MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 113/2001/1

Angiolina Camilleri mart il-mejjet Victor Camilleri, Mario, Joseph, Jacqueline, Marcelle u Henriette ahwa Camilleri

vs

Cotswold Development Limited (llum DESPUIG LIMITED) u b'digriet tat-2 ta' Novembru 2005 interveniet in statu et terminis is-socjeta Audio Visual Centre Limited (C2412)

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi zewgha Victor Camilleri llum decedut kien kera parti mill-fond May Flower Mansions li jinsab gewwa Bisazza Street, tas-Sliema, ezattament zewg hwienet gewwa dan il-korp ta' bini, llum maghrufin bhala Mariella Burani bil-

kera ta' elf u erba' mitt lira Maltin (Lm1,400) fis-sena pagabbli bil-quddiem liema skadenza li jmiss taghlaq fil-5 ta' Dicembru 2000;

Illi l-imsemmi fond ilu jinzamm maghluq ghal madwar dawn l-ahhar tmintax-il xahar u dan bi vjolazzjoni tal-artikolu 9 tal-kuntratt tal-kiri datat 5 ta' Gunju 1980, bejn l-imsemmija partijiet, liema kuntratt emenda kuntratt originali tal-kera datat 4 t'April 1964 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat;

Illi ghalhekk l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond;

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu bir-rispett u ghar-raguni fuq premessa jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond kummercjali imsemmija llum bhala Mariella Burani, li jiffurmaw parti mill-korp tal-bini msejjah May Flower Mansions, gewwa Triq Bisazza, tas-Sliema;

Ra r-risposta tal-intimat :

Illi preliminarjament l-azzjoni attrici hija nulla u rrita a tenur tal-artikolu 907 (2) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili – Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta – stante illi r-rikorrenti kienu ntavolaw kawza fuq l-istess mertu (Rikors numru 81/99 N1 JAB) liema rikors gie cedut mill-istess rikorrenti u l-ispejjez ta' l-istess rikors ma thallsux;

Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, ghandu jinghad illi mhux minnu li s-socjeta' Cotswold Development kien jisimha M.I. Limited qabel. Ghall-fini ta' precizazzjoni ghandu jinghad illi s-socjeta' M.I. Limited kienet socjeta differenti mis-socjeta' Cotswold Development Limited li pero giet fuza fis-socjeta' Cotswold Development Limited fis-sena 1993, liema fuzjoni kienet giet debitament pubblikata fit-3 ta' Frar 1993 kif jistipula l-artikolu 137 tal-Kapitolu 168 tal-Ligijiet vigenti dik is-sena;

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-esponenti jecepixxu illi dan il-Bord ma ghandux gurisdizzjoni biex jiehu konjizzjoni tal-pretenzjoni dedotta,

peress illi l-kirja li tirrizulta mill-kuntratt imsemmi mill-istess rikorrenti ghadha fil-perjodu kontrattwali u mhux fil-perjodu ta’ rilokazzjoni tacita;

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju jecepixxu l-Lis alibi pendens peress illi r-rikorrenti f’din il-kawza ddeducew il-pretenzjoni taghhom quddiem l-allura Qorti tal-Kummerc illum Prim’Awla tal-Qorti Civili permezz ta’ Citazzjoni Numru 116/95 – liema kawza tinsab pendenti quddiem l-imsemmija Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili ppreseduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna fl-ismijiet “Angiolina Camilleri et vs Joseph V. Gatt noe et.”

Illi, subirdinatament u minghajr ebda pregudizzju mhux veru illi r-rikorrenti jikru l-fond ‘Mariella Burani’. Ir-rikorrent krew il-Blokk ‘Mayfower Mansions” lis-socjeta M.I. Limited li a sua volta issullokat il-fond lil terzi, ben noti lill-istess rikorrenti, liema terzi semmai ghandhom jigu kjamati f’din il-kawza;

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, it-talbiet attrici fil-konfront ta’ l-eccepjenti ma jistghux ireggu, peress illi matul il-pendenza tal-kirja bejn l-esponenti u r-rikorrenti, l-istess rikorrenti kienu jircievu l-kera regolarment minghand l-esponenti minghajr riserva ta’ xejn;

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, mhux minnu illi l-esponenti biddlu d-destinazzjoni tal-fond “Mariella Burani” li jifforma parti mill-Blokk “ Mayflower Mansions”, Bisazza Street, Sliema.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta’ Marzu 2002 fejn hemm registrat li kien intlahaq ftehim bejn il-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni;

Ra l-verbal tas-seduta tal-4 ta’ Novembru 2002 fejn hemm registrat li intlaqghet talba ghall-bdil f’isem is-socjeta’ Cotswold Development Limited u b’hekk it-tieni eccezzjoni kienet sorvolata;

Ra l-verbal tas-seduta ukoll tal-4 ta' Novembru 2002 fejn hemm registrat illi Dr. Dominic Cassar ghas-socjeta' intimata Cotswold Development Limited irtira it-tielet eccezzjoni dwar il-gurisdizzjoni tal-Bord;

Ra is-sentenza tal-Bord diversament presedut tal-1 ta' Dicembru 2003 li permezz taghha cahad ir-raba' eccezzjoni tas-socjeta' intimata;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond kummercjali kompost minn zewgt ihwienet u zewg *store rooms* mikrija mir-rikorrenti lis-socjeta' intimata u sullokati lis-socjeta' intervenuta, fuq istanza tas-sidien bil-kawzali singolari ta' nuqqas ta' bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Kif fuq indikat, t-talba tar-rikorrenti kienet milqugha b'erba eccezzjonijiet ta' natura preliminari u dawn kienu sorvolati b'mod ghalhekk li issa l-Bord jista' jghaddi biex jaghti decizjoni fil-mertu. Pero', ezaminati n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet, jemergi illi s-socjeta' intimata qanqlet kwistjoni ta' natura preliminari meta osservat illi l-kuntratt mertu tal-kawza ghandu jitqies bhala kuntratt ta' enfitewsi u ghalhekk dan il-Bord mhux kompetenti *rationae materiae*;

Illi s-socjeta' intimata, diversament assistita, qanqlet din il-kwistjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha u mhux per via ta' eccezzjoni. Kif insenjat mill-gurisprudenza, Qorti ghandha tiehu konjizzjoni ta' eccezzjonijiet li jkunu sollevati waqt trattazzjoni ta' kawza u f'nota ta' sottomissjonijiet anke jekk ma jkunux formalizzati fil-forma ta' eccezzjoni. Ara **Services Ltd vs Zammit App 29/1/1999 App** u **Deguara v Saliba 20.2.92 PA(JSP)** it tnejn citati fis-sentenza **Vincent Curmi et vs Joseph Tabone noe PA(GV) 28.3.2008**. Ara ukoll App 10.1.2007 **Markiz Joseph Philip Testaferrata Bonici et vs Evelyn Micallef et** li trattat dwar eccezzjoni registrata fil-verbal tas-seduta mill-intervenut fil-kawza. Ghalhekk l-ewwel

konsiderazzjonijiet ta’ dan il-Bord issa huma diretta lejn il-kompetenza o meno sabiex jipprosegwi ghad-determinazzjoni tal-kwisjtoni hawn devoluta;

Illi s-socjeta’ intimata tirritjeni illi stante li l-kuntratt ta’ kiri mertu tal-kawza sar permezz ta’ att pubbliku, ghal zmien li setgha jkun aktar minn 20 sena, li l-inkwilin inghata *mano libera* tant li kien koncess dritt ta’ sullokazzjoni ghal aktar minn darbtejn u fit-tielet okkazzjoni verus rigal ekwivalenti ghal sena kera, oltre kondizzjonijiet liberi ohra. Dak li qed titlob is-socjeta’ intimata, izda, hu li dan il-Bord jidhol fil-mertu dwar jekk il-kuntratt *de quo* huwiex wiehed ta’ lokazzjoni jew wiehed ta’ enfitewsi u dan sabiex jekk jirrizulta li huwa wiehed ta’ enfitewsi, allura l-kwisjtoni ma tkunx aktar ta’ kompetenza ta’ dan il-Bord. Bid-dovut rigward, izda, dan il-Bord proprju mhux kompetenti jaghmel dak mitlub mis-socjeta’ intimata li kien jispetta lilha l-ewwel u qabel kollox li tressaq dak l-ilment separatament quddiem Qorti ta’ gurisdizzjoni ordinarja b’talba ghas-soprassessjoni minn dan il-Bord u fl-eventwalita’ li tirrizulta l-allegata enfitewsi isegwi li l-Bord anke *ex officio* jissolleva l-inkompetenza tieghu *rationae materiae*. Il-procedura tassattivament imposta fuq il-gurisdizzjoni specjali tal-Bord. Issa, kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna,: “kif konoxxut, l-kompetenza tat-tribunal tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, s’intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b’opposizzjoni ghall-istess talbiet” (**Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** App 6.10.2004). Ezaminati l-atti jirrizulta illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord ghad-deteriminazzjoni tal-kwstjoni ta’ lokazzjoni, s-socjeta’ intimata rregistrat risposta bid-difizi li jaghtiha l-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, u l-partijiet kollha inkluz is-socejta’ intervenuta *in statu et terminis*, mexxew ‘l quddiem il-kawza taghhom fil-parametri tal-ligi regolanti l-kirjiet. Dan kollu jiddetermina l-kompetenza ta’ dan il-Bord sabiex jisma’ u jgib fi tmiemha l-kawza odjerna. Ghal dawn il-motivi, jichad l-eccezzjoni tas-socjeta’ intimata sollevata fl-osservazzjonijiet taghha;

Illi fil-mertu, kif gia accentat *supra*, il-kawza hija dwar ripreza ta’ fond fuq dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69

tal-Ligijiet ta' Malta senjatament fuq bdil fid-destinazzjoni tal-fond. L-allegat bdil jikkonsisti fin-nuqqas ta' uzu tal-fond ghal perjodu ta' madwar 18-il xahar qabel l-ftuh ta' dawn il-proceduri. Tajjeb li jinghad illi dan il-fond jikkonsisti f'zewgt ihwienet u zewg *storage spaces* fi blokka bl-isem ta' Mayflower Mansions u dan versu kera globali. Il-kirja tal-fondi u *storage spaces* ghalhekk ghandha titqies bhala wahda singolari u indivizibbli kif fil-fatt iqisuha l-partijiet fit-trattazzjoni tal-kawza. Huwa pacifiku bejn il-partijiet, bin-nuqqas ta' objezzjoni taghhom, illi l-fond jitqies bhala entita' wahda, igawdi mill-protezzjoni bhala "hanut" kif definit fil-Kap 69;

Huwa emers mill-provi, illi l-fond inkera lis-socjeta' M.I. Limited fis-sena 1980 bil-fakolta', *inter alia,* ta' sullokazzjoni lil terzi. B'rizultat ta' fuzjoni, s-socjeta' Cotswold Development Limited (illum DESPUIG LIMITED) assumiet in-negozju ta' M.I. Limited li fl-1991 kienet issullokat il-fond lis-socjeta' Audio Visual Centre Limited li interveniet f'din il-kawza in *statu et terminis*. Huwa pacifiku illi fil-kors tal-kirja s-socjeta' intervenuta kienet tiggestixxi dan il-fond ghall-bejgh ta' kotba u bejgh ta' hwejjeg u kull darba li kien hemm bdil fil-generu dan kien jirrikjedi zmien ta' eghluq tal-fond sabiex isir bdil ukoll fid-dekor;

F'din il-kawza xehdu erba mir-rikorrenti u d-deposizzjoni ta' Jacqeuline Higgins (fol 75) jidher li tigbor fiha l-elementi kollha tax-xhieda ta' hutha. Mill-affidavit ta' din ix-xhud jemergi illi dan il-fond kien jintuza bhala hanut ghall-bejgh ta' *handcrafts* u wara dan bhala fergha tal-Bank of Valletta. Fl-1993 il-fond ghamel madwar sitt xhur maghluq u kienet bdiet korrispondenza bejniethom. Minn fergha ta' Bank, l-fond beda jintuza bhala hanut tal-kotba minn Audio Visual Centre u wara dan kien gestit bhala hanut tal-computers bl-isem Micronics. Il-hanut rega inghalaq u bdew isiru xogholijiet fih bir-rizultat li infethu zewgt ihwienet, wiehed tal-kotba u l-iehor tal-hwejjeg bi *franchise* ma' Mariella Burani. Fl-1998 il-hanut tal-hwejjeg rega inghalaq u rega inftah fl-ahhar jiem tas-sena 2001 jew l-ewwel gimgha tal-2002 din id-darba taht l-isem Sarah B fiwaqt illi l-hanut li kellu tal-hwejjeg Mariella

Burani issa infetah bhala wiehed tal-kotba b'isem Books Plus;

Is-socjeta' intimata laqghet ghal dawn il-verzjonijiet billi pproduciet ix-xhieda ta' Simon Bonello, li huwa d-direttur tas-socjeta intervenuta li tissulloka l-fond *de quo*. Ressqet ukoll impjegat tas-socjeta' intervenuta u l-burdnar taghha. Simon Bonello spjega illi is-socjeta' Audio Visual Centre Limited ghandha licenzja sabiex tezercita negozju ta' bejgh ta' kotba u hwejjeg dejjem operat dan il-fond b'mod ininterrott hlief ghal ftit gimghat kull darba li kien mehtieg sabiex isir xi xoghol ta' dekor. Huwa spjega kif iz-zewgt ihwienet huma interkonessi b'mod li tista' tidhol minn bieb u tohrog minn iehor tant li minkejja li kull hanut ghandu meter tad-dawl u ilma, huwa ghazel li jaghmel uzu minn wiehed biss ghar-ragunijiet amministrattivi. Essenzjalment hemm qbil dwar id-diversi gestjonijiet tal-fond. Meta l-fond kien jintuza ghal-bejgh tal-kotba, iz-zewg entraturi kienu jinzammu miftuha u b'hekk il-hwienet kienu interkonessi anke meta infetah l-hanut tal-hwejjeg. Dan ix-xhud innega li l-fond qatt inzamm maghluq ghal 18-il xahar u jghid li l-aktar li seta' dam maghluq kwistjoni ta' gimghat. Dan ma setghax jinzamm maghluq ghaliex in-negozju principali tal-kotba fuq bazi *retail and wholesale* baqa' ghaddej xorta wahda. Dwar dan xehdu ex impjegat tas-Sur Bonello u l-Burdnar. Dan tal-ahhar jghid illi qatt ma waqaf jikkonsenja kotba lill-hanut u dawn kienu ivarjaw minn *pallett* sa sitt kull darba b'piz ta' tunellata kull *pallet*. L-istess xehed l-ex impjegat li kien kategoriku li minkejja li kien sar xi dekor fil-fond, il-hwienet xorta baqghu ghaddejjin b'mod normali. Hu kien jiehu hsieb is-sezzjoni tal-*wholesale* fejn isir bejgh *in bulk* kompriz lill-iskejjel. F'dan il-fond kien hemm ukoll ufficcji tal-impjegati. Bonello esebixxa dokumenti estensivi inkluzi kontijiet tad-dawl u ilma, tal-telefons stallati fil-fond kif ukoll VAT returns u *readings* tal-*cash register* biex juri li fil-fatt kien miftuh ghal pubbliku fl-epoka in kwisjtoni. Minkejja kontro-ezami estensiv u ezawrenti tas-Sur Bonello huwa baqa' tal-istess konvinzjoni;

Rikapitolati dawn il-fatti, jemergi illi r-rikorrenti donnhom qeghdin jistennew rimedju dwar allegat tibdil strutturali fil-fond izda ghalhekk din hija raguni fejn il-Bord jista'

jawtorizza ripreza ta' fond, din mhix wahda mir-ragunijiet proposta mir-rikorrenti. Dak li hu taht skrutinju huwa l-allegat eghluq tal-fond ghal madwar 18-il xahar;

Kwantu li t-talba tar-rikorrenti hija bazata fuq il-bdil tad-destinazzjoni tal-fond kawzata min-"non uzu" tieghu, ghalkemm fil-passat kien meqjus li n-"non uzu" huwa kontradistint minn uzu divers", illum huwa pacifikament akkolt li dan jista' jekwipari ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Fis-sentenza deciza fi-12 ta' Jannar 2005 **Giraldu Camilleri vs Carmelo Tonna et** l-Qorti tal-Appell ghamlet referenza ghas-sentenza taghha **Tonna vs Walker** u precizat illi "*B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta decizjonijiet illi n-"non-uzu" hu parifikat ukoll ghall-"uzu divers" u b'hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli. ara* ***Kollez.Vol.XXXIV pI p164; Vol. XLV pI p196****"*. In-nuqqas ta' uzu ta' fond ghalhekk, 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**)”.

Applikati dawn il-principji ghal kaz hawn skrutinat, ghandna sitwazzjoni fejn l-intimati isostnu li mhux minnu li l-fond inghalaq ghal dak it-tul ta’ zmien allegat. B’korroborazzjoni ressqu xhieda u dokumenti kif gia inghad fosthom impjegat li jghid li qatt ma kien assenti mill-hanut *de quo*. Fost id-dokumenti hemm kontijiet ghas-servizz tad-dawl u ilma, tat-telefon, korrispondenza u fatturi ma’ fornituri barranin u klijenti f’Malta lkoll fil-perjodu in kwistjoni jigifieri bejn Gunju tas-sena 2000 u Dicembru tas-sena 2001. Is-socjeta’ intimata tghid illi r-ritratti esebiti mir-rikorrenti huma spjegabbli ghax ittiehdu waqt li l-hwienet l-ohra kienu ukoll maghluqa ghaliex certament qatt ma ghamlu 18-il xahar maghluqin. Tghid ukoll illi jista’ jkun li r-rikorrenti qeghdin jaghmlu referenza ghal zmien iehor pero’ xorta wahda jekk dan huwa l-kaz huma qatt ma ghalqu hlief ghal ftit gimghat;

Kif inhu ben maghruf, *ei incumbit prabatio qui dicit non ei qui negat*. Il-prova ta’ non uzu tal-fond, mhux bicca minnu izda kollu kemm hu, tinkombi fuq ir-rikorrenti. Mill-provi kif minnhom mressqa, l-Bord hu tal-fehma illi ma hemmx lok tas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament ghaliex dawn jonqsu minn dak il-grad rikjest mil-ligi, anke ghaliex f’kawzi bhal din, kull dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Hija l-fehma tal-Bord illi ghalkemm dan il-fond, fl-assjem tal-gestjoni tieghu mill-1980, ghamel zminijiet maghluqa, dan ma jippregudikax lill-inkwilin ghaliex il-kawza si tratta ta’ gheluq ta’ 18-il xahar kontinwi qabel infethu dawn il-proceduri u dan ma jirrizultax pruvat.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu supportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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