MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-27 ta' Settembru, 2023

Appell Inferjuri Numru 103/2020 LM

Kingsway Palace Company Limited (C 437)
('is-soċjetà appellanta')

vs.

Pearl's Gowns Limited (C 578)
('is-soċjetà appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti **Kingsway Palace Company Limited** [hawnhekk 'is-soċjetà appellanta'], minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-25 ta' Ottubru, 2022 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord ċaħad it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti fil-konfront tas-soċjetà intimata **Pearl's Gowns Limited (C 578)** [hawnhekk 'is-soċjetà appellata'] għaliex ma qisx li s-sottomissjonijiet

tagħha dwar in-*non uso* jreġu, u lanqas ma qies li t-talba għal danni kkaġunati mill-allegat żdingar u telqa hija mistħoqqa.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħha quddiem il-Bord, is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija s-sid tal-kumpless ta' bini magħruf bħala Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, inkluż il-ħanut numru 4 li jagħti għal taħt l-arkati tal-kumpless u fuq it-triq [minn issa 'il-fond']. Qalet li permezz ta' kuntratt ta' kera tas-26 ta' Novembru, 1955, kien sar ftehim lokatizju ma' Anthony Vella u Alfred Caruana in rappreżentanza tad-ditta Pearl's Gowns, illum Pearl's Gowns Limited, li permezz tiegħu l-fond inkera lil din id-ditta bħala ħanut. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li l-fond inkera għal skop kummerċjali, imma l-fond ilu ma jintuża għall-iskop li inkera għalih. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li fl-ewwel xhur tas-sena 2019, il-fond kien intrama bil-magni tal-ikel u x-xorb (*vending machines*), iżda dawn tneħħew matul is-sajf tal-2019 u l-fond ma baqax jintuża aktar, bil-ħanut jitħalla żdingat u abbandunat għal kollox. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-aġir tas-soċjetà intimata jammonta għal *non uso* tal-fond, li wassal għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu, u ksur tal-kuntratt ta' kera, liema fatturi għandhom iwasslu għat-terminazzjoni tal-kirja u għar-ripreża tal-fond mis-soċjetà rikorrenti. Is-soċjetà rikorrenti qalet li dan in-*non uso* mhux biss jikser il-kuntratt ta' kera, iżda qiegħed jikkaġunalha danni reali, b'dan illi klijenti prospettivi li jidħlu jaraw uffiċini f'Kingsway Palace, u li jkunu disposti jħallsu kera sostanzjali u skont ir-rati tas-suq illum, qegħdin jirrimarkaw dwar l-istat żdingat u abbandunat tal-fond. Permezz tat-talbiet tagħha lill-Bord, is-soċjetà rikorrenti

talbet li tiġi dikjarata t-terminazzjoni tal-kuntratt ta' kera tas-26 ta' Novembru, 1955. Talbet ukoll lill-Bord jordna lis-soċjetà intimata tiżgombra mill-fond, bl-opera ta' periti nominandi fil-każ ta' inadempjenza tas-soċjetà intimata għall-ordni tal-Bord. Talbet ukoll lill-Bord jillikwida d-danni sofferti minnha u li għadha qiegħda ssofri minn dakinhar li ġew leżi d-drittijiet kuntrattwali tagħha, u talbet lill-Bord jordna lis-soċjetà intimata tħallas dawn id-danni. Talbet ukoll lill-Bord jilqa' t-talbiet tagħha mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża, u dan *ai termini* tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u sabiex jagħti dawk il-provvedimenti kollha opportuni u neċessarji li l-Bord iħoss li huma xierqa u idonei fiċ-ċirkostanzi.

3. Is-soċjetà intimata wieġbet li s-soċjetà rikorrenti għandha tispjega x'inhi titlob, għaliex mhuwiex ċar jekk hijiex qiegħda titlob it-terminazzjoni tal-lokazzjoni bejn il-partijiet, jew inkella hijiex issostni li l-kirja diġà ġiet itterminata. Preliminarjament ukoll, l-intimata eċċepiet li m'hemmx ħtieġa għall-ħatra ta' periti nominandi kemm-il darba hija tiġi ordnata tiżgombra mill-fond, għaliex fi kwalunkwe każ huma l-marixxalli tal-Qorti li huma inkarigati mill-eżekuzzjoni ta' din l-ordni. L-intimata qalet ukoll li mhux minnu li hemm *non uso* tal-fond. Qalet li din hija allegazzjoni infondata fil-fatt u fid-dritt, u l-partijiet ilhom diversi xhur jiddiskutu l-possibilità ta' estensjoni tal-lokazzjoni sabiex hija tkun tista' tvarja u tkabbar in-negozju tagħha. Qalet li meta dawn in-negozjati fallew, hija kellha tibdel il-pjanijiet tagħha, u ddeċidiet li minflok tmur għall-ġestjoni ta' operat iżgħar minn dak maħsub oriġinarjament. Qalet ukoll li dan kien jirrikjedi rinnovazzjoni fil-fond, li jinvolvi l-għeluq temporanju tiegħu sakemm isiru pjanti, disinji u xogħlijiet. Qalet li l-fond ingħalaq, minkejja l-isfidi kollha li affaċċja n-

negozju fl-aħħar xhur, u issa nftetaħ bħala ħanut tad-ditta Samsonite. Qalet li bla dubju dan il-ħanut iżid il-preġju tal-kumpless kollu, u jxolji l-pretensjonijiet tas-soċjetà rikorrenti li l-ħanut qiegħed iwaqqa' l-valur tal-proprjetà fejn jinsab, għaliex dan mhux minnu. Qalet ukoll li ma sar l-ebda tibdil fil-fond kif trid il-liġi, u għalhekk it-talba għar-ripresa tal-fond hija waħda infondata, u għandha tiġi respinta. Is-soċjetà intimata qalet li s-soċjetà rikorrenti għandha ġġib prova li l-għeluq tal-fond ikkaġunalha danni, oltre li tipprova d-dannu realment subit u li tippretendi li għandha tkun is-soċjetà intimata li twieġeb għal dan id-dannu.

<u>Mertu</u>

4. **Hugo Mamo**, direttur tal-kumpannija Simon Mamo Limited, liema kumpannija topera fil-qasam tal-proprjetà, u li jieħu ħsieb l-uffiċċju li din il-kumpannija għandha fil-Belt Valletta, spjega fl-affidavit tiegħu[1] li huwa jieħu ħsieb ħafna mill-kiri u l-bejgħ tal-proprjetà ġewwa l-Belt. Qal li Kingsway Palace hija waħda mill-isbaħ proprjetajiet li hemm fil-Belt, kemm bħala daqs, kif ukoll bħala lokalità. Qal li riċentement mar fuq il-post ma' żewġ klijenti prospettivi li qegħdin ifittxu uffiċini fil-Belt, u minkejja li l-post għoġobhom u kienu disposti li jħallsu l-kera mitluba għar-raba' sular li kienu interessati jikru, in-negozjati waqfu ħesrem minħabba fl-istat żdingat tal-entrata tal-kumpless. Qal li l-fatt li hemm spazju vojt, bi ftit biċċiet tal-injam int u dieħel fil-proprjetà, dejjaq lil dawn il-klijenti prospettivi.

[1] *A fol.* 40 et seq. tal-atti tal-Bord.

5. **Francesco Apap Bologna**, wieħed mid-diretturi tas-soċjetà rikorrenti, fl-*affidavit* tiegħu[2] spjega li s-soċjetà rikorrenti hija sid tal-kumpless magħruf bħala Kingsway Palace, li jinsab fi Triq ir-Repubblika, Valletta, li huwa maħsub biex jintuża bħala proprjetà kummerċjali. Qal li kull fond f'dan il-bini, huwa maħsub għall-kiri kummerċjali. Qal ukoll li l-fond oriġinarjament kien mikri lil Anthony Vella u lil Alfred Caruana tad-ditta Pearl's Gowns, illum Pearl's Gowns Limited, u sal-bidu tal-2019, il-fond kien qed jintuża bħala spazju għal magni tal-ikel u xorb. Qal li fis-sajf tal-istess sena dawn il-magni tneħħew, u l-ispazju tħalla vojt. Qal li l-post jidher li huwa abbandunat għal kollox u anke l-kontijiet tad-dawl u l-ilma baqgħu ma tħallsux, kif jirriżulta mill-kontijiet tad-dawl esebiti, liema kontijiet jammontaw għal aktar minn €10,000. Ix-xhud qal li l-kumpannija Kingsway Palace Company Limited għandha uffiċċju ġewwa Kingsway Palace u għalhekk hu jidħol f'dan il-bini ta' spiss, u b'hekk jaf li l-fond ilu ma jintuża mis-soċjetà intimata minn dakinhar li tneħħew il-*vending machines* mill-fond.

6. **Jeremy Cassar Torregiani**, direttur ukoll tas-soċjetà rikorrenti, fl-*affidavit* tiegħu[3] spjega li sa madwar sena u nofs qabel bdew dawn il-proċeduri, il-ħanut kien okkupat minn magni tal-ikel u x-xorb, li tneħħew fis-sajf tal-2019, filwaqt li dan l-aħħar il-ħanut tħalla vojt. Qal li llum fil-fond hemm ħanut tad-ditta Samsonite. Qal li huwa ra għadd ta' messaġġi li ġew skambjati bejn esponenti tas-soċjetà rikorrenti u esponenti tas-soċjetà intimata, peress li kien hemm kawża separata intavolata kontra s-soċjetà intimata minħabba sullokazzjoni, liema kawża għadha għaddejja. Qal li bejn il-partijiet kien hemm diskussjonijiet biex jintlaħaq ftehim dwar kuntratt ta' kera ġdid sabiex il-pożizzjoni tal-partijiet

---

[2] *A fol.* 45 tal-atti tal-Bord.
[3] *A fol.* 90 tal-atti tal-Bord.

tiġi regolarizzata. Qal ukoll li s-soċjetà rikorrenti kienet disposta li taċċetta żieda fil-kera, diment li jiġi ffirmat ftehim lokatizju ġdid bejn il-partijiet. Ix-xhud qal li s-soċjetà intimata qatt ma infurmat lis-sidien tal-fond li kienet ser tneħħi l-*vending machines* mill-ħanut, jew talbu permess biex iħallu l-fond magħluq, bħal ma lanqas ma infurmaw lis-sidien li l-fond kien ser jitħalla magħluq għal xi żmien. Qal li minħabba l-istat żdingat li dan il-fond tħalla fih, is-soċjetà rikorrenti tilfet il-kirja ta' sular sħiħ fil-kumpless, u kien biss riċentement li rnexxielha tikri parti minn dan is-sular. Qal ukoll li s-soċjetà intimata ħadet passi biex tibda x-xogħlijiet wara li ġiet notifikata bl-ittra uffiċjali tas-soċjetà rikorrenti, u dawn ix-xogħlijiet bdew fl-aħħar t'Awwissu 2020.

7. **Ivan Sammut**, fl-*affidavit* tiegħu[4] qal li huwa avukat u għandu l-uffiċċju tiegħu fil-kumpless, fejn ilu għal dawn l-aħħar tlettax-il sena. Qal li huwa jidħol l-uffiċċju kważi kuljum, u għalhekk bilfors jgħaddi mill-entrata tal-kumpless. Qal li s-sajf li għadda l-*vending machines* li kien hemm fil-fond tneħħew, u sa ftit qabel il-fond kien għadu vojt. Qal ukoll li l-fond tħalla vojt għal ħafna żmien u huwa ma ra l-ebda xogħlijiet isiru fih.

8. **Margaret Concetta *sive* Marquita Galea** fl-*affidavit* tagħha[5] qalet li hija ilha tiffrekwenta Kingsway Palace għal tlieta u tletin sena, u hija kienet taf li l-fond fil-lemin tal-entrata tal-kumpless kien mikri lil Pearl's Gowns Limited. Qalet li qabel is-sajf tal-2019, dan il-ħanut kien mgħammar b'magni tal-ikel u x-xorb, u l-fond ma kellu l-ebda bibien, iżda tħalla bħala spazju miftuħ sabiex in-nies ikunu jistgħu jixtru li jridu mill-magni. Qalet ukoll li fil-bidu tas-sajf tal-2019, il-

[4] *A fol.* 92 tal-atti tal-Bord.
[5] *A fol.* 93 tal-atti tal-Bord.

magni tneħħew, u l-ħanut tħalla kompletament vojt sa ftit qabel. Qalet li kien lejn l-aħħar tal-2020 li bdew xogħlijiet fuq il-ħanut li beda jbiegħ prodotti tas-Samsonite.

9. **Vincent Farrugia**, direttur tas-soċjetà intimata, fl-*affidavit* tiegħu[6] qal li l-kumpannija ilha topera l-ħanut fi Triq ir-Repubblika mis-sena 1952, u huwa kien xtara l-ishma f'din il-kumpannija fl-2006 u kompla jopera l-fond bħala ħanut. Qal li l-ħanut huwa terran u jinsab taħt il-loġoġ fid-daħla ta' Kinsgway Palace fi Triq ir-Repubblika, il-Belt, u għandu kejl ta' 12.8 metri kwadri, u fit-tieni sular tal-kumpless hemm proprjetà ta' 76 metri kwadri, u kamra oħra fit-tielet sular ta' 15-il metru kwadru, li huma kkoll mikrija lis-soċjetà intimata. Ix-xhud qal li l-ħanut minn dejjem kien maħsub għall-bejgħ tal-ħwejjeġ, iżda fl-aħħar għaxar snin kien hemm il-ħsieb li jinbidel il-ġeneru għaliex ix-xogħol beda jbatti. Qal li kien għalhekk li f'Diċembru tal-2018 hu u ibnu Matthew avviċinaw lis-soċjetà rikorrenti, bl-idea li tinstab soluzzjoni li tibbenefika liż-żewġ partijiet, u kienu talbu biex il-ħanut t'isfel jitniffed mas-sulari ta' fuq sabiex ikollhom aktar spazju. Qal li biex dan iseħħ, kien hemm il-ħtieġa li jiġi akkwistat il-ħanut ta' maġenb il-ħanut tagħhom, u l-kunċett ippreżentat minnhom kien ta' *luxury store.* Kompla jgħid li tul dawn id-diskussjonijiet issemmiet il-possibilità li ssir kirja ġdida jekk il-kamra biswit dik mikrija lis-soċjetà intimata tinkera wkoll lilhom, diment li l-kuntratt oriġinali tal-kera jibqa' fis-seħħ ukoll. Qal li wara bosta tentattivi, kienet saret laqgħa fejn il-proposti tas-soċjetà intimata ġew ippreżentati f'aktar dettall. Żied jgħid li Jeremy Cassar Torregiani, li kien preżenti għal-laqgħa, wera li kien favur dak propost, jiġifieri li fil-fond jinfetaħ ħanut ta' reputazzjoni

[6] *A fol.* 102 *et seq.* tal-atti tal-Bord.

internazzjonali, u l-ftehim kien li s-soċjetà intimata kellha takkwista l-ħanut ta' ma' ġenbha sabiex dan jiġi inkluż fil-proġett. Qal li għal ħafna żmien, huma ma semgħu xejn mingħand is-soċjetà rikorrenti u għalhekk ma setgħux javvanzaw bil-pjan tagħhom. Qal ukoll li aktar tard ġew infurmati li l-ħanut ta' biswit ma setax jiġi akkwistat mis-sid, u minħabba f'hekk kellhom jinbidlu l-pjanijiet għaliex kienu jafu li ħanut tal-ħwejjeġ f'dak l-ispazju ma setax irendi. Qal li minn riċerka li għamel, irriżulta li ħanut ta' oġġetti speċifiċi ta' ditta rinomata jkun aktar vijabbli. Ix-xhud qal li għalhekk bejn Novembru u Diċembru 2019 inbidel il-pjan u saru diskussjonijiet ma' waħda mid-ditti li jirrappreżentaw, Samsonite, u ħarġu bil-kunċett ta' ħanut tal-bagalji. Qal li wara dan l-istudju, sar it-tqassim tal-ħanut, u ġew iffinalizzati d-disinni u l-pjanti, u kienu waslu biex jordnaw l-għamara f'Marzu tal-2020, meta faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19. Qal li kien minħabba f'hekk li anki l-ordni tal-għamara kellha tiġi posposta għaliex il-fabbrika ta' barra ingħalqet għal xi żmien. Ix-xhud spjega li dan iż-żmien intuża mill-kumpannija biex jiġu irfinati d-dettalji dwar l-operat tal-ħanut il-ġdid. Qal li l-ordni tal-għamara setgħet tiġi finalizzata f'Lulju tal-2020, filwaqt li x-xogħlijiet mal-kuntrattur lokali bdew għall-ħabta ta' Settembru 2020. Qal li ma kien hemm l-ebda tkaxkir tas-saqajn, u x-xogħol fuq il-ħanut beda, u fi żmien erba' xhur seta' jerġa' jinfetaħ, anki għaliex inħoloq kunċett ġdid, differenti minn dak li kien qiegħed jiġi kkonsidrat qabel. Qal li huwa ċar li bħala direttur tas-soċjetà intimata, huwa mexa bil-għaqal u pprova jsib soluzzjoni li tibbenefika lis-sidien u lill-kumpless tagħhom. Qal ukoll li huwa ħalla l-fond mingħajr bibien sabiex kull min jidħol fil-kumpless seta' juża ż-żoni assenjati lilu. Ix-xhud qal li huwa kien sorpriż ferm li s-soċjetà rikorrenti fetħet dawn il-proċeduri fil-konfront tas-soċjetà intimata minħabba *non-uso,* u dan għaliex l-uniku żmien li fih il-ħanut

inżamm magħluq kien waqt li kien qiegħed isir ir-*refurbishment,* u dan ix-xogħol meħtieġ sar fi żmien raġonevoli. Qal li s-soċjetà rikorrenti kienet taf ukoll x'kellhom f'moħħhom l-inkwilini, partikolarment għaliex huma ma setgħux ikomplu bil-ġeneru tal-bejgħ tal-ħwejjeġ fl-ispazju ristrett mikri lilhom. Qal li kien biss meta ma kien hemm l-ebda reazzjoni u koperazzjoni mir-rikorrenti, li x-xogħol kellu jitkompla mingħajrhom u b'hekk kien hemm l-għeluq temporanju tal-ħanut. Ix-xhud qal li huwa ma jafx għal liema raġuni saret din il-kawża. Qal li huwa dejjem ħallas il-kera dovuta u wera rispett lejn is-sidien, u qatt ma ttraskura la l-fond u lanqas in-negozju. Qal ukoll li mhuwiex fl-interess tiegħu li jżomm ħanut vojt għalxejn, speċjalment meta qiegħed iħallas il-kera tiegħu. Ix-xhud qal ukoll li mhux minnu li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq il-fond tħallew pendenti.

10. **Matthew Farrugia,** CEO ta' VF Group Limited, li fost il-kumpanniji sussidjarji tagħha għandha lis-soċjetà intimata, fl-affidavit tiegħu[7] kkonferma li s-soċjetà Pearl's Gowns Limited tikri l-fond ġewwa Kingsway Palace, il-Belt Valletta. Ix-xhud qal ukoll li huwa kien sorpriż meta nfetħu dawn il-proċeduri kontra s-soċjetà intimata. Qal li bejn il-partijiet ġiet skambjata korrispondenza varja. Ix-xhud qal li ġew proposti diversi soluzzjonijiet li ma ġewx ikkonsidrati mis-soċjetà rikorrenti, fosthom soluzzjoni fuq il-kirja jekk il-kamra biswit tagħhom fil-*ground floor* setgħet tiġi akkwistata, u ġiet offruta soluzzjoni ta' *luxury store,* iżda r-rikorrenti damu ma taw xi forma ta' reazzjoni għal dan. Qal li s-soluzzjoni finali kienet li tinġieb id-ditta internazzjonali Samsonite, bil-ħsieb li din id-ditta żżid il-valur tal-kumpless. Qal li għalhekk ma jistax jifhem għal

[7] *A fol.* 108 *et seq.* tal-atti tal-Bord.

liema raġuni s-soċjetà rikorrenti fetħet dawn il-proċeduri, meta minkejja tibdil fil-pjanijiet oriġinali għall-ħabta ta' Novembru/Diċembru tal-2019, is-soċjetà intimata xorta waħda imxiet b'responsabbilità u b'effiċjenza kbira. Ix-xhud qal li l-proċess sabiex tinġieb ditta rinomata fil-ħanut ma kienx wieħed sempliċi, għaliex kien meħtieġ li jkun hemm konformità mar-rekwiżiti tad-ditta estera, u dan kien aktar diffiċli meta waqt li kienet għaddejja din il-komunikazzjoni, faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19. Qal li minħabba l-għeluq tal-fabbriki barra minn Malta, kien hemm dewmien, iżda li l-ħanut il-ġdid xorta waħda nfetaħ f'Ottubru tal-2020. Qal li fost id-diffikultajiet ewlenin li kellha tiffaċċja s-soċjetà intimata kien hemm dawk relatati mal-katina tal-provvisti, imma bejn id-data li fiha ttieħdet id-deċiżjoni li tinġieb id-ditta Samsonite u l-ftuħ tal-ħanut, għaddew biss għaxar xhur b'kollox. Qal li meta jsir *refurbishment* kif sar fil-fond mikri lis-soċjetà intimata, il-fond ikollu jingħalaq għal xi żmien, u b'kollox il-ħanut dam magħluq madwar erba' xhur. Ix-xhud ikkonferma li l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin, u ma kien hemm l-ebda problemi mas-sidien. Qal li l-VF Group jikri bosta proprjetajiet madwar Malta, u l-ebda sid ta' proprjetà qatt mexa magħhom b'dan il-mod.

11. **Vincent Farrugia**, in kontro-eżami xehed quddiem il-Bord[8] li huwa direttur tal-VF Group, li fl-2006 jew fl-2007 kien akkwista l-ishma kollha fil-kumpannija Pearl's Gowns Limited. Qal li madwar sentejn jew tliet snin qabel, is-soċjetà rikorrenti kienet fetħet proċeduri kontra s-soċjetà intimata minħabba sullokazzjoni, liema proċeduri għadhom pendenti sal-lum. Qal li fl-aħħar tal-2018 jew bidu tal-2019, bdew diskussjonijiet bejn il-partijiet bl-iskop li jiġi

[8] *A fol.* 113 *et seq.* tal-atti tal-Bord.

ffirmat kuntratt lokatizju ġdid, u tiġi irtirata l-kawża bejn il-partijiet. Ix-xhud ippreċiża li l-proċeduri odjerni huma fuq il-ħanut fil-parti t'isfel tal-kumpless u mhux fuq il-kmamar l-oħra li s-soċjetà intimata tikri fl-istess kumpless. Ix-xhud ikkonferma li kien hu li poġġa l-*vending machines* fil-fond, u dawn tneħħew meta ttieħdet id-deċiżjoni li jinbidel il-ġeneru tan-negozju. Ix-xhud qal li huwa ma talab l-ebda permess lis-sidien tal-fond meta ddeċieda li jagħmel ir-*refurbishment* jew li jagħlaq il-ħanut għal xi żmien. Qal li l-fond qatt ma waqaf jintuża bħala ħanut u għal skopijiet kummerċjali.

12. **Matthew Farrugia**, xehed in-kontro-eżami quddiem il-Bord[9], li d-diskussjonijiet bejn il-partijiet baqgħu għaddejjin sa April tal-2019, u wara din id-data ma kienx hemm aktar komunikazzjoni bejniethom. Ix-xhud spjega li ftit xhur wara li waqfu t-taħdidiet bejn il-partijiet faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19, bit-tfixkil loġistiku kollu li din ġabet magħha, u qal li minkejja dan is-soċjetà rikorrenti fetħet proċeduri dwar in-*non-uso* tal-fond. Ix-xhud ikkonferma li wara li minn fuq il-fond tneħħew il-*vending machines,* l-ispazju mikri lis-soċjetà intimata tħalla vojt għal xi żmien, sakemm setgħu jinbdew ix-xogħlijiet fuqu.

Is-Sentenza Appellata

13. Permezz tas-sentenza tal-Bord mogħtija fil-25 ta' Ottubru, 2022, il-Bord iddeċieda li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jġu miċħuda, bl-ispejjeż, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

---

[9] *A fol.* 136 *et seq.* tal-atti tal-Bord.

*"**Ikkunsidra:***

Illi l-Bord jidhirlu li l-artikoli rilevanti għall-vertenza mqajma mis-soċjetà rikorrenti ssib konfort fis-segwenti artikoli tal-Kodiċi Ċivili tal-Liġijiet ta' Malta:

1555. Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użа xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista' skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja.

1555A. (3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, in-nuqqas ta' użu għall-iskop kummerċjali kif joħroġ mill-kuntratt ta' kiri jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555.

Illi l-Bord iħoss li għandu jagħmel referenza wkoll għall-artikolu 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jaqra testwalment:

12. Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika.

Ikkunsidra:

Fil-kawża **Paul Zammit vs Salvatore Mizzi** *deċiża mill-Qorti tal-Appell preseduta mis-Sinjorija Tiegħu l-Prim'Imħallef Hugh W. Harding flimkien mal-Imħallfin Joseph A. Herrera u Carmel A. Agius fl-14 ta' Lulju, 1988 ġie rrijaffermat:*

"Illi kif ġie kostantement ritenut in-nuqqas ta' użu ta' fond jammonta għal bidla fid-destinazzjoni ċioe użu divers tal-fond. Però fil-każ ta' maħżen, il-fatt li l-fond jinsab magħluq ma jwassalx bilfors għal nuqqas ta' użu imma huwa ċirkostanza li l-Bord jieħu in konsiderazzjoni biex jasal għall-konklużjoni tiegħu jekk fil-fatt il-kerrej huwiex qiegħed jaħżen merkanzija fil-fond."

Tkompli tisħaq il-Qorti tal-Appell preseduta mis-Sinjorija Tiegħu l-Prim'Imħallef Hugh W. Harding flimkien mal-Imħallfin Joseph A. Herrera u Carmel A. Agius fis-sentenza **Louis Agius vs Sylvio Zammit** *deċiża fl-10 ta' Mejju, 1989 li:*

"L-għeluq u non-uso ta' fond kummerċjali huwa ekwiparabbli għall-bidla fid-destinazzjoni li jintitola lis-sid jirriprendi l-pussess u ma jġeddidx il-lokazzjoni."

Fil-kawża **Lorenzo Dalli vs Giuseppe Spiteri** *deċiża mill-Qorti tal-Appell preseduta mis-Sinjorija Tiegħu l-Prim'Imħallef Professur Sir Anthony J. Mamo flimkien mal-Imħallfin A.J. Montanaro Gauci u W. Harding fis-27 ta' Mejju, 1963 ġie sottolineat:*

"Verament, il-fatt li l-post mikri jinżamm magħluq propjament jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-obbligu tal-konduttur tal-godiment bħala missier tajjeb tal-familja (ara Laurent, Vol. XXV – p. 203 – para. 252), iżda ġie anke ritenut li n-non-uso jista' jammonta għal kambjament ta' destinazzjoni (App. **D'Amato vs Ciantar**, 19/5/58 – u Xuereb vs Rapa 15/XII/58). S'intendi, jeħtieġ dejjem li jiġu valjati ċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ li jkun kif sejjer jingħad"

...

"Jekk in "non uso" jikkostitwixxix tibdil ta' destinazzjoni jiddependi miċ-ċirkostanzi". (*fn. 15 L-istess kunċett tan-*'non uso' *ġie ukoll riċentement ribadit mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-**kawża Paul Abela Ltd. kif korretta permezz tad-digriet tas-7 ta' Mejju, 2014 sabiex jaqra 'Palmar Limited' vs Maria Carmela Stoner** (App. Nru. 35/2014 LM) deċiża fl-20 ta' April, 2022 per Onor. Imħallef Lawrence Mintoff).*

*Imbagħad il-Qorti tal-Appell preseduta mill-Onorevoli Imħallef Philip Sciberras fil-kawża **Salvina u Maria Concetta xebbiet Falzon, Carmen mart Anthony Borg Cardona vs Edward Agius u b'digriet tal-11 ta' Ġunju, 2003 stante l-mewt tal-istess Edward Agius fil-mori tal-kawża l-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Vanessa Bonnici** (App. Ċiv. Nru. 2/1999/3) deċiża fil-11 ta' Frar, 2004 issottolineat li:*

"Ma jistax ikun dubitat illi l-piż tal-prova in suffraġju tal-premessa dedotta fir-rikors promutur tibqa' mill-bidu sal-aħħar fuq is-soċjetà rikorrenti sidien li jallegaw l-abbandun. Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli iżda trid tkun ukoll tali li tikkonvinċi lil min irid jiġġudika illi manifestement hi waħda perswasiva u mingħajr ombra ta' dubju. Dan anke għaliex, kif drabi oħra ripetutament imtenni, f'każ ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti, dak id-dubbju għandu jmur favur il-kerrej. <u>Dan in bażi għall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' jipprofitta ruħhu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija</u> (Kollez. Vol. XXXI p. I p. 110; Vol. XXXVI p. I p 168)" (*sottolinear tal-Bord)*

Ikkunsidra:

Illi l-Bord wara li nnota tat-tagħlim ġurisprudenzjali hawn fuq espunjat jidhirlu li bħala fatt ma hemmx kontestazzjoni li l-ħanut numru 4 f'Kingsway Palace fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta għamel xi xhur magħluq u ma jintużax. Jidher li l-kontestazzjoni hija dwar it-tul tal-perijodu u r-raġuni ewlenija għal tali għeluq. Barra minn dan jidher li hemm diverġenzi tal-istat li tħalla fih meta dan ingħalaq biex isir refurbishment *u jiġi mmodernizzat biex jilqa' kunċett ġdid fl-operat tiegħu. Min-naħa l-waħda l-inkwilini jsostnu li huma ħallew* open space *u dan biex ma jtellifx l-operat tal-inkwilini l-oħra u meta beda x-xogħol bdew jarmaw ħanut ta' ditta internazzjonali*

ta' bagalji u basktijiet ħallewh hekk għal diversi ġimgħat filwaqt li s-soċjetà rikorrenti jsostnu li l-post kellu jiġi magħluq b'mod pulit għax l-ispazju miftuħ kien żdingat u allura tellifhom milli jikru partijiet oħra mill-binja. Dan, jargumentaw is-soċjetà rikorrenti, ikkawżalhom danni.

*Illi l-Bord fela sew l-atti u mill-assjem tal-provi ma jħossx li l-argument tar-rikorrenti tan-*non uso *fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ jissussisti. Il-fatt li fond kummerċjali jitħalla magħluq għal xi xhur għax l-inkwilin ikun irid jagħmel* refurbishment *ma jwassalx biex talba għal żgumbrament għandha tiġi milqugħa għax ovvjament il-fond ma jkunx f'dak il-perijodu jista' jintuża għall-iskop li kien ġie mikri.*

Anki jekk għas-saħħa tal-argument biss, il-Bord kellu jemmen li l-fond ingħalaq darba għal dejjem biex isir refurbishment *qabel is-sajf tal-2019 u anki jekk kellha titwemmen it-teżi tar-rikorrenti li wara s-sajf tal-2019 kienu fallew in-negozjati li kien hemm bejn il-partijiet biex ikun hemm kunċett ġdid fl-ispazji mikrija lill-intimati, u allura kellha tiġi d-ditta internazzjonali u rinomata* Hugo Boss *wieħed ma jridx jinsa li lejn l-aħħar tal-2019 bdiet il-kriżi tal-pandemija tal-Covid-19. Din tal-aħħar waqqfet kompletament is-swieq u l-ekonomija dinjija minn Marzu 2020 'l quddiem u għal diversi xhur ħafna ħwienet, negozji u fabbriki kienu f'*lockdown *totali jew parzjali. Ħafna ħaddiema mardu, oħrajn sfortunatament mietu u d-dinja kollha esperjenzat mumenti diffiċilissimi li kienet ilha ma tara bħalhom sa mit-Tieni Gwerra Dinjija. Din kienet sitwazzjoni li ħasdet lil kulħadd u li l-Bord jista' faċilment jieħu* judicial notice *tagħha. Il-Bord ma jistax jifhem kif is-soċjetà rikorrenti qishom li qed jippretendu li dan il-fattur dinji li kellu riperkussjonijiet serji fuq miljuni ta' nies u eluf ta' negozji anki f'Malta jista' b'xi mod jiġi injorat. Kien biss lejn l-aħħar tal-2021 u l-bidu tal-2022 li d-dinja u l-muturi ekonomiċi reġgħu bdew jieħdu xi daqsxejn ruħ.*

Allura l-Bord iħoss mill-provi prodotti li t-teżi tal-intimati għandha aktar mis-sewwa u allura l-fatt li wara s-sajf tal-2019 dawn tal-aħħar kienu bdew il-preparamenti biex ibiddlu l-ġeneru tagħhom wara li d-diskussjonijiet fallew għandha loġika u hija kredibbli. Wieħed irid jifhem li l-affarijiet, anki fin-negozju mhux kemm tfaqqa' subgħajk u jseħħu. Il-Bord jemmen ukoll li ma kienx fl-interess tal-intimati li jħallu l-post vakanti aktar milli suppost u ma jidhirx li b'xi mod huma kaxkru saqajhom. Hija ġennata li tħalli post prim bħal Triq ir-Repubblika magħluq u allura l-fatt li irsistew, għalkemm fil-qilla tal-pandemija biex fetħu kunċett ġdid b'ditta internazzjonali rinomata bħal Samsonite għandha tiġi emmnuta u l-Bord ma jara xejn ħażin kif mexxew l-affarijiet l-intimati anzi huwa ferm sorpriż kif wara għexieren ta' snin ta' relazzjoni professjonali u lavorattiva bejn il-kumpanniji r-rikorrenti rrikorrew għal dan il-Bord fejn talbu l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata. Il-Bord iħoss li s-soċjetà

rikorrenti imxiet in mala fede *mhux biss meta ma tatx risposti definittivi u malajr waqt in-negozjati iżda wkoll meta inizjat dawn il-proċeduri wara ftit xhur biss li l-ħanut ingħalaq, kif diġà ntqal u aċċetta minn dan il-Bord biex jiġi miljorat ħalli jinkorpora ditta ġdida ta' livell internazzjonali li żgur awmentat il-portata u l-esperjenza tax-xiri għal min jidħol f'Kingsway Palace.*

Għaldaqstant, il-Bord ma jħossx li l-argumenti dwar in-**non uso** ***jreġu u b'hekk jiċħad din il-parti tat-talba.***

Ikkunsidra:

Is-soċjetà rikorrenti tisħaq ukoll li hija sofriet danni meta ngħalaq il-ħanut u tħalla għal xhur sħaħ fi stat dilapidat. Tant hu hekk li hija tallega li telfu xi kirjiet ta' inkwilini prospettivi li però qatt ma nġabu jixhdu quddiem dan il-Bord. Il-Bord innota r-ritratti esebiti mis-soċjetà rikorrenti u ma jistax jara dawk l-estremitajiet ta' żdingar u telqa. Wieħed irid jifhem li meta jsiru xi xogħlijiet, speċjalment fi spazju daqshekk ristrett allura ikun hemm xi inkonvenjent però altru milli jidher li l-post/spazju kien żdingat. Barra minn hekk dan l-istat ta' allegat żdingar lanqas ma huwa sorrett mix-xhud tar-rikorrenti stess Dr. Ian Sammut li ma jsemmi xejn fl-affidavit tiegħu. (fn. 16 a folio 92 tal-proċess). Lanqas Marquita Galea, ukoll xhud tar-rikorrenti, li skont hija tiffrekwenta l-post kuljum ma tgħid xejn fuq l-allegat telqa tal-ħanut tal-intimati. (fn. 17 a folio 93 tal-proċess) Finalment fuq dan il-punt, lanqas ma nġabu provi minn xi inkwilini oħra li għamlu ilmenti fuq l-allegat żdingar tal-fond.

A propositu ta' danni kif intqal fis-sentenza ***Perla Hotels Limited vs Native Limited et****, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Rikors Ġur. Nru. 552/2011) fit-12 ta' Frar, 2018 per Imħallef Onorevoli Mark Chetcuti li:*

"Fin-nuqqas ta' prospett ċar ta' danni u provi relattivi tal-istess, għalkemm is-soċjetà attriċi fin-nota tagħha tagħmel referenza għad-danni subiti ... is-soċjetà attriċi naqset li tressaq kwalunkwe prova tal-quantum tad-danni f'dan ir-rigward. Din il-Qorti taqbel mal-osservazzjonijiet tal-perit legali li kien jispetta lis-soċjetà attriċi li tipprova kif imiss il-każ imressaq minnha u dan billi tipprova dak allegat minnha. Is-soċjetà attriċi kellha tagħmel dan billi tressaq l-aħjar prova fir-rigward (kif wara kollox jipprovdu l-artikoli 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta)". (*fn. 18 pg. 12-13 tas-sentenza).*

L-istess ingħad fil-kawża ***Fogg Insurance Limited v Paul Tabone*** *deċiża fis-17 ta' Frar, 2003:*

"Fil-każ in eżami l-appellant illimita ruħhu biex jiġġeneralizza fuq il-materja mingħajr ma ressaq prova waħda konvinċenti li kapaċi tiskossa l-prova tal-ammont tad-danni reklamati."

Wieħed huwa proċeduralment u fattwalment obbligat li jipprova li huwa dak li qed jallega fil-forum u bil-provi opportuni. Is-soċjetà rikorrenti din il-prova jew provi fl-ebda mument ma ġabitha u mhux biżżejjed li wieħed jirreklama danni anki jekk tali affermazzjoni tkun ġuramentata. Lanqas hija ta' konfort għaliha x-xhieda ta' wieħed mid-Diretturi, Hugo Mamo, ta' Simon Mamo Estates li qal li ħa xi inkwilini prospettivi li kien għoġobhom xi parti mill-binja li però gergru dwar l-entratura tal-post u skont hu kien proprju għalhekk li n-negozjati ma ġewx konklużi. (fn. 19 ara ukoll f'dan is-sens dak li ntqal mill-Imħallef Grazio Mercieca fil-ktieb tiegħu 'Massimarji tal-Imħallef Philip Sciberras – It-Tieni Volum: Dritt Sostantiv' pg. 440).

Għaldaqstant, il-Bord iħoss li lanqas it-talba għal danni ikkaġunati minn dan l-allegat żdingar u telqa ma hija mistħoqqha.

Decide:

Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord qed jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti. Spejjeż ta' dawn il-proċeduri huma a karigu tas-soċjetà rikorrenti."

<u>L-Appell</u>

14. Permezz tar-rikors tal-appell ippreżentat mis-soċjetà rikorrenti quddiem din il-Qorti fit-23 ta' Novembru, 2022, hija spjegat li ħassitha aggravata bis-sentenza appellata, u talbet lil din il-Qorti tħassarha u tirrevokaha, u tgħaddi biex tilqa' t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti. Is-soċjetà appellanta qalet li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-provi meta wasal għall-konklużjoni li l-argument tan-*non uso* ma jreġix, u meta ċaħad it-talba għad-danni, u qalet ukoll li meta l-Bord ċaħad it-talbiet tagħha, dan kien qiegħed jagħmel applikazzjoni żbaljata tal-liġi.

15. Is-soċjetà appellanta qalet li huwa stat ta' fatt li l-fond għamel xi żmien armat b'*vending machines,* u qabel is-sajf tal-2019 dawn il-magni kienu tneħħew, u l-ħanut tħalla vojt għal aktar minn sena. Qalet li kien biss fl-aħħar

t'Awwissu 2020, li s-soċjetà appellata bdiet tagħmel xi xogħol fil-fond. Is-soċjetà appellanta qalet li meta l-Bord iddeċieda li l-fond tħalla magħluq minħabba li kien hemm il-ħtieġa li jsir *refurbishment,* dan kien qiegħed jagħmel apprezzament superfiċjali u żbaljat tal-fatti u tal-provi biex wasal għal din il-konklużjoni. Is-soċjetà appellanta qalet li qabel ġiet intavolata din il-kawża, hija kienet fetħet proċeduri separati kontra s-soċjetà appellata dwar kwistjoni oħra. Qalet li abbażi ta' dik il-kawża, il-partijiet kienu bdew diskussjonijiet lejn l-aħħar tal-2018 biex jippruvaw jittransiġu u l-kawża tiġi irtirata. Qalet li l-għan tagħha kien li jsir ftehim ta' kera ġdid sabiex il-kirja l-antika tiġi regolata bil-liġijiet viġenti, partikolarment fir-rigward tal-ammont ta' kera li għandu jitħallas, filwaqt li s-soċjetà appellata xtaqet tkabbar l-ispazju kummerċjali tagħha. Is-soċjetà appellanta qalet li dan kollu ġie kkonfermat fl-*affidavit* ta' Jeremy Cassar Torregiani, u ġie kkonfermat ukoll minn Vince Farrugia. Spjegat li n-negozjati sfaw fix-xejn, il-kuntratt il-ġdid qatt ma ġie ffirmat, u l-kawża separata bejn il-partijiet baqgħet għaddejja. Qalet li meta d-diskussjonijiet bejn il-partijiet fallew, il-kuntratt lokatizju baqa' *in vigore.* Is-soċjetà appellanta qalet li fir-rigward tal-provi esebiti, b'mod partikolari l-komunikazzjonijiet skambjati bejn il-partijiet, qatt ma sar riferiment għal xi *refurbishment* tal-fond jew għal xi pjanti li s-soċjetà appellanta kellha tal-ħanut mertu ta' din il-kawża, jew inkella informazzjoni dwar it-tul ta' żmien li fih il-ħanut kellu jitħalla magħluq. Qalet li Vince Farrugia stess ikkonferma li s-soċjetà appellata qatt ma nfurmat lis-soċjetà appellanta li kien fi ħsiebha tagħmel *refurbishment,* u dan ipprova jagħti l-impressjoni li fid-diskussjonijiet li kien hemm bejn il-partijiet huwa żvela x'kellha f'moħħha s-soċjetà appellata, xi ħaġa li mhix minnha. Is-soċjetà appellanta qalet ukoll li kien Farrugia nnifsu li kkonferma li l-fond tħalla magħluq

wara li fallew in-negozjati bejn il-partijiet. Is-soċjetà appellanta qalet li l-istess għamel Matthew Farrugia, li kkonferma li s-soċjetà appellata qatt ma kkomunikat l-intenzjoni tagħha li tagħmel *refurbishment,* jew li tagħlaq il-fond kompletament, u lanqas ma indikat xi perijodu ta' żmien għall-għeluq tal-fond. Is-soċjetà appellanta qalet li minflok ħadet passi opportuni sabiex tieħu ħsieb il-ħanut u tosserva l-obbligi tagħha bħala inkwilina, is-soċjetà appellata qabdet u tat l-użu tal-ħanut lill-pubbliku sabiex jintuża bħala *open space* minflok bħala fond kummerċjali. Is-soċjetà appellanta qalet li l-Bord ma ħax konjizzjoni ta' dan il-fatt, li ukoll jammonta għal *non uso* kif protett mil-liġi, għaliex persuna li ma tużax il-fond għall-iskop li għalih ikun inkera, tkun qiegħda tikser it-termini tal-kuntratt, u b'hekk tmur kontra l-prinċipju *pacta sunt servanda.*

16. Is-soċjetà appellanta qalet li s-soċjetà appellata ma ħadet l-ebda passi sabiex tagħlaq il-ħanut b'mod li min ikun għaddej taħt l-arkati jkun jaf bix-xogħol għaddej fuqu, u mhux tingħata l-impressjoni li l-fond tħalla f'dak l-istat apposta. Qalet li s-soċjetà appellata donnha qiegħda tinsa li Kingsway Palace huwa kumpless ta' proprjetajiet kummerċjali, u li apparti l-persuni li jgħaddu minn quddiem l-entrata kuljum, hemm inkwilini oħrajn li jagħmlu użu mill-fond. Is-soċjetà appellanta qalet li minflok ma ngħalaq, il-fond tħalla miftuħ bħala spazju pubbliku u miftuħ għan-nies. Is-soċjetà appellanta qalet li hija prassi normali li meta ħanut ikollu bżonn jingħalaq, jintuża *signage* ċar bid-ditta li ser tkun qiegħda tinbiegħ fil-futur, jew bil-kliem *'opening soon'* jew b'xi stampi ta' prodotti li jkunu sejrin jinbiegħu. Qalet li minflok, Vincent u Matthew Farrugia qalu li huma riedu jħallu l-fond miftuħ bħala *open space* għall-pubbliku, u qalu li bil-mod kif tħalla l-fond, kien qiegħed isebbaħ il-kumplament tal-kumpless. Is-

soċjetà appellanta qalet li dan mhux minnu, tant hu hekk li hija tilfet l-opportunità li tikri r-raba' sular tal-kumpless.

17. Is-soċjetà appellanta qalet li filwaqt li Matthew Farrugia kkonferma l-*affidavit* ta' missieru, mill-kontro-eżamijiet li saru rriżulta li fiż-żmien meta tneħħew il-*vending machines* mill-post, ma kien hemm l-ebda pjan għall-ħanut u lanqas pjanti għal fond kummerċjali. Is-soċjetà appellanta qalet li l-appellati żvujtaw il-ħanut mingħajr ma tkellmu mas-sid u mingħajr ma qalulu x'kienu ser jagħmlu bih, u mingħajr ma kisbu l-kunsens tas-sid biex iwaqqfu l-attività kummerċjali jew jinfurmawh li l-ħanut kien ser jitħalla magħluq għal xi żmien. Is-soċjetà appellanta qalet li l-ħanut tħalla vojt qabel bdiet il-pandemija tal-COVID-19, u għalhekk in-nuqqasijiet tas-soċjetà appellata m'għandhomx jiġu attribwiti lill-COVID. Qalet ukoll li l-Bord ma ħa l-ebda konjizzjoni tal-fatt li l-fond tħalla għal kollox fi stat ta' abbandun minn meta tneħħew il-*vending machines* qabel is-sajf tal-2019, u kien minħabba f'dan l-istat ta' żdingar li s-soċjetà appellanta tilfet il-potenzjal li tikri r-raba' sular kollu, b'kirja ta' madwar €85,000 fis-sena.

18. Permezz tat-tieni aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta spjegat li filwaqt li huwa minnu li d-dispost tal-liġi jivvantaġġja lill-kerrej, dan għandu jsir f'parametri limitati u mhux għad-detriment tas-sid. Qalet li l-artikoli 1555A(3) tal-Kap. 16 u l-artikolu 9 u tal-Kap. 69 huma ntiżi għall-protezzjoni tas-sid kontra l-abbuż tal-inkwilin, bħal ma ġara fil-proċeduri odjerni, fejn ġie kkonfermat darba wara l-oħra li l-fond in kwistjoni mhux biss baqa' vojt, iżda tħalla bħala *open space* għall-pubbliku sabiex għal perijodu twil, il-fond ma kienx qiegħed jintuża għall-iskopijiet indikati fil-kuntratt ta' kera. Is-soċjetà appellanta qalet li

minkejja li l-Bord ħa konjizzjoni tal-fatt li l-ħanut tħalla bħala *open space,* dan skorrettement iddeċieda li *open space* huwa sinonimu ma' fond jew spazju kummerċjali, u għalhekk kien żbaljat fil-mod kif applika l-liġi.

19. Is-soċjetà appellanta sostniet li l-obbligazzjonijiet tal-inkwilin ma jiqfux bil-ħlas tal-kera, kif allegat minn Vincent Farrugia u Matthew Farrugia, iżda l-inkwilin għandu obbligi oħrajn lejn il-fond mikri, partikolarment li jagħmel użu mill-ħaġa mikrija lilu bħala missier tajjeb tal-familja. Qalet li filwaqt li l-liġi tagħti lill-inkwilin parametri wiesgħa ta' protezzjoni sabiex il-kirja tibqa' protetta, f'każ li l-inkwilin jonqos mill-obbligazzjonijiet tiegħu, dan għandu jissarraf f'inadempjenza kuntrattwali li tissoġġettah għas-sanzjoni tal-isfratt tiegħu minnu, kemm taħt il-liġi ordinarja, kif ukoll taħt il-liġi speċjali. Is-soċjetà appellanta qalet li ladarba l-ħanut, li jinsab f'kumpless kummerċjali fi triq prinċipali tal-Belt Valletta, tħalla vojt u mingħajr attività kummerċjali, mingħajr il-kunsens u l-għarfien tas-sid, u baqa' hekk vojt u mitluq għal perijodu ta' żmien, dan kellu jwassal għal deċiżjoni li l-appellata kisret il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-kera li kellha mas-sid.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

20. Is-soċjetà appellata fir-risposta tagħha qalet li d-deċiżjoni tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma. Qalet li huwa prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li l-Qorti tal-Appell ma tissindakax l-apprezzament tal-fatti li tkun għamlet l-Ewwel Qorti, u dan għaliex l-Ewwel Qorti tkun f'qagħda aħjar biex tagħmel l-apprezzament tal-fatti u tal-provi li jkunu tressqu quddiemha. Żiedet tgħid li l-argument ewlieni tas-soċjetà appellanta huwa li l-fond tħalla magħluq

għal żmien twil, u dan jewkivali għal *non uso,* bir-riżultat li l-Bord kellu jordna t-terminazzjoni tal-lokazzjoni. Qalet li fil-fehma tagħha, ma hemm xejn fl-apprezzament tal-provi li sar mill-Bord li jindika li dan huwa minnu. Is-soċjetà appellata qalet li l-fond inżamm magħluq għall-perijodu bejn Ġunju tal-2019 u Settembru tal-2020, sittax-il xahar b'kollox, meta mbagħad il-fond reġa' nfetaħ għan-negozju. Qalet li anki li kieku huwa minnu li l-fond inżamm magħluq għal perijodu ta' tmintax-il xahar, kif targumenta s-soċjetà appellanta, dan xorta waħda huwa perijodu ta' żmien aċċettabbli meta wieħed iqis li fi żmien il-pandemija ħafna affarijiet kienu staġnati. Is-soċjetà appellata qalet li f'dan il-perijodu, hija għalqet il-fond għaliex in-negozjati mas-sidien tiegħu kienu fallew; għażlet negozju alternattiv; ħejjiet disinji u pjanti u kisbet l-approvazzjoni tad-ditta li kienet qiegħda tattira lejn Malta, ordnat l-għamara u l-attrezzar għall-fond, armat il-fond, u fetħet il-bibien għall-pubbliku. Qalet li meta wieħed jikkonsidra dawn iċ-ċirkostanzi, il-perijodu ta' żmien in kwistjoni ma kienx wieħed ttwil.

21. Is-soċjetà appellata qalet li s-soċjetà appellanta timplika li hija kienet ġiet ippreġudikata għaliex ma kinitx mgħarrfa bir-*refurbishment* li kien ser isir fil-fond. Staqsiet jekk ix-xogħol li sar kienx aċċettabbli għas-soċjetà appellanta u jekk din kinitx taċċettah li kieku kienet infurmata bih. Is-soċjetà appellata qalet li mill-provi għandu jirriżulta li s-soċjetà appellanta kienet taf bil-pjanijiet tas-soċjetà appellata, u fir-rikors tal-appell tagħha tirrikonoxxi li kien hemm diskussjonijiet bejn il-kontendenti bl-intenzjoni li s-soċjetà appellata tikseb aktar spazju kummerċjali għall-operat tagħha.

22. Is-soċjetà appellata qalet li l-liġi mkien ma timponi obbligu fuq l-inkwilin li jinforma lis-sid bir-*refurbishment* maħsub minnu, u hija kellha kull dritt li tagħmel ix-xogħol meħtieġ fuq il-fond mikri lilha. Is-soċjetà appellata qalet li l-fond in kwistjoni nkera bħala ħanut, mingħajr restrizzjonijiet dwar l-użu tiegħu. Spjegat li hija bħala inkwilina qiegħda tikri l-fond sabiex tagħmel użu kummerċjali minnu, mingħajr ebda limitazzjoni. Qalet li hija kienet libera li tibdel il-ġeneru tan-negozju mingħajr ebda limitazzjoni, diment li l-fond jibqa' wieħed kummerċjali, u l-kuntratt lokatizju għadu viġenti fl-intier tiegħu. Is-soċjetà appellata qalet li għalhekk hija kellha l-fakoltà li tagħżel x'tip ta' kummerċ sejra tiġġestixxi, li tibdel l-użu tal-fond minn tip ta' negozju għal ieħor, u dan fid-diskrezzjoni assoluta tagħha u mingħajr il-ħtieġa li tinforma lis-sidien.

23. Is-soċjetà appellata qalet li jidher li s-soċjetà appellanta ħassitha urtata bil-fatt li waqt il-perijodu ta' *refurbishment,* il-fond tħalla aċċessibbli għall-pubbliku, għaliex kien hemm mumenti meta l-fond ma kienx magħluq. Qalet li minkejja li dan seta' ħoloq inkonvenjent, dan mhuwiex nuqqas u m'għandux iwassal għat-terminazzjoni tal-kuntratt lokatizju. Qalet ukoll li b'din l-allegazzjoni tagħha, is-soċjetà appellanta qiegħda tikkontradixxi lilha nnifisha għaliex filli tgħid li l-fond ma kienx qiegħed jintuża, u filli tgħid li l-fond tħalla miftuħ u aċċessibbli għall-pubbliku. Qalet li l-fatt li l-fond kien aċċessibbli għall-pubbliku waqt ir-*refurbishment* li kien qiegħed isir, m'għandu jkun tal-ebda import għas-soċjetà appellanta, għaliex fejn si tratta tal-kwistjoni tan-*non uso,* dak li huwa determinanti huwa li l-fond ikun inżamm magħluq mingħajr ebda raġuni valida.

24. Is-soċjetà appellata qalet li l-allegazzjoni li l-fond tħalla aċċessibbli għall-pubbliku, setgħet tħalli effett fir-rigward tad-danni reklamati, iżda s-soċjetà appellanta ma ġabet l-ebda prova li sofriet danni minħabba f'hekk. Qalet li s-soċjetà appellanta qagħdet biss tispekula meta allegat li ppruvat tikri spazji oħra fil-kumpless, mingħajr ma ġabet prova ta' min kienu dawn it-terzi interessati u li qatgħu qalbhom mill-kirja minħabba f'hekk. Is-soċjetà appellata qalet li f'dan ir-rigward xehdu biss rappreżentanti tas-soċjetà appellanta u aġenti, li tkellmu b'mod ġeneriku iżda ma semmewx imqar każ wieħed fejn intilfet il-kirja minħabba x-xogħlijiet li kienet qiegħda twettaq s-soċjetà appellata.

25. Is-soċjetà appellata qalet li mhuwiex ċar għaliha għal liema raġuni s-soċjetà appellanta qajmet it-tieni aggravju, jiġifieri li l-Bord għamel applikazzjoni żbaljata tal-liġi. Qalet li s-soċjetà appellanta ppruvat tispjega dan l-aggravju billi qalet li l-obbligi tal-inkwilin imorru lil hinn minn sempliċiment ħlas tal-kera, u żiedet tgħid li l-inkwilin għandu juża l-fond skont id-destinazzjoni tiegħu *ai termini* tal-kuntratt. Is-soċjetà appellata qalet li fil-fatt hija hekk għamlet, u skont il-kuntratt viġenti hija ngħatat id-dritt li tagħmel kwalsiasi użu kummerċjali mill-fond, u setgħet tibdel il-ġeneru. Qalet li wieħed jistenna li kull tant żmien tinqala' l-ħtieġa ta' *refurbishment,* u biex isir dan l-operat tal-ħanut kollu jkollu jieqaf b'mod temporanju.

26. Is-soċjetà appellata qalet li imkien fil-ftehim iffirmat bejn il-partijiet ma hemm miktub li l-fond kellu jibqa' jopera il-ħin kollu, jew li l-fond ma jistax jingħalaq temporanjament. Qalet li min-naħa l-oħra, mill-kuntratt jirriżulta li jista' jsir kwalunkwe użu mill-fond, u għalhekk il-fond jista' jinżamm magħluq temporanjament biex isiru kambjamenti u miljoramenti. Is-soċjetà appellata

għamlet riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Sterling Properties Co. Ltd *vs.* Maria Chetcuti et**, iċċitata mis-soċjetà appellanta, u qalet li l-fatti ta' dak il-każ huma differenti mill-fatti tal-proċeduri odjerna. Qalet li f'dawk il-proċeduri l-Qorti ddeċidiet li kien hemm għeluq mhux ġustifikat minħabba diżgwid bejn l-inkwilini, u jirriżulta *non-uso* meta jkun hemm għeluq mingħajr ġustifikazzjoni. Qalet li fil-każ odjern il-fond ingħalaq għal skop leġittimu, sabiex isiru xogħlijiet, miljoramenti u *refurbishment*, ħalli l-fond ikun jista' jinfetaħ mill-ġdid u jkompli jiġi operat b'mod kummerċjali. Is-soċjetà appellata qalet li għalhekk il-fond ingħalaq għall-iskopijiet tal-kuntratt u fuq bażi temporanja, sakemm setgħu jitlestew ix-xogħlijiet.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

27. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tas-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl tar-risposta ntavolata mis-soċjetà appellata, u tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata. Wara li kkunsidrat l-atti u dak li rriżulta mill-provi, il-Qorti tqis li s-soċjetà appellanta fittxet li tinnegozja l-ftehim lokatizju mill-ġdid, u dan wara li l-kirja in kwistjoni ilha viġenti mis-sena 1955, bil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jinkera għal skopijiet kummerċjali. Jirriżulta li kien hemm żmien meta il-fond kellu jinżamm magħluq għal xi żmien għaliex is-soċjetà appellata riedet tbiddel il-ġeneru tan-negozju tagħha, u tavvja u tgħammar il-ħanut mill-ġdid, u dan fi żmien meta bosta fabbriki u *suppliers* madwar id-dinja kienu qegħdin jiffaċċjaw diffikultajiet loġistiċi kbar minħabba l-impatt tal-pandemija tal-COVID-19. Is-soċjetà appellanta fetħet il-proċeduri odjerni għaliex fil-fehma tagħha is-soċjetà

appellata naqset milli tagħmel użu mill-fond għall-iskop li għalih il-fond kien oriġinarjament inkera, u għaliex il-fond tħalla magħluq għal xi żmien. Il-Bord ma qabilx ma' dan, u għalhekk ma laqax it-talbiet tas-soċjetà appellanta.

L-ewwel aggravju: *[apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-provi]*

28. Is-soċjetà appellanta qalet li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-provi meta ddeċieda li l-argument tan-*non uso* ma jreġix, u dan għaliex wara li l-fond għamel żmien okkupat bil-*vending machines,* meta dawn il-magni tneħħew mill-fond fis-sajf tal-2019, il-fond tħalla battal, mitluq u żdingat. Is-soċjetà appellanta qalet li bejn il-partijiet kien hemm diskussjonijiet għaddejjin dwar il-possibilità li jiġi ffirmat ftehim ta' kera ġdid, li hija qalet li għandu jkun regolat bil-liġi viġenti, speċjalment dwar l-ammont ta' kera li għandu jitħallas, iżda meta dawn id-diskussjonijiet fallew, il-kirja l-antika tħalliet *in vigore.* Is-soċjetà appellanta qalet li hija qatt ma ġiet infurmata li l-fond mikri lis-soċjetà appellata kien ser jiġi *refurbished,* u hija ma ġietx mgħarrfa lanqas bil-pjanijiet li s-soċjetà appellata kellha għall-fond. Is-soċjetà appellanta qalet li dan kollu kellu jwassal lill-Bord jikkonkludi li l-fond ma baqax jintuża għall-iskop li għalih inkera, u dan bi ksur tal-prinċipju *pacta sunt servanda.* Qalet ukoll li l-Bord ma ħa l-ebda konjizzjoni tal-fatt li billi soċjetà appellata ħalliet il-fond miftuħ, abbandunat u żdingat għal xi żmien, hija tilfet l-opportunità li tikri sular sħiħ fil-kumpless.

29. Il-Qorti tqis li filwaqt li huwa minnu li l-fond mikri lis-soċjetà appellata tħalla magħluq għal xi żmien, ir-raġuni għal dan kienet biex seta' jsir xogħol ta' *refurbishment* fuqu, wara li s-soċjetà appellata kellha tikkonsidra mill-ġdid il-

ġeneru tan-negozju li kien isir minnu. Dan kien meħtieġ għaliex il-bejgħ bl-imnut tal-ħwejjeġ minn ħanut daqstant żgħir ma baqax aktar vijabbli għaliha. Bejn il-partijiet kien hemm diskussjonijiet dwar il-possibilità li s-soċjetà appellata tikri spazju ieħor fl-istess kumpless sabiex tkun tista' tespandi n-negozju tagħha tal-bejgħ tal-ħwejjeġ, iżda jidher li s-soċjetà appellanta kienet disposta li tikkonsidra dan biss jekk il-partijiet jinnegozjaw bejniethom ftehim ta' kera ġdid, u għalhekk dawn id-diskussjonijiet kellhom jitwaqfu. Dan wassal biex is-soċjetà appellata kellha tikkonsidra mill-ġdid x'tip ta' negozju setgħet tmexxi mill-ispazju mikri lilha, kellha taħdem fuq pjanti u disinji ġodda għall-ħanut, laħqet ftehim ma' fornituri barranin, u eventwalment fetħet il-ħanut mill-ġdid minfejn qiegħda tbiegħ prodotti tad-ditta Samsonite. Naturalment dan kollu jieħu ż-żmien, f'ċirkostanzi fejn id-dinja rat tħarbit fil-katina tal-provvisti u fis-sistema loġistika meta faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19. Is-soċjetà appellata tgħid li l-fond inżamm magħluq għal perijodu ta' sittax-il xahar, liema perijodu ta' żmien jista' jitqies li huwa wieħed raġonevoli, meta wieħed jikkonsidra t-tip ta' deċiżjonijiet li kellhom jittieħdu, u d-diffikultajiet prattiċi li kien hemm biex ċertu negozju ma' ditti esteri seta' jiġi konkluż fi żmien meta d-dinja kollha tista' tgħid li kienet magħluqa għan-negozju. Il-fatt li s-soċjetà appellanta fetħet dawn il-proċeduri fejn talbet it-terminazzjoni tal-kirja ftit tax-xhur biss wara li kien ċar li s-soċjetà appellata kienet qiegħda tagħmel xogħol fil-fond mikri lilha bl-iskop li tibdel il-ġeneru tan-negozju, wassal lill-Bord jikkonkludi li s-soċjetà appellanta kienet immotivata minn *mala fede* meta fetħet dawn il-proċeduri. Din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn għandha tiddipartixxi mill-konklużjonijiet li wasal għalihom il-Bord, partikolarment wara li semgħet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet, u ma rriżulta xejn ġdid f'dak li kellhom xi jgħidu l-partijiet

quddiemha. Il-Qorti tqis li l-Bord m'għamel l-ebda apprezzament żbaljat tal-provi li kellu quddiemu, għaliex jirriżulta li l-allegazzjonijiet tas-soċjetà appellanta li s-soċjetà appellata naqset milli tagħmel użu mill-fond, ma ġietx ippruvata skont il-liġi. Fil-każ odjern, ir-raġuni għalfejn il-fond għamel żmien mhux avvjat jew addirittura magħluq, kienet għaliex l-inkwilina kienet qiegħda tagħmel xogħlijiet fil-fond in kwistjoni in konnessjoni mat-tibdil tal-ġeneru tan-negozju tagħha. Is-soċjetà appellata ma kellha l-ebda obbligu li tinforma lis-sid tal-fond bil-pjanijiet tagħha, partikolarment in vista tal-animożità li jirriżulta li nħolqot bejn il-partijiet wara li d-diskussjonijiet ta' bejniethom kienu fallew, u l-fatt li s-soċjetà appellanta assumiet li l-intenzjoni tas-soċjetà appellata kienet li tħalli l-fond magħluq, juri li r-relazzjoni bejn il-partijiet ma baqgħetx waħda bbażata fuq il-fiduċja, u fejn is-soċjetà appellanta riedet tasal biex tittermina l-kirja, jew tinnegozja ftehim lokatizju ġdid. Dan ma jfissirx iżda, li s-soċjetà appellanta kienet korretta fil-pretensjonijiet ivvantati minnha. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[applikazzjoni żbaljata tal-liġi mill-Bord]*

30. Is-soċjetà appellanta qalet li l-Bord għamel applikazzjoni żbaljata tal-liġi meta ċaħad it-talbiet tagħha. Qalet li filwaqt li huwa minnu li l-liġi tagħti vantaġġi lill-inkwilin, dan m'għandux ikun b'detriment għal sid il-kera, u s-sid għandu jiġi protett kontra l-abbużi tal-inkwilin. Qalet li fil-każ odjern is-soċjetà appellata ħalliet l-fond mikri lilha miftuħ u disponibbli għall-pubbliku, u b'dan l-aġir tagħha l-inkwilina kisret l-obbligu li tieħu ħsieb il-fond bħala *bonus*

paterfamilias. Qalet li l-inadempjenza kuntrattwali da min-naħa tal-inkwilina kellha twassal għal sanzjonijiet, u fil-każ odjern kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja għaliex il-fond tħalla vojt u abbandunat għal żmien twil.

31. Il-Qorti tqis li mir-ritratti li ġew esebiti mis-soċjetà rikorrenti, ma jirriżultax li l-fond in kwistjoni, minkejja li ma kienx avvjat, tħalla abbandunat jew miftuħ bir-riżultat li l-pubbliku in ġenerali seta' jidħol u jagħmel użu minn dan l-ispazju b'mod abbużiv. Il-Qorti tqis li s-soċjetà appellata kellha dritt tibdel il-ġeneru tan-negozju tagħha stante li l-ġeneru tal-bejgħ tal-ħwejjeġ minn spazju daqshekk ristrett ma baqax irendi, u biex setgħet tagħmel dan is-soċjetà appellata kellha tagħmel xogħlijiet ta' *refurbishment* fil-fond, li wassal biex il-fond jiżżarma u ma jibqax jiġi operat għal xi żmien. Is-soċjetà appellanta tilmenta mill-fatt li s-soċjetà appellata ma waħħlitx tabella li tindika li fil-fond kien qiegħed isir xi xogħol, jew *poster* li jindika d-ditta l-ġdida li kienu ser jibdew jinbiegħu l-prodotti tagħha mill-fond. Però l-Qorti tqis li din mhijiex raġuni biżżejjed għalfejn il-Qorti għandha taċċetta t-talba tas-soċjetà appellanta li kien hemm *non uso* li għandu jwassal għat-terminazzjoni tal-kirja. Huwa ċar li s-soċjetà appellata kellha bżonn ċertu żmien fejn il-ħanut jinżamm magħluq biex taħdem fuq ir-*refurbishment* u t-tibdil tal-ġeneru tan-negozju li kienet ser tarma bih. Il-Qorti ma tarax għal liema raġuni għandha tilqa' l-pretensjoni tas-soċjetà appellanta li s-soċjetà appellata naqset milli tadempixxi l-obbligi kuntrattwali tagħha, fosthom dak li tieħu ħsieb il-fond lokat bħala *bonus paterfamilias,* għaliex huwa ċar li meta bdew id-diskussjonijiet bejn il-partijiet, il-ħsieb tas-soċjetà appellata kien li hija titħalla tikri spazji oħra fl-istess kumpless, u mhux li tabbanduna l-kirja li kellha. Fuq kollox, il-Qorti tqis li minkejja li s-soċjetà

appellanta ressqet aġent biex jixhed li kien hemm terzi interessati fil-kirja ta' sular sħiħ fil-kumpless li marru lura mill-ħsieb tagħhom minħabba l-istat li tħalla fih il-fond mikri lis-soċjetà appellata, ma tressqet l-ebda prova konkreta li dawn it-terzi verament kienu disposti li jikru bil-kera mitluba, jew li verament dawn reġgħu lura mill-ħsieb tagħhom minħabba l-istat li kien fih il-ħanut numru 4. Il-Qorti tqis li s-soċjetà appellata kellha kull dritt tagħmel dak kollu li kien meħtieġ sabiex tassigura li l-fond mikri lilha jkun jista' jintuża għal skopijiet ta' negozju li jrendi, u kien għalhekk li sar ir-*refurbishment* li wassal biex il-fond jingħalaq għal xi żmien. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur