verbal a fol 234 tal-proċess.
[18] Verbal a fol 242 tal-prċoess.
[19] Verbal relattiv jinsab a fol 252 tal-proċess.
[20] Verbal a fol 257 tal-proċess.
[21] A fol 276 tal-proċess.

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[22].
Sema' x-xhieda tal-intimata mwettqa fis-seduta tat-2 ta' Ġunju 2023[23].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2023[24] meta ġiet milqugħa talba preċedenti għat-trasfużjoni tal-ġudizzju.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent mressqa fit-28 ta' Diċembru 2023[25].

Ra n-nota responsiva mressqa mill-intimata nhar it-8 ta' Marzu 2024[26].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2024[27] u d-digriet tal-11 ta' Ġunju 2024[28] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għall-għeluq provi u sottomissjonijiet finali). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba

[22] A fol 277 *et seq* tal-proċess.
[23] Verbal a fol 283 tal-proċess.
[24] Verbal jinsab a fol 364 tal-proċess.
[25] Din erronjament ġiet indikata li tinsab a fol 224 tal-proċess.
[26] Erronjament immarkata a fol 229 tal-proċess.
[27] Verbal relattiv erronjament immarkat a fol 234 tal-proċess.
[28] Erronjament immarkat bħala fol 235 tal-proċess.

miċħuda[29]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[30].

Illi madanakollu tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u dan biex anke jserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda prodotta ġiet debitament mixtarra.

Illi in suċċint, ix-xhieda kienet din li ssegwi.

---

[29] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[30] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed Salvino Debono. Fl-ewwel affidavit tiegħu[31], anness mar-rikors promotur meta l-kawża kienet għada waħda proċedura sommarja speċjali, jispjega li huwa sid tal-fond enumerat 178, The Strand, Gżira magħruf ukoll bħala Photo Studio, u jgħid li l-awturi kienu krew dan bħala casa bottega lill-familjari tal-intimata. Jgħid li l-fond qiegħed jinfetaħ biss sporadikament u ma hemmx merċa tajba x'tinbiegħ. Jgħid li l-intimata ġiet avviċinata sabiex tirritorna l-pussess tal-fond iżda din saħqet li għandha titolu validu. F'affidavit ieħor[32] jgħid li mar fil-fond u sabu żdingat u mhux modern. Sabu wkoll traskurat u mimli trab. Kien hemm merkanzija ta' frames antiki. Jekk sab cameras dawn kienu f'ammont żgħir. Ma kienx hemm sodda fil-fond u lanqas sab kamra tal-banju. Kien hemm dehra t'abbandun.

Illi xehed ukoll Mario Debono. Fl-affidavit tiegħu[33] jgħid li huwa iben ir-rikorrent. Jispjega li meta l-fond ġie għand missieru, hu u ħuħ Silvio, marru jaraw l-fond. Dan kien miftuħ u sabu lill-intimata u oħtha. Daħlu ġewwa u jgħid li sabu ħafna imbarazz fil-wara tal-ħanut. Peress li sab ħafna trab, jgħid li kien ċar għalih li l-fond kien ilu ma jara nies. Jgħid li l-fond suppost ibiegħ affarijiet tal-fotografija, u l-kliem Photo Studio jagħmel parti mill-isem tal-ħanut. Ma sabx makkinarju ta' ritratti għall-bejgħ, u jekk kien hemm dan ma kienx adegwat u modern. Spjega li l-intimata qaltlu li ma tiegħu ritratti tal-passaporti. Jgħid li mar aktar drabi u sab li kien magħluq b'mod regolari. Dawn kienu żjariet f'ħinijiet differenti. Jgħid li ġieli sab il-fond miftuħ u dan kien tard filgħaxija. Jgħid li membri tal-familja marru wkoll jixtru mill-fond u ma sabux merkanzija għall-bejgħ. Kien hemm biss xi ftit oġġetti bħal batteriji u *frames* tar-ritratti. Jgħid li hemm ukoll kamra tal-banju iżda dan ma fihx apparat u kċina antika ħafna. L-intimata qaltlu li ma kellhiex sodda fil-fond. Ikompli billi jgħid li zijitu u missieru

[31] A fol 3 tal-proċess.
[32] Dan jinsab a fol 22 tal-proċess.
[33] A fol 16 u 17 tal-proċess.

ma kienux imorru fil-fond. Skond hu l-intimata m'hijiex reġistrata mad-Dipartiment tat-Taxxi u hi tgħix banda oħra, ġewwa 106, Triq Sir Patrick Stuart, Gżira. Skond hu l-ħanut tilef il-*goodwill* li kellhu.

Illi xehed ukoll Silvio Debono. Fl-affidavit tiegħu[34] jgħid li jiġi iben Salvino Debono, u meta l-fond, li huwa jiddeskrivi biss bħala ħanut magħruf bħala Emanuel Photo Studio, ġie f'idejn missieru, mar jara l-fond flimkien ma' perit. Jgħid li jaf li l-intimata kellha kirja biex tiggestiħ bħala *photo studio*. Jgħid li meta daħal sab li dan ma kienx mgħammar sew, kellu ħafna affarijiet qodma. Minn dak li eżamina, jgħid li l-ħanut ma setax jitmexxa sew. Skond hu l-ħanut kien ilu ma jara nies. Dwar in-nuqqas ta' cameras mill-fond, jtenni (u juża l-istess espressjoni[35]) kliem ħuh. Jgħid li għadda diversi drabi fl-inħawi u sab li l-fond kien aktar jintuża bħala villeġġjatura. Skond hu b'dan l-atteġġjament, il-valur tal-liċenzja u l-post kien qiegħed jieħu daqqa finanzjarja. Għalkemm skond hu suppost l-intimata tgħix fil-fond, kien evidenti li dan ma kienx il-każ. Sar jaf li din tgħix banda oħra. Jgħid li b'hekk qiegħed jintilef il-*goodwill* ta' missieru.

Illi xehed ukoll Anthony Bonnici, in rappreżentanza tas-soċjetà GO plc[36]. Huwa jeżebixxi sett ta' dokumentazzjoni rigwardanti Emanuel Studio Limited minn fejn jirriżulta li s-servizz tat-telefon u interess fil-fond in kwistjoni huwa wieħed attivat. Jgħid li t-tip ta servizz huwa intestat bħala "business".

Illi xehed ukoll Reuben Bonnici, rappreżentant ta' ARMS Limited, diversi drabi. Fl-ewwel okkażjoni[37], jeżebixxi numru konsiderevoli ta' dokumentazzjoni rigwardanti l-kontijiet tal-fond u jgħid li dawn huma reġistrati fuq l-intimata u ilhom hekk mis-sena 2009. Ir-rata applikabbli hija waħda *non residential*. Il-

[34] A fol 23 tal-proċess.
[35] Kemm Silvio Debono u Mario Debono jgħdiu li jekk kien hemm xi kamera għall-bejgħ, din kienet waħda antika daqs il-brodu.
[36] Xhieda relattiva tibda a fol 35 tal-proċess.
[37] Xhieda relattiva tibda a fol 45 tal-proċess.

konsum jirreferi għal-fond iżda l-indirizz postali sabiex jintbagħatu l-kontijiet huwa 106, Maria Dolores, Triq Steward, Gżira. F'xhieda oħra[38] jikkonferma li l-fond huwa mgħammar bi smart meter iżda xorta kien ikun hemm ħtieġa li ħaddiem tagħhom imur jaqra hu stess. Fejn hemm indikat *no reading* dan ikun ifisser li l-*meter reader* ma jkunx ingħata aċċess. F'xhieda ulterjuri[39] jispjega li meta fuq il-kontijiet wieħed isib l-ittra "N" din tkun tfisser li l-qari tal-meter ma jkunx sar. Ma jistax jgħid li dan ifisser li l-ħanut kien magħluq, għax seta kien il-każ li sempliċiment ma ngħatax aċċess. Ir-raġuni ma tinkitibx. F'xhieda oħra[40] jispjega li wara direzzjoni fix-xhieda preċedenti biex jinstab minn kien inkarigat jieħu l-qari tal-meters bejn is-snin 2013 u 2016 irċieva informazzjoni li ARMS Ltd ma kellhiex dik l-informazzjoni.

Illi xehed ukoll Paul Demajo Albanese, rappreżentat tad-Trade Liscensing Unit[41]. Jispjega li huwa jaħdem bħala Assistent Direttur. Huwa jeżebixxi dokumenti relattivi għal-liċenzja fuq il-fond, li kienet t'għajjat lil Emanuel Busuttil. In-negozju kien jirrigwarda il-bejgħ t'affarijiet ta' fotografija. Din kienet imħallsa regolarment. Jgħid li huwa ma jkollux aċċess għall-informazzjoni mogħtija mill-Pulizija, li kienu taw l-liċenzja oriġinarjament.

Illi xehdet ukoll l-intimata[42]. Tispjega li l-fond jismu Emanuel Photo Studio għaliex imsemmi għal missierha li kien jismu Emanuel. Missierha kien beda l-lokazzjoni żmien twil ilu, meta hi kellha xi tlett snin (fid-data tax-xhieda tagħha, l-intimata kellha sitta u tmenin sena). Għall-ewwel tgħid li kienet tgħix biss fil-ħanut iżda fi ftit żmien wara marru jgħixu post ieħor. Missierha miet fis-sena 1982. Hi minn dejjem kellha x'taqsam mal-ħanut u kienet tgħin. Il-maġġoranza

[38] Din tibda a fol 146 tal-proċess.
[39] Din tibda a fol 224 tal-proċess.
[40] Din tibda a fol 235 tal-proċess.
[41] Xhieda relattiva tibda a fol 152 tal-proċess.
[42] Xhieda relattiva tibda a fol 161 tal-proċess.

tax-xogħol kien isir fil-ħanut iżda l-iżvillup tal-films ġieli sar id-dar. Ix-xogħol kien jikkonsisti fl-iżvilllup ta' rittratti u bejgħ t'affarijiet relatati mal-istess ġeneru. Meta miet missierha, kien jiġi jgħin n-neputi ċertu Andrew Azzopardi, ma omma, li mietet erba' snin wara. Il-ħanut jinfetaħ mit-Tnejn sal-Ġimgħa bejn it-8:30am u 12:00pm u mill-4pm sas-7pm. Nhar is-Sibt jiftaħ mit-8:30am sa 12:00pm. Dawk huma l-ħinijiet uffiċjali iżda ġieli jkunu miftuħa ħinijiet oħra. Il-meters tad-dawl u ilma qegħdin wara l-bieb ta' barra. Tal-elettriku qiegħed f'kamra li dejjem tkun magħluqa u fil-fatt din tinfetaħ meta jiġi l-qari tal-meter. Tgħid lir-raġel li jiġi jaqra ilu l-istess għal diversi snin. Tispjega li llum l-iżvillup tal-films m'għadux isir minnhom iżda jsir minn laboratorju ieħor u ċioe Fuji ta' Ciancio. Jiġu għalihom huma. Dan jiġi bejn darba jew darbtejn fil-ġimgħa. Meta hija tkun ma tiflaħx imur in-neputi. Tispjega lir-rikorrent ġie darba qabel il-kawża biss. Oħt ir-rikorrent u t-tfal tagħha joqgħodu biswit il-ħanut, imma issa qiegħed isir żvillup. Neputi tiegħu kien jieħu ħsieb il-karozza tagħha, dan kien ċertu David Galea. Tgħid ukoll li kien ġie Mario Debono jagħmel xi xogħol, għaliex is-saqaf kellu xi problemi. Ftit qabel il-kawża, David Galea, in-neputi, kien qalilha li l-familja kienet bi ħsiebha twaqqa l-fond u tagħmel aktar appartamenti. Ħafna mis-*stock* jiġi mill-Ġermanja u l-bqija minn Malta. Teżebixxi seba' ritratti u tispjega l-kontenut tal-istess. Ir-ritratti ittieħdu waqt dawn il-proċeduri. Teżebixxi wkoll diversi reklami. Tgħid li minn mindu beda l-*Yellow Pages* baqgħet tagħmel reklam. Sakemm kien rikjest li titħallas il-liċenzja din dejjem tħallset. Rendikonti u formoli tad-Dipartiment tat-Taxxi (konċernanti t-Taxxa fuq il-Valur Miżjud) tieħu ħsiebhom kull tlett xhur.

Illi in kontro-eżami, l-intimata[43] resqet diversi formuli relattivi mat-taxxa.

[43] A fol 284 tal-proċess.

Illi xehed ukoll Dr. Andrew Azzopardi permezz t'affidavit[44]. Jispjega li twieled fis-sena 1957 u meta kellu xi ħames snin mar jgħix man-nanniet tiegħu u ċioe l-ġenituri tal-intimata ġewwa 106, Stuart Street, Gżira. Għadu jgħix ma l-intimata hemmhekk. Minn meta kellu erbatax il-sena kien jgħin lin-nannu ġewwa l-ħanut, prattikament kienu jqattgħu l-ġurnata kollha hemmhekk. Id-dar kienet Tintuża biss għall-irqad u biex jinħaslu. Kien hemm żmien fejn il-ħanut kien jinfetaħ is-Sibt u l-Ħadd ukoll. L-intimata, li dak iż-żmien kienet għalliema, kienet tmur fil-ħanut wara x-xogħol. Meta huwa spiċċa mill-ħajja edukattiva, sab impjieg u kien imur il-ħanut wara x-xogħol. Il-ħanut inżamm miftuħ anke meta marad missier l-intimata. Emmanuel Busuttil ġie nieqes fis-sena 1982 u minn dakinhar il-ħanut beda jmexxuh hu, in-nanna u l-intimata. Wara dan beda l-kors tal-liġi u anke f'dak iż-żmien kien ikun il-ħanut. L-intimata waqqfet tgħallem fis-sena 1992 u minn dakinhar kompliet bil-ħanut biss. Jgħid li huwa spiċċa xogħol fis-sena 2018 u minn dakinhar ukoll ikun kuljum il-ħanut. Jagħti rendikont tax-xogħol tiegħu. Il-ħinijiet tal-ftuħ baqgħu l-istess għal dawn l-aħħar għoxrin sena, u dawn huma l-istess kif qabel deskritti mill-intimata. Ġieli jibqgħu hemmhekk bejn 12:00pm u 16:00pm għaliex għandhom fejn insajru. Jispjega minn huma l-fornituri tagħhom. Ir-rappreżentant ta' Ciancio jiġi nhar ta' Tlieta u l-Ħamis. Huwa minnu li fis-snin disgħin, ix-xogħol beda jmajna għaliex bdiet l-era diġitali. Madanakollu, huma xorta baqgħu attivi u jgħid li jaħseb li dan huwa l-unika ħanut li joffri bejgħ ta' films bl-iswed u l-abjad. Il-ħanut m'huwiex reklamat fuq it-televiżjoni iżda huwa sew reklamat fl-ambjenti tal-madwar bħal fuljetti tal-każin tal-banda u fil-programm tal-festa. Hekk għadu jsir sal-lum. Ir-ritratti li eżebiet l-intimata ittieħdu minnu. Jispjega li eżatt ma ġenb tal-ħanut, kien joqgħod ċertu David Galea, li jiġi n-neputi tar-rikorrent Salvino Debono. Xi żmien riċenti qabel ix-xhieda, dan sab kuntrattur biex iwaqqgħu id-dar u minflok tiġi mibnija blokka appartamenti. Tant kemm kien midħla tagħhom (dan David), li kien ukoll għadda

[44] Dan jibda a fol 248 tal-proċess.

kopja taċ-ċavetta tad-dar lill-intimata biex ikollu kopja hemm. Kien hemm okkażjoni meta wieħed mit-tfal tar-rikorrent ġew il-ħanut. Huma daħlu ġewwa u huwa kien konxju li dak iż-żmien is-sidien riedu jiżviliuppaw fuq il-ħanut. Dan kien inkontru ta' ftit minuti u seħħ qisu sena qabel ma nfetħet il-kawża. Il-kera, qabel id-diviżjoni, kienet titħallas lil Carmelina, oħt Salvinu. Imbagħad, il-kera bdiet tingħata lil dan David. Hekk baqa' jsir sakemm Salvino qalilha li xtaq jirċievi l-kera personalment. B'hekk minn dakinhar l-intimata kienet issuq saż-Żurrieq (fejn kien jgħix ir-rikorrent) u tħallsu direttament.

Illi xehed ukoll Francis Noel Axiaq[45]. Jgħid li huwa jaħdem fil-Field Services fi ħdan ARMS. Dan informa li fis-snin 2015 u 2016 il-*meter reader* kien ċertu Simon Cutajar.

Illi xehed ukoll Simon Cutajar[46]. Jispjega li jaħdem bħala *meter reader* fi ħdan ARMS Ltd. Dwar il-fond in kwistjoni jgħid li għandu amment tiegħu iżda kien għadda żmien. Ġeneralment, huma jibdew jaqraw fis-7:00am u f'każ li ħanut ikun magħluq iħallu karta għal appuntament ieħor. Jgħid li "N reading", dak iż-żmien, kienet tfisser li l-qari ma jkunx daħal fis-sistema. Min-naħa l-oħra jikkonferma li huwa qara l-meter tal-ħanut kemm il-darba u jiftakar lill-intimata sew. Fl-aħħar joħroġ li ma jafx xi tfisser N reading.

Illi xehdet ukoll Maria Verginia *sive* Marvin Portelli[47]. Tispjega li hija taf lill-intimata għax din kienet l-għalliema tagħha. Huma ħbieb ħafna. Hija tinżel il-ħanut ta' kuljum. Ilha snin tmur il-ħanut, anke meta kienu għadhom ħajjin il-ġenituri tal-intimata. F'dawn l-aħħar ħmistax il-sena tmur il-quddies ta' filgħodu u tgħaddi għall-intimata u jmorru flimkien il-ħanut. Imbagħad tmur tixtrilha u

[45] Din tibda a fol 243 tal-proċess.
[46] Xhieda tibda a fol 253 tal-proċess.
[47] Xhieda relattiva tibda a fol 258 tal-proċess.

jieklu fil-parti ta' wara tal-ħanut fejn hemm kċina. Il-ħanut jibqa' fil-maġġoranza miftuħ għax imbagħad jiġi Andrew u jdum hemmhekk. Ġieli ħadet ħsieb, għal xi perjodu qasir, il-ħanut hi stess u kienet taqdi l-klijenti. L-intimata għalmitha kif tieħu ħsieb u tħaddem il-*cash register*. Darba kienet fil-ħanut meta ġie r-rikorrent ma perit. Il-perit kejjel il-fond. Il-fond għandu ħanut, kamra wara b'televiżjoni, kċina u kamra tal-banju li għandha toilet u sink. Hemm ukoll *store room*. Kmamar tas-sodda m'hemmx. L-intimata tmur torqod id-dar. Il-ħanut ikun kważi dejjem miftuħ. Bejgħ kien hemm, u dan ta' diversi oġġetti u servizzi. Il-films jiġu jiġbruhom it-Tlieta u l-Ħamis. Jiġu għalhekk in-nies tal-Fuji.

Kunsiderazzjonijiet Legali – In-natura tal-kirja.

Illi l-ewwel ħaġa li għandha tiġi stabbilita hija x'kienet in-natura tal-kirja oriġinarjament u jekk din żvillupatx matul iż-żmien. Fit-tieni każ, wieħed irid jara jekk dan ġiex aċċettat mis-sidien matul it-tmexxija tal-kirja.

Illi f'każijiet passati bħal dawn, ġie stabbilit u dan il-Bord hekk jaqbel, ;o l-eżami għandu primarjament iħares lejn l-iskop prinċipali u preponderanti tal-kirja[48]. Issa, f'dan il-każ, li kieku wieħed kellu joqgħod fuq ix-xhieda prodotta mir-rikorrent biss ma kien ikun hemm l-ebda diffikultà li jgħid li l-kirja kienet waħda purament kummerċjali. Dwar dan sejjer jingħad aktar il-quddiem. Madanakollu, kienet l-intimata stess, fix-xhieda tagħha, li spjegat li inizjalment l-familja tagħha għamlet ftit snin tgħix fil-fond stess qabel ma marru jgħixu banda oħra. Għal dan il-Bord dak l-eżami kien ikun rilevanti li kieku din il-kawża nfetħet direttament

[48] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Antonio Mercieca *et* vs Charles Pace *et*,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Diċembru 1958. Issir referenza ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Rev Saċerdot Luigi Micallef vs Lorenzo Farrugia,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-4 ta' Mejju 1956, kif ukoll dik fl-ismijiet **Marianna Farrugia *et* vs Paolo Storace,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-21 ta' Mejju 1945.

meta l-familjarji tal-intimata marru jgħixu fil-fond 106, Stuart Street, Gżira, fis-snin is-sittinijiet[49]. Huwa ċar li l-element kummerċjali kien eżistenti mill-bidu u ħareġ b'aktar qawwa ftit snin wara.

Illi jirriżulta li għal kważi tmenin sena mit-twelid ta' din il-kirja (ftit snin wara l-bidu tagħha), il-familjari tas-sidien kienu konxji li l-fond kien qiegħed jiġi operat bħala ħanut biss u ma ħejjew l-ebda azzjoni għar-rexissjoni minħabba xi użu divers. B'hekk, ikkunsidrat il-fatt li s-sidien baqgħu hekk passivi meta l-fond beda jintuża esklussivament bħala ħanut, meta anke ħareġ mhux kontradett li l-kirja dejjem kienet imħallsa (u ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar dan), jiġi li s-sidien aċċettaw il-fatt li l-fond ilu għal diversi għexieren ta' snin jiġi operat bħala ħanut biss[50]. Għad li hemm xi ambjenti fil-fond fejn wieħed jista' jsajjar,

---

[49] Bħala eżempju, tinġieb analoġija ma ċirksutanzi relatati ma raba' li jkollu wkoll bini miegħu. Eżemaplari hija s-sentenza fl-ismijiet **Thomas Cauchi *et* vs Lawrence Caruana,** (app Ċiv Nru: 38/1997/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-17 ta' Marzu 2003 fejn ingħad hekk: *"F'dawn il-kazijiet kollha, fejn ghandek bini (razzett jew kmamar) u raba flimkien, b'kirja wahda, l-kriterju distintiv, u daqstant pacifiku fil-gurisprudenza taghna, biex jigi stabbilit jekk il-fond huwiex urban jew rustiku hu dak li jitqies "l-oggett principali tal-lokazzjoni", ossija "l-iskop principali tal-kuntratt" ("Annunziato Said –vs- Carmelo Mifsud", Appell Civili, 16 ta' Gunju 1941) "b'mod illi jekk jirrifletti fuq il-kultivazzjoni huwa fond rustiku, u jekk jirrifletti fuq l-abitazzjoni huwa fond urban" ("Dolores Mifsud –vs- Maria Pace et", Appell, Sede Inferjuri, 10 ta' Mejju 1943), "u ma ghandux jigi kunsidrat bhala fond rustiku billi jkollu anness mieghu gnien jew raba" ("Avukat Dr. Carmelo Agius –vs- Carmelo Tabone", Appell Sede Inferjuri, 28 ta' Settembru 1955; "Luke Vincent Gauci – vs- Anthony Grech et", Appell Civili, 11 ta' Gunju 1992; Vol XVII pI p125). Din l-enuncjazzjoni guridika ma toffri l-ebda diffikolta. B'danakollu jehtieg li jigu senjalati l-veri limiti taghha. Ilprincipju denominatur fil-kazijiet hawn ezaminati, kompriz dawk citati mill-appellanti, jikkoncerna maggorment sitwazzjonijiet fejn oltre raba jkollok ukoll il-bini. Huwa f'dawn id-dati cirkostanzi fejn ikollok zewg affarijiet flimkien b'kirja unika, li tinghata espressjoni lill-principju tal-iskop principali tal-kirja. Dan hu hekk ukoll per ezempju fil-kaz ta' kirja ta' "casa bottega"."*

[50] Dwar tibdil fl-użu ta' fond mikri u aċċettazzjoni tas-sidien, issir referenza fost oħrajn għas-sentenza fl-ismijiet **Alfred Gatt vs Spiridiona Zammit,** (App Nru129B/97) mogħtija mill-Qorit tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-28 ta' Diċembru 2001 (inċidentalment ukoll fuq każ fejn il-kirja kienet bdiet bħala casa-bottega iżda imbagħad saret waħda residenzjali biss) fejn kien ingħad hekk: *"Dan ifisser li almenu ghal tmien snin, bejn l-1989 meta l-appellanti marret definittivament toqghod mal-familja taghha fil-fond sa' l-1997 meta gie prezentat ir-rikors promutur, is-sid appellat baqa' jircievi l-kera regolarment, nonostante li kien konsapevoli mill-fatt li l-hanut kien gie pratikament maghluq ghal kollox u l-fond kien qieghed jigi esklussivament uzat bhala fond ta' residenza. Ghal din il-Qorti dan il-fatt jikkostitwixxi akkwiexxenza da parti tas-sid li kellu l-obbligu, jekk ma riedx li jirrikonoxxi l-istat ta' fatt gdid li nholoq, li jirrifjuta li jaccetta l-kera appena s-sitwazzjoni tkun giet kristallizzata u jipprocedi*

jew jagħmel faċendi personali tiegħu, ċertament ma jistax jingħad li huma biżżejjed biex jitqiesu bħala post ta' residenza. Wara kollox, huma stess jgħidu li dan kien ħanut u jagħmlu referenza għall-possibbli telf ta' xi goodwill. Dak kollu li għandu x'jaqsam man-nuqqas ta' kċina u affarijiet oħra, semmai jibqa' jikkonferma l-ħsieb tal-Bord u allura, ġaladarba m'huwiex qiegħed jitqies bħala residenza, dawk il-provi (li huma biss dikjarazzjonijiet soġġettivi tat-tfal tar-rikorrent oriġinali) jispiċċaw jaqgħu fir-renju tal-irrilevanti.

Illi għalhekk dan il-Bord qiegħed iqis din il-kirja bħala waħda ta' natura kummerċjali biss u jqis ukoll li għalhekk lanqas huwa applikabbli dak li jrid l-artikolu 1531K tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi jifdal allura il-kwistjoni ta' jekk il-fond huwiex qiegħed jiġi ġestit jew le.

Mertu – Nuqqas ta' użu.

Illi bħala daħla, huwa ben risaput li l-għażla ta' x'tip u għamla ta' kawża ssir hija deċiżjoni totalment imħollija f'idejn min irid jipproponiha[51]. Dwar dan, ħadd

---

ghat-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li dan ma ghamlux tempestivament u halla diversi snin u diversi skadenzi jghaddu, ippregudika lill-appellat fit-talba tieghu ghar-ripreza tal-fond. L-appell jirrizulta allura sostnut." Fuq l-istess vena, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Charles Zammit Tabone *et* vs Alfrida Walker,** (App Ċiv Nru: 35/1998/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Diċembru 2003 fejn intqal hekk: *"Din il-prova necessarjament timponi, (1) il-kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni (f'dan il-kaz l-unika certezza kienet id-destinazzjoni kummercjali tal-fond), (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik iddestinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu u **(3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien"."***

[51] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mark Cassar v. Direttur tad-Dipartiment tal-Iżvilupp Rurali *et,*** (App Ċiv Nru: 10/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn ġie mfakkar hekk: *"L-appellant ma jistax issa jwikki n-nuqqasijiet tiegħu fuq l-Ewwel Qorti u jippretendi li dik il-Qorti kellha tmur 'lil hinn minn dak li oriġinarjament talab' billi tħassar il proċess tal-evalwazzjoni kollu kemm hu. Daqskemm li l-appellant kien ħieles li jfassal ir-rikors maħluf bil-mod ta' kif għoġbu jfasslu, daqstant ieħor għandu issa jerfa' r-responsabbiltà u l-konsegwenzi ta' dik l għażla."* Fuq l-istess vena, ssir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Euro Finance Corporation Limited**

m'għandu jindaħal u hija għażla libera[52] ta' min irid li jqiegħed jew jiżgura xi dritt li għandu[53] għall-iskrutinju ta' awtorità ġudizzjarja. Huwa bil-wisq naturali allura, li ġaladarba l-indoli tal-azzjoni huma (jew għandhom jiġu) definiti fir-rikors promotur, min hu tenut jiġġudika għandu mbagħad joqgħod rigorożament ma' dak hemm mitlub, u għar-raġuni hemm indikata. B'hekk jekk xi rikorrent jagħżel li jillimita l-pretensjoni tiegħu fuq kawżali unika, awtorità ġudikanti trid toqgħod fuq dik il-pretensjoni biss[54]. Dan ma huwa xejn għajr kliem ieħor għal-

vs Fal-Con Limited, (App Ċiv Nru: 132/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Ġunju 2023 fejn intqal hekk: *"Huwa minnu li l-Qorti hija fid-dmir li żżomm dejjem quddiem għajnejha dak li jkun qiegħed jintalab mill-parti attriċi. Madankollu, fl-għarbiel tagħha tat talbiet attriċi l-Qorti m'għandhiex tħares biss lejn it-talbiet iżda wkoll lejn ir-rikors maħluf kollu kemm hu, inkluż dak li jingħad fil-premessi tiegħu. Tassew, minn qari ta' dak kollu li jingħad fir-rikors maħluf qabel ma jsiru t-talbiet, wieħed ikun jista' jislet stampa ċara ta' x'inhuwa l-ħsieb u l-iskop wara l-kawża".*

[52] Issir referenza għas-sentenza parzjali fl-ismijiet **Oreste Gatt vs Domenic Cutajar,** (Ċit Nru: 670/2001/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Settembru 2009 fejn, b'awtorità, ngħad hekk: "*Illi l-Qorti ma tapprovax l-atteġġament tal-attur – kif sottomess f'ismu - li ladarba l-għażla tal-azzjoni hija f'idejh, l-imħarrek m'għandux jiddetta x'azzjoni messu beda l-attur. Huwa minnu li hu l-attur li jagħżel l-għamla ta' azzjoni li jixtieq iressaq kontra l-imħarrek, imma ma' dan għandu jiżdied li l-attur irid jerfa' l-konsegwenza ta' kif jogħġbu jfassal dik l-azzjoni magħżula minnu. Jekk dik l-għażla tissarraf f'att li jkun nieqes minn partikolarità essenzjali jew ksur fil-forma, hu jrid iseffaq wiċċu mal-effetti li dan in-nuqqas iġib;"*

[53] F'dan is-sens il-ġurista **Lodovico Mortara** jgħallem hekk: "*La sentenza non crea dal nulla un diritto subbiettivo, ma conferisce forza ed effetto di diritto subbiettivo ad una pretesa presentata al magistrato sotto forma di domanda o di eccezione; e fa presumere che questo diritto abbia preesistito all'iniziamento del rapporto processuale, per il tempo che conviene alla sua natura e alle circostanze particolari del fatto.*[53] - Commentario del Codice e delle Leggi di Procedura Civile, II Volum, Casa Editrice Dottor Francesco Vallardi, III edizzjoni, a fol 547. Bl-istess mod jgħid il-ġurist **Piero Calamandrei**, meta bil-mod filosofiku tiegħu dwar il-kunċett tal-karattru ta' sentenza jgħid hekk: "*La sentenza ha carattere dichiarativo; in quanto essa non mira a creare il diritto, non tende a formare nuovi rapport giuridici, ma si limita a riconoscere le concrete volontà di legge, nelle quali giá, prima del processo e senza l'intervento del giudice, la norma astratta si é specializzata, indirizzandosi ai soggetti del rapporto giuridico controverso."* – Opere Giurdiche, Vol I, Problemi Generali del Diritto e del Processo, Roma TrE-PRESS, stampat wara awtorizzazzjoni mill-eredi tiegħu fis-sena 2019, a fol 67.

[54] Kif kellha okkażjoni tfakkar riċentement il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Johnnie Azzopardi *noe* vs Dentist David Muscat *et*,** (App 262/2016/1) mogħtija nhar id-9 ta' Jannar 2024: *"Fis-sistema legali tagħna, il-proċess ċivili jiskatta biss fuq l-impuls ta' min jidhirlu li nkisirlu xi dritt u għalhekk ifittex il-ħarsien tal-Qorti (ne procedat iudex ex officio). Barra minn hekk, sta għal min jiftaħ il-kawża li jiddetermina l-kontenut tal-proċess; li jiddelinea l-kontroversja li fuqha trid tiddeċiedi l-Qorti (ne eat iudex ultra petita partium). Permezz tad-domanda tiegħu, l-attur jorbot, u fl-istess ħin jillimita, lill-Qorti dwar l-oġġett tal-*

fatt li l-għażla tal-bażi tal-azzjoni tmiss biss lill-attur[55]. Dawn ir-regoli jgħoddu b'mod komplet ukoll fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li għandu wkoll[56] joqgħod strettament mal-kawżali dedotti fir-rikors promotur[57].

Illi mill-ewwel jingħad li l-unika kawżali mressqa mir-rikorrent għall-eventwali terminazzjoni tal-kirja u żgumbrament hija dik tan-nuqqas ta' użu, fis-sens biss li l-ħanut m'huwiex jinfetaħ. Għalhekk f'dan il-każ il-Bord iqis li lanqas hemm

---

ġudizzju. Il-Qorti hija marbuta li tiddeċiedi preċiżament fuq id-dritt affermat fid-domanda, u mhux fuq xi dritt ieħor; fuq id-dritt jew drittijiet kollha affermati, imma mhux lil hinn minnhom. Bl-att li bih tinfetaħ il-kawża, l-attur huwa marbut li jidentifika l-fatti kostituttivi li huwa jpoġġi bħala r-raġuni tad-domanda tiegħu."

55 Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Nutar Dottor Charles Vella Zarb et vs Anna Vella,** (Rik Maħluf Nru: 291/1999/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Frar 2006 (mhux appellata) u ċioé li "*Jibqa' dejjem il-fatt li x-xejra tal-azzjoni tiddependi mill-għażla tal-parti attriċi li tressaqha u hija determinata mill-għamla tal-azzjoni hekk magħżula u mit-talbiet magħmula."*

56 Il-Bord jissenjala hawn l-artikolu 20(1) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

57 Issir referenza għal dak li ġie raġunat u finalment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Bartolo & Kyle Limited vs Thomas Micallef,** (App Ċiv Nru: 115/2002/2) mogħtija mill-qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Adriana Testaferrata Abela vs Joseph Azzopardi,** (App Ċiv Nru: 1/2002/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2007. F'dik is-sentenza intqal hekk: *"Daqstant iehor, pero`, hi ghal kollox korretta l-affermazzjoni ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, illi jekk ir-rikorrenti ma jkunux hadu hsieb jestendu l-kawzali minnhom dedotta billi jinkludu ragunijiet ohra fit-talba taghhom, il-Bord ma setax jargina ruhu 'l hinn mill-kawzali kif dedotta u, anzi, kellu joqghod strettament fil-parametri taghha. Ara "Mario Mizzi et -vs- Victor Stellini", 23 ta' Gunju 2000; …………Jigi premess qabel xejn illi l-"kawza" ta' domanda hija rraguni guridika taghha, ossija l-fundamentum agendi taghha. Ara "William Leonard -vs- Dr. Francesco Sammut", Qorti ta' l-Appell, 1 ta' Ottubru 1887. Din, bhala origini tad-domanda, tiddistingwi ruhha mill-oggett ta' l-att promotur, li huwa "cio che è attualmente domandato". Ara "Negte. Emanuele Scicluna nomine -vs- Giovanni Xuereb, Registratore", Appell Kummercjali, 10 ta' Ottubru 1885. Isegwi minn dan illi r-raguni guridika, ossija l-causa petendi, hi dik li tigi mill-parti azzjonanti adottata bhala bazi tal-pretiza avvanzata. Din s' intendi ghandha liskop li sservi biex ticcirkoskrivi l-gharfien mill-gudikant talmizura preciza intiza mill-parti. Din biss, u mhux xi kwestjonijiet jew konsegwenzi ohra*; Similment ġie wkoll deċiż hekk f'kawżi quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba fejn fis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Mark Said LL.D. *noe* vs Vincenzo Grixti,** (App Ċiv Nru: 18/1987/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Jannar 2008 fejn intqal hekk: *"Ir-rikors promotur, kif formulat, ma jawtorizzax lil sid ir-raba' jirriprendi l-pussess lura tieghu ghal dik ir-raguni tal-ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja billi tali kawzali mhix dedotta. Jikkonsegwi illi l-Bord ma kellux jikkonfondi haga m' ohra u jiddeciedi fuq kawzali li l-parti ma tkunx ressqet ghal konsiderazzjoni u decizjoni tieghu dwarha".*

dibattitu dwar it-tifsira tal-kliem non-uso jew użu divers[58], għaliex jemerġi ċar kemm mir-rikors u mit-trattazzjoni li r-raġuni għar-ripresa hija biss u esklussivament il-fatt li skond ir-rikorrent, il-ħanut m'huwiex qiegħed jinfetaħ u mhux tibdil fid-destinazzjoni (dwar dan intqal aktar il-fuq). L-eżami sejjer isir fuq hekk biss[59].

[58] Dwar dan, hija t'interess is-sentenza fl-ismijiet **Charles Zammit Tabona *et* vs Alfrida Walker *et* ,** (App Ċiv Nru: 35/1998/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Diċembru 2003. Fost affarijiet oħra, importanti wkoll għad-deċiżjoni tal-lum (għaliex kienet tirrelata m'użu ta' ħanut mikri), dik il-Qorti qalet hekk: "*Jigi qabel xejn rilevat illi n-"non uzu" u l-"uzu divers" huma zewg kuncetti kontraddistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi "non-uzu" gie ekwiparat ghall- "uzu divers" ("Rocco Caruana et –vs- Albert Cauchi", Appell, 6 ta' Dicembru 1968). Fil-kaz tan-"non uzu" ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien ("Elena Magri et –vs- Andrea Piscopo", Appell, 12 ta' Mejju 1950) jew, jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghal perijodi qosra ("Pullicino –vs- Briffa", Appell, 18 ta' Gunju 1983; "Josephine Smeets –vs- Evelyn Spiteri", Appell, 30 ta' Ottubru 1997). Invece fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura ddestinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Ad exemplum, minn garage ghal karozza jaghmlu store ("Emanuel Mifsud –vs- Philip Cassar", Appell, 31 ta' Mejju 1996) jew minn furnished flat jaghmlu ufficcju ("Gemma Saliba –vs- Mario Schembri", Appell, 3 ta' Dicembru 1999)."*

[59] Fis-sentenza fl-ismijiet **Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (mhux appellata) nhar il-31 ta' Jannar 2003 (Cit Nru 1150/1994/2); "*Dan ghaliex il-Qorti ghandha toqghod biss fuq il-kawzali u t-talba dedotta, u xejn izjed" (Vol. XXXIX P I p 243). Li jfisser li l-Qorti ghandha fl-ghoti tas-sentenza taghha toqghod rigorosament fil-limiti tal-kontestazzjoni, u entro it-termini tac-citazzjoni u ta' l-eccezzjonijiet.*" F'dan is-sens, fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mark Cassar v. Direttur tad-Dipartiment tal-Iżvilupp Rurali *et*,** (App Ċiv Nru: 10/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn ġie mfakkar hekk: *"L-appellant ma jistax issa jwikki n-nuqqasijiet tiegħu fuq l-Ewwel Qorti u jippretendi li dik il-Qorti kellha tmur 'lil hinn minn dak li oriġinarjament talab' billi tħassar il proċess tal-evalwazzjoni kollu kemm hu. Daqskemm li l-appellant kien ħieles li jfassal ir-rikors maħluf bil-mod ta' kif għoġbu jfasslu, daqstant ieħor għandu issa jerfa' r-responsabbiltà u l-konsegwenzi ta' dik l għażla."* Issir referenza wkoll għas-sentenza parzjali fl-ismijiet **Oreste Gatt vs Domenic Cutajar,** (Ċit Nru: 670/2001/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Settembru 2009 fejn, b'awtorità, ngħad hekk: "*Illi l-Qorti ma tapprovax l-atteġġament tal-attur – kif sottomess f'ismu - li ladarba l-għażla tal-azzjoni hija f'idejh, l-imħarrek m'għandux jiddetta x'azzjoni messu beda l-attur. Huwa minnu li hu l-attur li jagħżel l-għamla ta' azzjoni li jixtieq iressaq kontra l-imħarrek, imma ma' dan għandu jiżdied li l-attur irid jerfa' l-konsegwenza ta' kif jogħġbu jfassal dik l-azzjoni magħżula minnu. Jekk dik l-għażla tissarraf f'att li jkun nieqes minn partikolarità essenzjali jew ksur fil-forma, hu jrid iseffaq wiċċu mal-effetti li dan in-nuqqas iġib;"* Sa fejn hekk hija rilevanti, ssir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Adrian Theuma vs RLR Limited,** (App Ċiv Nru: 471/2012/3) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Frar 2024.

Illi dwar dan, jingħad li obbligu prinċipali tal-kerrej huwa li jutilizza l-fond għal-użu miftiehem, b'dana li huwa ben aċċettat li ħanut li jinżamm konsistentement magħluq, jista' jwassal għar-ripresa tiegħu għaliex jitqies bħala ksur tal-obbligazzjoni kuntrattwali assunt mill-inkwilin. Naturalment l-oneru ta' kawżali bħal din taqa' ċomb fuq spallejn min jallega l-istess[60] anke għaliex m'huwiex l-intimat li għandu jipprova l-fatt negattiv[61].

Illi kull kas għandu l-fattispecie tiegħu[62] u min eżami mirqum tal-provi prodotti, lil dan il-Bord ma jirriżultawx l-estremi tal-iżgumbrament. Dan jingħad minħabba s-segwenti.

Illi fl-ewwel lok, imkien mill-provi prodotti mir-rikorrent ma jirriżulta li dawn qatt stqarru li l-fond inżamm magħluq għal xi temp konsiderevoli. Il-lanjanza tagħhom (jew aħjar ir-raġuni tat-talba) hija li skond huma l-ħanut m'huwiex qiegħed jagħmel negozju siewi. Fit-tieni lok, il-Bord għandu biżżejjed provi biex jegħlbu l-allegazzjoni tar-rikorrent. Ix-xhieda tal-intimata u tal-provi oġġettivi oħra prodotti minnha juru li l-ħanut qiegħed jinfetaħ b'mod regolari u qiegħed jiġi utilizzat. Provi oħra oġġettivi, juru li liċenzja kummerċjali dejjem tħallset[63], it-taxxa wkoll dejjem ingħatat ħsieb u li l-ħlas tas-servizz ta' dawl u ilma (li huwa b'tariffa *non-residential)* ukoll dejjem ġie effetwat. B'żieda ma dan imbagħad, l-

---

[60] Enfasi dwar dan saret fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva.

[61] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Theresa *sive* Tessie Grima *et* vs Joseph Pace,** (App Ċiv Nru: 159/2010) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-21 ta' Ottubru 2016 fejn ġie mfakkar hekk: *"Hu minnu li l-oneru tal-prova qiegħed fuq sid il-kera; "min jallega tibdil ta' destinazzjoni tal-fond minnu mikri ghandu jipprova sew id-destinazzjoni originarja kemm it-tibdil taghha ghax il-provi li jsostnu l-azzjoni jmissu lill-attur u l-konvenut ma ghandux jipprova l-fatt negattiv"*

[62] Dwar dan, il-Bord jagħmel referenza (kemm għal dak hemm raġunat u għal materjal hemm idnikat) għas-sentenza fl-ismijiet **Francis Darmanin *et* vs Emanuel Mifsud,** (Rik Nru: 220/2019) mogħtija minn dan il-Bord fit-23 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata).

[63] Dan il-Bord huwa konxju ta' ġurisprudenza li tgħidlek li dan il-fatt waħdu ma jfissirx li ma jkunx hemm lok għar-ripresa. F'dan il-każ, din kienet waħda minn diversi provi u għalhekk mhux il-prova singolari.

intimata teżebixxi sett ta' ritratti tal-fond u ma ġiet bl-ebda mod interrogata dwarhom. Dawn ir-ritratti juru (fis-sens litterali tal-kelma) stampa ferm differenti minn dak li ntqal mit-tfal tar-rikorrent. Sfiq ma dan imbagħad, l-intimata seħħilha turi li qiegħda tirreklama b'mod kontinwu l-operat tal-ħanut; li s-servizz tal-iżvillup tar-ritratti (għad li mhux qiegħed isir fil-ħanut) qiegħed jiġi offrut lil klijenti u li xi bejgħ t'oġġetti intrinsikament konnessi mal-ġeneru tan-negozju qiegħed isir.

Illi min-naħa l-oħra, r-rikorrent jistrieħ biss fuq verżjoni tiegħu u dikjarazzjoni tat-tfal tiegħu. Rispettosament, il-grad tal-prova kienet teżiġi ferm aktar. Per eżempju, l-Bord ma jsibx raġuni l-għala l-Perit li ġie jara l-fond (li possibbilment kien ikun iktar xhud oġġettiv u distakkat mill-interess tal-kawża) ma ġiex imressaq bħala xhud sabiex jiddeskrivi sew dak li huwa sab meta mar fil-fond. B'żieda ma dan, r-rikorrent seta faċilment jressaq bħala xhud lil David Galea, li ċertament kien mitħla sew ta' jekk il-ħanut kienx qiegħed jiġi operat. Minn dan kollu ma sar xejn.

Illi l-Bord jifhem u japprezza l-argument li l-intimata m'hijiex qiegħda issa tagħmel qliegħ mill-ħanut. Il-formoli tat-taxxa jitkellmu waħedhom[64]. Madanakollu, il-kawżali hawn eżaminata ma takkampax neċessarjament ma l-ammont ta' qligħ magħmul minn xi negozju. F'dan il-każ, minħabba progress tat-teknoloġija fir-rigward ta' ritratti u affarijiet anċillari, l-bejgħ tal-prodotti li toffri l-intimata naqas (għalkemm dawn għad għandhom l-valur tagħhom). Peró dan il-fatt waħdu (għaliex diġà ntqal li ġie l-pruvat li l-ħanut qiegħed jiġi operat) ma jfissirx li kawżali bħal din għandha tirnexxi. Jinsab sewwa ritenut li n-nuqqas t'attività kummerċjali ma jammontax, jew aħjar m'għandux jiġi ta' bil-fors

[64] L-intimata wkoll, b'lealta', fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tagħha, ma tipprovax iddawwar dan il-fatt.

ekwiparat, ma nuqqas t'użu[65]. Huwa l-bejgħ li naqas (mhux tort tal-intimata), mhux il-ftuħ tal-ħanut.

Illi finalment, sempliċiment *obiter*, il-Bord jirreferi għax-xhieda ta' Mario Debono u Silvio Debono sa fejn dawn jagħmlu referenza għat-tnaqqis t'avvjament tal-ħanut, bħala forma ta' preġudizzju li qegħdin ibagħtu. Madanakollu biex jirriżulta dan, kellu jirriżulta li inizjalment, il-kera kienet tinkludi wkoll dan l-avvjament. F'dan il-każ, il-Bord fehem li isem il-ħanut u l-operazzjoni tiegħu nbeda minn missier l-intimata biss.. Għalhekk, rispettosament, dan l-argument ma kienx fejjiedi.

Illi eżaminat kollox, il-Bord isib lir-raġuni għar-ripresa ma ġietx pruvata.

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata, jiċħad it-talbiet rimanenti[66] tar-rikorrent.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mir-rikorrent[67].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

[65] F'dan is-sens issir referenza, propju dwar dan, għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Carmen Galea *et* vs Edwin Vella,</u>** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Marzu 2000. F'dik id-deċiżjoni intqal hekk: *"Jinghad biss illi l-fatt biss illi l-intimat seta' ghal xi raguni jew ohra naqqas xi ftit l-attivita' kummercjali tieghu u allura l-fatt biss illi l-fond seta' ma baqghax jigi uzat bl-istess frekwenza kif kien jintuza precedentement, ma jammontax ghan-non uzo fis-sens tal-ligi. Is-sidien rikorrenti kellhom jissodisfaw lill-Qorti illi l-inkwilin kien effettivament abbanduna l-fond lilu mikri billi ma baqghax juzah ghall-iskop li ghalih inkera. Prova din li tigi newtralizzata jekk l-inkwilin da parti tieghu jissodisfa l-Qorti li hu baqa' juza l-fond skond il-htiega tan-negozju tieghu"*.

[66] Dan għaliex l-ewwel talba ġiet miċħuda fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2017.

[67] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur