

*mill-provi jirrizulta li l-appellati qegħdin jagħmlu użu mill-fond b' mod differenti mill-iskop li għalih inkera, għaliex illum qiegħed jintuża biss bħala post għall-ħażna ta' dokumenti u mhux bħala ufficiċju li minnu jitmexxa n-negozju tas-soċjetà appellanta. Il-Qorti taqbel għalhekk li l-iskop originali tal-kirja llum jista' jitqies li spiċċa*



MALTA

**QORTI TAL-APPELL  
(Kompetenza Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF  
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-25 ta' Ġunju, 2021

Appell Inferjuri Numru 51/2011/1 LM

**Isabella Zammit (K.I. 465251M), fil-kapaċità tagħha ta' mandatriċi għan-nom ta' rappreżentanza ta' bintha l-Avukat Dottoressa Maria Zammit (K.I. 352681M), il-Kirurgu Professur Anthony Zammit (K.I. 545350M) u Robert Zammit (K.I. 357157M), u b'digriet tal-Bord tal-15 ta' Mejju, 2018 l-atti ġew trasfużi mir-rikorrent illum mejjet Kirurgu Professur Anthony Zammit a favur tar-rikorrenti Avukat Dottoressa Maria Zammit**  
*(l-appellati')*

**vs.**

**Enotria Limited (C 880)**  
*('is-soċjetà appellanta')*

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà intimata **Enotria Limited (C 880)**, hawnhekk 'is-soċjetà appellanta', minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera

(minn issa 'l quddiem 'il-Bord'), tal-15 ta' Jannar, 2021 (minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'), li permezz tagħha l-Bord ċaħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata, laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti **Isabella Zammit (K.I. 465251M)**, fil-kapaċità tagħha ta' mandatriċi għan-nom ta' rappreżentanza ta' bintha l-Avukat **Dottoressa Maria Zammit (K.I. 352681M)**, il-Kirurgu **Professur Anthony Zammit (K.I. 545350M)** u **Robert Zammit (K.I. 357157M)**, hawnhekk 'l-appellati', u għall-fini tal-iżgumbrament tas-soċjetà intimata mill-fond, iffissa terminu perentorju ta' xahar mid-data tas-sentenza.

## **Fatti**

2. Fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti spjegaw li huma proprjetarji tal-fond numru sebgha (7), fi Triq Melita, il-Belt Valletta (minn issa 'il-fond'), li jinsab mikri lis-soċjetà intimata Enotria Limited bil-kera ta' LM100 (€232.93,7) fis-sena pagabbli kull 5 ta' Jannar bil-quddiem, li fis-sena 2010 għoliet għal €267.87,8 fis-sena, u fl-2011 għoliet għal €308.06 fis-sena. Ir-rikorrenti qalu li s-soċjetà intimata mhijiex tagħmel użu minn dan il-fond għall-iskop li għalih inkera, u għalhekk kien hemm kambjament fid-destinazzjoni tal-fond. Qalu wkoll li wħud mill-kundizzjonijiet tal-kiri ma ġewx eżegwiti, partikolarment għaliex is-soċjetà intimata ma ħaditx ħsieb il-manutenzjoni tal-fond u ħallietu jiddeterjora b'nuqqas ta' użu u telqa.

## **Mertu**

3. Permezz tat-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond imsemmi, kif ukoll talbuh jipprefiggi terminu qasir u perentorju sabiex is-soċjetà intimata tiżgombra minnu.

4. Is-soċjetà intimata wiegħbet li hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u għal dan il-fond tħallas kera ta' €354.27 fis-sena *ai termini* tal-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili. Qalet li dan il-fond kien jintuża minnha bħala ufficcju għall-amministrazzjoni u għall-ġestjoni tal-istess kumpannija, u hija qatt m'għamlet kambjamenti fid-destinazzjoni tal-fond għaliex huwa gremet bid-dokumentazzjoni kollha tagħha tul is-snin u l-fond jikkostitwixxi *registered office* tas-soċjetà, kif dejjem kien sa mill-bidu tar-reġistrazzjoni tagħha. Qalet li *ai termini* tal-artikolu 1531(I) tal-Kap. 16 hija tgawdi kirja protetta li għandha tiġi tterminata fil-31 ta' Mejju, 2028, u b'effett mill-1 ta' Jannar, 2010, il-kera għandha togħla bi 15% fis-sena u tibqa' togħla b'5% fis-sena sakemm ma jkunx hemm regolamenti appożiti.

5. Il-Bord ħatar bħala periti tekniċi ġudizzjarji lill-Perit Danica Mifsud u lill-Perit Joseph A. Briffa sabiex jagħmlu aċċess fil-fond u jirrelataw dwar l-istat ta' manutenzjoni tal-fond, wara li saret allegazzjoni li l-fond qiegħed jithalla jiddeterjora. Fir-rapport tagħhom, il-periti tekniċi ġudizzjarji kkostataw li taħt l-irjus kollha tat-travi tal-ħadid, mirdumin hemm konsenturi ħfief fil-ħitan ikkawżati minn sadid fl-irjus tagħhom u għalhekk it-tibjid jagħti impressjoni ta' manutenzjoni pjuttost fqira. Il-periti tekniċi ġudizzjarji qalu wkoll li anki l-kantina hija nieqsa mill-manutenzjoni, u l-ħitan huma umdi filwaqt li hemm

ħafna trab mal-art. Il-periti tekniċi ġudizzjarji qalu wkoll li t-tlibbisa tal-ġebel tat-travu fix-xifer tas-saqaf tal-pjan terran u li jagħti għall-bokka tat-taraġ għal fuq, hija kważi miksura kollha, u maqluġha minn postha. Il-periti qalu li ma jistgħux jiddeterminaw jekk din il-ġebbla kinitx xpakkata minħabba xi sadid fit-travu li fih kienet ingastata. Il-periti tekniċi ġudizzjarji kkostataw ukoll li fil-post kien hemm dokumenti pjuttost antiki, tagħmir informatiku antik, kalendarji ta' bosta snin ilu, kif ukoll li fil-fond m'għadx hemm provvista tal-ilma, għalkemm l-ilma jittieħed minn fond adjaċenti. Bħala konklużjoni, l-periti tekniċi ġudizzjarji qalu li minkejja li l-fond jista' jkun fi stat ta' manutenzjoni aħjar, kollox ma' kollox l-istat ta' manutenzjoni tal-fond jista' jitqies li huwa sodisfaċenti.

6. Ix-xhud **Eric Montfort** mill-Korporazzjoni Enemalta xehed li fil-fond inkwistjoni jiġi rreġistrat konsum tad-dawl, għalkemm ma spjegax fid-dettall dwar jekk il-konsum irreġistrat huwiex kompatibbli mal-użu li suppost qiegħed isir minn dan il-fond. Ix-xhud **Anthony Bonnici** minn GO plc qal li fil-fond ma jirriżulta li hemm l-ebda servizz tat-*telephone* irreġistrat u lanqas xi tip ta' servizz tal-*internet*. **Alfio Galea**, pustier mal-Maltapost qal li madwar tlieta jew erba' darbiet fil-ġimgħa huwa jikkonsenja posta f'dan l-indirizz, liema posta tkun indirizzata lis-soċjetà intimata. Ix-xhud **Carmen Scerri Lautier** mill-Maltapost ukoll, qalet li qatt ma ntabet xi *redirection* tal-posta mis-soċjetà intimata, għalkemm qalet li kien hemm każ partikolari fejn il-pustier ħabbat b'xi posta reġistrata u fl-indirizz imsemmi ma fetaħ ħadd. Qalet li minkejja li tħalla avviż sabiex l-ittra reġistrata tingabar mill-Posta, din baqgħet ma nġabritx. **Dr Antonio Tufigno** konsulent legali tar-rikorrenti, xehed li huwa

personalment għadda diversi drabi minn quddiem il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u dejjem rah magħluq, u mill-purtelli tal-gallerija seta' jara li ma kienx hemm dawl fuq ġewwa. Qal ukoll li l-ittri reġistrati li baqgħu ma ġewx *claimed* mill-Posta kienu ntbagħtu minnu. Ix-xhud żied jgħid li huwa seta' jara li hemm problemi strutturali serji, u s-soċjetà intimata kienet għamlet tibdil strutturali serju biex tirrorimedja dawn id-difetti mingħajr ma infurmat lis-sidien.

7. **Isabella Zammit**, prokuratriċi tal-Avukat Maria Zammit, waħda mis-sidien tal-fond, spjegat li t-tifla tagħha, li tgħix barra minn Malta, kienet baqgħet ittra fl-20 ta' Frar, 2010 lis-soċjetà intimata sabiex tfakkar lill-inkwilini li l-kera għas-snin 2006 u 2007 ta' dan il-fond kienet għadha ma tħallsitx, u li l-kera dovuta għall-perijodu bejn l-2010 u l-2013 kienet ser togħla skont il-liġi. Ix-xhud qalet li din l-ittra ntbagħtet bil-posta reġistrata, imma hadd ma fetaħ meta mar il-pustier biex jikkonsenjaha. Qalet ukoll li kemm bintha kif ukoll membri oħra tal-familja kienu jmorru jħabbtu l-bieb ta' din id-dar diversi drabi, f'ħinijiet differenti tal-ġurnata, imma ma kien jinstab hadd fil-fond. Ix-xhud qalet li kienet intbagħtet ittra oħra lid-diretturi tas-soċjetà intimata fl-indirizzi personali tagħhom, imma peress li is-sidien sadanittant indunaw li l-fond ma kienx qiegħed jintuża kif suppost, kien ġie deċiż li l-kera ma tibqax tiġi aċċettata. Ix-xhud qalet li meta sar l-aċċess fil-fond, hija kienet preżenti u setgħet tinduna li l-għamara u l-kompjuter li kien hemm fil-fond kienu antiki ħafna. Qalet ukoll li kien iddañhal travu kbir mingħajr ma ntab il-permess tas-sidien, filwaqt li l-kantina kienet mimlija skart u fliexken vojta li twaddbu taħt sprall mit-triq u baqgħet qatt ma tnaddfet. Ix-xhud qalet li fil-fehma tagħha huwa evidenti li l-fond mhux jintuża għall-iskop li għalih inkera, u tħalla

fi stat ta' abbandun u telqa, filwaqt li giet ikkawzata hsara kbira għad-detriment tas-sidien.

8. **L-Avukat Antonio Tufigno** fl-*affidavit* tiegħu qal li wara li s-sidien tal-fond kienu infurmawh li l-fond inkwistjoni aktarx li mhux jintuża, huwa beda jgħaddi minn hdejn il-fond ta' spiss, u seta' jara li l-fond kien qiegħed jithalla magħluq u fid-dlam mingħajr ebda sinjal ta' xi attività fuq ġewwa. Qal ukoll li meta tkellem mal-ġirien, dawn ikkonfermawlu li fil-fond qatt ma kienu jaraw lil hadd. Qal li waqt l-aċċess li sar fil-fond, huwa seta' jara l-istat ta' hmieg, telqa u abbandun li dan il-fond jinsab fih, u l-kompjuter li kien hemm fil-fond kien manifatturat fl-1996. Ix-xhud qal li għalih kien evidenti li l-fond kien tlesta għall-aċċess sabiex meta jaċċedu l-periti tekniċi gudizzjarji fil-fond, tingħata l-impressjoni li dan qiegħed jintuża bħala ufficcju, meta fil-fatt kien evidenti li dan ma kienx il-każ u kien ilu ma jintuża għal diversi snin. Ix-xhud qal li kolloxx kien datat hafna u xejn ma kien verosimili li dan kien ufficcju li jintuża għal kumpannija kummerċjali li topera fid-dinja tal-lum. L-oġġetti kienu mqiegħda kollha f'posthom, imma Prattikament xejn ma kien jaħdem jew konness. Qal ukoll li f'dan il-post ftit li xejn kien hemm dokumenti u karti tal-kumpannija, kuntrarjament għal dak li gie allegat fir-risposta tas-soċjetà intimata. L-istess xhud ipprezenta *affidavit* ulterjuri b'sensiela ta' ritratti bħala prova li l-fond inkwistjoni mhux jintuża.

9. **Robert Zammit**, wieħed mir-rikorrenti, spjega li huwa jgħix f'Battery Street, fil-Belt Valletta, li tigi kantuniera 'l bogħod mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u għalhekk huwa spiss ikun fl-inħawi. Qal li huwa beda jħabbat b'mod regolari fuq il-bieb tal-fond, iżda waħda mill-ġirien kienet ratu u kienet

qaltlu li għalxejn kien qiegħed iħabbat għaliex il-fond ma kienx qiegħed jintuża. Qal ukoll li waħda mill-ħgieg tal-gallerija kienet miksurra u ħadd ma ħa ħsieb jibdilha. Qal li kien għalhekk li s-sidien iddeċidew li ma jibqgħux jaċċettaw il-kera tal-fond, u gie deċiż ukoll li huma kellhom jibdew proċeduri sabiex jieħdu l-fond lura. Qal li dakinhar li sar l-aċċess, kien ovvju li l-kompjuter li kien hemm fil-fond ma kienx jintuża għaliex huwa antik ħafna, u li ma kien hemm l-ebda provvista tal-ilma fuq il-post, u kien iddaħħal travu u sar tibdil strutturali mingħajr il-kunsens tas-sidien. Qal li kien anki nfetaħ bieb bejn il-fond tar-rikorrenti u fond adjaċenti għalih mingħajr il-kunsens tas-sidien. Dan ix-xhud qal ukoll li huwa seta' jikkostata li d-dokumenti li kien hemm fil-fond kienu antiki ħafna, u kien hemm ħsara strutturali fil-fond, inkluż travu li tħalla jissaddad. Ix-xhud qal li l-fond appartu li mhux qiegħed jintuża bħala ufficċju, mhu jintuża għalxejn aktar. F'xhieda ulterjuri li ta quddiem il-Bord, l-istess xhud qal li huwa għandu kelb li joħorgu passigġata f'diversi ħinijiet tal-ġurnata, u qatt ma ra lil ħadd diehel jew ħiereg fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Din ix-xhieda giet ikkonfermata wkoll bl-*affidavit* ta' **Dottoressa Maria Zammit**, li hija wkoll waħda mis-sidien tal-fond.

10. **Josianne Peregine** xehdet li hija direttur ta' Enotria Limited flimkien ma' membri oħra tal-familja tagħha. Qalet li l-kumpannija hija involuta fil-qasam tal-iżvilupp u l-kiri tal-proprjetà, u din topera minn ufficċju l-Belt, li huwa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ix-xhud qalet li l-fond mikri lill-kumpannija, m'għadux jintuża daqskemm kien jintuża qabel. Qalet li hija tmur fil-fond minn żmien għal żmien għaliex hija mhijiex impjegata *full-time* tal-kumpannija, u meta tmur fl-ufficċju, hija tagħmel użu minn *laptop* personali. Qalet ukoll li s-

servizz tal-*internet* u l-linja telefonika tneħħew sabiex jitnaqqsu l-ispejjeż. Ix-xhud qalet ukoll li s-soċjetà intimata fil-preżent m'għandha l-ebda impjegati, u lanqas ma kienet f'pożizzjoni tgħid din il-kumpannija *x'turnover* għandha fil-preżent. F'udjenza sussegwenti, l-istess xhud qalet li wara l-mewt ta' missierha, hija u s-seba' ħutha ddecidew li l-kumpannija kellha tibqa' topera, u bħala bażi kellu jinżamm l-uffiċċju fil-Belt sabiex kulhadd ikollu aċċess għad-dokumentazzjoni u għal dak li jkun għaddej. Qalet ukoll li l-ħsarat li hemm fil-fond ġew ikkawżati minn ħaddiema li kienu qegħdin jagħmlu xi xogħol f'fond faċċata, u hija kienet tkellmet magħhom sabiex dawn isewwu l-ħsara li kkawżaw. Ix-xhud qalet ukoll li ħafna drabi l-klijenti tal-kumpannija ma jkunux iridu jidhlu l-Belt Valletta u għalhekk hija tagħmel arrangamenti oħra biex tiltaqa' magħhom fejn ikun komdu għalihom.

11. F'*affidavit* li l-istess xhud ipprezentat, hija spjegat li s-soċjetà intimata ilha topera mill-fond mertu ta' dan il-proċeduri minn Ġunju tal-1967, u hija ħadmet fuq bażi *full-time* bejn l-1979 u l-1985. Qalet li missierha kien iċ-*chairman* tal-bord tad-diretturi, sakemm miet f'Novembru tal-1999. Qalet li n-negozju kien *family concern* u kemm hi kif ukoll ħutha f'xi żmien jew ieħor ħadmu f'din il-kumpannija. Qalet li n-negozju kien varjat, minn importazzjoni u esportazzjoni ta' prodotti tal-ikel, ġestjoni ta' bar u *restaurant*, importazzjoni u esportazzjoni ta' xorb u spirti u provvista ta' karti li jintużaw mill-periti. Qalet li l-kumpannija kellha wkoll proprjetà, fosthom kirjiet u ċnus li jridu jiġu amministrati, u għalhekk il-ġeneru tax-xogħol tal-kumpannija huwa varjat. Żiedet tgħid li l-kumpannija ġiet riorganizzata wara l-mewt ta' missierha, u peress li ż-żewġ impjegati *full-time* li kellha l-kumpannija kienu qegħdin



joqorbu lejn l-età tal-pensjoni, gie deciż li x-xogħol jinqasam bejn l-aħwa mingħajr impjegati *full-time*. Qalet li dak kien żmien sensittiv għall-familja u għalhekk kien hemm il-ħtieġa li kulhadd ikollu aċċess għad-dokumenti kollha. Ix-xhud qalet li mhux minnu li huma daħħlu travu gdid fis-saqaf, u l-unika haġa li saret kienet li nżebagħ il-ħadid li tħalla mikxuf. Ix-xhud qalet li qabel infetħet il-kawża l-kera dejjem tħallset fil-ħin, u hija kienet tiffrekwenta l-uffiċċju xħin u kif tista', sabiex tassigura li l-assi tal-kumpannija kienu qegħdin jigu ġestiti bl-aħjar mod. B'riferiment għar-ritratti tal-ispralli li hemm fuq il-bankina li ġew esebiti mir-rikorrenti, ix-xhud qalet li l-ħsarat ma waqfux mill-2004 'l quddiem minħabba fit-trakkijiet kbar u l-attività kontinwa ta' kostruzzjoni fl-inħawi madwar il-fond. Qalet ukoll li minħabba l-attività ta' kostruzzjoni għaddejja fl-inħawi, hija spiss kien ikollha diffikultajiet biex tidhol fil-fond. Ix-xhud qalet li x-xogħol ta' tniffid mal-fond adjaċenti kien sar qabel l-1979, u dan bil-permess tas-sidien, li kienu jmorru jigbru l-kera fuq il-post, u qatt ma ilmentaw mix-xogħol li kien sar. Ix-xhud qalet li kien hemm diversi istanzi meta l-pustiera ma setgħux jaċċedu l-fond tal-kumpannija minħabba x-xogħol ta' kostruzzjoni li kien ikun hemm fl-inħawi, u kien għalhekk li l-posta ma kinitx tasal għandhom.

12. Fil-kontroezami tax-xhud, din qalet li hija kienet bdiet taħdem mas-soċjetà intimata fl-1979, u pprezentat kopja tal-*income statement* tas-soċjetà intimata għas-snin 2016 u 2017.

13. Quddiem il-Bord xehed ukoll **Paul Slayter**, li qal li jikri appartament mingħand is-soċjetà intimata, u f'okkażjoni partikolari kien iltaqa' ma' Josianne Peregin fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'rabta ma' xi dokumentazzjoni li kienet meħtieġa minn dan il-fond.

14. Il-PL **Quentin Tanti** fix-xhieda tiegħu qal li huwa kien mar fil-fond fit-30 ta' Mejju, 2018 u ħa sett ritratti li juru l-istat ta' abbandun li jinsab fih dan il-post. Qal li l-gallerija ser taqa' biċċiet u qiegħda fi stat perikoluż, l-isprall huwa mkisser u l-intimati m'għamlu xejn biex jeliminaw il-periklu, u hemm ħafna skart li ilu jingema' fil-livell tal-kantina. Qal ukoll li kien hemm ammont ta' trab u għanqbut mal-bieb prinċipali li juri li l-fond ilu ma jintuża.

### **Is-Sentenza Appellata**

15. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-15 ta' Jannar, 2021, il-Bord iddeċieda billi filwaqt li ċaħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata, laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, filwaqt li ffissa terminu perentorju ta' xahar sabiex is-soċjetà intimata tiżgombra mill-fond, u dan wara li għamel is-segventi konsiderazzjonijiet:

*“Permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-lokazzjoni tal-fond de quo lis-soċjetà intimata tiġi xolta u dan minħabba li l-istess mhux qiegħed jintuża u tali nuqqas ta' użu jammonta għal bdil fid-destinazzjoni tal-fond kif ukoll kawża ta' nuqqas ta' manutenzjoni.*

*Illi mhux kontestat li s-soċjetà intimata tikri mingħand ir-rikorrenti l-uffiċċju bin-numru 7 li jinsab fi Triq il-Melita, Valletta u li l-iskop tal-kirja huwa wieħed ta' natura kummerċjali ossija uffiċċju kummerċjali.*

#### **Konsiderazzjonijiet:**

*Il-Bord jagħmel referenza għall-aħħar eċċezzjoni tas-soċjetà intimata li permezz tagħha huma eċċepew li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom.*

*Illi minkejja li ebda dokumentazzjoni f'dan ir-rigward ma giet pruvata, il-Bord huwa konvint li r-rikorrenti huma sidien tal-istess fond tant li fl-affidavit tagħha Josianne Peregin fil-kapaċità ta' direttriċi tas-soċjetà intimata tirreferi għar-rikorrenti bħala s-sidien u kkonfermat li hija dejjem ħallset il-kera lill-istess familja Zammit.*

*Stante li din l-eċċezzjoni ġiet irtirata ai termini tal-verbal tal-21 ta' Frar, 2013, il-Bord mhux se jieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.*

**Konsiderazzjonijiet:**

*Illi dwar in-non-użo ta' uffiċċju huwa konkordament ricevut fil-ġurisprudenza in materja illi n-nuqqas ta' użu tal-fond jista' jammonta għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu naturalment b'kull konsiderazzjoni oġġettiva dwar dak li għalih il-fond kien destinat. Fil-kawża fl-ismijiet **Alan Kyle noe vs Mary La Rosa et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2005 il-Qorti kienet irriteriet is-segwent:*

*"... tajjeb li jiġi mfakkar illi hi ġurisprudenza kostanti illi n-non-użu għal żmien twil hu parifikat għall-kambjament fid-destinazzjoni. Ġie però deċiż ukoll bosta drabi oħra illi waqt li n-non-użu jista' jammonta skont iċ-ċirkostanzi għall-użu divers jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dan il-prinċipju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament iżda f'kull każ għandhom jitqiesu ċ-ċirkostanzi tiegħu. Ara "**Edward Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit M.D**", Appell, 16 ta' Diċembru, 1968. Hu fil-fatt insenjament siewi dak prefiss mir-Ricci ("Corso Teorico Pratico di Diritto Civile", Vol. VIII para. 98 pag. 173) jiġifieri li '*non qualunque abuso ... della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua destinazione darà senz'altro al locatore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto, ma quell'abuso o quello uso diverso della cosa locata che secondo le circostanze il magistrato stimerà meritevole di tale cauzione.*" Tagħlim dan ribadit u sostenut fid-deċiżjoni fl-ismijiet "**Michele Gauci vs Angelo Agius**", Appell, 25 ta' Frar, 1977, fejn proprju minnha ġiet meħuda s-silta appena citata."*

*Inoltre huwa paċifiku ukoll illi l-kerrej għandu juża l-ħaġa mikrija bħala bonus paterfamilias u li n-nuqqas ta' użu ta' fond għal żmien indefinit u mingħajr raġuni valida fil-liġi jew qed jintuża b'mod sporadiku huwa parifikat ukoll għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn żmien twil (ara in rigward **Joseph Portelli vs Emanuel Sacco**, App. 19.5.1998; **Kollez. Vol. XXXIV P.I, p. 164; vol. XLV P.I, p. 196**).*

**Ikkunsidra**

*Il-Bord ser jgħaddi biex jistħarreġ il-provi prodotti fid-dawl tal-insenjamenti fuq riportati sabiex jiġi stabbilit jekk dak mitlub mir-rikorrenti filfatt jirriżultax jew altrimenti jekk dak sostnut mis-soċjetà intimata għandux mis-sewwa.*

*Illi mhemmx dubju li l-iskop tal-kirja tal-fond inkwistjoni kien sabiex jintuża bħala uffiċċju. Mix-xhieda prodotti mir-rikorrenti irriżulta li kull darba li mar il-pustier, kien*

*isib il-fond magħluq. Ulterjorment l-Avukat Tufigno spjega li l-ittri reġistrati li huwa baġħat qatt ma ġew miġbura mill-Posta stante li l-istess pustier qatt ma sab lil ħadd fl-uffiċċju. Inoltr, il-ġar tal-fond li xehed b'mod kategoriku li l-uffiċċju ilu snin sħaħ ma jinfetaħ, hekk ukoll ix-xhieda tar-rikorrenti Zammit li spjega li huwa joqgħod viċin il-fond de quo u kull darba li huwa għadda minn quddiem l-istess fond dejjem inzertah magħluq.*

*Akkwiżiti dawn il-provi, jirriżulta mingħajr ebda ombra ta' dubju illi dan l-uffiċċju ilu żmien twil ma jintuża mis-soċjetà intimata tant li r-rikorrenti anke spjegaw li mal-bieb kien hemm għadd ta' għanqbut li jindika li l-bieb ma kienx qiegħed jinfetaħ. Kif ġustament rilevat fil-ġurisprudenza fuq ċitata, l-użu ta' uffiċċju mhux neċessarjament jissarraf f'bieb miftuħ kontinwament jew eżerċizzju ta' professjoni fih b'mod kontinwu għaliex ix-xogħol jista' jsir bil-bieb magħluq għal kuntrarju li jsir f'ħanut miftuħ għall-pubbliku.*

*Mill-kumpless tal-provi l-Bord huwa tal-fehma, fuq bilanċ ta' probabbiltajiet li s-soċjetà intimata ma għandhiex tagħmel użu mill-fond de quo u għalhekk mhix tużah għall-iskop li għalih inkera lilha. Il-Bord qed jasal għal din il-konklużjoni ta' fatt għaliex:*

- i. Mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti senjatament ħmieġ u ħġieġ imkisser, jidher prima facie li l-fond huwa fi stat ta' abbandun;*
- ii. Il-pustier spjega li f'dawn l-aħħar snin, kull darba li huwa mar, dejjem sab l-uffiċċju magħluq u ħadd qatt ma fetaxli sabiex jirċievi l-ittri reġistrati;*
- iii. Ir-rappreżentant ta' ARMS Limited spjega li kien hemm konsum, iżda d-dokumenti minnu preżentati ma juru ebda konsum;*
- iv. Ma hemmx provvista ta' ilma, wisq anqas servizz ta' telephone u internet;*
- v. Mix-xhieda riportata tal-Bord huwa konvint li l-fond ma kienx qiegħed jintuża f'dawn l-aħħar snin tant li waqt l-aċċess li sar il-Membri tal-Bord ikkonstataw ħafna trab mal-art kollha u kwantità ta' fliexken tal-plastik vojta mimlija trab;*
- vi. B'referenza għall-kompjuter li kien hemm l-uffiċċju, liema kompjuter intqal li ġie manifatturat fis-sena 1996, il-Bord jistaqsi kif minkejja li dan il-kompjuter ma jintużax, inżamm fil-post. Kieku wieħed vera juża l-iskrivanija, kieku ċertament wieħed kien inehħi dan il-kompjuter sabiex ikollu spazju biżżejjed u aktar sabiex jaħdem sew. Inoltr, il-Bord ikompli jikkonferma li l-fond de quo ma kienx qiegħed jintuża meta fuq l-istess skrivanija, il-Membri Tekniċi kkonstataw li kien hemm rubber band*

*antika, paper clip imsadda, u kalendarju tas-sena 2004 taħt il-ħġieġa tal-istess desk.*

*Stante li l-Bord huwa konvint li l-fond ma huwiex qiegħed jintuża l-Bord ma hux ser jeżamina t-tieni kawżali tan-nuqqas ta' manutenzjoni.*

### **Konkluzjoni**

*Għal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jiċċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata, jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u ai fini tat-tieni talba jiffissa terminu perentorju ta' xahar mil-lum."*

### **L-Appell**

16. Is-soċjetà intimata ressqet l-appell tagħha minn din id-deċiżjoni fit-3 ta' Frar, 2011, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

*"... tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Bord tal-Kera fil-15 ta' Jannar, 2021 fil-kawża fl-ismijiet premessi billi tiċċhad it-talbiet tar-Rikorrenti appellati waqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata appellanti.*

*Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."*

Is-soċjetà appellanta qalet li hija ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord, għaliex il-kawża mressqa mir-rikorrenti kienet imsejsa fuq l-allegazzjoni li hija bidlet id-destinazzjoni tal-fond minħabba n-non-użu, liema allegazzjoni hija qiegħda tikkontesta għaliex mill-provi kellu jirriżulta li l-fond inkwistjoni qiegħed jintuża bħala l-uffiċċju tas-soċjetà rikorrenti li minnu jiġi amministrat in-negozju tagħha. Qalet li mill-provi kellu jirriżulta wkoll li hija dejjem baqgħet tuża l-fond inkwistjoni bħala uffiċċju sabiex minnu tiġġestixxi n-negozju tagħha, kif dejjem kien użat dan il-fond, jiġifieri għall-ġbir ta' kirjiet u ċnus li

tamministra l-istess soċjetà. Qalet li għalhekk mhuwiex minnu li l-fond mhux jintuża, imma mill-provi kellu jirrizulta li għat-tul kollu tal-kirja, il-fond baqa' jintuża bħalma dejjem intuża. Żiedet tgħid li kopja tal-accounts tal-kumpannija turi li din għadha qiegħda topera, u li hija regolata mill-MFSA, tant hu hekk li hija pprezentat kopja tal-aħħar statements kollha li ġew ipprezentati lill-MFSA. Żiedet tgħid li ladarba l-istatements tal-aħħar sena ġew aċċettati mir-regolatur, dan ifisser li s-snin l-oħra kollha huma in regola, u dan in-negozju qiegħed jitmexxa mill-fond inkwistjoni bħala ufficċju amministrattiv, u mill-ebda fond ieħor. Qalet li s-sottomissjoni tar-rikorrenti li ladarba l-profitti tagħha huma baxxi, dan ifisser li hija mhijiex qiegħda topera, mhijiex valida, għaliex fil-verità ċ-ċnus u l-kirjiet li jingabru minnha huma antiki u għalhekk il-profitt tagħha huma żgħar, u l-uniku profitt sostanzjali li jsir minnha jkun meta tinbiegħ xi proprjetà. Qalet li huwa għalhekk li l-accounts ma jurux profitti kbar kull sena, u irrISPettivament mill-introjtu, hemm xogħol ta' amministrazzjoni li jrid isir u li qiegħed isir mill-fond inkwistjoni. Qalet ukoll li meta wieħed iqis il-profitti li qiegħdin isiru meta l-ħlas taċ-ċens riċevut ikun ta' ftit Euro għal kull fond, juri mingħajr dubju li n-negozju tagħha għadu għaddej, u dan qiegħed isir mill-fond inkwistjoni mhux biss bħala l-ufficċju registrat tal-kumpannija, iżda bħala l-ufficċju operattiv tagħha. L-appellanta spjegat li dan il-fond m'għandux għalfejn jinfetaħ kuljum, iżda l-frekwenza tal-użu tiegħu tiddependi fuq il-generu u n-natura tan-negozju li jkun qiegħed jiġi ġestit mill-fond inkwistjoni. Qalet li fil-kawża odjerna l-Bord għandu quddiemu fond li qiegħed jintuża bħala ufficċju amministrattiv ta' kumpannija li x-xogħol primarju tagħha huwa li tiġbor ċnus u kirjiet antiki, u għalhekk dan il-generu ta' negozju ma jeħtieġx ufficċju li jinfetaħ kuljum. Żiedet tgħid li x-xhieda ta' Alfio Galea, pustier li

kkonferma li jqassam il-posta madwar tlieta jew erba' darbiet fil-gimgha fl-ufficċju tas-soċjetà intimata, tikkonferma li dan il-fond għadu qiegħed jintuża. Qalu wkoll li mill-provi rriżulta li ma ntabet l-ebda *redirection* tal-posta, u għalhekk għandu jirriżulta li l-posta tas-soċjetà appellanta għadha tmur kollha fil-fond inkwistjoni. L-appellanta għamlet riferiment ukoll għax-xhieda ta' Paul Slater, li qal li kien mar ma' Josianne Peregin sabiex jingabru xi dokumenti mill-fond inkwistjoni meta huwa kera fond mingħandha. L-appellanta qalet li kull xhud imparzjali, anki jekk prodott mill-appellati stess, ipprova t-teżi tagħha li dan il-fond qiegħed jintuża sabiex minnu jiġi ġestit in-negozju tagħha, u dan il-fond qiegħed jintuża mhux biss bħala l-ufficċju registrat tal-kumpannija, iżda anki bħala l-ufficċju amministrattiv tagħha. Komplet tgħid li l-appellati qegħdin jibbażaw il-każ tagħhom fuq il-fatt li fil-fond m'hemmx servizz tal-*internet* u tat-*telephone*, imma dan mhuwiex prova tan-non-użu għaliex illum il-ġurnata kulhadd juża tagħmir mobbli u li jista' jiġi aċċessat minn kullimkien. Is-soċjetà appellanta qalet li quddiem dawn il-provi, il-Bord ma kellux għalfejn jirrikorri għas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament tagħha mill-fond. Komplet tgħid li n-non-użu ta' fond jista' jammonta għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu, b'kull konsiderazzjoni oġġettiva dwar dak li għalih il-fond kien destinat. Qalet li ufficċju m'hemmx għalfejn jithalla miftuħ il-ħin kollu, bħalma jithalla pereżempju ħanut, u n-non-użu għandu dejjem jiġi kkunsidrat skont l-użu li dejjem sar mill-ufficċju, u mill-ġeneru tan-negozju li jkun qiegħed jitmexxa mill-fond, u għalhekk minn jekk hemmx il-ħtieġa li ufficċju bħal dan jinfetaħ fuq bażi regolari jew le. L-appellanta kkonkludiet billi qalet li f'dan il-każ mill-provi kellu jirriżulta li l-ufficċju jinfetaħ b'mod regolari, li hija tircievi l-posta hemm, li

dan huwa l-uffiċċju registrat tagħha, u li dan il-fond jintuża sabiex minnu jiġi ġestit in-negozju tagħha.

### **Ir-Risposta tal-Appell**

17. Fir-risposta tal-appell tagħhom, l-appellati qalu li d-deċiżjoni tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma, u għalhekk l-appell intavolat mis-soċjetà appellanta għandu jiġi miċħud. Is-soċjetà appellanta qalet li hija ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord, għaliex il-kawża mressqa mir-rikorrenti kienet imsejsa fuq l-allegazzjoni li l-appellanta bidlet id-destinazzjoni tal-fond minħabba n-non-użu, imma mill-provi kellu jirriżulta li l-fond inkwistjoni qiegħed jintuża bħala l-uffiċċju tas-soċjetà appellata li minnu jiġi amministrat in-negozju tagħha. Min-naħa tagħhom l-appellati għamlu elenku tas-sejbiet tal-Bord, li wasal għall-konklużjoni li l-fond m'għadux jintuża għaliex (a) kien hemm ħmieġ u ħġieġ imkisser fih, u għalhekk *prima facie* jidher li l-fond tħalla fi stat ta' abbandun; (b) il-pustier spjega li ħafna drabi huwa kien isib il-bieb tal-post magħluq; (ċ) ir-rappreżentant tal-ARMS spjega li kien hemm konsum, iżda d-dokumenti esebiti minnu juru li fil-fatt fil-fond ma kien hemm l-ebda konsum; (d) fil-fond m'hemmx provvista tal-ilma, tat-*telephone* u tal-*internet*; (e) il-kompjuter li kien hemm fl-uffiċċju huwa wieħed qadim u li kieku l-uffiċċju verament jintuża għax-xogħol, il-kompjuter kien żgur jitneħħa minn fuq l-iskrivanija sabiex jagħmel l-ispazju; (f) il-periti tekniċi ġudizzjarji spjegaw ukoll li l-fond ma kienx qiegħed jintuża minħabba li kien hemm kartolerija antika u kalendarju tas-sena 2004 taħt il-ħġieġa tal-iskrivanija. L-appellati qalu li anki li kieku l-Bord kellu jaċċetta dan l-ewwel aggravju tal-appellanta, il-każ tagħhom



xorta waħda kellu jirnexxi fuq it-tieni aggravju, jġifieri n-nuqqas ta' manutenzjoni. L-appellati qalu li l-appellanta lanqas biss ħadet ħsieb tnaddaf l-fond qabel sar l-aċċess fil-fond mill-periti tekniċi ġudizzjarji, aħseb u ara kemm kienet qegħdha tagħmel użu mill-fond. L-appellati qalu wkoll li l-uniku interess li għandha l-appellanta huwa li għall-iskopijiet ulterjuri tagħha, ittawwal ż-żmien biex tirritorna il-fond lura lill-appellati. Qalu wkoll li m'hemm l-ebda interess ġenwin da parti tal-appellanta li tagħmel użu minn dan il-fond. L-appellati għamlu riferiment għall-artikolu 9(a) tal-Kap. 69, li jgħid li l-Bord għandu jawtorizza lis-sid jieħu lura l-fond jekk il-kerrej ikun uża l-fond xort'ohra milli għall-iskop li għalih il-fond ikun ingħata b'kiri, u žiedu li n-non-uzu ta' fond iwassal għal bdil fid-destinazzjoni tal-kirja u għat-terminazzjoni tagħha. L-appellati qalu li Josianne Peregine ikkonfermat darbtejn li ċ-ċirkostanzi inbidlu wara s-sena 2004, u l-kumpanija ma kienx għad baqgħalha *full-timers* jaħdmu magħha. L-istess xhud qalet li hija tamministra l-ħtiġijiet tan-negozju anki mid-dar u tmur l-uffiċċju darba kultant, u din ix-xhieda mhija xejn għajr konferma ta' dak li ilhom isostnu l-appellati, li l-iskop tal-kirja spiċċa u li l-fond għandu jintradd lura lis-sidien appellati.

### **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

18. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju tal-appellanta flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati, u dan fid-dawl ta' dak li kkostata u ddecieda l-Bord. Is-soċjetà appellanta tgħid li l-Bord ma kellux jasal għas-sanzjoni estrema li jordna li hija tiġi żgumbrata mill-fond, għaliex mill-provi mressqa minnha kellu jirriżulta li l-fond għadu jintuża għall-istess skop li

għalih inkera u li għalih dejjem intuża, jġigifieri bħala l-uffiċċju amministrattiv tagħha. Is-soċjetà appellanta qalet li kienu diversi x-xhieda ppreżentati minnha li xehdu li dan il-fond għadu jintuża, u ċċitat ix-xhieda ta' pustier li qal li madwar tliet darbiet fil-ġimgħa jmur iqassam l-ittri f'dan il-fond, u x-xhieda ta' ċertu Paul Slater li qal li mar f'dan il-fond meta kien ser jikri post mingħand is-soċjetà appellanta.

19. L-appellati istitwew proċeduri quddiem il-Bord kontra s-soċjetà appellanta, għaliex fil-fehma tagħhom din ma kinitx qiegħda tagħmel użu mill-fond għall-iskop li għalih inkera, kien hemm bidla fid-destinazzjoni tal-fond, kif ukoll kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet, fosthom in-nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond, li wasslu għat-talba tagħhom għar-ripreża tal-fond. L-esperti tekniċi ġudizzjarji li aċċedew fil-fond irrelataw li fil-fond kien hemm ċertu abbandun u telqa, ħmieg fil-*basement*, spralli u ħgieg miksura, u kartolerija u attrezzaturi tal-uffiċċju skaduti li ċertament li m'għadhomx jintużaw fid-dinja tal-lum. Issemma wkoll il-fatt li fil-fond la hemm provvista tal-ilma u lanqas servizz telefoniku jew tal-*internet*, u dan ġie kkonfermat minn Josianne Peregine, waħda mid-diretturi tas-soċjetà appellanta. Ċertament li l-ebda uffiċċju fid-dinja tal-lum ma jista' jaħdem u jiffunzjona tajjeb mingħajr dawn is-servizzi bażiċi mill-aktar essenzjali. Il-Qorti kkonsidrat li Peregine innifisha xehdet li minkejja li s-soċjetà appellanta fil-passat kienet involuta fin-negozju tal-importazzjoni u l-esportazzjoni, u fil-ġestjoni ta' barijiet u ristoranti, l-istess kumpannija illum taħdem b'mod ridott ferm, m'għandha l-ebda impjegati, għandha *turnover* baxx ħafna, u baqgħet imwaqqfa sabiex tkun tista' tircievi ħlasijiet ta' kirjiet u ċnus antiki. Minn dak li xehdet Peregine, jirrizulta li wara l-

mewt ta' missierha, li kien direttur ewlieni f'din il-kumpannija, il-fond kien meħtieġ sabiex fih ikunu jistgħu jinħażnu dokumenti u affarijiet marbuta mal-amministrazzjoni tal-kumpannija, anki sabiex kull wieħed mill-werrieta tal-missier li xtaq ikollu aċċess għal din id-dokumentazzjoni, seta' jidħol f'dan il-fond u jsibha. Imma minn dak li xehdet Peregin stess, l-Qorti xejn mhija konvinta li dan il-fond għandu xi użu ieħor għajr li qiegħed jintuża sabiex fih jintefgħu dokumenti marbuta mal-attività ekonomika tas-soċjetà appellanta tul is-snin. Minn dak li xehdet l-istess Peregin, jirriżulta wkoll li l-attività ekonomika tas-soċjetà appellanta illum il-ġurnata hija limitata għall-ġbir ta' ċnus u kirjiet ta' xi fondi li għadha tamministra, u għalhekk din m'għadhiex attiva fil-qasam tal-importazzjoni u l-esportazzjoni kif kienet fil-passat. Anki l-*income statement* esebit minn Peregin, juri li s-soċjetà appellanta ma tiġġenerax xi attività ekonomika qawwija. Il-Qorti għalhekk tinsab konvinta li illum il-ġurnata l-użu li qiegħed isir minn dan il-fond huwa fuq skala minima u ridotta ferm meta mqabbel maż-żmien li fih dan il-fond inkera. L-appellati ma kinux qegħdin jizvijaw lill-Bord meta qalu li t-tip ta' użu li qiegħed isir minn dan il-fond illum il-ġurnata jammonta għal non-użu.

Għaldaqstant il-Qorti tqis illi d-deċiżjoni appellata għandha tiġi kkonfermata għaliex mill-provi jirriżulta li l-appellati qegħdin jagħmlu użu mill-fond b'mod differenti mill-iskop li għalih inkera, għaliex illum qiegħed jintuża biss bħala post għall-ħażna ta' dokumenti u mhux bħala uffiċċju li minnu jitmexxa n-negozju tas-soċjetà appellanta. Il-Qorti taqbel għalhekk li l-iskop originali tal-kirja illum jista' jitqies li spicċa, u għalhekk l-aggravju tal-appellant mhuwiex mistħoqq, u l-Qorti tiċħdu.

**Decide**

**Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tas-socjetà appellanta billi tiċċdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.**

**L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċizi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma wkoll a karigu tas-socjetà appellanta.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.  
Imħallef**

**Rosemarie Calleja  
Deputat Registratur**