BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Carlo Apap Bologna (ID42664M), Roberto Apap Bologna (ID447365M) f'ismu proprio u ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Maria Luigia Savina Apap Bologna Guerra, detentrici tal-passaport Svizzeru P0944446, u Maria Gabriella Apap Bologna (ID73576M)

Vs

Mannie Galea, Gordon Sacco u b'digriet tat-12 ta' Ottubru 2016 gie sostitwit b'John Vella u Deborah Mifsud, fil-kapacita' rispettiva taghhom ta' President, Segretarju u kaxxiera tas-Socjeta' Filarmonika Lourdes Qrendi *sive* Lourdes Band Club ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess.

Rikors nru. 1036/15

Illum 3 ta' Ottubru 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. L-atturi huma ikoll flimkien propjetarji tal-fond li jinstab f'12, Tower Street, Qrendi;

2. L-imsemmi fond kien jinkera lis-Socjeta' Filarmonika Lourdes Qrendi sive Lourdes Band Club sa mid-29 ta' Novembru 1967 u dan versu l-kera ta' hmistax –il Lira (Lm15.00) fis-sena, pagabbli b'sena bil-quddiem. Illi din il-kera giet aggustata ghal hamsa u tletin ewro (€35.00) fis-sena mis-sena 2008 'il-quddiem. Dan kollu

jirrizulta kkonfermat mill-kopja tal-ktieb tal-kera relattiv hawn annessa u mmarkat bhala Dok 'A';

3. Permezz ta' ittra datata 17 ta' Settembru 2014, kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'B', ir-rkorrenti taw avviz lill-Socjeta' Filarmonika Lourdes Qrendi sive Lourdes Band Club ta' terminazzjoni tal-kirja;

4. Minkejja dan, l-intimati fil-kwalita' taghhom premessa naqsu milli jivvakaw il-fond imsemmi u jirritornawh lill-atturi, b'mod li llum l-istess socjeta' qed tokkupah bla titolu;

5. L-atturi ghalhekk jridu li l-imsemmija socjeta' tigi kkundannata tizgombra mill-imsemmi fond sabiex dan l-istess fond jigi lura fil-pussess taghhom bhala liberu u vojt.

6. L-esponenti jaf personalment il-fatti hawn fuq esposti.

Talbiet

Illi ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi, l-atturi jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja li taghti dawk id-dikjarazzjonijiet li jidhrulha opportuni:

1. Tikkundanna lill-intimati fil-kwalita' taghhom premessa, sabiex, f'terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti, jizgombraw u jhallu liberu u vojt favur l-atturi il-fond 12, Tower Street, Qrendi, liema fond l-istess intimati qed jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-Ligi .

Bl-ispejjez kontrea l-intimati fil-kwalita' taghhom premessa, li huma minn issa ingunti personalment ghas-subizzjoni taghhom; u b'riserva ta' kull azzoni ghad-danni spettanti lill-atturi kontra s-Socjeta' Filarmonika Lourdes Qrendi sive Lourdes Band Club.

Ra r-risposta mahlufa tal-intimati Mannie Galea et (KI Nru 69461(M)) li permezz taghha eccepew:

1. Illi qabel xejn jigi rilevat illi l-imharek Gordon Sacco nomine ilu cirka sentejn li spicca mill-kariga ta' Segretarju tas-socjeta' Filarmonika Lourdes, Qrendi. Illum

din il-kariga hija okkupata minn John Vella, li qed jidher fuq u jahlef din ir-risposta ghal din ir-raguni, u ghalhekk jehtieg id-debita korrezzjoni tal-atti;

2. Illi in linea preliminari l-esponenti rispettosament jeceppixxu illi dina l-Onorabbli Qorti ma hijiex kompetenti li tiehu konjizzjoni tat-talba tal-atturi peress illi huma ghandhom titolu valida ta' kera fuq il-fond, oggett tal-mertu tal-kawza;

3. Illi in linea preliminari ir-rapprezertanza legali u gudizzjarja tas-socjeta' Filarmonika Lourdes, Qrendi hija vestita esklussivament fis-Segretarju u ghaldaqstant l-eccipjenti Mannie Galea fil-kwalita' tieghu ta' President u l-eccipjenti Deborah Mifsud fil-kwalita' taghha ta' Kaxxiera ghandhom jinhelsu mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghas-suespost, il-fond adibit bhala mahzen ghall-magazzinagg tal-attrezzi u hwejjeg ohra konnessi mal-festa tal-Madonna ta' Lourdes minn dejjem gie meqius bhala estensjoni tal-istess Kazin, u konsegwentement jikostittwixxi kirja protetta a tenur tal-artikolu 1531J tal-Kodici Civili;

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra s-sentenza preliminari tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili moghtija fis-27 ta' Ottubru 2016.

Sema' s-sottomissjonijiet finali.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza inkluz ghalhekk in-noti ta' sottomossjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Ikkunsidra:

Permezz tal-proceduri odjerni, ir-rikorrenti bhala s-sidien tal-proprjeta' numru 12, Tower Street, Qrendi qeghdin jitolbu l-izgumbrament tas-socjeta' intimata s-Socjeta' Filarmonika Lourdes, Qrendi mill-istess mahzen peress li jsostnu li dan jinsab okkupat bla titolu mill-istess socjeta'.

Min-naha taghha s-socjeta' intimata eccepiet u ssostni li l-fond adibit bhala mahzen ghall-magazzinagg tal-attrezzi u hwejjeg ohra konnessi mal-festa tal-Madonna ta' Lourdes minn dejjem gie meqjus bhala estensjoni tal-istess kazin, u konsegwentement jikkostitwixxi kirja protetta a tenur tal-artikou 1531J tal-Kodici Civili.

M'hemmx kontestazzjoni dwar il-fatti bejn il-partijiet. Mhux kontestat li l-fond inkwistjoni huwa proprjeta' tar-rikorrenti. Dan il-fond huwa mahzen li kien ilu mikri lis-socjeta' intimata zgur sa mis-sena 1967, dejjem intuza bhala mahzen biex fih jigu magazzinati oggetti konnessi mal-festa tal-Madonna ta' Lourdes. Tali mahzen huwa madwar 230/240 metru 'l boghod mill-bini tal-kazin.

Jigi rilevat ukoll li l-bini li jintuza' bhala kazin tas-socjeta' tal-banda mhux ta' proprjeta' tar-rikorrenti odjerni.

Ir-rikorrenti odjerni baghtu ittra lis-socjeta' intimata datata 17 ta' Settembru 2014[1] li permezz taghha taw avviz ta' terminazzjoni tal-kirja lill-ghaqda muzikali. Is-socjeta' intimata rrispondiet ghal din l-ittra permezz ta' ittra li ggib id-data tas-17 ta' Ottubru 2014[2] li permezz taghha l-pretensjonijiet avvanzati gew ikkontestati.

Is-socjeta' intimata ressqet diversi eccezzjonijiet fir-risposta taghha. L-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet diga' gew sorvolati. L-ewwel eccezzjoni giet sorvolata permezz tad-digriet datat 12 ta' Ottubru 2016; filwaqt li t-tieni eccezzjoni giet ukoll sorvolata in segwitu ghas-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Ottubru 2016 li permezz taghha l-proceduri intbaghti quddiem dan il-Bord.

Ghalhekk din is-sentenza se titratta l-ahhar zewgt eccezzjonijiet u naturalment it-talbiet tar-rikorrenti.

Permezz tat-tielet eccezzjoni, l-ghaqda muzikali eccepiet illi r-rapprezentanza legali u gudizzjarja tas-socjeta' hija vestita esklussivament fis-segretarju u ghalhekk Mannie Galea fil-kwalita' tieghu ta' President u Deborah Mifsud fil-kwalita' taghha ta' kaxxiera ghandhom jinhelsu mill-osservanza tal-gudizzju.

In sostenn ta' din l-eccezzjoni saret referenza ghall-istatut tas-socjeta' partikolarment ghall-ewwel artikolu tal-Kapitolu 10 tal-istess statut li jiddisponi:

"Is-segretarju huwa l-persuna responsabbli ghat-tregija tas-socjeta' quddiem l-awtorita' kompetenti u ghalhekk huwa necessarju li jkollu l-poteri kollha necessarji sabiex ikun jista' jagixxi skont ir-regolamenti tal-pulizija f'isem is-socjeta'. Is-segretarju obbligat ikun informat mill-membri tal-kumitat b'dak kollu li jkun qed isir fis-socjeta' sabiex ikun jista' jsejjah seduti permezz ta' avviz fin-notice board, jew bil-fomm f'kaz ta' urgenza billi ma jkunx hemm zmien x'jintilef. Is-segretarju obbligat

[1] Dok B a fol 33 tal-process
[2] A fol 42 tal-process

izomm registru fejn jitnizzlu l-verbal tas-seduti tal-kumitat ezekuttiv (ktieb tal-minuti), u jzomm file ghall-korrispondenza".

Dan l-artikolu mill-istatut jirregola aktar minn kollox it-tregija tas-socjeta'. L-awtorita' kompetenti mhux definita. Ghaldaqstant dan il-Bord ma jqisx li l-eccezzjoni hija misthoqqa. Oltre' dan l-istess socjeta' intimata donnha ma baqghetx tinsisti fuq l-istess eccezzjoni taghha.

Illi l-kwistjoni kollha li trid tigi deciza hija jekk il-kirja tal-mahzen *de quo* ghadhiex vigenti billi kif sottomess mill-intimati l-kirja tal-mahzen hija wahda protetta wkoll bhala estensjoni tal-kirja tal-kazin.

Ir-rikorrenti jsostnu li t-titolu ta' lokazzjoni li kienet tgawdi s-socjeta' intimata fuq il-mahzen illum skada u spicca l-effett tieghu.

Mill-provi rrizulta li l-fond kien inkera mill-awturi tar-rikorrenti lis-Socjeta' Filarmonika intimata minghajr ebda skrittura ta' lokazzjoni. Il-hlas kien originarjament ta' hmistax-il lira Maltin fis-sena. Il-kera ghalhekk kienet tiggedded kull sena skont kif stipulat fl-artikolu 1532 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Mill-14 ta' Dicembru 2008 l-ammont ta' kera li beda jithallas kien ta' hamsa u tletin euro. Fl-ircevuti ezebiti m'hemmx indikat ghal liema skop kien qed jinkera l-fond odjern. Biss pero' l-istess rikorrenti jikkonfermaw li l-fond *de quo* inkera bhala mahzen, u dejjem intuza' bhala tali ghall-hazna ta' armar tal-festa tal-patruna tar-rahal.

Il-punt tat-tluq sabiex il-materja tigi rizolta jehtieg li ssir referenza ghall-artikolu 1531J tal-Kodici Civili li jistipula s-segwenti:

"1531J**.** Fil-każ ta' fond mikri lil entità u wżat bħala każin qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 inkluż iżda mhux limitat għal entità mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, meta l-kirja tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali *di fermo* jew *di rispetto* u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, f'dak il-każ għandu japplika dak iż-żmien determinat fil-kuntratt. Fil-każijiet l-oħra kollha meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995:

Iżda minkejja kull ħaġa li hemm fil-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni jista' joħroġ regolamenti minn żmien għal żmien biex jirregola l-kondizzjonijiet tal-kirjiet ta' każini sabiex jinstab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku."

Ghalhekk billi l-mahzen inkera qabel l-1 ta' Gunju 1995 u ma kienx hemm zmien determinat bejn il-partijiet ghandha tghodd il-ligi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu

fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995. Infatti bl-att X tas-sena 2009 saru emendi fil-Kodici Civili fir-rigward tal-istitut ta' lokazzjoni. Madankollu l-kazini baqghu regolati mil-ligi kif kienet qabel l-emendi.

Issir referenza ghas-sentenzi li semmew ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom li huma relevanti ghall-kaz odjern.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandro Cortis vs Michele Bugeja**[3] gie spjegat mill-Qorti li l-ligi tal-kera meta semmiet il-mahzen bhala fond protett minn dik il-ligi, ma rieditx tinkludi f'din il-klassifika ta' fondi kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa' xi affarijiet, ikunu x'ikunu; imma riedet tikkontempla fondi konnessi man-negozju, jew ahjar fondi li huma 'mahzen' fejn wiehed izomm il-merkanzija tan-negozju tieghu.

Imbaghad fis-sentenza fl-ismijiet **John Portelli vs Emmanuele Sacco**[4] intqal li l-ligi ma jidhirx li tikkontempla bhala *'mahzen protett minnha bhala hanut kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa' xi affarijiet, ikunu x'ikunu, imma aktarx fondi fejn jinhazen 'wares' jew 'goods' konnessi man-negozju'.*

Fis-sentenza **Joseph Zerafa vs John Pace**[5] gie ritenut li *'il-fatt li wiehed izomm f'remissa mikrija ghandu, pony u karrettun li huwa juza biex iqassam lill-parruccani tieghu l-ordinazzjonijiet li dawn jaghmlulu bhala grocer, ma jirrendix dik ir-remissa 'hanut'. Bejn dak l-uzu ta' remissa u n-negozju ta' dak il-kerrej ma hemmx dik l-accessorjeta' necessarja li ggieghel iz-zewg hwejjeg jitqiesu haga wahda, b'mod li r-remissa titqies 'mahzen' fis-sens tal-ligi, jew estensjoni tal-hanut fejn il-kerrej jezercita l-mestier tieghu ta' grocer. Ir-remissa hija certament utili ghal dak in-negozju, imma mhux talment inseparabbli minnu li tifforma haga wahda mieghu; u ghalhekk ma dgawdix il-protezzjoni tal-ligi bhala 'hanut'. Dan, s'intendi jiddependi mic-cirkustanzi tal-kaz; u jghodd biss jekk ma jigix pruvat hag'ohra hlief li l-post gie mikri bhala remissa ghall-pony u karrettub, u xejn aktar'.*

Dan il-Bord jaqbel ma' dak sottomess mir-rikorrenti li l-fatt li dan il-mahzen dejjem intuza biex jinzammu fih l-attrezzi tal-armar tal-festa ma johloqx dik l-accessorjeta' bejn il-mahzen u l-edificcju tal-kazin b'mod li jitqiesu li huma haga wahda jew altrimenti estensjoni tal-kazin. Lanqas il-fatt li l-mahzen huwa biss 230/240 metri 'l boghod mill-edificcju tal-kazin. Ma jridx f'dan il-kaz ukoll jigi injorat il-fatt li s-sidien tal-edificcju tal-kazin u s-sidien tal-mahzen mertu tal-proceduri odjerni lanqas huma l-istess. Kwindi huwa zgur li anki meta l-mahzen inkera ma jistax ikun li l-intenzjoni kienet li dan kien se jkun estensjoni tal-kazin meta l-bini li fih hemm il-kazin lanqas biss huwa tal-istess sidien.

---

[3] Qorti tal-Appell (Sede Superjurl) deciza fl-10 ta' Marzu 1952
[4] Qorti tal-Appell deciza fid-19 ta' Mejju 1958
[5] Qorti tal-Appell deciza fis-27 ta' Gunju 1958

L-ghaqda muzikali tirreferi ghall-interess pubbliku li jservu l-kazini u li dan sab is-sostenn mil-legizlatur tant li l-kirja ta' kazin hija protetta taht l-artikolu 1531J tal-Kodici Civili surriferit u saret referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Josephine Mary Vella vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali** tal-25 ta' Mejju 2012 deciza mill-Qorti Kostituzzjonali.

Illi fil-fehma tal-Bord l-artikolu li qieghed jigi invokat mill-intimati u ghalhekk mis-Socjeta' Filarmonika intimata m'ghandux jinghata interpretazzjoni wiesgha kif qeghda tipretendi l-istess socjeta'. Dan qieghed jinghad ghaliex li kieku kellha tigi accettata tali sottomissjoni huwa proprju dak li jkun qieghed isehh. Il-ligi qeghda taghti protezzjoni lill-kazini u minn imkien iehor fil-ligi ma tinstab xi referenza li meta kazin ikollu proprjeta' ohra b'titolu ta' kiri necessarjament tali kirja ghandha titqies bhala estensjoni tal-kirja tal-kazin innifsu u kwindi hija protetta wkoll. F'dan il-kaz il-protezzjoni qeghda tinghata billi l-legislatur irrikonoxxa l-funzjoni socjali li ghandu, f'dan il-kaz, kazin tal-banda. Harsa lejn id-dibattiti li saru fl-istadju ta' kumitat waqt li kienu qeghdin jigu diskussi l-emendi li eventwalment wasslu ghall-promulgazzjoni tal-Att X tas-sena 2009 ukoll jaghtu xhieda ta' dan. Anki l-Qrati taghna rrikonoxxew tali funzjoni. Hekk per ezempju inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Mary Vella vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali** tal-25 ta' Mejju 2012, il-Qorti Kostituzzjonali qalet: *"18. F'dan il-kaz ma jistax jinghad li l-interess kien merament privat billi l-interess ghandu applikazzjoni ghall-generalita` tac-cittadini. "Skop socjali jew kulturali jolqot firxa differenti ta' nies, anke jekk ikun hemm persuni li ma jinteressawx ruhhom f'attivitajiet ta' din ix-xorta". Fil-fehma ta' din il-Qorti l-ordni ta' rekwizzjoni harget fl-interess pubbliku billi l-ghan ahhari tal-Kazin hu wiehed socjali u kulturali li jseddaq l-identita` generali tal-lokalita` u jizviluppa t-talent muzikali fil-lokal, u dan indipendentement mill-fatt li dan is-servizz qed jinghata mill-privat u mhux mill-Gvern."* Tali funzjoni u skop gew anki rikonoxxuti fis-sentenza fl-ismijiet **Evelyn Montebello et vs l-Avukat Generali et**[6] fejn il-Qorti b'referenza ghall-kazin tal-banda tenniet li *"hi tal-fehma li wara l-protezzjoni li taghti l-ligi hemm skop socjali u kulturali".*

Madankollu fil-fehma tal-Bord, il-protezzjoni li hija moghtija mil-ligi lill-kazini tenut kont li tirrestringi d-dritt tal-proprjeta' tas-sid ghandha tigi interpretata b'mod li ma tkunx wisq estensiva. Il-ligi fl-artikolu 1531J tal-Kapitolu 16 issemmi 'kazin' u xejn aktar. Sahansitra fid-definizzjoni moghtija fl-artikolu 1525(3) tal-Kapitolu 16 insibu li 'fond mikri lil socjeta' jew mikri lil entita' muzikali, filantropika, socjali, sportiva jew politika, **uzat bhala kazin**[7] , ma ghandux jitqies bhala fond kummercjali ukoll jekk parti minnu hu utilizzat ghal skop ta' qligh'.

Fil-kaz in dizamina non si tratta tal-edificcju minn fejn il-kazin jitmexxa ossija fejn il-membri u s-socji jiltaqghu regolarment. Hawn si tratta ta' mahzen, li huwa mikri minn sid differenti ghal dak tal-edificcju tal-kazin u li qieghed jintuza' purament

[6] Deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Ottubru 2016
[7] Enfazi mill-Bord

ghall-magazinagg u xejn aktar. Ghalhekk ma jistax jitqies bhala estensjoni tal-kazin. Kif diga' inghad, l-iskop tal-protezzjoni tal-kazin huwa ghaliex fih isiru diversi attivitajiet mhux biss fi zmien il-festa izda wkoll matul is-sena fejn l-edificcju tal-kazin iservi bhala post fejn jiltaqghu partikolarment iz-zghazagh, fejn tigi mghallma l-muzika. Il-mahzen mhux qieghed iservi ghal dan l-iskop.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti kellhom kull dritt jibghatu l-avviz li baghtu lil-ghaqda muzikali inkwistjoni u konsegwentement il-*congedo* inghata validament.

Ghal dawn il-motivi l-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet u jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghalhekk jikkundanna lill-intimati fil-kwalita' taghhom premessa, sabiex, f'terminu qasir u perentorju ta' tlett (3) xhur jizgombraw u jhallu liberu u vojt favur l-istess rikorrenti l-fond 12, Tower Street, Qrendi, liema fond l-istess intimati qed jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-Ligi .

Bl-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati mill-intimati fil-kwalita' taghhom premessa.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur