BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 8 ta' Jannar 2025

Kawża Nru: 214/19
Nru fuq il-Lista: 12

Joseph Buttigieg (K.I. Nru 231242M) u Gemma Buttigieg (K.I. Nru 428035M) u permezz ta' digriet tal-15 ta' Jannar 2024, l-atti ġew trasfużi għal fuq isem Joseph Buttigieg biss.

vs

International Marine Centre Ltd (C 2783)

Il-Qorti;

Ra r-rikors ġuramentat imressaq nhar l-1 ta' Ottubru, 2019[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram,* ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrent Joseph Buttigieg huwa l-proprietarju tal-fond uffiċjalment innumerat bin-numru 259 u bl-isem 'St Albert Garage', ġewwa Upper St Albert Street, Gżira;*

2. *Illi l-imsemmi fond kien ġie oriġinarjament mikri lill-ante-kawża tas-soċjeta' intimata permezz ta' skrittura privata ta' nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Mejju tas-sena elf disa mija u sitta u sittin (1966) u dan b'korrispettiv ta' kera ta' mitt Lira Maltija (Lm 100), illum ekwivalenti għal mitejn u tnejn u tletin Ewro u erbgħa u disgġin ċenteżmu (€232.94) pagabbli darba fis-sena, liema ammont baqa' jiżdied tul is-snin skond il-Liġi;*

3. *Illi għalkemm l-imsemmi fond kien suppost mikri biex jintuża għall-ħażna tal-merkanzija dan il-fond ilu diversi snin ma jintuża għal dan il-għan u fil-fatt, m'għax hemm sinjal ta' ebda attivita' kummerċjali fil-fond. Inoltre l-fond huwa illum battal għal-kollox kif ukoll żdingat u dana kif ser jirriżulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri;*

4. *Illi di piu l-intimata ħalliet dan il-fond fi stat ta' abbandun komplet, tant li tul iż-żmien naqsu milli jagħmlu x-xogħolijiet ta' manutenzjoni ordinarjament meħtieġa bir-riżultat li l-fond illum isofri minn ħsarat estensivi;*

5. *Illi r-rikorrenti ma jafux jekk l-intimata ħallsitx il-kontijiet dovuti fir-rigward tal-konsum tad-dawl u ilma mill-fond lilha mikri mir-rikorrenti;*

6. *Illi għalhekk, minħabba l-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja daparti tal-intimata u minħabba n-non użu tal-fond daparti tagħha, ir-rikorrenti huma ntitolati li tirreprendi lura l-pussess tal-istess fond in forza tal-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Illi, minkejja li l-intimata ġiet interpellata kemm bonarjament kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 2586/2019, u dan sabiex tiżgombra mill-istess fond, hija baqgħet inadempjenti;*

8. *Illi safejn jafu r-rikorrenti, l-intimat m'għandhiex eċċezzjonijiet/difiża x'tagħti kontra din it-talba u għaldaqstant il-Bord qed jiġi mitlub sabiex jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skont kif maħsub fl-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Talbiet

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment u riverentement jitolbu lil dan il-Borg jogħġbu:

i. *Jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skont kif maħsub fl-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

ii. *Jiddikjara li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja billi naqset milli tagħmel użu minn dan il-fond, ħallietu fi stat ta' abbandun u tul iż-żmien naqset milli tagħmel ix-xogħolijiet ta' manutenzjoni ordinarjament meħtieġa bir-riżultat li l-fond illum isofri minn ħsarat estensivi, u dan kif spjegat aktar il-fuq;*

iii. *Jiddikjara l-kirja tal-fond uffiċjalment innumerat bin-numru 259 u bl-isem 'St Albert Garage', ġewwa Upper St Albert Street, Gżira, lill-intimata bħala maħlula;*

iv. *Jordna għar-raġunijiet fuq premessi lill-intimata sabiex tivvaka mill-fond imsemmi, u jipprefiggi żmien qasir u perentorju li fih l-intimata għandha tiżgombra mill-istess fond, u tawtorizza għaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess ta' dan il-fond;*

v. *Jiddikjara illi l-intimata hija responsabbli sabiex tħallas lir-rikorrenti kwalsiasi ammonti dovuti bħala ħlasijiet għas-servizzi ta' dawl u ilma minnha ikkunsmati mill-fond de quo agitur u għall kirja tal-arloġġi relattivi, filwaqt li jillikwida l-ammonti ulterjuri rappreżentanti konsum reġistrati mill-intimata għal perjodi wara d-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors u ammonti oħra li jistgħu ukoll ikunu dovuti għaż-żmien preċedenti l-intavolar ta' dan ir-rikors;*

vi. *Jiddikjara illi l-intimata kkaġunat ħsarat fil-fond uffiċjalment innumerat bin-numru 259 u bl-isem 'St Albert Garage', ġewwa Upper St Albert Street, Gżira, u dan f'ammont li għandu jiġi likwidat fil-mori tal-proċeduri;*

vii. *Jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti dawn is-somom hawn fuq indikati u hekk likwidati minn dan il-Bord.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru, 2019[2], fejn dan il-Bord kif qabel presedut sab li s-soċjetà intimata wriet li kellha difiża valida x'tagħti u li l-proċedura utilizzata mir-rikorrenti kienet waħda inapplikabbli. Dakinhar is-soċjetà intimata ingħatat għoxrin jum għar-risposta.

Ra r-risposta tas-soċjeta' intimata mressqa fil-11 ta' Diċembru 2019[3], fejn *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

I. *ILLI it-tieni, t-tielet u raba' talbiet tar-rikorrenti kif dedotti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex m'huwiex minnu li l-esponenti kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja billi naqset milli taghmel uzu mill-fond ossija "St. Albert Garage", gewwa Upper St. Albert Street, Gzira, u billi lanqas ma huwa minnu li l-istess esponenti halliet dan l-istess fond fi stat ta' abbandun - u li tul iz-zmien naqset milli taghmel ix-xogholijiet ta' manutenzjoni ordinarjament mehtiega, bir-rizultat li l-fond illum qieghed isofri minn hsarat estensivi - kif allegat mill-istess rikorrenti fir-rikors promutorju taghhom;*

Fil-fatt, l-esponenti ghadha sallum taghmel uzu regolari mill-fond kummercjali hawn fuq imsemmi waqt il-gestjoni tan-negozju taghha, u konsegwentement l-istess esponenti zammet dan l-istess fond fi stat ta' manutenzjoni tajjba, b'dan illi, ghalhekk, m'huwiex minnu li dan il-fond ilu snin ma jintuza, huwa battal ghal kollox, u huwa zdingat u abbandunat,

[2] A fol 16 tal-proċess.
[3] A fol 17 *et seq* tal-proċess.

kif allegat mir-rikorrenti fit-tielet u fir-raba' paragrafu tar-rikors promutorju taghhom;

II. *ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-hames talba tar-rikorrenti kif dedotta hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt billi ma hemm l-ebda hlasijiet dovuti mill-esponenti ghas-serivizzi ta' dawl u ta' ilma ikkunsmati mill-fond in kwistjoni, u ghall-kiri tal-arloggi relattivi, kif allegat mir-rikorrenti, billi l-esponenti dejjem hallset dak kollu li kien dovut minnha, bhala l-inkwilina tal-istess fond, b'mod puntwali u regolari;*

III. *ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-sitt talba tar-rikorrenti kif dedotta hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-esponenti ma kkagunat l-ebda hsara fil-fond meritu tar-rikors promutorju tar-rikorrenti kif allegat;*

IV. *ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-seba' talba tar-rikorrenti kif dedotta hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt billi ma hemm l-ebda ammont li huwa dovut mill-esponenti lir-rikorrenti kif allegat;*

V. *ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

VI. *SALV risposti ulterjuri permessi mill-ligi.*

Ra x-xhieda ta' Joseph Buttigieg tat-22 ta' Lulju, 2020[4].

Ra x-xhieda ta' Rupert Emanuel Borg tal-14 ta' Ġunju 2021[5].

Ra x-xhieda ta' Claudine Farrugia tal-21 ta' Frar, 2022[6].

Ra x-xhieda ta' Guido Campbell tas-16 ta' Mejju, 2022[7].

Ra x-xhieda ta' Dustin Mifsud Gerada[8] u Claudine Farrugia[9] tas-26 ta' Settembru, 2022.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[10].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Onor. Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn din il-Qorti preseduta mill-Maġistrat Josette Demicoli ġew assenjati lil din il-Qorti kif issa preseduta[11].

---

[4] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 40 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 50 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 60 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 64 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 74 tal-proċess.
[11] A fol 75 *et seq* tal-proċess.

Sema' x-xhieda tal-Perit Alex Spiteri tal-5 ta' Ġunju, 2023[12].

Sema' x-xhieda ta' Dustin Mifsud Gerada tat-30 ta' Ottubru, 2023[13].

Sema' x-xhieda tal-Perit Alex Spiteri [14] u Rupert Emanuel Borg[15] tal-1 ta' Marzu 2024.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa tas-6 ta' Mejju, 2024[16] kif ukoll n-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata responsiva tas-26 ta' Ġunju, 2024[17].

Ra d-digriet tal-25 ta' Novembru 2024[18], permezz ta' liema l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidrat

Illi din tal-lum hija sentenza rigwardanti primarjament talba għat-tkeċċija minn fond mikri bħala maħżen. B'mod anċillari imbagħad intalbu wkoll arretrati ta' ħlas konċernanti dawl u ilma kif ukoll danni rigward allegati ħsarat. Ir-rikorrenti jsejsu l-azzjoni tagħhom fir-rigward tax-xoljiment tal-kirja u eventwali żgumbrament mill-

[12] A fol 81A *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 100 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 124 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 132 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 139 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 148 *et seq* tal-proċess.
[18] A fol 159 tal-proċess.

fond fuq żewġ kawżali: l-abbandun (non-uso) u ħsarat. Tajjeb li jsir rijepilogu qasir tal-provi in atti, qabel mal-Bord jgħaddi sabiex jagħmel kunsiderazzjonijiet legali.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed **Joseph Buttigieg**. In eżami[19] jgħid li huwa fetaħ din il-kawża għaliex irid il-garaxx lura (jispjega xi ċirkostanzi ta' saħħa ta' martu) u li l-fond m'huwiex qiegħed jintuża. Skond hu, dan fih biss imbarazz. Il-fond huwa garaxx u għad li kien jintuża, mal-ftuħ tal-proċeduri odjerni kien ilu sentejn li ġie abbandunat. Jgħid li qabel kien jintuża bħala maħżen u li tant kemm hemm abbandun li anke kiber ħaxix ħażin mar-rokna tal-bieb. Il-ħlas tal-kera isir minn Paul Farrugia jew martu. Jgħid li ftit wara li nfetħet il-kawża s-soċjetà intimata għamlet xi xahar tneħħi l-affarijiet minn hemm u mbagħad waqfet tużah. Il-garaxx jinsab viċin id-dar tiegħu u ma kien qiegħed jisma' l-ebda moviment fih. Huwa jqatta ħafna ħin id-dar. Jagħlaq billi jgħid li hemm ħsara mal-bieb ta' barra u hemm xi sadid. Jikkonkludi billi jgħid li l-garaxx għandu bżonnu sabiex jiffranka t-taraġ (tad-dar).

Illi fil-kontro-eżami[20], **ir-rikorrenti** jitlaq billi jaqbel li l-fond dejjem intuża bħala maħżen. L-aħħar li daħal fil-fond kien xi ħames snin qabel ix-xhieda tiegħu. Dakinhar kien hemm xi merkanzija żgħira. Mid-dar tiegħu ma jistax jara l-bieb ta' barra. Il-bieb ma kienx jarah jinfetah iżda kien jisimgħu. Ma jafx eżattament x'hemm ġewwa l-maħżen. Jaf lis-soċjetà intimata topera f'apparat relatat mal-baħar. Huwa qatt ma talab biex jidħol fil-post.

Illi xehed ukoll ċertu **Rupert Emanuel Borg**[21]. Dan jispjega li jgħix fl-istess triq ta' dan il-maħżen. Jgħid li huwa kważi dejjem jafu magħluq, iżda sabu miftuħ xi ftit

[19] Xhieda mogħtija fsi-seduta tal-20 ta' Lulju 2020 u tibda a fol 25 tal-proċess.
[20] Imwettaq ukoll fis-seduta tal-20 ta' Lulju 2020 u jibda a fol 28 tal-proċess.
[21] Xhieda mogħtija fis-seduta tal-14 ta' Ġunju 2021 u tibda a fol 24 tal-proċess.

xhur qabel ix-xhieda tiegħu u fil-fatt kien sorpriż. Ma jafx jgħid minn jużah u lanqas kien jaf li kien propjetá tar-rikorrenti. Minn barra l-fond ma jidhirx zdingat u ma jafx x'hemm ġewwa. Fil-kontro-eżami[22] jgħid li ilu jaf lir-rikorrent kważi sittin sena, għax kien ilu jgħix fil-viċinanzi. Ma kienx jaf li l-maħżen kien tar-rikorrent, u sar jaf xi darba qabel il-kawża. Ma jafx li jintuża bħala maħżen u qatt ma ra ġewwa.

Xehdet ukoll **Claudine Farrugia**, *managing director* tas-soċjeta intimata. Imressqa bħala xhud mir-rikorrenti[23] tgħid li ilha fil-kariga mis-sena 2015. Is-soċjetà intimata tbiegħ apparat relatat mad-dgħajjes. Il-ħanut jinsab ġewwa Triq Testaferrata, Ta' Xbiex. Dan jintuża biex jinżammu affarijiet iktar goffi. Imbagħad jinħattu minn hemm skont il-bżonn. L-iktar li hemm fil-fond huma *fenders*, fridges u solar panels. Jintuża biex tinżamm merkanzija li ma toqgħodx fil-ħanut. Ix-xogħol jinbidel qisu kull xahar, xahrejn. Ix-xogħol l-ewwel jiġi l-ħanut imbagħad tittieħed deċiżjoni fuq liema merkanzija ħa tmur fil-maħżen. Ma hemmx impjegati *full-time* jaħdmu fil-maħżen iżda dawn immorru hemm skont il-ħtieġa u fil-fatt ma jinfetaħx kuljum. Imressqa mbagħad bħala xhud tas-soċjetà intimata stess[24], tgħid li ilha taf bil-maħżen għal xi tletin sena. L-involviment tagħha mas-soċjetà intimata żdiet matul is-snin. In-negozju jiżdied sew minn Marzu għal-perjodu tas-sajf u jbatti fi żmien ix-xitwa. Il-fond jintuża biex jinżammu oġġetti mdaqqsa li ma joqgħodux fil-ħanut. Fis-sena 2015 irċevew ittra b'offerta sabiex il-fond jinxtara[25]. Dik l-offerta ma ġietx aċċettata u f'daqqa waħda r-rikorrenti ma riedux iktar kera. Il-kontijiet ta' dawl u ilma jitħallsu direttament mis-soċjetà intimata.

[22] Xhieda tal-1 ta' Marzu 2024. Xhieda tibda a fol 132 tal-proċess.
[23] Xhieda tal-21 ta' Frar 2022. Din tibda a fol 40 tal-proċess.
[24] Xhieda tas-26 ta' Settembru 2022. Din tibda a fol 64 tal-proċess.
[25] Ittra relattiva tinsab a fol 69 tal-proċess.

Illi xehed ukoll **Guido Campbell**. In eżami[26] jgħid li huwa joqgħod fuq il-garaxx in kwistjoni. Matul il-ġurnata ma jkunx qiegħed hemm u allura ma setax jgħid jekk jintużax jew le. Fil-*weekends* rarament jarah miftuħ. Mistoqsi dwar jekk, fost il-ġimgħa, jarax il-maħżen jintuża fil-għaxija jgħid li ġieli ra nies idaħħlu u joħorġu xi affarijiet. In kontro-eżami jgħid li kien Joseph Buttigieg li talbu biex jixhed. Hu jaf li ra xi nies idaħħlu u joħorġu merkanzija minn hemm. Mistoqsi in eżami jispjega li l-merkanzija tinkludi bagi u ġieli anke dingis.

Illi xehed ukoll **Dustin Mifsud Gerada**. In eżami[27] jispjega li huwa ilu jaħdem mas-soċjetà intimata għal diversi snin. Il-garaxx dejjem jiftakru jintuża regolarment. Għal-perjodu tas-sajf, qisu minn Mejju, jirċievu merkanzija u jintuża xi darbtejn fil-ġimgħa. Imbagħad, wara l-perjodu tas-sajf jintuża inqas, skont il-bejgħ. Fil-maħżen hemm affarijiet *bulky* bħal fridges tad-dgħajjes, fenders u tankijiet. Fil-kontro-eżami imbagħad[28], muri r-rapport tal-Perit Alex Spiteri, jikkonferma li l-karozza li tinsab fir-ritratti hija dik tad-direttriċi. Il-merkanzija titqies temporanja għax tinbidel b'xogħol ieħor. Fil-ħanut hemm post fejn titqiegħed xi merkanzija iżda mhux kollha għal kwantita' li hemm. Qatt ma ta' każ d-dannu fis-saqaf.

Illi xehed ukoll il-Perit **Alex Spiteri**. Imressaq mis-soċjetà intimata[29] jikkonferma bil-ġurament ir-rapport peritali magħmul minnu. Hu ġie inkarigat minn Claudine Farrugia sabiex jagħmel spezzjoni viżwali. Jispjega li fil-fond hemm ingress ta' ilma u jissuspetta li dan ġej mill-appartamenti ta' fuq. Il-post jidher li għandu bżonn xi tindif u żebgħa iżda ma hemm xejn strutturalment gravi. Il-fond kien jidher li qiegħed

---

[26] Xhieda tas-16 ta' Mejju 2022 u tibda a fol 50 tal-proċess.
[27] Xhieda relattiva seħħed fis-seduta tas-26 ta' Settembru 2022 u tibda a fol 60 tal-proċess.
[28] Magħmul fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2023 u jibda a fol 100 tal-proċess.
[29] Xhieda magħmula fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2023.

jintuża. Fil-kontro-eżami[30] jikkonferma li daħal fil-fond darba waħda sabiex jagħmel ir-rapport. Meta jiddeskrivi l-istat tal-fond bħala *average* jgħid li dan huwa relatat mal-użu u jirrelata iktar mal-indafa tal-fond. Jikkonferma li jassumi li l-problema fis-saqaf ġejja minn appartament ta' fuq. Din il-problema pero' tidher li ssolviet. Fir-rieżami magħmul fl-istess seduta, jikkonferma li sar xi xogħol ta' kisi fil-garaxx.

Illi f'dan il-każ inħatru wkoll Periti Membri Tekniċi. Fir-rapport tagħhom[31] jikkonkludu li l-post kien jintuża bħala maħżen u li kien ċar li ma kienx hemm manutenzjoni regolari fil-fond. Huma sabu partijiet fis-saqaf tal-konkos li kien issaddad. Il-ħitan kellhom ħtieġa ta' żebgħa friska. Fir-risposti għall-mistoqsijiet ta' kjarifika[32] jgħidu li huma ħadu impressjoni li l-fond kien jintuża bħala maħżen minħabba xi elementi (ma jispeċifikawx dawn x'inhuma), jaqblu li jista' jkun li kien hemm kwistjoni ta' perkolazzjoni ta' ilma, iżda jgħidu li ma sarx eżami profond dwar dan għaliex ma kienx parti mill-inkarigu, u jgħidu li maħżen għandu jinżebah kull għaxar jew ħmistax il-sena.

Illi magħmul dan ir-rijepilogu, imiss li kull kawżali[33] tiġi eżaminata b'mod separat.

1) <u>Non – Uso</u>

Illi bħala daħla, jingħad li post li jintuża għal ħażna, jista', skont iċ-ċirkostanzi tal-każ, jitqies li jidħol sew fid-definizzjoni tal-kelma "ħanut" skont id-definizzjoni

[30] Imwettaq fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2024 u jibda a fol 124 tal-proċess.
[31] Imressaq fis-16 ta' Ottubru 2020 u jibda a fol 26 tal-proċess.
[32] Dawn jinsabu a fol 71 tal-proċess.
[33] Dwar l-importanza ta' kawżali quddiem dan il-Bord, jiġi senjalat dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Bartolo & Kyle Limited vs Thomas Micallef</u>**, (App Ċiv Nru: 115/2002/2) mogħtija mill-qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018. Bl-istess mod, issir referenza għal dak li seħħ fil-proċeduri fl-ismijiet **<u>Charles Borg *pro et noe* vs Helen Scicluna,</u>** (App Ċiv Nru: 105/2000) finalment deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Marzu 2016.

misjuba fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ġie kemm il-darba spjegat peró, u dan il-Bord qiegħed ikompli jirriafferma din il-pożizzjoni, li sabiex maħżen jingħata tali tifsira irid ikun qiegħed jintuża sabiex tinżamm merkanzija relatata ma xi negozju (attiv) u mhux sempliċiment fejn wieħed jerfa xi affarijiet ta' kull tip. Fi kliem ieħor, l-oġġetti jridu jkunu *wares* jew *goods* konnessi man-negozju[34]. B'żieda ma' dan imbagħad, għad li hemm xi ġurisprudenza li trid li sabiex maħżen jikkwalifika bħala ħanut irid joffri servizz dirett lil xi klijentela[35], hemm sensiela oħra li trid li maħżen kummerċjali m'għandux għalfejn jinfetaħ ta' kuljum jew li joffri servizz dirett. L-importanti, huwa li fl-eżaminazzjoni ta' din ir-raġuni ta' terminazzjoni, il-fond irid ikun qiegħed jintuża sabiex issir ħażna t'oġġetti relatati man-negozju[36] u li dan jinfetaħ, anke jekk mhux b'mod daqstant frekwenti u regolari, iżda skond l-użu[37]. Huwa propju għalhekk li nstab li lokazzjoni ta' maħżen tista' tiġi mitmuma jekk in-negozju wkoll jispiċċa fix-xejn[38]. Għalhekk teħtieġ prova tal-

---

[34] Fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mensana Co. Ltd vs Wembley Stores Co. Ltd,** (App Ċiv Nru: 111/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Mejju 2006, (tentattiv għar-ritrattazzjoni ta' din id-deċiżjoni ġiet miċħuda permezz ta' sentenza datata 5 ta' Ottubru 2017.

[35] Bħala eżempju, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet fl-ismijiet **L-Avukat Dr. Damian Damian-Schembri vs Alfred Chircop,** (App Ċiv Nru: 19/2002/1) mogħtija mil-Qorti tal-Appel (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Frar 2006.

[36] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Censinu Micallef *et* vs Katald Muscat *et*,** (App Ċiv Nru: 125/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-19 ta' Mejju 2004.

[37] Il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **San Alfjos Limited vs Dr. Yanika Bugeja *noe et*,** (Rik Nru: 142/2017) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar id-29 ta' April 2021 (mhux appellata).

[38] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Nicholas Cassar *et* vs John Cassar,** (App Ċiv Nru: 63/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2004 fejn ingħad hekk: *"Allavolja l-appellant kellu lfakolta` juza l-fond bhala 'store' hu presuppost li dan kellu jservi bhal tali ghal hazna ta' hwejjeg attinenti ghannegozju. Negozju li jimporta attivita` kummercjali anke jekk fuq skala ridotta u f'dan il-kaz, kif konfessat mill-istess appellant, dan in-negozju kien ghal kollox intemm. Li jfisser allura li ma jistghax jinghad li l-fond adebit bhala store kien komplimentari ghal xi negozju meta dan ma jezistix. F'tali cirkostanzi l-appellant ma jistghax jircievi lprotezzjoni li ligi specjali takkorda lil store skond it-tifsira legali li tinghata mill-Kap 69 lill-klema "hanut".*

aċċessorjeta' bejn l-użu tal-maħżen u n-negozju prinċipali u li dawn ma jkunux separati minn xulxin[39].

Illi mbagħad tajjeb dejjem jibqa' jiġi mfakkar li l-prova tal-abbandun tispetta dejjem lis-sid, b'dana li ma hemm l-ebda regola fissa f'dan ir-rigward u kull każ ikollu l-fatti tiegħu. Huwa biss meta sid ikun ipprova dan in-nuqqas ta' użu li mbagħad l-oneru jixxeqleb fuq l-inkwilin sabiex jagħti xi forma ta' ġustifikazzjoni[40]. Fil-każ ta'

---

[39] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Victor Licari vs Francis Bezzina Wettinger,** (App Ċiv Nru: 123/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-17 ta' Ottubru 2007 fejn ingħad hekk: *"Gie pprovat ukoll illi l-uzu li kien qed isir mill-mahzen in kwestjoni kien dak ghall-magazzinar fih tal-prodotti manifatturati mill-fabbrika mikrija mill-istess sid rikorrenti lill-kumpanija Prestige Printers Limited u minn negozju ta' din. Fil-fatt jirrizulta anke mir-rapport tal-periti nominati mill-Bord (fol. 43) illi fil-fond kienu mahzuna oggetti tal-gild u kaxex tal-kartun. Dan igib illi bejn il-mahzen u l-fabbrika kien hemm dik l-accessorjeta` necessarja li, kif drabi ohra kkummentat, giet ikkunsidrata bhala li tirrendi dak l-uzu parti minn dak in-negozju u talment inseparabbli minnu li jifforma haga wahda mieghu. Ara Kollez. Vol. XLII P I p 404. Dan anke jekk si tratta ta' kirjiet separata lil persuni differenti".* Bl-istess mod, issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Michael Calleja vs Anthony Cassar,** (App Ċiv Nru: 65/1999/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Novembru 2002 fejn kien ġie mfakkar hekk: "*Dan apparti, l-gurisprudenza stabbiliet illi biex garage jew remissa jitqiesu bhala "hanut" fis-sens tat-tifsira li nsibu ghal din il-kelma fil-Kap 69, huwa imperattiv illi bejn l-uzu tal-fond u n-negozju tal-inkwilin jkollok "accessorjeta` necessarja li ggieghel iz-zewg hwejjeg jitqiesu haga wahda, b'mod li r-remissa titqies "mahzen" fis-sens tal-ligi jew estensjoni tal-hanut fejn il-kerrej jezercita l-mestjier tieghu …." ("Joseph Zerafa –vs- John Pace", Appell, 27 ta' Gunju 1958 a Vol XLII pI p404). Dan l-insenjament baqa' jigi segwit f'bosta decizjonijiet ohra kif illustrat f'dawn l-ezemplari: "Francesca Desira et –vs- Antonio Seychell", Appell, 11 ta' Dicembru, 1972; "Adelina Pollacco et –vs- Carmelo Zammit", Appell, 7 ta' Ottubru 1996 u "Angelo Fenech –vs- Peter Muscat Scerri", Appell, 21 ta' Marzu, 1997)."*

[40] Ara f'dan is-sens dak deċiż (li wkoll saret referenza għaliha fit-trattazzjoni tal-għeluq) fis-sentenza fl-ismijiet **Oliver Degiorgio *noe* vs Albert Stagno Navarro,** (App Ċiv Nru: 31/2010) mogħtija fl-istadju *in recissorio* mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Mejju 2017 fejn ġie mfakkar li: *"Naturalment kull kaz irid jittiehed skond il-fattispecie tieghu u jinkombi fuq l-inkwilin, li darba li jigi ppruvat in-nuqqas ta' uzu, li dan in-nuqqas jigi gustifikat mill-inkwilin ghal ragunijiet li jaghtu lok ghal tali gustifikazzjoni u ma jekwiparawx ma abbandun tal-fond."* Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuela *sive* Emily Aquilina vs Ian Griscti,** (Rik Nru: 70/2003/1) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar is-16 ta' Marzu 2006 fejn saret is-segwenti ġabra: *"Jinghad wkoll "illi l-premessa tan-non uso hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-druttrina u l-gurisprudenza kapjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-LAURENT "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone" ('Borg vs Invicta Ltd', Appell 1 ta' Dicembru, 2004 u sentenzi hemm imsemmija'). "Biex in non*

maħżen imbagħad, proprju għaliex m'huwiex mistenni li dan jinfetaħ ta' kuljum, il-grad tal-prova rikjesta trid tkun ferm ogħla minn dak tal-każ ta' ħanut[41].

Illi applikat dan kollu għal każ in kwistjoni, il-Bord isib lir-rikorrenti ma wrewx li l-fond in kwistjoni ġie abbandunat mis-soċjetà intimata. Irriżulta ċar li l-fond kien u għadu qiegħed jintuża bħala maħżen, fis-sens li għandu jitqies bħala estensjoni tan-negozju tas-soċjetà intimata li għadu wieħed operattiv. Il-fond jintuża għall-ħażna tal-merkanzija tal-oġġetti iktar kbar. Huwa minnu li jidher li xi drabi tqiegħdet xi vettura fil-fond mhux relatat man-negozju, iżda **l-kawżali m'hijiex dwar tibdil tal-użu[42].**

---

uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ('Caruana vs Cauchi', Appell 6 ta' Dicembru, 1968). Il-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghal bazi tal-principju' ('Spiteri vs Zammit' Appell 16 ta' Dicembru, 1968), ara wkoll 'Farrugia noe vs Attard noe', Appell 19 ta' Mejju, 1993 u 'Bezzina vs Rizzo', Appell 17 ta' Gunju, 1994)."

[41] Fost oħrajn issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anna Galea *pro et noe* vs Agricultural Co-Operative Limited,** (App Ċiv Nru: 61/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede IOnferjuri) nhar il-24 ta' Mejju 2006 fejn ingħad hekk: "*Opportunement pero` tajjeb li jigi hawn ribadit dak drabi ohra mtenni, u cjoe, li "hawn si tratta ta' kirja ta' mahzen fejn kull ma jehtieg li jigi pruvat hu l-fatt illi l-inkwlin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriccjozament jew taparsi, ilfond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqeghda l-merkanzija tan-negozju. In-non uso f' dan il-kaz kellu allura jigi provat fi grad wisq oghla minn dak mehtieg filkaz ta' hanut" ("Ludgarda Gatt et -vs- Pauline Cassar", Appell, 28 ta' Gunju 2001). Trattandosi ta' mahzen hu ferm logiku li l-attivita` kondotta fih tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi. Ara "Maria Antonia Buhagiar -vs- Eric Mizzi", Appell, 27 ta' Marzu 1972;"* Inċidentalment, saret referenza għal din is-sentenza mis-soċjeta intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet aħħarija, a fol 5 tal-istess nota (a fol 152 tal-proċess).

[42] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Calcedonio Vella vs Michael Gauci *et,*** (App Ċiv Nru: 83/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-1 ta' Diċembru 2004 fejn ġie mfakkar hekk: *Indubbjament mill-inkartament tal-kawza jirrizulta li lappellanti telqu mill-premessa illi l-kerrej taghhom ma kienx qed jaghmel uzu mill-fond lokat. Effettivament, ghall-korrettezza, il-kaz jitratta aktar minn allegat tibdil ta' uzu milli minn non-uzu. Dan qed jigi registrat in kwantu ddifferenza bejn dawn iz-zewg sitwazzjonijiet hi wahda markatament distingwibbli;*

Illi l-provi miġjuba mir-rikorrenti m'humiex tajbin biżżejjed sabiex din ir-raġuni ta' terminazzjoni tintlaqa', kemm ix-xhieda tar-rikorrent u dik ta' Rupert Emanuel Borg tista' tinqara biss fis-sens proprju li l-maħżen jintuża skont il-ħtieġa iżda b'mod frekwenti. Imbagħad, ix-xhieda ta' Guido Campbell aktar kienet t'għajnuna għas-soċjeta' intimata għaliex dan sempliċiment jgħid li ma jkunx id-dar (allura ma jistax ikun jaf l-użu o meno tal-fond), iżda xorta ra l-fond jintuża billi jiddaħħlu u jinħarġu affarijiet (m'hemmx dubju relatati man-negozju tas-soċjetà intimata). Minn naħa l-oħra, ix-xhieda ta' Claudine Farrugia u ta' Dustin Mifsud Gerada kienet waħda linjari u korroborattiva u dan il-Bord jistrieħ fuq l-istess. Jerġa' jiġi mfakkar li l-oneru kien fuq ir-rikorrenti u mhux bl-invers.

Illi finalment u sempliċiment *obiter* jingħad li r-rikorrenti, f'żewġ istanzi fix-xhieda tiegħu, donnu jimplika li din il-kawża saret għaliex jeħtieġ il-fond għall-użu personali tiegħu. Għall-kompletezza jingħad li din ir-raġuni m'hijiex waħda tajba, ġaladarba ġie stabbilit li dan il-fond mhux sempliċiment maħżen iżda fid-dawl tal-fatt li inkera għall-ħażna ta' merkanzija relatat man-negożju prinċipali (dan il-punt ma ġiex kontestat), għandu l-protezzjoni tal-liġi bħala fond kummerċjali[43].

---

[43] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Francis Xavier Formosa *et* vs Carmelo Mifsud *et*</u>**, (App Ċiv Nru: 190B/87) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Lulju 1999 fejn ingħad hekk: *"Hu rilevanti wkoll ghall-mertu, distinzjoni fundamentali bejn fond li jkun mikri biex fih jigu mahzuna oggetti u merkanzija in konnessjoni ma' negozju "attiv jew attivat" u fond mikri biex fih issir hazna ta' oggetti mhux konnessi ma' tali attivita' kummercjali. Fl-ewwel kaz il-fond seta' u ghandu jigi meqjus bhala estensjoni tal-fond li fih l-inkwilin fin-negozju, ikun qed jiggestixxi u konsegwentement igawdi l-protezzjoni shiha tal-ligi specjali tal-kera, (Kap 69) daqs li kieku kien hanut. Infatti l-istess ligi tikkwalifika fost il-fondi li jaqghu taht id-definizzjoni ta' hanut ghall-fini ta' dik il-ligi. Mhux l-istess jista' jinghad fit-tieni kaz fejn il-"kirja tal-mahzen" fis-sens lat tal-kelma ma tkunx saret in konnessjoni ma' negozju. F'din l-eventwalita' l-fond ma jgawdix hlief il-protezzjoni minima daqs li kieku l-fond kien mikri ghall-garage tal-vettura privata ta' l-inkwilin."*

Illi għalhekk din ir-raġuni għat-terminazzjoni tar-relazzjoni lokatizzja qiegħda tiġi miċħuda.

Ħsara - Danni

Illi mingħajr dilungar żejjed u inutili huwa magħruf li mhux kull tip ta' ħsara għandha twassal għas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament, iżda l-ħsara li tirriżulta trid tkun waħda estensiva u ta' ċertu entitá[44]. Wara kollox, hija l-liġi stess li hekk tiddeskrivi il-grad tal-ħsara neċessarju sabiex tirnexxi kawżali bħal din[45].

Illi fil-każ tagħna, il-Periti maħtura minn dan il-Bord (kif qabel presedut) sabu li skond huma kien evidenti li l-fond kien nieqes minn manutenzjoni regolari fil-post u jgħaddu sabiex jidentifikaw żewġ ħsarat. L-ewwel tip hija fis-saqaf, li juri li r-rinforz tax-xibka kien issaddad u waqa' parti mill-kisi tal-istess saqaf. It-tieni kienet id-dehra tal-ħitan, li kellhom bżonn jinżebgħu. Fir-risposta tagħhom għall-mistoqsijiet

[44] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Philip Grech *pro et noe et* vs Edwin Formosa *et,*** (App Ċiv Nru: 45/2007/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is 6 ta' Mejju 2019 fejn ġie mfakkar hekk: *"Fit-test Ingliż il-kliem 'ħsara ħafna' (Kap. 69) hu 'considerable damage'. Il-ġurisprudenza tirrikonoxxi li għall-fini ta' żgumbrament taħt l-artikolu 9 tal-Kap. 69, il-ħsara trid tkun konsiderevoli. Għall-qorti dik it-tip ta' ħsara trid tkun tax-xorta li tnaqqas il-valur tal-fond. Għalkemm ħsara għad hemm, meta tqies id-daqs tal-fond u t-tip ta' ħsara, m'hijiex tal-fehma li tista' tikkonkludi li probabbilment naqas il-valur tal-fond. M'hemmx provi li jikkonvinċu lil din il-qorti li hemm ħsarat li wasslu biex xi parti mill-fond jinsabu kompromessi. Dan apparti li lanqas m'hemm prova tal-valur tal-ħsara li hemm, u li setgħet tagħti indikazzjoni lill-qorti dwar jekk kienx hemm deprezzament fil-valur tal-fond. Il-qorti m'hijiex f'posizzjoni li tikkonkludi li l-ħsarat li ssemmew hawn fuq huma sostanzjali. Wieħed irid jiftakar li l-iżgumbrament hu r-rimedju l-iktar estrem għall-inkwilin.*

[45] L-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta (li fuqu jistrieħu r-rikorrenti f'din l-azzjoni) jgħid hekk: *"Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew* ***ikun għamel ħsara ħafna fil-fond****, jew xort'oħra ma jkunxesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilumogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jewittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera"* ***(enfasi tal-Bord).***

imqanqla mis-soċjetà intimata imbagħad jgħidu li hemm kull indikazzjoni li l-ħsara fis-saqaf kien kaġun jew ta' perkolazzjoni ta' ilma jew ta' umdità eċċessiva fl-istess ambjent u *concrete cover* skars. Dwar il-perkolazzjoni ta' ilma jgħidu li ma stabbilixxewx is-sors għaliex ma kienx parti mill-inkarigu tagħhom u li jista' jagħti l-każ li dan kien ġej mill-fond sovrapost għall-mħażen. Dwar iż-żebgħa fuq il-ħitan jgħidu li maħżen għandu jin kull għaxar jew ħmistax il-sena.

Illi issa, il-premessa taħt din il-kawżali trid testwalment hekk:

> *Illi di piu l-intimata ħalliet dan il-fond fi stat ta' abbandun komplet, tant li tul iż-żmien naqsu milli jagħmlu x-xogħolijiet ta' manutenzjoni ordinarjament meħtieġa bir-riżultat li l-fond illum isofri minn ħsarat estensivi;*

Illi b'hekk r-rikorrenti qegħdin jakkampaw ma' din ir-raġuni tat-terminazzjoni ma nuqqasijiet tas-soċjetà intimata u allura kellu jkun pruvat li l-ħsara seħħet b'nuqqas tagħha. Mill-provi dan il-Bord jinsab moralment konvint, kemm mit-tweġibiet tal-Periti hawn fuq indikati, kif ukoll mix-xhieda dettaljata tal-Perit Alex Spiteri, li kwistjoni tal-ħsara fis-saqaf kienet **probabbilment** seħħet minħabba perkolazzjoni mill-appartament ta' fuq l-istess maħżen, liema appartament però ma jirriżultax li jifforma parti mill-kirja in kwistjoni[46]. Jiġi b'hekk li din il-ħsara m'hijiex kaġun ta'

---

[46] Huwa hawnhekk t'interess dak li ġie dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Sciberras *et* vs Anne Sultana,** (App Ċiv Nru: 74/2010/1), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-25 ta' Jannar 2019: *"Il-ħsara li hemm fis-soqfa hi riżultat ta' perkolazzjoni ta' ilma mis-sular ta' fuq il-maħżen. M'hemmx prova li l-kirja tinkludi s-sular minn fejn qiegħed jipperkola l-ilma."*.Similment bħal każ odjern ukoll, dik il-Qorti sabet hekk: *"Inoltre, l-indikazzjoni hi li dik il-ħsara hi minħabba l-perkolazzjoni mill-fond ta' fuq, u mhux minħabba nuqqas ta' manutenzjoni."*

nuqqas ta' manutenzjoni da parti tas-soċjetà intimata[47], kif iridu r-rikorrenti. Irriżulta anzi li s-soċjetà intimata ħadet passi neċessarji (għalkemm possibbilment mhux b'mod komplet) sabiex tindirizza dak li setgħet fis-saqaf min-naħa tal-maħżen. Illi jifdal biss il-kwistjoni taż-żebgħa.

Illi fil-fehma tal-Bord l-eżaminazzjoni taħt din ir-raġuni trid titlaq mill-użu tal-fond lokat. F'dan il-każ ġie ppruvat li l-fond jintuża sabiex jinżammu oġġetti ta' ċertu daqs huwa ċar li m'huwiex rikjest li l-ħitan ikunu tal-istess qagħda daqs dawk ta' kera residenzjali. Jerġa jingħad li dan m'huwiex maħżen intiż sabiex iservi lill-klijenti direttament, iżda jintuża biss għall-ħażna ta' merkanzija li ma toqgħodx fil-fond fejn topera s-soċjetà intimata. Fiċ-ċirkostanzi, lil' hemm mill-fatt li dan il-Bord ma jaqbilx li nuqqas ta' tibjida tista' twassal għall-iżgumbrament, huwa komprensibbli li maħżen x'aktarx kontinwament sejjer jinbarax, propju minħabba l-użu tiegħu[48].

[47] Joqgħod sew hawnhekk dak li ntqal u ġie raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Grazio Gerada vs Salvatore Pace *et,*</u>** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Marzu 1984 u ċioé: *"Mhux biżżejjed li r-rikorrent appellant jipprova li l-kerrej ikkaġuna danni fil-fond jekk ma jipruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas huwa biżżejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn ġew ikkaġunati mill-kerrej".*

[48] Kienet tajba s-senalazzjoni magħmula mis-soċjetà intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tagħha (a fol 157 tal-proċess) għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Gaetano Frendo vs Joseph Borg,</u>** (Rik Nru: 8/2007/1) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-2 ta' Ottubru 2014 fejn intqal hekk: "*Issa, din il-hsara kif dokumentata hija l-istess kif konstatata mill-periti membri tal-Bord. Dwar id-w.c u n-nuqqas ta' tibjid, Adrian Meli ex confessis jafferma li id-w.c qatt ma intuza u li ma jsirx tibjid tal-mahzen. Dawn, izda, wahidhom ma jistghux iwasslu ghal-izgombru ghaliex huma ta' natura zghira relattivament ghal-fond uzat bhala mahzen".* B'żieda ġurisprudenzjali, il-Bord jissenjala wkoll is-sentenza fl-ismijiet **<u>San Alfjos Limited vs Dr. Yanika Bugeja *noe et,*</u>** (Rik Nru: 142/2017) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar id-29 ta' April 2021 (mhux appellata) li diġa sar riferiemnt għaliha f'notament t'isfel aktar qabel fejn bl-istess mod ġie raġunat hekk: *"Mill-provi hu evidenti li l-fond hu traskurat u mahmug, u hemm ukoll xi hsara, izda min-naha l-ohra, m'hemmx prova ta' "hsara hafna".* ***Dana qed jinghad fil-kuntest tal-fatt li l-fond in kwisjtoni, huwa mahzen, u ghalhekk, certi kriterji applikabbli ghal zamma ta' hanut jew fond iehor, mhumiex l-istess kriterji applikabbli ghal zamma ta' mahzen." (enfasi tal-Bord).***

Illi abbinat ma din il-kawżali hija l-kwistjoni tal-kwantifikazzjoni tad-danni. Tassew, ma jirriżultax li r-rikorrenti talbu li l-Bord (kif qabel impoġġi) sabiex il-Periti jagħtu stima tal-allegati mankanzi li jsibu[49]. B'żieda ma dan, lanqas ġabu prova konkreta huma stess. B'hekk il-Bord huwa fi kwalunkwe każ fl-impossibiltá li jakkorda xi dannu (rigwardanti ż-żebgħa biss) u għaldaqstant anke din it-talba hija destinata li tfalli.

<u>Talbiet Rimanenti – Dawl u ilma.</u>

Illi jifdal biss il kwistjoni tal-ħlasijiet ta' dawl u ilma.

Illi bil-ħniena hemm għalfejn jiġi mfakkar li huwa dejjem l-oneru ta' xi allegat kreditur jissostanzja u jipprova li verament għandu kreditu favurih[50]. Sakemm l-attur ma jippruvax li l-konvenut huwa d-debitu tiegħu, dan tal-aħħar ma jaħtix għal dan in-nuqqas[51]. Jekk l-attur mbagħad jipprova tali kreditu, l-piż tal-prova jdur fuq id-

[49] Verbal realattiv jinsab a fol 22 tal-proċess.

[50] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **<u>360 Retail Supplies Limited vs Maged Fawzy Shokry Iskandar *et,*</u>** (Rik Nru: 1174/19/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' April 2023.

[51] Illi f'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Manuel Zerafa vs Nazzareno Muscat Scerri,</u>** (Ċit Nru: 538/69) mogħtija mill-Prim Aqla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Mejju 1970 fejn ġie awtorevolment enunċjat hekk: "*L-attur li jallega d-debitu ma jistax jiskarta l-oneru tiegħu fuq il-prinċipju l-ieħor "reus in excipiendo fit acot", għax, jerġa jingħad, l-oneru ċentrali tal-akkuża jibqa fuqu. Altrimenti f'kull każ ta' konflitt ikun faċili għall-attur jirbaħ avolja il-Qorti tilqa sospisa fi stat ta' dubju jekk hemmx debitu".* Hija t'interess ukoll is-sentenza fl-ismijiet **<u>Peter Paul Cachia vs Noel Cefai *noe,*</u>** (Rik Maħluf 1247/2011) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Marzu 2024 (mhux appellata). Hekk ukoll, wieħed huwa mistieden jara dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Carmelo *sive* Charles Foca *et* vs Lawrence Persico,</u>** (Rik Ġur Nru: 1241/19) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-1 ta' Ġunju 2023 (mhux appellata).

debitur sabiex jipprova xi ċirkostanzi jew difiżi li jista' jqanqal sabiex jinħeles mill-obbligazzjoni tal-ħlas[52].

Illi r-rikorrenti hawnhekk kienu totalment karenti u lanqas lissnu kelma, jew ġabu ħjiel ta' prova (wisq inqas waħda perswasiva) li hemm tali kreditu favurihom. Biżżejjed jingħad li ma tressaqx xhud wieħed minn ARMS Ltd sabiex jixhed fuq il-kontijiet relattivi.

Illi f'dan il-każ addirittura, fir-rikors promotur tagħhom jgħidu li lanqas biss jekk jafu jekk il-kontijiet humiex qegħdin jitħallsu[53]. B'żieda ma dan, u sempliċiment *abbundantia* ma nġabet l-ebda prova dwar jekk l-allegat kreditu hux dovut dirett lir-rikorrenti, fis-sens li jekk dawn ġewx surrogati fid-drittijiet ta' ARMS Ltd[54], jew jekk ħallsux huma stess direttament lil ARMS u issa qegħdin iduru fuq is-soċjetà

---

[52] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Richard Attard *et* vs Mark Anthony Barbarba,** (Rik Nru: 1116/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' April 2024. Hija wkoll ta' interess is-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella Calleja vs Brian Degiorgio,** (Rik Nru: 691/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-17 ta' Marzu 2022.

[53] Ara premessa ħamsa tar-rikors promotur.

[54] Fost oħrajn, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Lucienne Portelli vs Anthony Scicluna *et*,** (App Nru: 314/2013) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-19 ta' Mejju 2017.

intimata[55]. Ir-rikorrenti naqsu wkoll milli jindikaw jekk is-servizz tad-dawl u ilma hux reġistrat fuqhom jew fuq is-soċjetà intimata[56].

Illi b'hekk ma hemm l-ebda ordni li għandha tingħata lis-soċjetà intimata f'dan ir-rigward[57].

Konklużjoni

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi jilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà intimata u jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mir-rikorrenti.

---

[55] ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Johanna Zammit et vs Raymond Dark,** (Rik Nru: 695/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar il-24 ta' Frar 2023 (mhux appellata) fejn intqal hekk: *"ii. Kontijiet tad-dawl u l-ilma In kwantu għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma, middokumenti esebiti minn Reuben Bonnici (fol 42 et seq) jirriżulta li l-kontijiet m'humiex reġistrati f'isem ir-rikorrenti u għalhekk l-ammonti dovuti lil ARMS m'humiex dovuti minnhom iżda mill-intimat. F'każ li l-intimat jibqa moruża fil-ħlas lill-ARMS u l-ammont dovut jitħallas mir-rikorrenti, ir-rikorrenti dejjem għandhom dritt ta' rivalsa fuq l-intimat."* Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rachel Pisani *et* vs Simone Fosso,** (App Ċiv Nru: 96/2023/1) konfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ottubru 2024.

[56] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Waterline Limited vs SJ Limited Catering Ltd *et*,** (Ċit Nru: 92/2012) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-9 ta' Lulju 2013.

[57] Ara diċitura tal-ħames talba tar-rikorrenti.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur