MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.
## GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 14/2007/1

**Rosella Vassallo (ID No. 734660M)**

**vs**

**Frank Tanti ID No. 86850M fil-kwalita' tieghu t'ufficjal tal-Maleth Ameteur Dramatic Club u Alec Massa bhala segretarju tal-istess Club**

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kantina bin0nunmru 14, Triq il-Lunzjata, Sliema;

Illi r-rikorrenti tikri lill-intimat il-kantina bin-numru 14 Triq il-Lunzjata Sliema bil-kera ta' sittin Lira Maltija (Lm60) fis-sena, liema kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem;

Illi l-fond kien inkera lill-intimat ghall-gestjoni ta’ l-attivita ta’ l-ghaqda biex fih jithejjew rapprezentazzjonijiet teatrali;

Illi l-intimati mhumiex qeghdin jaghmlu uzu minn dan il-fond u fil-fatt prezentament il-fond huwa maghluq;

Illi inoltre l-fond jinsab fi statta’ abbandun totali u ghalhekk mhuwiex fi stat li wiehed jista jezercita’ xi forma ta’ attivita’ fih;

Illi minkejja li gew interpellati diversi drabi mir-rikorrenti sabiex isiru x-xogholijiet necessarji gewwa l-fond inkwistjoni, l-intimati baqghu inadempjenti;

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, r-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna lill-intimati jirritornaw il-pussess tal-fond de quo lir-rikorrenti, u dan ai termini tal-provvedimenti kontenuti fl-Artikolu 12 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, u dan skond sawk il-provvedimenti u modalitajiet li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportuni;

Bl-ispejjes kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni;

Rat ir-risposta tal-Club intimat:

Preliminarjament, il-gudizzju mhux integru stante li ma ddahhalx fil-kawza Alex Massa bhala segretarju generali tal-Maleth Ameteur Dramatic Club u dan peress illi r-rapprezentanza legali hija fdata f’idejn il-President u s-Segretarju ta’ l-istess Club;

Illi mhux minnu illi l-esponenti mhux qed jaghmlu uzu mill-fond mikri lilhom u jichdu kull allegazzjoni li l-fond qed jinzamm maghluq;

Illi l-esponenti ghandhom din il-kirja bhala sede tal-organizazzjoni taghhom, u dan sabiex fost l-ohrajn, isiru laqghat, rehersals, jew ikun il-kaz jew bzonn, kif ukoll

sabiex isir il-hazna ta’ props jew kostumi tal-istess ghaqda;

Illi permezz ta’ sentenza moghtija mil-Bord tal-Kera, kif konfermata mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta’ Dicembru 1999m fl-ismijiet Mario Bisazza et vs Frank Tanti et noe, il-fond lokat jaqa; fid-definazzjoni ta’ hanut minhabba l-uzu tieghu fih qed tigi gestita attivita ta’ sengha u arti;

Illi fil-kliem ta’ l-istess Qorti, l-attivita ta’ l-esponenti, “tmur oltre minn semplici uzu bhala mahzen ta’ hwejjeg jew kostumi teatrali;” ghaliex kif ser jirrizulta wkoll, skond l-istess kliem tal-Qorti ta’ l-Appell, “dan il-fond kein u ghadu jintuza regolarment bhala post fejn isiru rehersals, bhala repositarju ghall-props, u kostumi u atrezzi tal-ghaqda, li jintuza minn zmien ghal iehor biex isiru laqghat tal-kumitat u kull meta saru l-plays f’xi teatru pubbliku, l-ghaqda ghamlet dan il-hlas”;

Illi mhux minnu dak allegat mir-rikorrenti li l-fond huwa fi stat ta’ abbandun li ma’ tista’ ssir ebda attivita minnu. Kif ser jirrizulta kein hemm zmien meta kellu jsir xoghol ta’ kostruzzjoni mill-istess rikorrenti li waqqfet biss parzjalment l-uzu tal-fond oltre l-fatt li hija stess halliet hmieg ta’ kostruzzjoni meta hija stess ghamlet tibdil fis-saqaf tal-proprjeta’ sovrapost dik lokata lill-esponenti;

Illi di piu’, sar xoghol iehor fuq il-bankina stante illi din sfrundat bil-vetturi li jipparkja fuqha, liema xoghol sar konguntament bejn ir-rikorrenti u l-esponenti u fejn dawn ta’ l-aahhar hallsu nofs is-sehem taghhom fuq ix-xoghol maghmul, kif ser jirrizulta milll-ircevuta rilaxxata mill-istess rikorrenti;

Illi minkejja dan kollu, u minhabba t-tfixkif parzjali mill-uzui tal-fond, l-attivita’ ta’ l-esponenti zdiedet tant li mill-ahhar tal-2005 (wara li saru x-xogholijiet) itellghu mill-inqas hames rapprezentazzjonjiet bi hlas u dan f’Novembru 2005, fi Frar 2006, f’Lulju 2006, f’Novembru 2006 u Jannar 2007. Din ukoll, fiha nnifisha hija prova ta’ l-attivita’ gestita mill-Kumpanija Maleth;

Illi, oltre dan, u minghajr pregudizzju ghall-allegazzjonijiet tan-non-uzo, hemm fil-gurisprudenza nostrana tikkonferma li l-uzu limitat ta' fond fl-ezercizzju professjonali (u allura ukoll ta' sengha u arti), ma jikkostitwix abbandun ta' l-istess fond, fejn il-Qrati taghna stabbilew li inkwilin ma ghandux jigi ppenalizzat minn uzu limitat tal-fond, kemm-il darba l-attivita' tiobqa' ghaddejja, kif ghada ghaddejja fil-kaz mertu ta' din il-kawza;

Illi l-ahhar kera li giet accettata mir-rikorrenti kien f'Jannar 2007 ghal sena bil-quddiem. Din ukoll hija prova ohra, kif ser jirrizulta, li l-esponenti ma abbandunawx il-kirja kif qed jigi allegat;

Ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-Club intimat ecepixxa b'mod preliminari n-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju peress illi fl-istadju inizzjali tal-kawza ma kienx inklux Alec Massa bhala Segretarju Generali li kellu r-rappresentanza legali flimkien mal-president tal-Club. Wara zieda awtorizzata minn dan il-Bord, dik l-eccezzjoni kienet meqjusa sorvolata u ghalhekk b'digriet tad-9 ta' Jannar 2008, l-Bord astjena milli jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha;

Illi fil-mertu din il-kawza qed issir ghar-ripresa ta' fond minhabba n-nuqqas ta' uzu tieghu kif ukoll dwar nuqqas ta' manutenzjoni tieghu, zewg kawzali identifikabbli ma' dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 senjatament minn uzu divers minn dak li ghalih kien inkera l-fond u nuqqas tal-kerrej li jesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja;

Kwantu l-premessa ta' nuqqas ta' uzu, huwa akkolt fid-decizjonijiet tal-Qrati taghna illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond,

jista' jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu purche' jittiehdu dawk il-kawteli kollha mehtiega ghal tali konkluzzjoni. Per ezemplari, fil-kawza **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/200 App 1.12.2004**), il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk: "*.. huwa ferm pacifiku illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzaw il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal- Laurent "non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone". Ara* ***Kollez. Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PI p196****. Ciononostante din l-affermazzjoni, gie b'danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f'kull kaz, ghandhom jitqiesu ic-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi "biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ("****Rocco Caruana vs Albert Cauchi", Appell, 6 ta' Dicembru 1968****). Inghad in tema illi "l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostani jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju" ("****Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit" Appell, 16 ta' Dicembru 1969****)".* Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, dak li *in primis* jokkorri ikun determinat huwa n-natura tal-kirja *de quo*. Ir-rikorrenti tghid illi l-fond inkera lill-intimat ghall-gestjoni ta' l-attivita tal-ghaqda Maleth Amateur Dramatic Club. L-intimat Club huwa aktar enfatiku meta jghid illi b'sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tad-9 ta' Dicembru 1999 fl-ismijiet **Mario (recte- Maria) Bisazza et vs Frank Tanti et** dan l-istess fond kien deskritt bhala "hanut". Bisazza kien is-sid precedenti tal-fond qabel ir-rikorrenti odjerna. Ir-rikorrenti ma jobjettax ghal din il-kwalifika u ezaminata din is-sentenza, u ghall-korrettezza, jinghad li l-fond mikri jirrientra fid-definizzjoni ta' *hanut* skond l-artikolu 2 tal-Kap 69 stante li huwa fond principalment uzat ghal xi arti jew sengha. F'dik is-

sentenza intqal illi "*Jirrizulta li dan il-fond kien u baqa' jintuza regolament bhala post fejn fih isiru r-rehearsals; bhala ripozitorju ghal-"props" u kostumi u attrezzi tal-ghaqda, li jintuza biex minn zmien ghal iehor isiru laqghat tal-kumitat dirigent..*" Din kienet is-sitwazzjoni prevalenti ghaz-zmien meta r-rikorrenti ta' dakinhar adew lill-Bord tal-Kera fl-1996 u dan ma jfissirx illi l-fond jibqa' jgawdi din il-protezzjoni kemm il-darba r-rikorrenti odjerni juru b'sodisfazzjoni li l-attivita m'ghadhiex aktar *in vigore*;

Il-fatti emergenti mill-assjem tal-provi juru illi r-rikorrenti hija sid r-residenza taghha u li jakkludi kantina li hija mikrija lill-Club intimat. Dan il-fond flimkien mal-kantina xtratu tlett snin u nofs qabel ma ntavolat ir-rikors odjern, jigifieri f'Novembru tal-2003 u tiddiksrivi l-kantina bhala wahda abbandunata u fi stat inkredibbli kollu umdita'. Hi esebiet ritratti mehuda minnha stess (Dok RV1 A sa P fol 28) biex turi dan l-abbandum izda dawn jehtieg li jkunu visti mill-ottika illi dak iz-zmien kienet ghadha kemm biddlet parti mis-saqaf tal-kantina li tigi l-art tad-dar taghha sabiex tikkonverti parti mid-dar f'*garage*. F'dawn ir-ritratti jidhru l-hitan mqaxxrin u privi minn xi forma ta' manutenzjoni semplici u huwa evidenti li dan m'ghandu l-ebda konnessjoni max-xoghol ta' tibdil tas-saqaf. Ir-rikorrenti tghid illi dan il-fond ma jintuzax u tista' tikkonfermah ghaliex tkun hemm il-gurnata kollha, ma jsirux *rehearsals*, l-bieb ma jinfetahx, u kullma hemm fil-fond huma manuskritti u hwejjeg tant illi rat n-nies dehlin hemm erba darbiet f'erba snin. Bint is-sidien precedenti xehdet (fol 31*et seq*) illi ghad li kienet izzewget u ma baghetx toghod fil-fond sovrapost, xorta wahda kienet zzur lill-ommha ta' spiss u wara l-mewt ta' ommha talbet ic-cwievet tal-kantina sabiex tkun tista' turi l-fond lix-xerrejja prospettivi u meta nizlet tara l-fond "*ixxukjajt ruhi bil-mod kif kien mizmum … ma nistghax niddeskrivi kif kien, terribbli, terribbli… ma jistghax jkun illi kien uzat kif kien, kieku jiena ma kontx ninzel u nahgmel xi haga hemmhekk zgur*" (fol 36). Garr tar-rikorrenti li joqghod biss sitt bibien boghod u li jghaddi minn hemm kontinwament matul il-gurnata, jghid illi tul l-ahhar disa' snin qatt ma ra l-fond jintuza u qatt ma ra xi forma ta' attivita fih (fol 40);

L-intimat jilqa' ghal dan billi fl-affidavit tieghu, Frank Tanti (fol 54) jghid illi minn meta l-kumpanija Maleth kriet il-kantina "*sal-lum bqajna nikruha u nuzawha bhala l-'premises' taghna biex nghamlu l-laqghat, inzommu hafna kostumi, props. Scripts u ghamara li nuzaw fil-produzzjonijiet taghna. Uzajna wkoll dan il-post biex anki naghmlu filmjar hemmhekk ghall-programmi televizivi kif ukoll ghal 'rehearsals'* u fir-rigward tal-ahhar zewg attivitajiet ix-xhud jitkellem fil-passat. Huwa jichad li hemm umdita' fil-kantina *ghax kieku ma nzommux 'scripts' u kostumi hemmhekk.* Alec Massa, s-Segretarju tal-Club, izid jghid illi meta jkun hemm xi produzzjoni jkun jirrikjedi bejn sitta u tmien gimghat preparazzjonijiet u allura f'dak il-perjodu l-fond jintuza b'mod estensiv u normalment ikollhom bejn tnejn u tlett produzzjonijiet fis-sena. Huwa dezumibbli ghalhekk, jekk il-kalkolu tal-Bord huwa korrett illi, kwantu rehearsals wahedhom dan il-fond jinghad qed jintuza mill-anqas erba u ghoxrin gimgha fis-sena. Minkejja dan l-istess xhud jghid illi mhux involut fil-produzzjonijiet u ghalhekk il-frekwenza tieghu tkun limitata ghal darbtejn jew tlieta. Meta xehed fit-22 ta' Novembru 2010, qal li f'April ta' dik is-sena kienet inqatghet il-provvista tad-dawl "*minhabba hsarat u ahna ma ndunajniex peress li ma konniex hemmhekk ta' spiss. Sal-lum minn April li ghadda ghad m'hemmx servizz ta' elettriku fil-fond … u l-Enemalta qed jitolbu s-somma ta' tmenin Euro biex jergghu jistallaw id-dawl izda ma jafx ghalfejn (fol 72).*

Ikkonsidra inoltre illi kien jaggrava fuq ir-rikorrenti bhala sid li tipprova li dan il-fond ma kienx qed jintuza tant li jokkorri bdil fid-destinazzjoni tieghu. Kwantu l-uzu ristrett ta' dan il-fond ma jehtieg li jkun miftuh bhal hanut fejn isir bejgh ta' oggetti izda pjuttost huwa wiehed simili ghal dak ta' ufficcju professjonali jew ta' mahzen fejn in-negozju principali ikun qieghed band'ohra. Ir-rikorrenti kategorikament cahdet kwalunkwe attivita' f'dan il-fond u kkoroborat l-istess billi ressqet xhieda in rigward. Fil-kontro-ezami ta' Frank Tanti u Alec Massa, r-rikorrenti kompliet issahhah u tassoda l-posizzjoni taghha ghaliex hawnhekk jemergu diskrepanzi serji mix-xhieda tal-istess

dirigenti. B'attivita' ta' tlett produzzjoijiet fis-sena bi tmien gimghat ghall-kull produzzjoni, certament jirrikjedi li ir-*rehearsals* isiru bl-uzu tad-dawl elettriku tenut kont li din si tratta ta' kantina taht il-livell tat-triq, izda bejn April u zgur Novembru ma kienx hemm dawl fil-fond. Minn dawn in-nies kollha li setghu kienu involuti fi produzzjoni ta' dramm ma ngiebx xhud wiehed biss biex jghid jew tghid li verament saru rehearsals fil-kantina. Mir-ritratti esebiti, ma jidher l-ebda "prop" kif qal Frank Tanti u kullma hemm huma mejda u xi pultruni malandati u hafna manuskritti. Frank Tanti jichad li hemm umdita' fil-fond izda fil-kontro-ezami tieghu a fol 79 jikkonferma li "… *hemm hafna umdita' fil-fond u niehdu ir-rimedi bhal inhallu t-twieqi miftuhin.."* Jekk verament jinzammu "props" fil-kantina, jehtieg il-prova taghhom u hawn ukoll ma ngiebet ebda prova anqas tal-attivita' mehtiega biex jingarr dan l-armar kull darba li jkun hemm produzzjoni kif qed ikun allegat. Il-gurisprudenza tghallem illi f'allegazzjoni ta' nuqqas ta' uzu, jehtieg illi fl-ewwel lok jinzamm fil-mira l-uzu principali tal-fond u jekk; fil-kaz li jirrizulta uzu infrekwenti, jehtieg imbaghad li jkun konsiderat jekk l-uzu principali jirrikjedix frekwenza ta' attivita' u f'kaz illi l-inattivita' tirrizulta allura jokkorri ikun ezaminat jekk kienx hemm raguni gustifikabbli ghal dak il-fatt. Fil-kaz odjern, huwa komprensibbli illi l-fond ma jkunx miftuh bl-istess frekwenza ta' hanut jew ufficcju jew anke mahzen u dan ghaliex l-aktar li jkun hemm attivita' fih huwa meta tittella xi produzzjoni. Minkejja dan, il-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti skontat id-debita prova li l-fond m'hu qed jintuza ghall-ebda raguni hlief biex fih ikunu depozitati manuskritti u xi ftit siggijiet u mejda, haga din li tmur diametrikament oppost ghad-deskrizzjoni tal-attivita' fil-fond fl-1996 moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell u l-Bord qabilha meta ddecidiet li f'dan il-fond isiru diversi attivitajiet (*vide supra*). L-infrekwenza ta' attivita' f'dan il-kaz hija wahda inacettabbli u hija ukoll korroborata mir-ritratti tal-fond, liema inattivita' hija grafikament rapprezentata f'abbandun totali tieghu;

Ir-rikorrenti adiet lil dan il-Bord ulterjorment fuq il-premessa illi l-fond jinsab fi stat ta' abbandun. Ghall kjarezza mhix qed issir allegazzjoni ta' hsara hafna izda

ta’ nuqqas ta’ obbligu primarju tal-inkwilin li jiehu hsieb tal-oggett mikri bhala missier tajjeb tal-familja.  Ghad illi r-ritratti juru fond  b’hitan assolutament imnezzghin minn xi forma ta’ tibjid dan huwa haga facilment rimedjabbli u mhux li jista’ jaghti lok ghas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.

Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi jichad it-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-premessa ta’ nuqqas ta’ manutenzjoni, jilqa’ t-talba taghha kwantu bazata fuq in nuqqas ta’ uzu tal-fond bil-konsegwenza ta’ bdil fid-destinazzjoni tieghu u jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-fond fi zmien tletin (30) jum mil-lum;

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

**< Sentenza Finali >**

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