MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta ta' l-4 ta' Gunju, 2003

Rikors Numru. 49/1989/1

Mary mart it-Tabib Joseph Vella Briffa, Emmanuel Ciantar, Josephine mart Victor Gatt u l-istess Victor Gatt bhala prokuratur tal-assenti Teresa Ciantar, ahwa Ciantar

vs

Salvatore Borg u Joseph Borg bhala prokuratur generali ta' (a) Anthony Borg skond prokura generali tal-14 ta' Awissu 1968 li tinsab fl-atti tal-kawza fl-ismijiet "Calcidonio Ciantar vs Salvatore Borg et" deciza fit-8 ta'
Ottubru 1968 (b) ta' George Borg, Mary armla ta' William Philips nee Borg u Charles Debattista skond prokura generali tas-16 ta' Awissu 1962 li tinsab fl-atti tal-istess kawza kif ukoll (c) ta' Luzio Borg u Mary Scifo skond prokura generali tat-12 ta' Awissu 1962 li tinsab fl-atti tal-istess kawza u Violet mart Joseph Borg u b'digriet tat-13 ta' Jannar 1996 stante l-mewt ta' Salvatore Borg l-intimat, l-atti gew legittimizzati f'isem l-armla tieghu Maria Borg, u

uliedu Joseph, Carmel, Evelyn, Helen, Catherine, Julian, Anthony u Edward u b'digriet tas-17 ta' Jannar 1990 Julian Borg gie awtorizzat bhala kuratur ghall-assenti George u Anthony Borg.

Il-Bord,

Ra r-rikors in esami li bih ir-rikorrenti wara li ppremettew illi l-intimati jiddetienu b'titolu ta' kera minghand l-esponenti il-fond hanut gestit bhala Bar maghruf bhala is-City of London Bar, Main Street, San Giljan u dan bil-kera ta' hamsa u sittin lira Maltin (Lm65) fis-sena jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem l-ewwel skadenza fis-7 ta' Marzu 1989.

Illi l-intimati ghamlu uzu divers mill-fond lilhom mikri billi qeghdin juzawh ghall-bejgh ta' Gazzetti, kiri ta' flats, kif ukoll jservu l-ikel mill-istess fond u dan kontra il-kondizzjonjiet tal-istess kirja.

L-esponenti talbu sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzhom jirriprendu pussess tal-istess fond City of London Bar, Main Street, San Giljan, u dana fi zmien qasir u perentorju previa t-terminazzjoni tal-kirja vigenti favur l-istess intimati u fl-istess hin tordna l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond imsemmi.

Ra r-risposta tal-intimat Salvatore Borg (a fol 9 tal-atti) u li biha espona:

Illi r-rikors kif presentat huwa null ghaliex hemm fost l-intimati l-ohra min ilu mejjet xi zmien u ghalhekk se mai kellhom jitharrku l-eredi taghhom.

Illi jehtieg li r-rikorrenti jaghmlu l-prova li huma l-eredi ta' Calcidonio Ciantar li minghandu originarjament kien inkera il-fond "de quo".

Illi mhux minnu li inbiddlet id-destinazzjoni tal-fond "de quo" li ghadu jintuza bhala bar u fi kwalunkwe kaz kif

jirrisulta ma hemm l-ebda restrizzjoni fuq l-inkwilini dwar l-generu tan-negozju li jista' jigi esercitat minn dan il-hanut.

Illi, bla pregudizzju, "dato ma non concesso" li qed jsir uzu kontra l-kondizzjonijiet tal-kirja, dan gie accettat mir-rikorrenti li nonostante l-allegazzjonijiet taghhom baqghu jircievu l-kera.

Ghaldaqstant t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment in-noti rispettivi tal-partijiet (fol 114 u 118 tal-istess atti).

Ikkonsidra

Illi in rigward l-ewwel eccezzjoni li kienet ta' natura preliminari, din, di gja giet decisa u michuda definittivament kif jidher a fol 43 tal-istess atti.

Ikkonsidra

Illi, mill-istess atti, jidher li l-punt principali, ossija "fact at issue", li ghandu jigi deciz hu jekk l-intimati humiex qeghdin jaghmlu "uzu divers" mill-fond mikri lilhom (bdil fid-destinazzjoni) "billi qeghdin juzawh ghal bejgh ta' gazzetti, kiri ta' flats, kif ukoll jservu l-ikel u dan kontra l-kondizzjonijiet tal-istess kirja".

Illi ghandu jigi notat, kif jidher a fol 87 et seq ibid l-istess post in kwistjoni kien di gja involut f'kaz quddem l-istess Bord, liema kaz kien gie transatt kif rrizultanti mid-dokument esebit mal-atti u li jirregola l-kirja tal-istess fond. Skond l-istess dokument il-post in kwistjoni hu deskritt bhala "<u>hanut" ossija "City of London Bar</u>" u fih jinghad espressament, fil-paragrafu 5, li l-istess lokazzjoni "ghandha tigi regolata unikament mill-kondizzjonjiet kontenuti f'din l-iskrittura u b'hekk qed jigi rexiss "kwalunkwe ftehim antecedenti rigwardanti l-istess hanut …..".

Illi skond il-ligi “in materia” ossija l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-kelma “hanut” tfisser, skond l-artikolu 2, “fond mikri principalment ghal bejgh ta’ oggetti jew merkanzija, bl-ingrossa jew bl-imnut …. u fond b’licenzja ghal bejgh ta’ mbejjed u spiriti jew hwejjeg ta’ ikel jew ta’ xorb ….”.

Ikkunsidra

Illi, hawnhekk, ser jigu sintetizzati l-provi prodotti mill-partijiet in konnessjoni ma’ din il-kwistjoni.

Dawn, principalment huma s-segwenti:-

a) May Underwood (fol 60 ibid) li tirrisjedi fil-vicinanzi tal-istess post spjegat li, fl-istess hanut hi tara nies li qeghdin jixorbu, jieklu panini jew torti, anke fuq barra, fil-parapett, fejn jinsabu xi mwejjed. Inoltre nhar ta’ Hadd, kien hemm okkazzjonijiet meta kienet tara gazzetti esposti ghall-bejgh.

b) Mary Vella Briffa, ir-rikorrenti (fol 62 ibid) wara li rrankontat li, darba, kienet xtrat gazzetta mill-post in kwistjoni u kif il-prezz tal-istess gazzetta kien inghata lura lilha min minn kien beghlha l-istess gazzetta (ara fol 67 ibid), specifikat li din il-kawza kienet giet intavolata “peress illi l-intimat (i) kienu qed iservu ikel fil-fond in kwistjoni u dan mhux skond il-ftehim ….”. Inoltre l-istess rikorrenti kienet innotat tabella mal-bieb tal-flats li kienet avviz li huma kienu ukoll qed jikru l-“flats” mill-istess fond in kwistjoni” (ara r-ritratt markat MVB 4 a fol 67 ibid), In rigward din it-tabella, hi pero’, specifikat li kienet tnehhiet qabel ma bdiet din il-kawza waqt li “banner” li kien qed jirriklama l-gazzetta hawn fuq imsemmija u mixtrija minnha kien tnehha fl-istess gurnata li hi kienet xtratha (ara r-ritratt markat MVB 3 a fol 67). Inoltre, hi kienet rat ukoll fl-istess fond, reklamar b’mezz elettroniku sitwat, internament, fuq il-“bar counter” li bih kienu jigu reklamati appartamenti u karozzi ghal kiri oltre tabelli li kienu jindikaw l-ikel li kien hemm ghall-bejgh mill-istess fond kif ukoll gazzetti esebiti ghall-bejgh “snin qabel ma ftahna l-kawza”.

c) It-Tabib Joseph Vella Briffa (fol 70 ibid) ir-ragel tar-rikorrenti li, di gja, xehdet, jsostni li l-istess fond kien gie mikri bhala "bar" ossija post fejn jigi servit spirti, kafe u te'. Eventwalment pero' mill-istess post beda' jigi servut ikel kemm bhala "take away" kemm mill-istess post principalment torti. Skond ix-xhud dan beda jsir qabel l-1989 ossija qabel ma kienet giet intavolata din il-kawza. Inoltre mill-istess post kienu bdew jinbieghu gazzetti, kull nhar ta' Hadd, kif ukoll jinghataw servizzi ta' natura turistika, reklamati permezz ta' tabella, kif ukoll permezz ta' mezz elettroniku gewwa l-post. In rigward dawn is-"servizzi godda" kienu qeghdin jigu offruti mill-1985 sal-1990. Hu zied jghid illi "Safejn naf jiena, wara li miet missier il-mara tieghu (ossija fl-1986) il-mara tieghi kienet accettat xi kirjiet" u dan avolja hu u martu, mill-1984, kienu joqghodu go appartament fuq l-istess post u hu kien, ta' sikwit, jmur f'terran, bieb ma bieb mal-istess post.

d) Diversi dokumenti minn fol 77 tal-istess atti in sostenn tal-premess oltre nota spjegattiva tal-istess Mary Vella Briffa a fol 122 ibid.

e) L-intimat Salvatore Borg (fol 75 ibid) ikkonferma li kien, flimkien ma hutu, iffirma l-iskrittura gja msemmija, li ggib id-data tal-17 ta' Settembru 1968. Fl-fehma tieghu, fiha "ma hemm xejn li jivjeta l-uzu tal-istess bar. In rigward gazzetti hu cahad li kien jbieghom mill-istess post waqt li sostna li ma kien hemm ebda divjet f'dan is-sens. Inoltre matul April 1984, mal-hajt ta' barra tal-istess hanut kienet twahhliet "black board" li fuqha kien hemm publicizzat li setghu jinkrew appartamenti mill-istess hanut. Filfatt l-istess "black board" kienet tnehhiet wara li saret oggezzjoni ghal dan mis-sid u ma regghux inkrew appartamenti mill-istess hanut (ara l-ittra a fol 85 tal-istess atti).

f) In atti, minn fol 102 sa fol 107 hemm diversi "affidavits" ta' xhieda prodotti mill-intimati. Issir referenza specifika ghal dak maghmul minn Julian Borg, li kien ilu jahdem fl-istess post, ma missieru, Salvatore, mill-1976. Dan, waqt li sostna li sostanzjalment "Il-bar kien ghadu l-istess kif kien meta dhalt" semma', ukoll, li qatt

ma kien sar tisjir fl-istess post in vista li "… lanqas ma hemm kcina" (ara ukoll dak li xehed il-Magistrat Dennis Montebello a fol 114 et seq ibid).

Ikkonsidra

Illi, wara li saret referenza ghal dak kollu li jidher rilevanti ghal dan il-kaz, dan il-kaz jidher impernjat madwar id-definizzjoni moghtija lill-kelma "hanut" skond il-ligi in materia gja citata u dak li hemm imnizzel fl-iskrittura msemmija cjoe "Il-kera tal-hanut in kwistjoni cioe' City of London Bar…..".

Illi l-Bord filfatt jrid jiddeciedi jekk l-inkwilini ghamlux jew le "uzu divers mill-fond lilhom mikri" kif hemm allegat fir-rikors promotur. In rigward dan, mill-premess jidher car u evidenti illi l-post in kwistjoni kien u ghadu jintuza principalment ghall-bejgh ta' xorb ta' kwalunkwe xorta. Hu minnu ukoll li ghal certu zmien fl-istess post kienet issir xi forma ta' attivita' ohra bhal reklamar ta' kiri ta' appartamenti u certi tipi ta' ikel limitati kif ukoll gazzetti. Pero din l-attivita' ma kienetx daqshekk sostanzjali li, b'xi mod, bidlet l-attivita' principali li kienet issir fl-istess hanut. Ghalhekk ma jidhirx li b'din l-attivita' sekondarja u minima bidlet b'xi mod il-generu tan-negozju li l-intimati kienu qed jizvolgu fl-istess post. Ghalhekk ma jidhirx li l-intimati kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja kif hemm allegat fir-rikors promotur.

Illi, dan premess, ma hux necessarju li dan il-Bord jara jekk, filfatt, kif hemm premess fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati is-sid jew l-aventi kawza tieghu tawx il-kunsens taghhom billi accettaw il-hlas tal-kera ossija jekk inghatax il-kunsens tacitament izda b'mod inekwivoku, ghal dan l-istat ta' fatt. L-istess jinghad dwar dak sottomess mill-intimati dwar nuqqas ta' restrizzjoni ta' generu tan-negozju li seta' jsir fl-istess hanut.

Ikkonsidra

Illi, ghalhekk, it-talba kif dedotta mill-istess rikors ghandha tigi michuda. Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad it-talbiet

kif dedotti mill-istess rikors bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti.

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