MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-13 ta' Jannar, 2021

Appell Inferjuri Numru 73/2013/1 LM

Maria Stella Cini (K.I. Nru 508231M), Marco Cini (K.I. Nru 629159M), Noel Cini (K.I. Nru 730960M) u Michael Cini (K.I. Nru 371664M)
("l-appellanti")

vs.

Peter's Garage Limited (C 8097) u b'digriet tal-Bord tat-13 ta' Marzu 2017, ġie kjamat fil-kawża Alfred Agius
("l-appellati")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Maria Stella Cini (K.I. nru 508231M), Marco Cini (K.I. nru 629159M), Noel Cini (K.I. nru 730960M) u Michael Cini (K.I. nru 371664M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellanti"] mis-

sentenza mogħtija fit-22 ta’ Frar, 2019, [minn issa ’l quddiem “is-sentenza appellata”] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem “il-Bord”], li permezz tagħha ċaħad it-talbiet tagħhom fil-konfront tas-soċjetà intimata **Peter’s Garage Limited (C 8097)** [minn issa ’l quddiem “is-soċjetà intimata”] u anki fil-konfront tal-kjamat fil-kawża **Alfred Agius (K.I. nru 679650M)** [minn issa ’l quddiem “l-appellat il-kjamat fil-kawża”], bl-ispejjeż kontra l-istess appellanti.

Fatti

2. Il-fatti tal-appell odjern jirrigwardaw l-kirja tal-fond magħruf bl-isem ‘Peter’s Garage’, bin-numru 13 fi Triq Patri Ġwann F. Grima, San Pawl il-Baħar, [minn issa ’l quddiem “il-fond”], liema kirja kienet oriġinarjament ingħatat minn missier l-appellanti Joseph Cini, lil missier l-appellat kjamat fil-kawża Alfred Agius, versu l-ħlas ta’ kera annwali ta’ Lm65.00, ossija €152.00.

Mertu

3. L-appellanti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tas-soċjetà intimata **Peter’s Garage Limited**, permezz tal-preżentata ta’ rikors fit-3 ta’ Lulju, 2013. Filwaqt li ssottomettew li l-imsemmija soċjetà intimata (a) ma kinitx għadha tagħmel użu mill-fond għall-iskop oriġinali tal-kirja, tant hu hekk li kienet tinstab f’stadju avvanzat ta’ likwidazzjoni, u (b) kienet ħalliet il-fond fi stat ħażin ta’ manutenzjoni u ta’ abbandun, talbu lill-Bord sabiex huma jiġu

awtorizzati jieħdu lura l-pussess tal-fond, u għal dan l-iskop jipprefriġġi żmien qasir u perentorju sabiex l-istess soċjetà intimata tiżgombra mill-fond.

4. Is-soċjetà intimata eċċepiet b'mod ġenerali li t-talbiet tal-appellanti kienu infondati fil-fatt u fid-dritt, iżda eċċepiet ukoll li (a) peress li huma kienu qegħdin jallegaw li hija kienet fi stat ta' stralċ, il-leġittimu kontradittur kellu jkun l-istralċjarju; (b) l-appellanti kellhom iressqu prova tat-titolu tagħhom; (ċ) hija ma kinitx l-inkwilina tal-fond; u (d) l-inkwilin kien Alfred Agius, li tiegħu kienet qed titlob il-kjamata fil-kawża.

5. Wara digriet tal-Bord mogħti waqt l-udjenza tat-13 ta' Marzu, 2014, fejn laqa' t-talba għall-kjamata fil-kawża ta' Alfred Agius, dan tal-aħħar ippreżenta t-tweġiba tiegħu fejn filwaqt li eċċepixxa li t-talbiet tal-appellanti kienu infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk kellhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, eċċepixxa wkoll li (a) huwa kien ilu jħallas il-kirja f'ismu mis-sena 2004 u l-awtur tal-appellanti kien irrilaxxja l-aħħar irċevuta fis-sena 2011; (b) il-fond intuża b'mod regolari għal skopijiet kummerċjali; u (ċ) il-fond kien jinstab fl-aħjar kundizzjoni ta' manutenzjoni.

Is-Sentenza Appellata

6. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord

Illi l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà intimata, u ċioe illi il-leġittimu kontradittur kellu jkun l-istralċjarju, la darba ir-rikorrenti jgħidu li s-soċjetà intimata qiegħda fi stat ta' stralċ, ġiet irtirata (fn. 17 Verbal tal-14 ta' Novembru 2013, A folio 7 tal-proċess).

Illi isiru s-segwenti osservazzjonijiet rigward l-eċċezzjoni tas-soċjetà intimata illi hija mhux il-leġittimu kontradittur. Kif jirriżulta mill-irċevuti esebiti in atti (fn. 18 A folio 30 tal-proċess), il-garaxx mertu tal-kawża kien oriġinarjament inkera lil Peter Agius, li jiġi missier il-kjamat fil-kawża. Meta dan ġie nieqes, il-kirja intiret minn martu Violet Agius, u meta sussegwentament din ġiet nieqsa ukoll, il-kirja intiret mill-kjamat in kawża Alfred Agius. Illi l-irċevuti ippreżentati in atti (fn. 19 A folio 30-47 tal-proċess) juru illi l-kirja ma kenitx fuq isem Peter's Garage Limited, għaliex l-irċevuti qatt ma inħarġu f'isem Peter's Garage Limited, però dan ma jfissirx illi l-inkwilina kienet hija, iżda sempliċiment ifisser li l-pagament kien issir minn Peter's Garage Limited għan-nom ta' Peter Agius u sussegwentament għan-nom ta' Alfred Agius, għaliex l-irċevuti kienu jinħarġu f'isem dawn personalment.

In oltre, jingħad illi s-soċjetà intimata Peter's Garage Limited ġiet kostitwita fl-1986 (fn. 20 A folio 211 tal-proċess) u ċioé ħafna snin wara li missier ir-rikorrenti kien ta l-kirja lil Peter Agius, missier il-kjamat in kawża, fis-sittinijiet. B'hekk jirriżulta illi l-kirja ma ingħatatx lil Peter's Garage Limited, li allura irnexxielha tipprova li mhux il-leġittimu kontradittur. Għalhekk din l-eċċezzjoni preliminari għandha tiġi milqugħa u Peter's Garage Limited għandha tiġi illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Illi dan li ser jingħad hawnhekk ser jingħad għalhekk fil-konfront tal-kjamat in kawża.

Illi in vista ta' dan li intqal aktar 'l fuq, ma tistax tirnexxi il-kawżali illi ma għadux isir użu minn dan il-garage għall-iskop oriġinali li għalih kien inkera tant li s-soċjetà intimata qiegħda fi stat ta' likwidazzjoni.

*Jirriżulta illi l-kirja saret lill-kjamat fil-kawża u l-*ante causa *tiegħu, u kif diġà intqal, mhux lis-soċjetà intimata. Inoltre, jirriżulta ukoll illi l-kjamat in kawża għadu jagħmel użu minn dan il-garage għall-iskop li għalih kien inkera oriġinarjament. Issir riferenza għar-rapport peritali (fn. 21 A folio 259 tal-proċess) fejn ġie irrapportat hekk:* L-użu tal-fond. Il-fond jidher li qed jintuża għall-ħażna ta' karozzi. *B'hekk jingħad illi qiegħed isir użu mill-fond.*

*Rigward il-kawżali illi il-garage qiegħed fi stat ħażin ta' manutenzjoni u abbandun, issir riferenza għas-sentenza tal-**<u>Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawża Ċit Nru 18/10</u>***

AE Carmel Farrugia (KI 588141M) u Josephine Farrugia (KI 5446M) vs Mary Cassar *li irreteniet hekk f'kawża fejn intalbet mis-sid ir-ripreża ta' fond mikri minħabba allegata ħsara strutturali fil-fond mikri:-* Kemm taħt il-liġijiet speċjali tal-kera, kif ukoll taħt id-disposizzjonijiet ġenerali tal-Kodiċi Ċivili, l-inkwilin huwa obbligat li jieħu ħsieb il-ħaġa mikrija lilu bħal *bonus paterfamilias*, u, jekk minħabba dan in-nuqqas, tiġri l-ħsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal għal ħall tal-kirja. Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta l-ħsara tkun ta' ċerta gravità. Għalhekk il-Kap 69 jeżiġi li biex jingħata permess sabiex ma tiġġeddidx il-kirja trid issir "ħsara ħafna", bl-Ingliż "considerable damage", u fit-test oriġinali Taljan "abbia cagionato danni considerevoli al fondo". Fis-sentenza Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited tal-1 ta' Diċembru 2004, din il-qorti qalet:- "Skont kif imfisser "it-terminu "ħafna" hu kapaċi li jiġi apprezzat oġġettivament imma hu wkoll miftuħ għall-interpretazzjoni soġġettiva ta' min irid jiġġudika. Anke għaliex tali ħsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalità u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-ħsarat kienu jippreġudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur." – "Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et", Appell, 24 ta' April, 1998; Issokta għalhekk jingħad f'din l-istess deċiżjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilità tiegħu, għandha twassal biex tiġġustifika r-ripreża tal-fond fuq din il-kawżali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna ħsarat"; Fi kliem ieħor il-ħsara trid tkun ta' ċerta entità u mhux ta' importanza zgħira. Kif deċiż, "minn dawn il-kliem tal-liġi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliż, huwa evidenti li l-ħsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux ħsara oħra ... " (Kollez. Vol. XXXVIII P Ip211); Dan affermat, jinsab enunċjat ukoll illi "ċertament wieħed mill-kriterji li jeskludi din l-entità jista' jkun dak tal-faċili riparabilità tad-dannu" (Kollez. Vol. XLVII P I p 264) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jġiegħel lill-kerrej tiegħu jagħmel it-tiswijiet neċessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament. Ara wkoll f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo", Appell, 29 ta' April 1996". *Terġa' issir riferenza għar-rapport peritali fejn ġie irrapportat hekk fir-rigward tal-kondizzjoni tal-fond (fn. 22 A folio 260 tal-proċess) :* - "l-fond m'għandux problemi sturrturali jew perikolanti fl-elementi strutturali...Il-post huwa nadif u miżmum. Jidher li saret manutenzjoni riċenti tas-soqfa u t-travi minn ġewwa tal-garaxx".

Illi konsegwentament lanqas ma hemm lok għat-terminazzjoni fuq din il-kawżali, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda."

L-Appell

7. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fis-6 ta' Marzu, 2019, fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

> *"... jogħġobha għar-raġunijiet premessi takkolji dan l-appell billi tirrespinġi r-risposti tas-soċjetà ntimata u tal-kjamat fil-kawża u konsegwentement tilqa' in toto t-talbiet imressqa mill-istess rikorrenti appellanti.*
>
> *Bl-ispejjes taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà ntimata u l-istess intimat"*.

L-appellanti qegħdin iressqu żewġ aggravji: (a) il-Bord għażel li jwarrab dawk il-provi li juru li maż-żmien il-kirja flimkien man-negozju kienu daru għal fuq is-soċjetà intimata; u (b) il-Bord żbalja meta straħ għalkollox fuq ir-rapport tal-membri tekniċi tiegħu.

Ir-Risposta tal-Appell

8. Is-soċjetà intimata wieġbet fil-15 ta' Marzu, 2019, fejn sostniet li s-sentenza appellata hija ġusta u għalhekk timmerita konferma, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.

9. L-appellat il-kjamat fil-kawża wieġeb fil-21 ta' Marzu, 2019, fejn ukoll qed jissottometti li s-sentenza hija waħda ġusta u filwaqt li jagħti r-raġunijiet tiegħu għal dan, huwa jgħid li għaldaqstant għandha tiġi kkonfermata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati fit-tweġiba tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: *il-Bord għażel li jwarrab il-provi li juru li l-kirja kienet daret għal fuq is-soċjetà intimata*

11. Meta jispjegaw l-ewwel aggravju tagħhom, l-appellanti jirrilevaw is-segwenti fatti li rriżultaw mill-provi u li jindikaw li maż-żmien il-kirja kienet daret minn fuq l-isem personali ta' Peter Agius, Violet Agius u warajhom Alfred Agius, għal fuq is-soċjetà intimata: (a) kuntrarjament għal dak li osserva l-Bord, l-aħħar irċevuti kienu nħarġu fuq isem is-soċjetà intimata u mhux fuq l-isem personali tal-appellat kjamat fil-kawża; (b) in-negozju ġestit mill-fond maż-żmien ukoll beda jiġi ġestit mis-soċjetà intimata, u prova ta' dan kienu s-segwenti: (i) il-kera kienet titħallas permezz ta' ċekkijiet maħruġa minn fuq kont bankarju tas-soċjetà intimata; (ii) l-irċevuti relattivi nħarġu fuq isimha wkoll; (iii) ix-xhud Silvana Bartolo bħala uffiċjal ta' Transport Malta xehdet fis-seduta tal-25 ta' Mejju, 2015, li s-soċjetà intimata għandha *public service garage licence* fl-indirizz tal-fond li qabel kien magħruf bin-numru 6, f'Triq Għajn Rażul, u dan wara li kienet ġiet trasferita għal fuqha minn fuq Violet Agius fis-sena 2005, filwaqt li ma kien hemm l-ebda liċenzja oħra maħruġa fuq l-indirizz tal-fond; u (iii) kull dokument esebit mill-appellat kjamat fil-kawża waqt is-seduta tal-20 ta' Marzu, 2017, huwa datat ferm wara l-ftuħ tal-

proċeduri odjerni, u l-istess seta' jingħad fir-rigward tal-*log books* ta' ċertu vetturi, id-denunzja tat-taxxa fuq il-valur miżjud, il-formola tal-FS5 u l-*profit and loss account.*

12. Filwaqt li s-soċjetà intimata fit-tweġiba xotta tagħha stqarret li s-sentenza appellata hija ġusta u għalhekk timmerita konferma, l-appellat kjamat fil-kawża għażel li jissottometti d-diversi raġunijiet tiegħu għaliex din il-Qorti m'għandhiex tilqa' l-appell interpost. Qabelxejn huwa jsostni li l-appellanti hawnhekk qegħdin jitolbu li jsir apprezzament mill-ġdid tal-provi. Jissottometti li għalhekk din il-Qorti għandha timxi bil-kawtela u jinsisti li l-eżerċizzju tagħha għandu jkun wieħed ferm limitat. L-appellat kjamat fil-kawża jtenni li l-fond qatt ma kien mikri lis-soċjetà intimata u huwa kien ikkostitwixxa s-soċjetà intimata hekk kif huwa kien xtara l-garaxx bin-numru 117 fi Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, mingħand missieru Peter Agius, minn fejn l-istess soċjetà intimata kienet tiġġestixxi n-negozju tagħha. Jirrileva li l-irċevuti dejjem inħarġu fuq isem missieru personali, jiġifieri Peter Agius, u fuq isem ommu Violet Agius, u sussegwentement fuq ismu. Jgħid ukoll li l-indirizz fuq il-liċenzja ta' vettura kien irrilevanti għaliex din toħroġ u tibqa' reġistrata fuq ċertu post f'isem sidha.

13. Il-Bord fis-sentenza appellata sostna li l-irċevuti li kienu ġew ippreżentati, u li jinsabu minn fol. 30 sa fol. 47 tal-proċess, kienu juru li dawn qatt ma nħarġu fuq isem is-soċjetà intimata. Jgħid li l-fatt li xi pagamenti tal-kera kienu saru mis-soċjetà intimata, ma kienx ifisser li hija kienet l-inkwilina. Barra minn hekk jgħid il-Bord, il-kirja kienet ingħatat mill-awtur tal-appellanti

lil missier l-appellat kjamat fil-kawża, ferm qabel id-data li fiha ġiet ikkostitwita s-soċjetà intimata.

14. Qabelxejn il-Qorti tagħraf li huwa minnu li qorti ta' reviżjoni ma tiddisturbax faċilment l-apprezzament tal-provi ta' qorti jew tribunal tal-ewwel istanza. Imma huwa paċifiku fil-ġurisprudenza tagħna li l-indħil ta' qorti tal-appell huwa dejjem ġustifikat fejn hemm raġuni gravi u impellenti li tirrikjedi tali ndħil, anki sabiex jiġi evitat preġudizzju lil xi parti jew oħra. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra jekk il-Bord setax raġonevolment jasal għall-konklużjoni tiegħu fuq il-provi miġjuba quddiemu mill-partijiet.

15. Tibda billi tosserva li stante d-diverġenza fil-verżjonijiet tal-partijiet dwar minn effettivament kien l-inkwilin tal-fond, din il-kwistjoni tista' biss tiġi riżolta permezz ta' eżami tal-prova dokumentarja esebita mill-partijiet. Issa mill-kopja taċ-ċekkijiet esebiti *a fol.* 9 u 10 tal-proċess, jirriżulta li fis-snin 2005 u 2006 is-soċjetà intimata kienet ħallset hija stess il-kera tal-fond. Il-Qorti, filwaqt li tqis li s-soċjetà intimata kienet ilha li ġiet ikkostitwita sa mis-16 ta' Mejju, 1986 bl-għan fost oħrajn *"To carry out the business of letting and hiring of cars"*[1], ma tistax ma tosservax u ma tikkunsidrax li l-appellat kjamat fil-kawża ma ressaq l-ebda prova jew spjegazzjoni sabiex juri x'ftehim kien hemm magħha dwar dan jekk verament kien hu l-inkwilin tal-fond.

16. Imbagħad fl-24 ta' Ottubru, 2006 l-appellat kjamat fil-kawża ffirma għan-nom ta' Peter's Garage Ltd l-irċevuta[2] maħruġa minn missier l-appellanti għall-ammont ta' sena kera mħallsa minnu fir-rigward tal-kirja tal-fond. Fis-7

[1] Ara kopja M&A a *fol.* 216.
[2] *A fol.* 11.

ta' Lulju, 2007, l-appellat kjamat fil-kawża bagħat il-pagament ta' sena kera flimkien ma' *payment voucher*[3] intestat bl-isem tas-soċjetà intimata. L-istess reġa' għamel fit-23 ta' Mejju, 2011.[4] Iżda f'daqqa waħda l-istess *payment voucher*[5] li ntbagħat minnu flimkien mal-kera, filwaqt li żamm l-istess *format*, biddel l-intestatura tiegħu għal "Peter's Garage". L-indirizz tal-fond baqa' jidher, kif ukoll in-numri tat-telefon. Jiġi osservat li n-numru ta' sekwenza huwa ikbar minn dak li jidher fuq il-*payment vouchers* l-oħrajn. Però n-numru tal-VAT hawnhekk huwa differenti u l-pagament tad-19 ta' Ġunju, 2013, issa sar mill-appellat kjamat fil-kawża mill-kont intestat "Peter's Garage".[6]

17. Waqt is-seduta tat-18 ta' April, 2016 quddiem il-Bord, l-appellat kjamat fil-kawża ddikjara li *"...jiena qatt ma kelli* cheque books *fuq ismi personali u dejjem ħdimt fuq kumpanniji, daqqa waħda u daqqa oħra."* Għandu jingħad li kliemu jista' jinftiehem sew fid-dawl tal-osservazzjonijiet magħmula hawn fuq. L-istess għandu jingħad dwar il-kliem tax-xhud Silvana Bartolo impjegata bħala *Senior Manager* ma' Transport Malta. Waqt is-seduta tal-25 ta' Mejju, 2015[7] quddiem il-Bord, hija xehdet dan li ġej:

> *"... minn riċerka li għamilt fid-dipartiment, jirriżulta li Peter's Garage Limited għandu* public service garage licence *sabiex jikri vetturi bi qliegħ għall-vetturi mikrijin jew vetturi b'xufier u dan fl-indirizz 6, Triq Għajn Rasul, St. Paul's Bay. Din il-liċenzja nħarġet l-ewwel darba fis-sena 2003 fuq ċertu Violet Agius, imbagħad kienet trasferita fis-sena 2005 favur Peter's Garage Ltd u għadu hekk sal-ġurnata tal-lum. Qed nesebixxi* printout *tal-informazzjoni kollha li xhedt dwarha llum li qed tkun immarkata Dok SB 1".*

[3] *A fol.* 12.
[4] *A fol.* 13.
[5] *A fol.* 14.
[6] *A fol.* 15.
[7] *A fol.* 167.

18. Din ix-xhieda ma tħalli l-ebda dubju li s-soċjetà intimata sa tal-inqas Mejju 2015 setgħet topera wkoll mill-fond permezz tal-liċenzja ta' *public service garage,* li ġiet trasferita lilha fis-sena 2005 minn fuq isem Violet Agius, jiġifieri omm l-appellat kjamat fil-kawża, li kienet wirtet il-kirja tal-fond mingħand ir-raġel tagħha Peter Agius. Il-Qorti tirrileva wkoll li hija ma tistax taċċetta dak li qal l-appellat kjamat fil-kawża fis-seduta tas-26 ta' Ottubru, 2015[8] u fis-seduta tat-18 ta' April, 2016, dwar żball da parti tal-awtorità konċernata bħala raġuni valida sabiex tiskarta din ix-xhieda. L-appellat kjamat fil-kawża stess waqt is-seduta tat-18 ta' April, 2016 jgħid *"il-garaxx iż-żgħir mertu tal-kawża konna nużawh għas-surplus tal-karozzi, prattikament fix-xitwa".* Dan filwaqt li huwa ma ressaq l-ebda prova sabiex juri li huwa għandu xi liċenzja sabiex jopera mill-fond, għalkemm fl-istess seduta jiddikjara *"...in-negozju tiegħi qatt ma kien taħt kumpannija."* Fid-dawl ta' din ix-xhieda waħedha, wieħed jasal biex jifhem għaliex il-vetturi huma reġistrati fuq isem is-soċjetà intimata u li dan mhux riżultat ta' żball da parti tal-awtorità konċernata.

19. Irrilevanti huma l-provi li juru li s-soċjetà intimata kienet topera minn fond ieħor, u dan il-Qorti tgħidu għaliex xejn ma kien iwaqqafha sabiex tiġġestixxi n-negozju tagħha wkoll mill-fond inkwistjoni. Irrilevanti wkoll hija l-prova li hemm diversi vetturi reġistrati fuq l-appellat kjamat fil-kawża personalment fl-indirizz tal-fond[9], għaliex dawn kollha ġew hekk reġistrati fl-4 ta' Mejju, 2016 u ma hemm l-ebda prova oħra li tindika li qabel din id-data u saħansitra qabel ma nfetħu l-proċeduri odjerni, huwa kien jiġġestixxi negozju

---

[8] *A fol.* 174.
[9] Ara *log books a fol.* 231 sa 233.

ta' kiri ta' vetturi mill-fond mertu ta' din il-kawża. L-istess jingħad fir-rigward tad-denunzja tat-taxxa fuq il-valur miżjud[10], il-*profit and loss account*[11] u l-fattura[12], kollha esebiti minnu.

20. Sabiex din il-Qorti tkun eżaminat kull sitwazzjoni possibbli fejn jista' jingħad li l-appellat kjamat fil-kawża llum ilu għal diversi snin inkwilin tal-fond, tirrileva li fil-11 ta' Lulju, 2011 ittieħdet deċiżjoni mid-diretturi tas-soċjetà intimata, li din kellha tiġi xolta minn dakinhar, filwaqt li nħatar stralċjarju b'effett mit-18 ta' Lulju, 2011. L-appellat kjamat fil-kawża ġie reġistrat għall-għanijiet tal-Att tal-1998 dwar it-Taxxa fuq il-Valur Miżjud b'effett mill-1 ta' Settembru, 2011. L-aħħar *payment voucher* esebit fl-atti intestat b'isem is-soċjetà appellata, inħareġ fit-23 ta' Mejju, 2011.[13] Għalhekk din il-Qorti tqis li konvenjentement sabiex l-appellat kjamat fil-kawża ma jitlifx il-kirja tal-fond bix-xoljiment tas-soċjetà intimata, iddeċieda unilateralment sabiex jeqleb l-imsemmija kirja għal fuqu. Iżda s-subartikolu 1531A(1) tal-Kap. 16 jirrikjedi li kull ftehim ta' kera ta' fond kummerċjali magħmul wara l-1 ta' Jannar, 2010, kellu jsir bil-miktub. Fil-każ odjern, ma tirriżulta l-ebda skrittura bejn il-partijiet u għalhekk ukoll jekk il-Qorti tikkonsidra possibbli s-sitwazzjoni fejn il-kirja kienet daret għal fuq isem l-appellat kjamat fil-kawża, tgħid li dan ma kienx possibbli legalment skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 16, mingħajr ftehim bil-miktub bejn il-partijiet.

---

[10] Kopja *a fol.* 237.
[11] Kopja *a fol.* 239.
[12] Kopja *a fol.* 238.
[13] *Supra.*

21. Għal dak li jirrigwarda l-allegat nuqqas ta' użu ta' fond, il-ġurisprudenza tagħna tgħallem li dan jista' jagħti lok għal bdil fid-destinazzjoni ta' dak il-fond. Madankollu, ma jonqosx li allegazzjoni bħal din għandha titlob li l-Qorti tgħarbel sew il-provi miġjuba quddiemha qabel ma tasal u tiddeċiedi fuq il-penali estrema tal-iżgumbrament. Dan proprju għaliex il-prinċipju mhux wieħed assolut u jista' jkun il-każ li tinstab raġuni valida, bħal mard serju, li tkun wasslet sabiex l-inkwilin ma jibqax jagħmel l-istess użu frekwenti u regolari mill-fond mikri lilu. Din il-Qorti kif diversament preseduta, kellha l-opportunità li tistabbilixxi l-mod kif għandu jiġi adoperat dan il-prinċipju, fis-sentenza tagħha, fl-ismijiet **Mary Borg *vs.* Invicta Ltd**[14] mogħtija fl-1 ta' Diċembru, 2004, fejn qalet is-segwenti:

> *"Premessi dawn il-fatti u dawk l-oħra rilevati mill-Bord, huwa ferm paċifiku illi l-premessa tan-non użu hi kawżali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa prinċipju aċċettat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza kopjuża taghna fuq is-suġġett illi l-kerrej li ma jużax il-post ma jkunx qed jużah skont id-destinazzjoni tiegħu. Dan in bażi għall-insenjament tal-Laurent li* "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone". *Ara* ***Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol. XLV P I p 196****;"*

22. Issa kif diġà ngħad, jirriżulta li fil-11 ta' Lulju, 2011 kien ġie ppreżentat lir-Reġistratur tal-Kumpanniji avviż ta' xoljiment u ta' stralċ[15] mid-diretturi tas-soċjetà intimata. Din il-Qorti tagħraf li dan l-avviż huwa l-aħjar prova ta' nuqqas ta' użu, saħansitra il-waqfien assolut tal-użu tal-fond stante l-impossibilità fiżika da parti tas-soċjetà intimata ġaladarba mhijiex ser tibqa' teżisti għaliex kienet ser tiġi xolta. B'hekk m'hemm l-ebda dubju dwar il-

[14] App.Inf. 96/2002PS.
[15] *A fol.* 298.

veraċità tal-allegazzjoni magħmula mill-appellanti fir-rikors promotur tagħhom, li kien ġie ppreżentat fit-3 ta' Lulju, 2013, jiġifieri sentejn wara, li l-imsemmija soċjetà intimata ma kinitx għadha qed tagħmel użu mill-fond skont l-iskop oriġinali aċċettat mill-partijiet. Fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi, il-Qorti tikkunsidra li l-kwistjoni ma tirrikjedix eżami ulterjuri dwar jekk hemmx raġuni valida għall-waqfien tal-użu tal-fond, għaliex hija proprju s-soċjetà intimata permezz tal-azzjonist maġġuri tagħha, l-appellat kjamat fil-kawża, li ġabet din is-sitwazzjoni b'mod volontarju.

Għaldaqstant, din il-Qorti ssib l-ewwel aggravju tal-appellanti ġustifikat u tilqgħu.

23. Billi n-nuqqas ta' użu jġib il-ħall tal-kirja eżistenti bejn l-appellanti u s-soċjetà intimata skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1555 tal-Kap. 16, u b'hekk tirriżulta waħda miż-żewġ raġunijiet li ressqu l-appellanti fir-rikors promotur tagħhom fit-talba għall-awtorizzazzjoni tal-Bord biex jieħdu lura l-pussess tal-fond, tqis li għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-kumplament tal-appell.

<u>**Decide**</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tilqgħu u tħassar is-sentenza appellata fl-intier tagħha, filwaqt li tilqa' t-talbiet tal-appellanti kif dedotti fir-rikors promotur tagħhom, tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà appellata u tal-appellat kjamat fil-kawża, u

tagħtihom xahar żmien mid-data ta' din is-sentenza sabiex jiżgombraw mill-fond u jagħtu lura l-pussess vakanti tiegħu lill-appellanti.

L-ispejjeż tal-proċeduri kollha għandhom ikunu a karigu tal-appellati.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur