MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2004

Rikors Numru. 70/2001/1

Saviour Attard, f' ismu propju u in rappresentanza ta' l- imsiefrin Paul, Joseph u Emmanuel Attard u ta' Grace mart Gaetano Aquilina u ta' l- istess Gaetano Aquilina ghal kull intesress li jista jkollu, Marija mart Leonard Grech u Doris mart Alfred Muscat u l- istess Leonard Grech u Alfred Muscat ghal kull interess li jista jkollhom.

Vs

Joseph Camilleri

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Saviour Attard et fejn jesponu bir-rispett:-

Illi huma jikru lil intimat ir- remissa numru tlieta (30, Triq il- Kungress Marjan, il- Marsa bil- kera ta' tmenin lira Maltija (LM80) fis- sena pagabbli kull sitt xhur bil- quddiem bl- ewwel skadenza li tmiss hija dik tas- 17 ta' Settembru 2001.

Illi ir- remissa in kwistjoni kienet inkriet lil intimat mill- awtur tar- rikorrenti Carmelo Attard in forza ta’ skrittura tas- 17 ta’ Settembru 1979 – Dokument ‘A’ – sabiex tintuza mill- istess intimat ghax- xoghol tieghu ta’ mastrudaxxa – kif dejjem gie uzat mill- bidu tal- kirja sa ftit zmien ilu.

Li, dan l- ahhar, l- intimat ittrasferixxa il- post tax- xoghol tieghu ghal post gdid gewwa tal- Handaq u dana kif jirrizulta mill- avviz imwahhal mill- intimat stess ma l- faccata tal- fond ‘de quo’ – Dokument ‘B’.

Illi, ghalhekk l- intimat m’ ghandux juza il- fond kif fuq imsemmi u r- rikorrenti ghandhom id- dritt jirriprendu lura il- fond in kwistjoni minhabba dan il- fatt – principju illi gie accettat “ex admissis” mill- intimat fl- ittra tal- Konsulent Legali tieghu tat- 13 ta’ Lulju 2001 – Dokument ‘C’.

Ghaldaqstant, in forza tal- permess, ir- rikorrenti jitolbu bir- rispett illi dan l- Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzhom jirriprednu lura il- pusses ta’ dina ir- remissa numru tlieta (3) Triq il- Kungress Marjan, il- Marsa u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ifissat lilu minn dan l- Onorabbli Bord.

Bl- ispejjez, inkluzi dawk ta’ l- ittra interpellatorja tal- 11 ta’ Lulju 2001 kontra l- istess intimat u b’ riserva ghal kull azzjoni ohra – inkluza dik ghad- danni kontra l- intimat skond il- ligi.

Ra ir- risposta ta’ Joseph Camilleri fejn jesponi b’ rispett:

Illi fl- ewwel lok ir- rikorrenti Saviour Attard et iridu jippruvaw illi huwa prokuratur ta’ l- imsifrin Paul, Joseph, u Emmanuel Attard u ta’ Grace mart Gaetano Aquilina.

Illi r- rikorrenti jridu jippruvaw illi huma l- werrieta u konsegwentament it- titolu taghhom fuq ir- remissa 3, Triq il- Kungress Marjan, Marsa.

Illi it- talba tar- rikorrenti hija infondata fil- fatt u fid- dritt u ghandha tigi michuda bl- ispejjez minhabba fis- segewnti:

Illi l- intimat kien kera ir- remissa nurmru 3, Triq il Kungress Marjan, Marsa bis- sahha ta' skrittura iffirmata bejn l- intimat u certu Carmelo Attard datata 17 ta' Settembru 1979. Il- Kirja kienet ghall- perjodu ta' hames snin di fermo u hames snin di rispetto u sabiex l- intimat juzah ghax xoghol tieghu ta' mastrudaxxa.

Illi huwa fil- fatt ghadu juza r- remissa ghal dan l- iskop sa' llum u mhux minnu illi ttrasferixxa l- post tax- xoghol tieghu. Li ghamel hu li zied l- ispazju billi akkwista wkoll fond iehor f' tal- Handaq, Hal Qormi, liema fond huwa komplimentari u mhux jissostitwixxi l- fond in kwistjoni.

Illi meta r- rikorrent esebixxa ittra legali minghand il-konsulent legali ta' l- intimat huwa pprova jizgwida l- Qorti stant illi wiehed irid jara l- kuntest li fih inkitbet u in risposta ghal liema ittra saret.

Sema x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra in- noti ta' sottomissjonijiet tal- partijiet

Ra l- verbal.

Ikkonsidra,

1. B' ittra privata tas- 17 ta' Settembru 1979, Carmelo Attard kera lill- intimat il- fond 3, Triq il- Kungress Marjan, Marsa ghal sittax il- sena minn dak inhar li " jinqasam f' hames (5) snin di fermo u l- ohrajn di rispetto minn sena ghal sena" Dan ifisser li meta ghaddew is- sittax il- sena l-kirja bdiet tiggedded bis- sahha tal- ligi specjali. Mhux korett dak li jinghad f' isem l- intimat fl- ittra tat- 13 ta' Lulju 2001 li l- kirja tiggedded awtomatikament 'kull hames snin taht l- istess kundizzjonijiet,' Il- fond in kwistjoni mhuwiex 'lanqas rekwizizjonat'.

2. Ir- rikorrenti huma wlied u werrieta ta' Carmelo Attard li miet fl- 1990. Ir- rikorrent Saviour Attard xhed li hu jiehu hsieb il- wirt u jmexxi kollox hu. Jigbor il- kera hu ghandu prokura minn hutu kollha. Il- prokura ma gietx esebita. Il- Bord jidhirlu li dak li jghid l- imsemmi rikorrent fix- xhieda tieghu hu bizzejjed biex jissodisfa dak mitlub mill- intimat fl- ewwel zewg paragrafi tar- risposta tieghu. Hemm ukoll ittra (fol 6) li sahhah dak li jinghad. Fi ftit kliem hemm bizzejjed biex ikun hemm rabta ta' kirja bejn ir- rikorrenti kollha u l- intimat. Ghar- rikorsi quddiem il- bord dan hu bizzejjed. (ara wkoll ix- xhieda tal- intimat fis- seduta tal- 25 ta' Settembru 2002).

3. Il- Kawzali ghal izgumbrament hija wahda: non uso imlahhma bl- allegati fatti msemmija fir- rikors. Fil- kitba tas- 17 ta' Settembru 1979 l- ghan tal- kirja kien li l- intimat

"jista' juza din ir- remissa biex jezercita fiha is- sengha ta' mastrudaxxa, u li jbiegh l- ogetti li jahdem minn din ir- remissa."

4. (a) Jirrizulta li ghal habnta tas- sena elfejn (2000) l- intimat ha fond imdaqqas f' Tal- Handaq dejjem bhala mastrudaxxa. Hemm qbil li l- permess mill- fond 'de quo' ghadda fuq il- fond f' Tal- Handaq u fuq il- fond in kwistjoni ma hemm l- ebda permess. Il- fond f' Tal- Handaq inxtara u fuq l- iehor twahhlet tabella (ritratt) li giet prezentata mar- rikors bhala Dok B (fol 50)

'Moved to
New Street Of (f)
Handaq Road
Tel: 230325 Mob: 09471018.'

(b) Fil- mori tal- kawza din tbiddlet u giet flokha (fol 25).

'Jekk Ma Ssibunix

Hawn. Issibuni
No. 15 New Street
Of Handaq Road
Qormi.

Tel. 21230325
Mob:09471018’

(c) L- intimat jghid

“It- tabella vera bdiltha, ghax jiena fuqha kelli
in- numru tat- telecell u tad- dar. Issa tat- telecell kien
09471018, issa tat- telecell gieni 99471018, issa in- nies
il- hin kollu kienu qeghdin icempluli d- dar, ghalekk bdilt
it- tabella minhabba in- numru tat- telecell. Dik ir-
raguni, minhabba in- numru ta- telecell.

(d) Iben l- intimat jghid li l- permess fuq il- fond ma tnehhiex imma ghadu hemm. (fol 79).

5. Dwar il- kawzali tan- non uzo r- rikorrent Saviour Attard stqarr:

“Sa fejn naf jien dejjem uzah bhala mastrudaxxa (l- intimat) jiena minn xi sena ilu dana sar post alternattiv… jigifieri fejn jahdem u minn dak inhar l’ hawn mort kemm il- darba jien stess insibu mghaluq u mhux uzat bhala mastrudaxxa.”

Ma jahbix li meta ghalqu is- sittax il-sena mill- kitba privata hu haseb li seta jiehu l- fond, ha parir u sab li dan ma setax jaghmlu. Wara stenna li jsib l- okkazjoni biex jiehdu. Intebah li l- intimat ha fond iehor u ghamel ir- rikors. Hu interessat li jizviluppa dan il- fond u l- propjeta’ ta’ madwaru. Ix- xhieda Margaret Falzon u l- P.L. Lucy Bonello marru fuq xoghol amministrattiv fuq fond iehor u marru darba biss. Mario Attard bin Saviour ma jaf kwazi xejn fuq il- fond. L- istess Mario Muscat ir- ragel tar- rikorrenti Doris nee Attard.

6. L- intimat xehed li x- xoghol principali u importanti jghamlu fil- fond f’ Tal- Handaq.

“Fil- garaxx Tal- Handaq, ergajt armajt, xtrajt magni ohra u ergajt ghamlit biex inkompli ix- xoghol, ghax ma ghandix bizzejed fejn nahdem fil- Marsa” (fol 57)

“Fir- remissa tal- Marsa, ghax jien hemmekk ghandi magna ohra,… kif infassal ix- xoghol intellghu l- Handaq, nimmuntah u nisprenjah il- Handaq, u nohorgu mill garaxx tal- Handaq.”

Xtara magna gdida li tqeghdet il- Handaq (fol 60)

Fil- fond ‘de quo’ imur ftit, jew ahjar skond l- esigenzi tax-xoghol. (fol 63)

Ukoll

“Ftit ilu jien kelli t- tifel minn dejjem jahdem mieghi, wara l-iskola. Issa spiccatlu l- iskola u qabad jahdem mieghi bil-gurnata, sibt garaxx il- Handaq, ghax fejn nahdem ghandi zghir, u hemm jien malli in- nies jghatuni il- kapparra tax-xoghol, jiena nixtri il- materjal, nitfghu hemm ghax il-materjal jghola kuljum.” (fol 56)

“Issa l- materjal jiena nzommu fir- remissa tal- Marsa, hemm hekk …. Imma infassal ix- xoghol.’

Mistoqsi (fol 67)

“Fil- hinijiet tax- xoghol nghid sewwa li jkun mghaluq ha nghidu hekk”

Wiegeb: “Mhux dejjem”

Ezatt wara jinnega li l- fond hu store ghal kuntrarju ta’ dak li qal qabel. Imma jzid kif qal qabel li fil- fond tal- Marsa iqatta l- injam. Meta jkun tal- Handaq, il- Marsa iqatta l-injam. Meta jkun tal- Handaq il- Marsa ma jhallih lil hadd.

7. Bin l- intimat li xehed fis- seduta tal- 25 ta’ Settembru 2002 jghid li ghandu sittax il- sena u hareg mill- iskola xi xahrejn / tlieta qabel. (fol 80).

8. Dwar non – uso u licenzji / permessi il- Bord ser jissenjala xi gurisprudenza relevanti ghal kaz u provi quddiem.

(a) Skond il- ligi komuni fil- Kodici Civili l- kerrej ghandu jinqeda bil- haga mibnija “ghall uzu miftiehem” jew fin- nuqqas ta ftheim “ghall uzu li jista’ jigi prezunt mic- cirkostanzi” (art 1554). Jekk dan ma jaghmilx dan il- fatt jista’ jwassal ghar- rizoluzzjoni u hall tal- ftehim (art 1555(1)). Fil- kaz li l- kirja tkun fil- perjodu tar- rilokazjoni jghodd id- dispost ta’ l- Artikolu 9 tal Kapitlu 6 li a propozitu jahseb ghal kaz tat- terminazjoni tal- kirja u ripreza tal- pussess mis- sid fejn il- kerrej ikun “uza l- fond xort’ ohra milli ghal iskop li l- fond ikun gie lilu moghoti b’ kiri. Ara fir- rigward sentenza fl- ismijiet ‘Zammit Lupi et vs La Rosa de Cristoforo’, App. 12/12/1996.

(b) “Jaghmel uzu diviers minn izomm hanut maghluq.billi huwa maghruf li “non si usa del fondo secondo la sua destinazione non usandone” (‘Sultana vs Bugeja’ 20/05/63).

(c) In- nuqqas ta’ uzu ta’ fond ghal zmien indefinit ghall- iskop li ghalih gie mikri jammonta, jekk ma jkunx hemm xi gustifikazzjoni fic- cirkostanzi specjali tal- kaz, ghat- tibdil tad- destinazjoni. Biex fond ikollu u jilbqa’ jgawdi prolazzjoni specjali li l- ligi taghti lill- hanut, jehtieg li jkun jibqa’ uzat bhala tali (App. Civ. “Portelli vs Sacco” 9/5/58). Il- kwistjoni meta jista’ jinghad li hanut inzamm mghaluq hi kwistjoni meta jista’ jinghad li hanut inzamm maghluq hi kwistoni eminentament ta’ fatt (App. Civ. “Muscat vs Tonna, 6/1/61); (‘Dalli vs Spiteri’ 27/5/63).

(d) Meta hanut idum hafna maghluq u ma jibqax jig gestit regolarment jinfetah kultant biss ghal xi bejgh specifiku, ikun hemm uzu divers tal- fond” (‘Magro vs Agius’, 13/1/64 u hafna ohrajn).

(e) “Kwazi non uso” jikkostitwixxi tibdil tad- destinazzjoni ghal finijiet u effetti tal- Ligi” (Farrugia et vs Licari et App. Civ. 17/2/1995)

(f) Inghad mill- Onorabbli Qorti ta’ l- Appell in re “Spiteri vs Zammit” (App. Civ., 16/12/68)

"… meta hanut jinzamm maghluq ghal zmien twil ikun hemm ksur ta' l- obligazzjonijiet tal- kiri, kif gie riferut bosta drabi: Izda anqas ghandu jigi minsi dak li, wkoll, gie hafna drabi osservat minn din il- Qorti, illi cioe', dan il principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f' kull kaz ghandhom jitqiesu ic- cirkostanzi tieghi (ara e.g. "Xuereb vs Rapa," App. Civ. 15/12/58, "Dalli Spiteri" App. Civ. 27/5/63, imsemmija mill- intimat fin- nota ta' sottomissjonijiet tieghu)

(g)(Ghall- gabra ta' sentenzi ara 'Busuttil vs Busuttil et' moghotija mill- Bord fil- 25 ta' Settembru 2002 u amplifikata mill- Onorabbli Qorti ta' l- Appell fit- 28/04/04)

(h)"Waqt li l- ezistenza o meno ta' licenzja tista tkun element ta' prova relevanti biex jistabilixxi l- uzu jew in- non uzu tal- fond hi prova konvincenti dak li effettivament ikun qed jigri fir- rigward ta' dan l- uzu li hi determinanti ghall- gudizzju tal- Qorti, biex jistabilixxi jekk it- talba, ghar- ripreza tal- fond, fuq din il- kawzali, kienitx jew le gustifikata" (App. Mill- Bord, 24/03/00 "Galea et vs Vella")

(i) "L- ezistenza ta' licenzja f' isem persuna determinata sservi biex tiddetermina l- obbligu ta' dik il- persuna quddiem l- awtorita' kompetenti li tosserva ir- regoli tal- ligi, izda ma tbiddilx ir- rapporti patrimonjali jew kontrattwali li jkunu jezistu bejn il- privat ('Bezzina vs Rizzo' App. Civ. 17/6/94; ara wkoll "Zerafa vs Xerxen" App. Mill- Bord, 13/1/98)

9. Min jallega in- non uso irid jippruvah ghalkemm jekk jistabilixxi bazi ghall- azzjoni tieghu jista' jghamel uzu minn dak imressaq mill- intimat. Ir- rikorrenti ma qaghdux jahbu ghalfejn iridu l- fond. Jaraw il- fond maghluq. Raw avvis fejn tintuza il- kelma 'moved' li tfisser li xi hadd kien hemm, telaq u mar post iehor. Fil- mori tal- kawza din it- tabella tbiddlet u l- kelma 'moved' giet imrattba: 'Jekk ma ssibunix hawn'. Dwar dak li jghid dwar in- numru tat- telecell ma hu veru xejn. Fuq l- ewwel tabella u fuq it- tieni hemm l- istess nurmru tat- telecell. Jekk bniedem li x- xoghol tieghu hu mastrudaxxa u jaf fejn in- nies soltu jsibuh it- tifsira tal- kelma moved hi li hi.Dwar ic- cempil li

jsir ghal dawn in- numri baqa l- istess. Xorta in- nies jekk iridu ser icemplulu id- dar kuntrarju ghal dak li jghid. Il- ftehim originali jirreferi ghall- hanut ta' mastrudaxxa fejn isir ix- xoghol u jinbiegh minn hemm. Fond li jrid jinzamm miftuh biex jintuza il- potenzjal kollu tieghu, minkejja li hu zghir. Illum il- fond jintuza sporadikament u mhux fil- hinijiet tax- xoghol. Kwazi dejjem jinzamm maghluq u qed jintuza bhala mahzen. Mahzen u hanut huma hwienet it- tnejn skond il- ligi imma ma humiex l- istess haga. Jista jkun li fil- fond qed isir xi tfassil imma din m'hix hidma ta' sikwit u b' xi mod, skond l- intimat, din ma ssirx fil- hinijiet tax- xoghol. Il- bqija fil- fond ma jkun hemm hadd. Il- Bord lanqas ihossu konvint dwar dak li jghid l- intimat dwar ibnu. Dan ta' l- ahhar jghid li l- permess ghadu fuq il- fond li mhux il- kaz. In konformita mal- gurisprudenza fuq imsemmija ic- caqliq tal- permess qed jigi konsidrat biss bhala indizju imma li ftit jew wisq isahhah hwejjeg ohra. Dan mhux kaz ta' kambjament parzjali bhall fil- kawza 'Dalli vs Spiteri' (App. Civ. 27/5/63). Lanqas hu dwar il- bdil ta' generu (Mizzi noe vs Spiteri' App. Civ. 8/11/95) – zewg decizjonijiet imsemmija mill- intimat. Hawn si tratta ta' kaz fejn bniedem sab fond iehor u l- hidma tieghu hadha fil- fond il- gdid. Imma dan ma jfissirx li ghandu jibqa jzomm fond ta' haddiehor ghax irid izommu. Il- Bord ghandu suspett u suspett biss li l- fond qed jinzamm biex l- intimat jiehu xi haga mir- rikorrenti li jridu jizviluppaw il- fond u bini ta' madwaru. Bdew xi negozjati imma ma sehhewx.

10. Billi jirrizulta non – uso il- Bord jilqa it- talba tar- rikorrenti u jawtorizzhom jergghu jiehdu f' idejhom il- fond / remissa numru 3, Triq il- Kungress Marjan, il- Marsa; ghal ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur mim llum; bit- tama li l- partijiet jilqu ftehim u ma jbati hadd spejjez jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------