BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 353/2022 LC

L-AVUKAT DOTTOR ANTHONY P FARRUGIA (KI 468259M), L-AVUKAT DOTTOR CHRISTIAN J FARRUGIA (KI 441363M) U NICOLETTE FARRUGIA (KI 227766M)

VS

DR. MARK A MIFSUD CUTAJAR U PL LUISA TUFIGNO AI TERMINI TAD-DIGRIET DATAT IS-29 TA' LULJU 2022 ĠEW NOMINATI BĦALA KURATURI DEPUTATI SABIEX JIRRAPREŻENTAW IL-WIRT BATTAL TA' MARGARET ZAMMIT, U PERMEZZ TA' NOTA TAL-20 TA' MARZU 2023 L-AVUKAT DR. PHILIP MANDUCA ASSUMA L-ATTI GĦAN-NOM TAL-INTIMAT

Illum, 11 ta' April, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti l-Avukat Dottor Anthony P Farrugia (KI 468259M), l-Avukat Dottor Christian J Farrugia (KI 441363M) u Nicolette Farrugia (KI 227766M) datat l-20 ta' April, 2022, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa għas-smiegħ a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jiddikjara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni bejn il-partijiet;

III. Jordna lill-intimat jiżgumbra immedjatament mill-fond 30/32, Tower Road, Tas-Sliema jew entro terminu qasir u perentorju illi jiġi prefiss minn dan il-Bord;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, inkluż l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali numru 48/2017 tas-6 ta' Jannar 2017, li jibqgħu nġunti għas-subizzjoni.

Ra in-Nota tal-Kuraturi Deputati tat-18 ta' Ottubru 2022;

Ra illi b'digriet datat il-11 ta' Novembru 2022, il-Bord, wara li sema' l-partijiet, qies li hemm difiża *prima facie* x'tingħata f'dawn il-proċeduri, u għalhekk filwaqt li ċaħad l-ewwel talba attriċi, ta lill-Kuraturi Deputati żmien sabiex jippreżentaw id-debita risposta tagħhom .

Ra illi l-Kuratur Deputati kif awtorizzati, ppreżentaw ir-risposta tagħhom fit-18 ta' Novembru 2022, fejn eċċepew is-segwenti:

I. Illi għalkemm l-kuratur jiddikjara li ma huwiex konxju mill-fatti tal-każ in eżami, t-talba qed tiġi opposta bħala infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

II. Illi fir-rikors promotur jidher ċar li hemm persuni oħra li għandhom interess fil-każ preżenti, inkluż l-Avukat Dr. Philip Manduca li qed jirrapresenta din l-eredita f'proċeduri oħra fil-qrati tagħna li iġibu n-numru 453/2021/NC, kif ukoll Kevin Zammit li f'kontestazzjoni għall-ittra uffiċjali iddikjara illi huwa qed jirrappreżenta l-eredita' ġjaċenti ta' Margaret Zammit, kif ukoll Ivor Zammit kif indikat fl-Attwarji Bandu datat 20 ta' April, 2022;

> Salv eċċezzjonijiet uletrjuri wara li jiġu edotti mill-fatti, bl-ispejjeż.

Ra d-dokumenti kollha esebiti in atti.

Ra l-provi u s-sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra illi l-kawża tħalliet għal-lum għal-sentenza.

Ikkunsidra;

Illi permezz tat-tieni u t-tielet talba, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil dan il-Bord jiddikjara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni *de quo* u l-iżgumbrament mill-fond 30/31, Tower Road, Tas-Sliema b'effett immedjat jew entro terminu qasir u perentorju prefiss minn dan il-Bord.

Fl-affidavit tiegħu,[1] ir-rikorrent Dr. Anthony P. Farrugia jikkonferma illi huwa flimkien maż-żewġ rikorrenti l-oħra huma lkoll aħwa u sidien tal-ħanut mertu ta' dawn il-proċeduri. eta l-fond iddevolva fuqhom, huwa kien diġà mikri lil Margaret Zammit. Jingħad li l-imsemmija Margaret Zammit ilha nieqsa għal numru ta' snin u ġew informati li l-ġestjoni tal-fond għadda f'idejn wieħed minn uliedha, senjatament Kevin Zammit.

Ir-rikorrenti Dr. Anthony Farrugia jgħid li huma pproċedew b'kawża ta' natura kostituzzjonali sabiex jiġi ddikjarat illi l-kirja *de quo,* kif regolata, tisker id-drittijiet fondamentali tagħhom u sabiex jingħataw kumpens minħabba li kienu kostretti jaċċettaw rata irriżorja ta' kera. F'dawk il-proċeduri qed jitolbu wkoll li jiġi ddikjarat li l-intimati m'għandhomx aktar dritt li jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi tal-kera.[2] Kemm fir-rikors promotur u anke fl-affidavit msemmi hemm dikjarat illi l-ħanut de quo "*tħalla magħluq għall-iktar minn tlett snin fi stat ta'*

---

[1] Dok. APF2 a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[2] Kopja inkompleta tar-rikors kostutuzzjonali mmarkata bħala Dok. "APF1" tinsab a fol. 5 tal-atti proċesswali.

abbandun u traskurat”[3]. Ir-rikorrenti jsostnu illi kien biss riċentement, u wara li kien sar l-aċċess mill-Perit nominat mill-Qorti fil-kawża kostutuzzjonali li l-intimati wettqu xogħolijiet sabiex il-ħanut *de quo* reġa’ ġie ripristinat u miftuħ għall-kummerċ.

Illi mill-banda l-oħra, Kevin Zammit, fl-affidavit tiegħu[4] spjega illi missieru John Zammit kien iffirma il-ftehim ta’ lokazzjoni fil-21 ta’ Ġunju 1965 mas-sidien oriġinali Lucy u Salvatore Pisani.[5] Kevin Zammit qal li l-kuntratt ta’ kera oriġinali jistipula b’mod ċar illi l-inkwilin għandu d-dritt ta’ sullokazzjoni tal-imsemmi ħanut imsemmi. Jgħid li wara t-tmiem tal-ewwel perjodu ta’ konċessjoni, ossija dak ta’ erba’ snin, il-ħanut baqa’ dejjem mikri skond il-liġi għand missieru. Qal li l-ħanut dejjem inżamm “*fi stat tajjeb u nfetaħ regolarment*”. Qal li l-familja tiegħu qatt ma kellha problemi mas-sidien tal-fond Pisani u, sussegwentement, ma missier ir-rikorrenti. Qal li min meta l-fond ġie f’idejn ir-rikorrenti, madanakollu, “*beda jsir tfixkil fil-kirja b’akkużi ta’ sullokazzjoni lil terzi fost l-akkużi infondati tas-sidien preżenti*”.

Skont Kevin Zammit, is-sidien ma kienux kuntenti bl-emendi li kienu qed issiru fil-liġi, u minkejja li l-kera u l-awmenti imposti mil-liġi dejjem tħallsu, għall-ħabta tas-sena 2017 “*is-sidien waqfu jaċċettaw il-kera għaliex ġabu l-iskuża illi qegħdin nikru l-ħanut lil terzi”*.

Illi Kevin Zammit ippreżenta ċedoli għall-ħlas tal-kera,[6] kif ukoll għadd ta’ ritratti li juri l-ġestjoni tan-negozju li kien issir matul iż-żmien minn dan l-istess ħanut, kif ukoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru tul is-snin fl-istess fond.[7]Huwa jkompli jispjega li huwa jippretendi li jkun permess jibqa’ fil-ħanut sal-31 ta’ Mejju tas-sena 2028, ossija d-data stabbilita mil-liġi għat-terminazzjoni ta’ dawn it-tip ta’ kirjiet kummerċjali. Fl-affidavit tiegħu, Zammit isemmi wkoll in-

---

[3] Dok. “APF2” a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[4] A fol. 235 tal-atti proċesswali.
[5] A fol. 238 tal-atti proċesswali.
[6] A fol. 239 et seq tal-atti proċesswali.
[7] A fol. 242 et seq tal-atti proċesswali.

negozjati li kienu qed isseħħu bejn is-sidien u terzi persuni għall-akkwist tal-fond *de quo* qabel ma seħħet il-pandemija tal-COVID-19. Hu jgħid li kien wasal fi ftehim mal-partijiet li jikri l-bqija tal-ħanut sat-terminu mogħti mil-liġi biex b'hekk ikun jista' jsir il-bejgħ u ma jkunx ta' xkiel għall-intenzjonijiet tas-sidien. Jgħid però li din it-transazzjoni ma seħħietx u minn dakinhar 'l quddiem, is-sidien bdew jkunu ta' xkiel għal din il-kirja.

Dwar l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi l-ħanut *de quo* inżamm magħluq, Zammit jinnega u ta rendikont fl-affidavit tiegħu ta kif in-negozju kien qiegħed jiġi ġestit. Jgħid li sal-aħħar tal-2018 il-ħanut kien ikun miftuħ regolarment minn Meme Ltd. Sussegwentement fl-2019 inkera lis-soċjetà "Premium 24 Ltd" u kien jopera taħt il-franchise "Antica Sartoria". Din is-soċjetà għamlet b'madwar €25,000 benefikati bil-fond iżda l-kummerċ ma kienx sejjer tajjeb u irritornat iċ-ċwievet tal-fond f'Diċembru 2019. Huwa ppreżenta għadd ta riċevuti dwar il-benefikati minnu msemmija.[8] Qal li fil-bidu ta' Jannar 2020, hu u bintu bdew jesploraw il-possibilità li jiftħu negozju bħala "*Wellness Centre"* Privat, iżda hekk kif seħħet il-pandemija tal-Covid-19, f'Marzu 2020, il-pjanijiet tagħhom sfaxxaw fix-xejn u l-ħanut ma setax jiġi mikri lil terzi peress li s-suq ma kienx b'saħħtu. Jgħid li kif is-suq stejqer fi Frar 2022 huwa ffirma kuntratt lokatizzju ma' terzi għaż-żmien li fadall skont il-liġi, ċioè sal-31 ta' May 2028"[9].

Alison Thornton, bint Kevin Zammit, xehdet fl-affidavit tagħha[10] kif hija flimkien ma' missierha f'Jannar u Frar 2020, ipprovaw jistabilixxu ħanut fil-livell terran fil-fond mertu dawn il-proċeduri filwaqt li fl-ewwel sular, bi dħul minn entratura separata, kien se jkun hemm diversi *consulting rooms* li minnhom setgħu joperaw professjonisti. Mal-affidavit tagħha, Alison Thornton, preżentat

[8] L-irċevuti relattivi jinsabu a fol. 261 et seq tal-proċess. L-invoice a fol. 261 hija indirizzata lis-soċjeta' Premium 24 Limited, u l-indirizz huwa tal-ħanut mertu dawn il-proċeduri.
[9] A fol. 237 tal-atti proċesswali.
[10] Dok. "AT" a fol. 284 tal-atti proċesswali.

għadd ta' *screenshots*[11] datati Jannar 2020, li juru konverżazzjonijiet li kellha ma' individwi dwar dan il-proġett, liema proġett iżda sfaxxa fix-xejn minħabba l-pandemija, u r-restrizzjonijiet imposti fuq il-ħwienet u n-negozji.

Ill ir-rappreżentanti tal-ARMS ppreżentaw kopja tal-kontijiet tal-elettriku u l-ilma għal dan il-fond għall-perjodu mis-16 ta' Diċembru 2016 sat-03 ta' Jannar 2014 kif ukoll tabelli bil-qari tal-meter tal-elettriku mit-22 ta' April 2009 sat-03 ta' Jannar 2014.

Ikkonsidra;

Illi sommarjament, din il-kawża titratta talba għar-ripreża tal-fond *de quo* in segwitu għall-allegazzjoni tagħhom illi l-fond ilu tħalla magħluq għal aktar minn tlett snin fi stat ta' abbandun u traskurat. L-intimat jilqa' għal din l-allegazzjoni billi jgħid li m'hux veru li l-fond tħalla magħluq u abbandunat u li l-perjodu konċess mil-liġi għal dawn it-tip ta' kirjiet kummerċjali għandu jiġi rispettat sal-perjodu stipulat legalment.

Illi l-Bord jara li l-ewwel element li għandu jiġi eżaminat huwa jekk l-intimat għandux dritt kuntratt ta' kera viġenti jew le.

Illi permezz tal-iskrittura tal-21 ta' Ġunju 1965[12] kien ġie maqbul bejn id-*dante causa* tal-kontendenti illi l-perjodu ta' lokazzjoni tal-ħanut mertu dawn il-proċeduri kellu jkun ta' erbgħa snin minn dik id-data u ma ftiehmu xejn fir-rigward tar-rilokazzjoni. Illi kif ġie osservat fis-sentenza ***Maria Dolores Bacic et vs Reno Store Company Ltd***[13]:

> *Illi stabbilit kwindi illi t-terminu tal-krija kien wiehed ta' hmistax-il sena u li fl-iskrittura ma jissemma xejn dwar il-jedd*

[11] A fol. 285 et seq tal-atti proċesswali.
[12] A fol. 238 tal-atti proċesswali.
[13] **Maria Dolores Bacic et vs Reno Store Company Ltd,** Qorti tal-Appell, 29 ta' Ottubru 2014 (App Ċiv Nru 80/2010/2).

ghar-rilokazzjoni, il-Qorti tqies illi dawn il-fatti jaqghu sewwa sew f'dak stabbilit fl-artikolu 1531I tal-Kodici Civili li jistabilixxi illi:

"Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 <u>sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat</u>. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perijodu jew perijodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008."

Illi applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, jirriżulta illi l-konċessjoni oriġinali ngħatat fil-21 ta' Ġunju 1965 għal erba' snin, ossija sal-20 ta' Ġunju 1969 u baqgħet tiġġedded minn sena għal sena sakemm waslet għand il-kontendenti f'din il-kawża. Illi hija l-fehma tal-Bord li mill-provi prodotti jirriżulta li l-elementi stabbiliti mill-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili huma sodisfatti u għaldaqstant din il-kirja hija regolata bl-istess Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili.

Ikkonsidra

Imiss għalhekk li issa jiġi analizzat jekk l-allegazzjoni tar-rikorrenti għandhiex mis-sewwa u jekk, allura, din il-kirja timmeritax li tiġi xolta

fuq din il-bażi. Illi għalkemm il-kunċett ta' *non uso* m'huwiex stipulat espressament fil-liġi bħala wieħed mir-raġunijiet għar-ripreża ta' fond, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Carmela armla ta' Joseph Buhagiar et vs Helen Attard et:[14]

> *"Min iżomm il-fond magħluq jagħmel użu divers minnu, billi hu magħruf li* ***non si fa uso del fondo secondo la sua destinazione non usandone****." (app. civ. 8. ii. 1954, Schembri v Bonnici). Għalhekk jista' jingħad illi dan in-nuqqas ta' użu jinkwadra ruħu wkoll taħt ir-raġuni imsemmija fl-artikolu 9(a) tal-kap. 69 u ċioe' li l-inkwilin "****ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri****."*

Illi kif ġie żviluppat mill-ġurisprudenza kostanti, in-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jista' jekwipara għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu, suġġett illi n-nuqqas ta' użu għal żmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond ma tkunx ġustifikat b'raġuni valida bħalma huma l-mard u inkapaċita' oħra skużabbli. Essenzjalment, il-Qrati tagħna, dejjem, ikkonsidraw tali test bħala wieħed ta' fatt, u allura f'każ li ċ-ċirkostanzi relevanti għall-każ in eżami ma jimmeritawx is-sanzjoni estrema ta' l-iżgumbrament, għaliex ikun hemm lok ta' xi raġuni skużanti, talba għall-ripreża ta' fond għandha tiġi miċħuda.

F'dan ir-rigward issir referenza għal dak li ġie stabbilit fis-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut fl-ismijiet ***Antonia Debono vs Androcles Scicluna***[15] fejn intqal hekk:-

> *In-nuqqas ta' użu ta' fond mikri mhix waħda mir-raġunijet elenkati fil-lista ristrettiva tal-Kap 69 li għaliha sid jista' jitlob ripreża ta' fond sakemm dan in-nuqqas ma jkunx jekwivali*

---

[14] **Carmela armla ta' Joseph Buhagiar et vs Helen Attard et,** Bord li Jirregola l-Kera, 10 ta' Marzu, 2011 (Rik Nru 3/2006)

[15] **Antonia Debono vs Andocles Scicluna**, Bord li Jirregola l-Kera, 16 ta' Jannar, 2012 (Rik Nru 139/2000/1),

għal bdil tad-destinazzjoni tal-kirja. Kif inhu paċifikament akkolt fil-ġurisprudenza in rigward, n-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jista' jekwipari għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu jekk, u dan b'mod ġenerali, in-nuqqas ta' użu ikun għal żmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond u mhux ġustifikat b'raġuni valida bħalma huma l-mard u inkapaċita' oħra b'dan illi kull każ ikun deċiż fuq il-mertu tiegħu. L-awtur Laurant itenni illi "non si usa della cosa secondo la sua destinazjone non usandone". Dan il-bran huwa ċitat b'approvazzjoni f'sensiela ta' deċiżjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per eżemplari is-sentenza Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004 meta ċċitat d-deċiżjonijiet rapportati misjuba fil- Kollez. Vol. XXXIV P I p64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 u ħafna oħrajn. Deċiżjonijiet dawn li preventivement itennu li dejjem jeħtieġ ikun kunsidrat jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawżat n-non użu u jekk dan kienx għal żmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.

Opportunement ukoll tkun ribadita l-kawtela emerġenti mill-ġurisprudenza kwantu huwa ritenut illi l-iskop tal-liġi mhux li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaga lilu mikrija (Kollezz Vol XXXI P I p110; Vol XXXVI PI p168). Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti għamlet referenza għall-kawża fl-ismijiet Kyle Alan noe vs La Rosa Mary et (sentenza tat-23 ta' Jannar 2005 App. Civ) u l-intimat objetta li r-rikorrenti kien messha tiċċita l-parti dispożittiva fl-intier tagħha qua n-non uzo. Il-Bord ittenni illi f'ċirkostanzi konsimili iħoss illi għandu jikjarifika l-kwistjoni billi jiċċita l-insenjament fil-kawża Borg vs Invicta Ltd (supra) fejn kien ritenut hekk:: ".. huwa ferm paċifiku illi l-premessa tan-non uzu hi kawżali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa prinċipju aċċettat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza kopjuża

tagħna fuq is-suġġett illi l-kerrej li ma jużaw il-post ma jkunx qed jużah skond id-destinazzjoni tiegħu. Dan in bażi għall-insenjament tal-Laurent "non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone". Ara Kollez. Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PI p196. Ciononostante din l-affermazzjoni, ġie b'danakollu ammonit illi anqas għandu jiġi minsi dak li wkoll ġie ħafna drabi osservat mill-Qrati tagħna illi l-preċitat prinċipju mhux assolut u ma joperax awtomatikament iżda, f'kull każ, għandhom jitqiesu iċ-ċirkostanzi tiegħu. Hekk ġie deċiż illi "biex in-non uzu jammonta għall-użu divers hemm bżonn li jgħaddi tul ta' żmien, valutabbli skond iċ-ċirkostanzi tal-każ, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli" ("Rocco Caruana vs Albert Cauchi", Appell, 6 ta' Dicembru 1968). Ingħad in tema illi "l-prinċipju ma japplikax meta jkun hemm ġustifikazzjoni xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u partikolarment meta ċ-ċirkostani jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jagħtux lok għal dak id-deprezzament li hu għab-bazi tal-prinċipju" ("Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit" Appell, 16 ta' Dicembru 1969)".

Illi ġie ritenut ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuela sive Emily Aquilina vs Ian Griscti:**[16]

"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

[16] **Emanuela sive Emily Aquilina vs Ian Griscti,** Bord li Jirregola l-Kera, 16 ta' Marzu 2006 (Rik Nru: 70/2003/1).

non 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)."[17]

Ikkonsidra

Ir-rikorrenti resqu bħala provi tagħhom żewġ affidavits, wieħed tar-rikorrent Dr. Anthony P. Farrugia, u fuq l-allegat *non-uso* tal-ħanut *de quo* xehed illi dan il-fond "*jinsab fiċ-ċentru kummerċjali ta' Tas-Sliema u tħalla magħluq għall-iktar minn tlett snin fi stat ta' abbandun u traskurat"* u wara li sar l-aċċess mill-Perit maħtur fil-kawża kostituzzjonali, "*l-intimati eżegwew xogħolijiet sabiex il-fond wara dan iż-żmien kollu jkun ripprestinat u miftuħ għall-kummerċ, u nfetaħ ħanut bl-isem "Stonemarket"*. L-Affidavit l-ieħor huwa ta' Luigi De Bartolomeo, fejn jgħid li kien avviċina lir-rikorrent Dr. Anthony Farrugia fis-sena 2018 wara li kien sema' li n-negozju preżenti fil-ħanut ma kienx sejjer tajjeb. Jgħid li "*I had heard that the business was not doing well and that the shop would end up vacant again*", u minn hawn nibtu negozjati li skond l-istess Luigi De Bartolomeo damu xhur twal, bl-intiża li Kevin Zammit jingħata kumpens, filwaqt li l-ħanut jiġi assenjat lil ċertu Randazzo. Kif xehed

[17] **Emanuela *sive* Emily Aquilina vs Ian Griscti,** Rik Nru. 70/2003/1, Bord li Jirrerregola l-Kera, 16 ta' Marzu 2006.

Luigi De Bartolomeo tali negozjati fil-fatt waslu f'konvenju li ġie redatt min-Nutar Anthony Abela bejn ir-rikorrenti u ċertu Randazzo. Illi dan il-konvenju, madankolllu, ma ġiex ippreżentat in atti u allura l-Bord ma jistax jikkostata għal-liema perjodu jew xhur qed jirreferi Luigi De Bartolomeo.

Illi għalkemm ir-rikorrenti jallegaw li l-fond *de quo* tħalla magħluq u abbandunat għal aktar minn tlett snin, huma imkien ma jindikaw liema huwa l-perjodu ta' dawn it-tlett snin.

Illi mill-affidavit ta' Kevin Zammit jirriżulta li l-fond kien mikri għand diversi inkwilini u nżamm miftuħ sa' Diċembru 2019 meta s-soċjetà Premium 24 Ltd irritornat lura iċ-ċwievet. Jgħid li fi Frar 2022 Kevin Zammit iffirma l-kuntratt ta' sullokazzjoni ma' terza persuna u għalhekk, mill-provi prodotti jidher li l-perjodu fejn possibilment il-ħanut *de quo* seta nżamm magħluq, u li allura qed jirreferu għalih ir-rikrrenti, kien ibejn Jannar 2020 u Frar 2022.

Illi l-intimat jgħid li f'dan il-perjodu huwa kien qed jistudja l-possibilità li jinfetaħ *wellness centre* ma bintu Alice Thornton. Filfatt Alice Thornton ippreżentat mal-affidavit tagħha korrispondenza li kellha ma professjonisti oħra sabiex jibdew iservu minn dan il-fond. Jgħid li meta ġiet il-pandemija tal-COVID-19, huma raw li dan il-proġett ma kienx vijabbli u għalhekk abbandunawħ.

Illi mill-xhieda mogħtija mir-rappreżentanti tas-soċjetà ARMS Ltd u mid-dokumenti minnhom ippreżentati jirriżulta li bejn l-2017 u d-data ta' meta xehdu f'dawn il-proċeduri l-kont għadda fuq tlett *account holders*: Margaret Zammit, Kevin Zammit u terza persuna.
Minn eżami tal-kontijiet tal-ARMS Ltd ippreżentati jirriżulta illi sal-11 ta' Marzu 2021 il-kont kien għadu jsejjaħ lil Margaret Zammit.[18] Tul dan il-perjodu, l-aħħar qari tal-meters tal-elettriku u tal-ilma li sar

[18] Ara a fol. 183 tal-atti proċesswali.

kien sas-16 ta' Ottubru 2019[19] filwaqt li l-konsumatur għadda l-qari tal-meters lill-ARMS Ltd sal-10 ta' Marzu 2021[20] biex il-kont jinqeleb minn Margaret Zammit għal fuq Kevin Zammit. Dan l-eżerċizzju reġà sar fit-8 ta' Lulju 2022 meta l-kont inqeleb minn fuq Kevin Zammit għal fuq it-terza persuna.[21] Jidher li l-kontijiet l-oħra kollha, fil-maġġoranza tagħhom inħarġu fuq stejjem li għamlet is-sistema tal-Arms.

Għalhekk, hekk wieħed jieħu l-perjodu li fih potenzjalment il-fond seta kien abbandunat, ossija bejn Jannar 2020 u Frar 2022 u jqabbel il-konsum <u>attwatli</u> tal-elettriku u tal-ilma isib li bejn is-16 ta' Ottubru 2019 (ossija l-aktar data viċi <u>qabel</u> Jannar 2020) u t-08 ta' Lulju 2022 (meta t-terza persuna qalbet il-kont fuqha) isib li f'dan il-perjodu kien hemm konsum ta' 3,947 kWh ta' elettriku u 17m3 ta' ilma. Jekk, għall-argument, tittieħed id-data tal-10 ta' Marzu 2021 (liema data tiġi qisu għan-nofs tal-perjodu fejn il-ħanut allegatament safa abbandunat) u d-data tat-08 ta' Lulju 2022 isib li f'dawn il-perjodu kien hemm konsum ta' 3,352 kWh ta' elettriku u 10m3 ta' ilma.

Illi mir-rapport mħejji mill-Perit Elena Borg Costanzi u ppreżentat mill-istess rikorrenti jirriżulta li fid-data li hija għamlet l-aċċess, ossija dik tal-15 ta' Frar 2022, il-fond kien jidher li huwa magħluq u li kellu bżonn ta' "manutenzjoni ġenerali". Flimkien mar-rapport tagħha, hija annettiet numru ta' ritratti tal-fond, liema ritratti jikkorraboraw dawk eżebiti minn Kevin Zammit mal-affidavit tiegħu u juru l-istat tal-fond *de quo.* Minn dawn ir-ritratti, il-Qorti tista tikkostata li l-fond ma tħalliex abbandunat.

---

[19] Ara l-kont a fol. 139 tal-atti proċesswali minn fejn jirriżulta illi sas-16 ta' Ottubru 2019 il-meter tal-elettriku kien jindika l-qari ta' 15398 kWh filwaqt li dak l-ilma kien jindika qari ta' 67m3.

[20] Ara l-kont a fol. 119 tal-atti proċesswali minn fejn jirriżulta illi sal-10 ta' Marzu 2021 il-meter tal-elettriku kien jindika l-qari ta' 15993 kWh filwaqt li dak l-ilma kien jindika qari ta' 77 m3.

[21] Ara l-kont a fol. 187 tal-atti proċesswali minn fejn jirriżulta illi sat-08 ta' Lulju 2022 il-meter tal-elettriku kien jaqra 19345 kWH filwaqt li tal-ilma kien jaqra 84 m3.

Illi flimkien mal-affidavit tiegħu, Kevin Zammit ippreżenta wkoll numru ta' artikoli mill-gazzetti li jiddeskrivu s-sitwazzjoni ħażina tas-suq tar-*retail* f' Malta fiż-żmien tal-pandemija tal-COVID-19. Illi filfatt, is-suq tal-ħwejjeġ kien magħluq mill-Gvern bejn it-23 ta' Marzu 2020[22] u l-5 ta' Ġunju 2020[23] u reġà għalaq bejn il-11 ta' Marzu 2021[24] u s-26 ta' April 2021.[25] Illi għalhekk, tul dan il-perjodu huwa indiskuss li s-suq kien ħażin u allura l-kummerċ kien wieħed limitat biss għal dak li huwa essenzjali.

Illi da parti tagħhom, ir-rikorrenti ma ppreżentaw ebda prova in sostenn tat-teżi tagħhom li l-ħanut kien abbandunat mill-intimat għal aktar minn tlett snin.

Illi għalhekk, abbażi ta' dan kollu jirriżulta lil dan il-Bord li bejn il-perjodu Jannar 2020 sa' Frar 2022 għalkemm il-ħanut tħalla magħluq, dan ma tħalliex abbandunat. Filfatt, l-eżami magħmul tal-konsum tal-elettriku u l-ilma jiżvela li f'dan il-perjodu kien qed jiġu kkunsmati kemm l-elettriku u kif ukoll ilma. Jirriżulta wkoll li l-fond inżamm fi stat tajjeb u li kellu bżonn biss manutenzjoni ġenerali. Di più, jirriżulta li l-fond tħalla magħluq mhux minħabba xi att volontarju u bi spavalderija da parti tal-intimat, iżda minħabba li għal-ewwel kien se jinfetaħ bħala *wellness centre* minnu stess u sussegwentement minħabba dak li seħħ fil-pajjiż bħala reazzjoni għall-pandemija COVID-19. Filfatt, Kevin Zammit ma ħalliex dan il-fond magħluq wisa għax fi Frar 2022 huwa ffirma kuntratt lokatizzju ma terza persuna u jidher li ftit tax-xhur wara reġà infetaħ, kif del resto jirriżulta mill-kontijiet tal-elettriku u tal-ilma.

---

[22] Ara l-Avviż Legali 95 tal-2020.
[23] Ara l-Avviż Legali 232 tal-2020.
[24] Ara l-Avviż Legali Nru 90 tal-2021.
[25] Ara l-Avviż Legali Nru 185/2021.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li din ġiet deċiża fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

2. Jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati u konsegwentement jiċħad it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti;

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kif ukoll dawk tal-ittra uffiċjali nru 48/2017 ppreżentata fir-Reġistru tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla fis-6 ta' Jannar 2017 a karigu esklussiv tar-rikorrenti.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur