MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 122/2010

Andrew Busuttil [ID Nru: 284092M]

vs

Mary Farrugia [ID Nru: 622643M]

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huwa l-proprjetarju tal-fondi konsistenti fi hwienet bl-ittri K u L li huma sottoposti ghal 'Ta' Xbiex Palace', f'Testaferrata Street, Msida u numri 3 u 5 f'Enrico Mizzi Street, Msida;

Illi r-ragel ta' l-intimata cioe' Joseph Farrugia llum mejjet, kien kera minghand il-predecessur fit-titolu tar-rikorrenti 'l fuq imsemmija fondi u dan versu l-kera ta' Lm250 fis-sena ghal hwienet bl-ittri K u L u l-kera ta' Lm145 fis-sena ghal hwienet bin-numru 3 u 5, bil-kera ghalhekk komplessiva ta' Lm395 fis-sena pagabbli bi tlett xhur bil-quddiem u dan skond ftehim ta' kera hawn anness u mmarkat bhala 'AF 1';

Illi llum il-kirja fuq imsemmija tinsab f'isem l-intimata wara l-mewt ta' zewgha Joseph Farrugia;

Illi l-fondi fuq imsemmija gew issullokati jew trasferiti, kontra r-rieda tar-rikorrenti jew il-predecessur fit-titolu tieghu, lis-socjeta International Marine Centre Limited (C2783) bl-indirizz registrat moghti bhala 'Ta' Xbiex Palace', Testaferrata Street, Msida li fil-fatt ghandha n-negozju taghha li qed jigi gestit mill-fondi mertu tar-rikors odjern u dan kif jirrizulta anke mill-ittri li kopji taghhom huma hawn annessi u mmarkati 'AF 2' u 'AF 3' u minn kopja ta' cheque li bih giet offruta l-kera dovuta, hawn annessa u mmarkata bhala 'AF 4';

Illi in oltre, fil-fondi mikrija lill-intimata sar tibdil strutturali minghajr l-permess mehtieg minghand ir-rikorrent jew il-predecessur fit-titolu tieghu;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett illi minhabba c-cirkostanzi fuq premessi, dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzah sabiex ma jgeddidx il-kirja tal-fondi konsistenti fi hwienet bl-ittri K u L li huma sottoposti ghal 'Ta' Xbiex Palace', f'Testaferrata Street, Msida u numri 3 u 5 f'Enrico Mizzi Street, Msida u konsegwentement jordna l-izgumbrament ta' l-intimata mill-istess fondi fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss mill-istess Bord ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-hwienet bin-numri K u L, sottoposti ghal 'Ta' Xbiex Palace', Testaferrata Street, Msida u numri 3 u 5, Enrico Mizzi Street, Msida, huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt.
2. Illi mhux minnu li l-fondi fuq imsemmija gew issullokati jew trasferiti kontra r-rieda tar-rikorrenti jew il-predecessur fit-titolu tieghu.
3. Illi fit-2 ta' Jannar 1974 l-intimata flimkien ma' zewgha Joseph Farrugia kienu waqfu il-kumpanija International Marine Centre Limited bl-iskop, inter alia, 'To carry on the business of buyer, seller, importer and exporter or by any other means, deal in marine equipment, spare parts, marine supplies and all other items similar or ancillary thereto…'
4. Illi fis-7 ta' Frar 1978 Joseph Farrugia, ir-ragel tal-intimata illum mejjet, kien kera l-fondi *de qua* minghand is-sid ta' dak iz-zmien Maria Camilleri.
5. Illi sa mill-bidunett tal-kirja *de qua*, is-sidien kienu jithallsu il-kera b'*cheques* tal-kumpanija International Marine Centre Limited stante li mill-

bidunett tal-kirja din il-kumpanija kienet tiggestixxi n-negozju taghha mill-imsemmi fondi.

6. Illi ghal snin twal is-sidien tal-fondi *de qua* kienu jafu li l-kumpanija imsemmija qed tiggestixxi n-negozju mill-fondi *de quo* u kienu jaccettaw il-kera b'*cheques* ta' din il-kumpanija, kif baqghu jaghmlu sa recenti.
7. Illi bla pregudizzju ghall-premess, jirrizulta illi fuq il-kuntratt ta' kera fuq imsemmi l-inkwilin inghata l-fakolta' li jcedi l-kirja *de qua* lil terzi. Difatti klawsola numru 6 tal-kuntratt ta' kera tas-7 ta' Frar 1978 l-inkwilin inghata l-fakolta' li '… ikun jista' icedi l-hwienet taht l-istess kundizzjonijiet lil terzi persuni li jkunu solvibbli …'
8. Illi bla pregudizzju ghall-premess, fl-eventwalita' li dan il-Bord jiddeciedi illi kien hemm sullokazzjoni u/jew cessjoni, jirrizulta illi dan sehh bil-kunsens tas-sidien inkwantu kienu konsapevoli u baqghu jaccettaw il-kera.
9. Illi assolutament mhux minnu dak allegat mir-rikorrenti li recentement l-intimata ghamlet xi tibdil strutturali fil-hwienet *de qua* minghajr il-kunsens tas-sidien kif qed jallega r-rikorrenti. Huwa minnu li kien hemm il-hsieb li jsiru xi tibdiliet strutturali liema hsieb gie komunikat lis-sid, izda dawn baqghu biss pjanijiet li ma gewx ezegwiti proprju minhabba li s-sid ma tax il-kunsens tieghu.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-esponenti tissottometti bir-rispett illi r-rikors tar-rikorrenti jimmerita li jigi respint bl-ispejjez kontra tieghu.

Semgha l-provi;

Ra r-relazzjoni tal-periti membri tal-Bord;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti qieghed jagixxi *qua* sid ta’ erba’ fondi ezercitanti d-dritt tieghu li jitlob li jinghata lura l-pussess tal-istess fondi li fil-prezent huma mikrija, skond hu, lill-intimata li da parti taghha ghamlet sullokazzjoni u tibdil strutturali minghajr il-kunsens tieghu;

Il-punti saljenti tal-kaz jistghu ikunu elenkati bil-mod segwenti:

1. Il-lokazzjoni tal-fondi in kwistjoni kienet kostitwita permezz ta’ skrittura tas-sena 1978 bejn Maria Camilleri u zewgt l-intimata Joseph Farrugia liema fondi kienu deskritti bhala hwienet ghall-bejgh ta’ “Marine Goods Spare Parts” bid-divjet espress ta’ sullokazzjoni;
2. R-rikorrenti wiret dan il-fond mill-beni taz-zija tieghu Edwidge Camilleri, bint Maria Camilleri msemmija *supra* u dan meta kien ghadu minorenni. Missier ir-rikorrenti, Paul Busuttil, kien jamministra l-beni tar-rikorrenti sakemm sar magorenni izda matul dak iz-zmien Joseph Farrugia kien gia miet u l-kirja ghaddiet f’idejn martu Mary Farrugia l-intimata odjerna;
3. Fl-10 ta’ Jannar 2007, bin l-intimata, Paul Farrugia ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta’ International Marine Centre Ltd, kiteb lil Paul Busuttil u infurmah illi kien ser isir tniffid tal-fond ma’ dak sovrastanti permezz ta’ tarag u *lift* minhabba tkabbir fin-negozju. L-amministratur oggezzjona u zamm ferm id-drittijiet tieghu dwar l-apparenti sullokazzjoni minn Mary Farrugia ghal din is-socjeta’;
4. Fid-19 ta’ Jannar 2007 Paul Farrugia ghan-nom tal-istess socjeta’ informa lill-amministratur li in vista tal-oggezzjoni l-pjanijiet ghal-tibdil strutturali kienu irtirati;
5. L-amministratur *ex confessis* jghid illi l-kera kienet tithallas mis-socjeta’ International Marine Centre Ltd u r-ricevuta tinhareg fuqha izda dan kien

jaghmlu bil-hsieb li l-kumpanija kienet qed thallas ghan-nom tal-kerreja intimata;

6. Minn access mizmum mill-periti membri tal-Bord irrizulta illi il-fondi jiffurmaw flimkien *sales area* u *storage* b'saqaf baxx fuq in-naha ta' wara b'garigor tal-hadid li jaghti ghall-mezzanin baxx li jintuza bhala *store*;
7. L-pjanta originali tal-fondi ex 1964 mqabbla mal-pjanta redatta mill-periti membri turi tibdil fl-istruttura konsisteni fit-tniffid mal-mezzanin sovrastanti u rikonfigurazzjoni tat-*toilet* li jidher li inbena fix-xaft ezistenti originarjament;
8. L-uniku lment li kellu l-perit arkitett tar-rikorrenti li spezzjona l-fond kien dwar in-nuqqas ta' ventilazzjoni u dawl fit-*toilet* kwantu dan imur kontra l-ligijiet sanitarji;

Iben l-intimata xehed illi huwa d-direttur manigerjali tas-socjeta' International Marine Centre Ltd li kienet iffurmata minn missieru fl-istess zmien, u aktarx qabel, dahal fil-kirja tal-fond in kwisjtoni. L-generu ta' *yacht chandling* kien originarjament gestit minn missieru minn fond iehor qabel trasloka ghal-fondi in mertu minn fejn kien ukoll precedentement jiggestixxi negozju ta' manifattura ta' *doilies* taht is-socjeta' Zoya Vinyl Plastics Ltd (ara ricevuti fol 49 *et seq*). Mill-konvenzjoni bejn is-sid u missier l-intimat 'l hawn, l-kera minn dejjem thallset mis-socjeta' International Marine Centre Ltd u r-ricevuti kienu johorgu fuq din tal-ahhar. Dan hu demostrat mill-ewwel ricevuta a fol 63 datata 28 ta' Settembru 1978 mahruga minn Maestro G. Camilleri Estates u ffirmata minn Maria Camilleri, l-awtur tar-rikorrenti, favur National Marine Centre. Kif spjega iben l-intimat, n-negozju beda b'dan l-isem izda tbiddel ghall-International Marine Centre wara introduzzjoni fil-ligi li kienet tiprojbixxi l-uzu tal-isem "national". Ir-ricevuta sussegwenti inharget favur J. Farrugia u dik ta' warajha f'isem International Marine Centre. Jidher izda li r-ricevuti kienu johorgu b'mod sporadiku fuq wiehed minn dawn it-tlett ismijiet. Il-licenzji tan-negozju huma intestati fuq l-intimata filwaqt illi l-kumpanija, li tiehu hsieb thallas tal-ispejjez kollha kompriz il-kera, dawl u ilma, topera bin-numru tal-VAT taghha u ghalhekk ir-ricevuti tal-bejgh

tohroghom l-istess kumpanija u l-qliegh huwa kollu tal-kumpanija. L-istess xhud jghid illi kien ilu jiffrekwenta dawn il-fondi minn mindu kellu ghaxar snin u qatt ma jiftakar li sar xi tibdil strutturali hlief manteniment generali. Wara li kienet intavolata din il-kawza, ommu infurmatu li missieru kien bena l-mezzanin u t-toilet qabel kien iffirmat il-kuntratt ta’ kera u ghalhekk fiz-zmien meta l-fond kien okkupat minn Zoya Vinyl Plastics Ltd. Minn kemm ilu jahdem hemm mill-1986 jiftakar lis-sidien jaghmlu viziti fil-fondi sia meta kien ghadu haj missieru kif ukoll wara. Jiftakar ukoll lis-Sinjura Camilleri, l-awtur tar-rikorrenti, tisspezzjona l-fond biex tara jekk kienx sar tniffid mal-fond sovrastanti izda dak it-tniffid qatt ma sar u ghadu ma sarx sal-lum u s-sidien qatt ma lissnu xi ilment dwar iz-zamma tal-fondi;

L-intimata xehdet illi l-fondi 3 u 5 Testaferrata Street, kienu ilhom fil-pussess tal-familja ta’ zewgha, senjatament missieru, meta kienu joperaw taht is-socjeta’ Zoya Plastic Limited jipproducu d-*doilies*. Huwa ried ikabbar in-negozju tieghu ta’ *marine equipment* gestit minn gewwa fond f’Bisazza Street, Sliema, mill-kumpanija National Marine Ltd li aktar tard saret International Marine u ghalhekk kera l-fondi in kwistjoni. Pero’ dawn kienu zaghar u ghalhekk bil-kunsens tas-sid kien bena mezzanin u saqqaf parti mix-xaft u dan waqt li kienet vigenti l-kirja favur Zoya Plastic. It-tibdil strutturali kien jikkonsisti filli holqu bhal raff tal-konkos f’zewg partijiet tal-hanut u b’hekk inholoq saqaf intermedjarju. Il-ftehim ghal-kirjiet *de quo* kien iffirmat snin wara dawn ix-xogholijiet u wara li n-negozju tal-marine equipment kien qed ikun gestit minn hemm. L-kera dejjem thallset minn International Marine Centre Limited u wara l-mewt tas-sid Maria Camilleri, kienet hadet kollox f’idejha certa Edwidge Camilleri li ta’ spiss kienet taccedi fil-fondi u dejjem uriet li kienet kuntenta bil-konjugi Farrugia. Missier r-rikorrenti dahal fix-xena ghal-habta tas-sena 2002 u dejjem accetta l-kera ghal-tmien snin.

Ikkunsidra inoltre illi mill-aspett tekniku kwantu t-tibdil sturtturali, l-Bord ra r-rapport tal-periti membri tieghu li tajjeb li tkun riprodotta ghall-ahjar intendiment. “*Il-hanut jikkonsisti f’display u sales area kif ukoll storage b’saqaf baxx fuq in-naha ta’ wara li*

*jaghti ghal Triq Neriku Mizzi, kif ukoll toilet. Hemm ukoll garigor tal-hadid li jaghti ghall-mezzanin baxx li jintuza bhala store. Il-garigor u s-saqaf li jerfa l-istore [*u allura '1 fuq imsemmi raff tal-konkos*] u li jkopri nofs il-hanut fuq in-naha ta' Triq Enriku Mizzi, jidhru illi saru recentement u ma kienux jiffurmaw parti mill-binja izda gew ippjanati wara …… Hemm ukoll hitan li huma load bearing li jidhru li ccartu biex il-fond isir wiehed".*

Ezaminati dawn il-fatti, jibda biex jinghad illi f'din il-kawza huwa bil-wisq evidenti illi r-rikorrenti ma jaf xejn dwar din il-kirja u r-relazzjoni ezistenti bejn l-intimati u s-sidien precedenti tal-fondi in mertu. Bhalma jigri ta' spiss, meta persuna tiret fond gia mikri lil-terzi u tara hwejjeg li jistghu, skond il-ligi, jaghtuha d-dritt ta' ripreza, tadixxi lil dan il-Bord ghal daqshekk minghajr ma tkun taf li bejn l-ante kawza u l-inkwilin kien hemm relazzjoni perfetta. Dan il-kaz huwa afflitt minn aspett iehor senjatament li meta r-rikorrenti wiret dawn il-fondi kien ghadu minorenni u ghalhekk missieru ghamel zmien jamministra l-istess. Tajjeb ghalhekk li jkun mfakkar li *ei incumbit probation qui dicit non ei qui negat*;

Kwantu ghas-sullokazzjoni, kien jispetta lir-rikorrenti jipprova illi mhux biss kien hemm sullokazzjoni izda li din saret minghajr il-kunsens tas-sid. Huwa palezi illi l-awtur tal-intimata *qua* inkwilin kien projbit milli jissulloka il-fondi fit-termini tal-klawsola numru 6 tal-kuntratt tal-kiri esebit a fol 3. Huwa palezi ukoll illi s-socjeta' International Marine Centre Ltd ilha ghal zmien twil thallas il-kera u ghal zmien twil is-sidien hargu ricevuti f'isem l-istess socjeta. Issa, kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna, "*ricevuta mhix hlief kwittanza tal-kera*" – **Giraldu Camilleri vs Carmelo Tonna et – App 12.1.2005** u *"ricevuta tista' tkun punt relevanti izda mhux neccessarjament determinanti"* **– Angelo Fenech et vs Peter Muscat Xerri App 21.3.97** citata **f'Emanuel Baldacchino et vs Emanuel Vella 2.20.20**. L-ewwel monitu kien sar mill-Qorti f'kaz fejn kienet kontestata d-destinazzjoni tal-fond izda ghandu japplika ugwalment fil-kwistjoni hawn devoluta. Issa r-rikorrenti donnu qieghed jghid illi l-buznanna tieghu Maria Camilleri u warajha Edwidge Camilleri ma

kienux jafu x'qieghdin jaghmlu meta indikaw lill-International Marine fuq ir-ricevuta tal-kera. Maria Camilleri kienet tirrilaxxja ricevuti fuq libretti stampati bl-intestatura Maestro G. Camilleri Estates 60, St. Vincent Street, Sliema. Dan fl-ewwel lok juri illi kienet taf tajjeb x'kienet qed taghmel ghaliex jidher li is-sidien kienu fin-negozju tal-kiri tal-proprjeta. Il-Bord izda, ma jistghax ma jaghtix piz lil dak li qalet l-intimata stess li l-kirja tal-fond daret minnufih minn fuq zewgha Joseph Farrugia ghal fuq is-socjeta' International Marine. Ghalkemm kif gia inghad, tali sullokazzjoni kienet projbita, huwa pacifikament akkolt illi s-sid jista' jakkonsenti ghas-sullokazzjoni billi jaccetta l-kera b'mod konsapevoli ta' tali stat. Il-Bord m'ghandux ghalfejn jinoltra dwar it-tifsira tas-sullokazzjoni fil-ligi u fil-gurisprudenza ghaliex dak li l-itimata tobjetta mhux li sehhet sullokazzjoni izda li din sehhet kontra r-rieda tas-sidien.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Paola Deguara et App 1.12.2004** kien ribadit illi *"huwa pacifikament akkolt illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cjoe' li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew trasferixxa l-kirja. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita'. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lill-haddiehor*" – **Concetta Theuma et vs Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et Appell, 20 ta' Frar 1996.** Fil-kawza **Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Paola Deguara et App 1.12.2004** intqal illi "*l-manifestazzjoni tal-kunsens mis-sidien trid ukoll tirrizulta b' mod car u inekwivoku in kwantu tinvolvi rinunzja ta' dritt. U kif maghruf "ir-rinunzji huma 'di stretto diritto' u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta` preciza tar-rinunzjant". (**Kollez. Vol. XXXVI P I p 343**). Fi kliem iehor hemm bzonn li din ir-rinunzja tirrizulta minn att jew kumpless ta' atti li jissupponu necessarjament fir-rinunzjant l-intenzjoni li huwa jabdika d-dritt tieghu (**Kollez. Vol. XXVIII P II p 333; Vol. XXXIV P II p 646**).*" Issa fil-fehma tal-Bord, l-fatt illi sa mill-bidu tal-kirja r-ricevuti hargu diversi drabi fuq International Marine wara li din tal-ahhar kienet thallas f'isimha; l-fatti illi l-istess International Marine

kkomunikat bl-apert tas-sidien f'isimha bhala l-inkwilina tal-fondi u li n-negozju huwa minnha gestit minghajr habi huma biss manifestazzjoni tal-akwiexena tas-sidien precedenti hafna snin ilu. B'hekk jemergi illi dawn il-fondi huma sullokati lis-socjeta' International Marine Centre Ltd bl-approvazzjoni tas-sidien orginali;

Kwantu ghat-tieni premessa, igifieri dik ta' tibdil strutturali minghajr il-permess tas-sidien, anke hawn japplikaw il-konsiderazzjonijiet maghmulha *supra* ghaliex ghad li hemm tibdil strutturali huwa manifest li dan sar hafna snin ilu tant li l-perit arkitett tar-rikorrenti ma kellu xejn x'jirrimarka ghajr n-nuqqas ta' ventilazzjoni fit-*toilet*. Kif sostnew Mary Farrugia u binha, s-sidien kienu konxji ta' dan it-tibdil ghaliex sar proprju bil-kunsens taghhom. R-rikorrenti ma ghandu l-ebda hjiel ta' dak li ppermettew l-awturi tieghu u ma jistghax issa jghid li dak it-tibdil strutturali sar minghajr il-kunsens taghhom. Is-socjeta' intimata kienet ser taghmel tibdil iehor u ghal dan talbet il-permess tal-amministratur tar-rikorrenti meta kien ghadu minorenni u malli kienet registrata oggezzjoni, is-socjeta' rtirat il-pjanijiet taghha.

Anke li ma kienx hekk, fil-kawza **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004** il-Qorti tal-Appell kienet irriteniet illi *"Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-precitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temprat sew fuq l-insenjament ta' l-awturi bhal Pacifici Manzoni u l-Laurant. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-principju illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghat-tgawdija tal-post u l-fond jista' jigi riprestinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni. Ara* ***"Vincenzo Desira vs Angelo Spiteri et", Appell, 7 ta' Gunju 1977; "Maria Scerri vs Domenico Mifsud", Appell, 6 ta' April 1973.***" Tajjeb ukoll li ssir referenza ghall-kawza **Frank Tonna vs Mary Falzon et tad-9 ta' Jannar 2002**. Issa applikat dan ghal-kaz hawn devolut, jemergi illi ma hemm xejn li jiddemostra li t-tibdil li sar imur kontra wahda mill-kondizzjonijiet appena msemmija. Inoltre, r-rikorrenti kellhom jghidu b'mod car

x'kien dan it-tibdil strutturali li mhux kopert bil-kunsens tas-sidien precedenti li ghandu jaghti dritt ghar-ripreza. Kien il-ftuh tal-hitan bejn il-fondi kollha? L-bini tar-raff tal-konkos jew it-tarag tal-hadid jew ir-rikonfigurazzjoni tat-toilet u t-tisqif tax-xaft? Is-suspett tar-rikorrent kien it-tniffid tal-fondi mar-residenza sovrastanti izda dan ma jirrizultax.

Maghmulha dawn il-konsiderazzjonijiet il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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