Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-2 ta' Dicembru, 2002

Rikors Numru. 127/1997/1

Carmelina mart Edgar Camilleri u l-istess Edgar Camilleri, Joseph, John u Dr. Anthony ahwa Spiteri Debono

vs

Ignazio Anastasi Limited u Avukat Simon Galea Testaferrato u l-Prokuratur Legali Gerald Bonello kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw lil-assenti Ronald Spiteri Debono mahtura b'digriet tal-21 ta' Settembru, 1997 u b'digriet tas-17 ta' Frar, 1998 is-socjeta' Allwares Limited giet awtorizzata li tintervjeni fil-kawza in statu et terminis

Il-Bord,

Ra <u>r-rikors</u>

Illi l-esponenti u l-assenti Ronald Spiteri Debono jikru l-fond 6, 7 u 8 St. Anne Square, Sliema bil-kera ta' mitt lira fis-sena (Lm100) tithallas bis-sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza li tmiss tghalaq fit-30 ta' Ottubru, 1997;

Illi s-socjeta' intimata minghajr il-permess tas-sidien, ghalqet il-hanut ghall-diversi xhur, ghamlet diversi alterazjonijiet, anke strutturali, fil-fond u ssullokat il-fond lill-terzi;

Illi ghalhekk r-rikorrenti ghandhom dritt li ma jgedux din il-kira u jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlobu bir-rispett li minhabba r-ragunijiet premessi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom ma jgeddux il-kirja fuq imsemmija, jawtorizza r-ripress tal-fond 6, 7 u 8 St. Anne Square, Sliema u b'hekk jordna l-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-fond fuq imsemmi.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Ra d-digriet tieghu tal-21 ta' Settembru, 1997 u tas-17 ta' Frar, 1998

Rat ir-rikors, id-digriet precedenti, il-bandi mahruga u r-riferta tal-Marixxal;

Billi ma deher hadd biex jaccetta l-kurazija:

Tinnomina lill-Avukat Simon Galea Testaferrata u lill-Prokuratur Legali Gerald Bonello bhala kuraturi ghall-finijiet kollha tal-ligi.

Rat ir-rikors:

Tordna l-hrug tas-soliti bandi.

Ra n-nota ta' l-Avukat Generali tat-13 ta' Ottubru, 1997

Illi hu gie notifkat bil-bandu ghal hatra ta’ kuraturi biex jirraprezentaw lil assenti Ronald Spiteri Debono, u dana fuq talba tar-rikorrenti;

Illi hu ma ghandux il-kwalifiki elenkati fis-subartikolu (2) ta’ l-artikolu 931 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12) u ghalhekk tista’ b’hekk tkun ivvizzjata l-procedura kollha tan-nomina ta’ kuraturi kif mitluba mir-rikorrenti;

Illi l-procedura korretta meta r-rikorrent ma jkunx jaf b’persuni li ghandhom il-kwalifiki msemmija fis-subartikolu (2) ta’ l-artikolu 931 tal-kap 12 hi dik stabbilita fis-subartikolu (3) ta’ l-istess artikolu;

Illi l-esponenti qed jaghmel din in-nota biex jezimi ruhu minn kull responsabbilita’ u biex jaghti l-ghajnuna tieghu biex il-partijiet jgharfu jimxu ahjar.

Ra r-risposta tal-kuraturi Dottor Simon Galea Testaferrata u Prokuratur Legali Gerald Debono:
Illi huma m’humiex edotti mill-fatti u jirrizervaw li jaghmlu dawk l-atti kollha li jkunu jinhtiegu, necessarji u permessi mil-ligi jekk kemm – il darba huma jigu edotti mill-fatti.

Bl-ispejjes.

Ra r-risposta tas-socjeta’ Ignazio Anastasi Ltd (fol 22)

Illi hi qatt ma giet notifikata bir-rikors fuq msemmi, izda giet notifikata biss bin-nota ta’ l-Avukat Generali tat-13 ta’ Ottubru 1997, u kien b’hekk li ndunat bil-proceduri odjerni.

Illi l-fatti u t-talbiet kontenuti fir-rikors huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jidher izjed il-quddiem waqt it-tratazzjoni tal-kawza, billi mhux minnu dak li hemm fih allegat, u billi ukoll meta saret is-sullokazzjoni msemmija s-socjeta’ esponenti, kien ghad ghandha d-dritt li tissulloka l-imsemmi fond.

Ghalhekk ir-rikors ghandu jigi michud bl-ispejjes kollha kontra r-rikorrenti.

Ra r-risposta tas-socjeta' Allwares Ltd (fol 26)

Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt billi:

1. mhux minnu li l-hanut kien maghluq ghal diversi xhur.

2. mhux minnu li saru diversi alterazzjonijiet anke strutturali.

3. mhux minnu li l-fond gie ssullokat lil terzi minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

Illi fil-fatt kif jafu tajjeb ir-rikorrenti, s-socjeta' Allwares Limited ilha tokkupa l-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' sullokazzjoni minn ghand id-ditta Ignazio Anastasi Limited u dan mill-1 ta' Marzu, 1954. Illi minn dak iz-zmien l'hawn ir-rikorrenti dejjem baqghu jircievu l-kera minghajr ilment u dan propju ghaliex meta sar is-sullokazzjoni lid-ditta Allwares Limited dan skond il-ftehim bejn ir-rikorrenti u Ignazio Anastasi Limited. Illi l-istess sullokazzjoni gie rikonuxxut b'sentenza tal-Bord tal-Kera datat 7 ta' Gunju, 1960 fl-ismijiet Carmelo Anastasi nomine vs Enrichetta armla Spiteri Debono et.

Illi huwa minnu li f'perjodu qasir f'1997 sar "refurbishment" fil-hanut izda dan bl-ebda mod huwa ma ifisser li saru alterazzjonijiet projibiti u ma sar ebda alterazzjoni strutturali. L-esponent jaghmel riferenza ghal kawza Alfred Gera de Petri et vs. Theresa Coney Rikors 100/90/B. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti u l-atti.

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati tal-partijiet fis-seduti tal-25 ta' Settembru, 2002 u tat-2 ta' Ottubru, 2002.

Ra l-verbal tat-2 ta' Ottubru, 2002.

Ikkunsidra:

1. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tal-5 ta' Dicembru, 1951 (fol 87-90; fol 44-45 kopja bla data, fol 56-57 kopja bla data) il-familja Spiteri Debono kriet lil Carmela Anastasi in rapprezentanza tad-ditta Ignazio Anastasi Limited il-fond in kwistjoni fejn "inter alia" gie stipulat illi l-kirja kienet 'ghaz-zmien ta' erba' snin di fermo li beda' jghaddi mill-1 ta' Novembru tas-sena kurrenti, 1951, u ghall-erba' snin ohra successivi di rispetto a volonta' ta' l-inkwilin ……(2) bil-kera ta' tnejn u sebghin lira Maltin (Lm72) fis-sena……li jithallas kull tlett xhur bil-quddiem. Gie miftiehem ukoll li l-kerrej seta' jghamel "dawk l-alterazzjonijiet strutturali necessarji sabiex l-imsemmi lokal jigi konvertit f'hanut modern". Il-kerrej inghata l-fakulta' li jissulloka u jwilli lil terzi basta l-kerrejja/cessjonarji godda "jkunu persuni ben visti mill-proprjetarji, jigifieri persuni salvibbli w ta' morali tajba". Fil-fond qabel kien hemm certu Carmel Cilia li deher fuq il-kuntratt u ceda l-jeddijiet tieghu kollha.

2. B'sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-7 ta' Gunju, 1960 (rik. Nru. 802/1959) il-kera zdied ghal mitt lira Maltija (Lm100).

"riparazzjonijiet interni u ordinarji ghall-inkwilin, bid-drittijiet tas-sullokazzjoni jew cessjoni salvo s-sullokazzjoni korreti u salvo l-pattijiet l-ohra tal-kuntratt ta' lokazzjoni (fol 80 u fol 67 l-istess dokument).

3. Din is-sentenza inghatat fis-7 ta' Gunju, 1960. Fid-19 ta' Ottubru, 1959 kien gie pprezentat rikors minn Carmelo Anastasi in rapprezentanza ta' Ignazio Anastasi Limited fejn intqal li r-rikorrent diga' pprevalixxa ruhu mid-dritt li ghandu taht il-precitat kuntratt ta' lokazzjoni u ssulloka……lil Messrs Allwares Limited". Meta inghatat s-sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera kienet diga' saret is-sullokazzjoni tal-fond. Il-Bord accetta dik is-sullokazzjoni imma ddecidiha li wara ma jsirux sullokazzjonijiet jew cessjonijiet ohra (fol 128, kif ukoll ftehim a fol 85-86).

4. Ir-rikorrenti esibew avviz minn Allwares Ltd li intbaghtet lir-Registratur tal-Kumpaniji fejn gie mgharraf li fit-3 ta' Gunju, 1997

"Pauline Anastasi, Oreste Anastasi and Albert Anastasi … have ……as directors of the company and that Leonard Cassar……and Rita Cassar…..were appointed as directors of the company……"

5. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti biex jiehdu f'idejhom il-fond hi:

"Is-socjeta' intimata minghajr il-permess tas-sidien ghalqet il-hanut ghal diversi xhur".

6. Ir-rikorrent Edgar Camilleri xehed illi

"F'Jannar 1996 kien hemm bomba u ghamlet xi hsara……kitbilna……Oreste Anastasi, Managing Director, Director tal-Allwares (kif ukoll) identical letter, kitbilna s-sur Mark Anastasi bhala direttur……kitbuli li seta' jkun hemm xi hsarat strutturali.

7. Izied li ftit wara kien ghaddej mill-inhawi u ra l-hanut maghluq. Ix-xhud isemmi d-data 3 ta' Gunju, 1997. Il-gimgha ta' wara mar fuq il-post u rega' sabu maghluq. Kellu diskussjoni ma' Mark Anastasi, neputi ta' Ignazio Anastasi minn fejn hareg li kien sar irkant tal-fond li kien jintuza bhala ironmongery. Wara gie rrangat il-hanut. Xi ftit jiem qabel it-3 ta' Gunju, 1997 inghalaq u nfetah fit-28 ta' Novembru, 1997 (fol 31). Tbiddel il-generu tan-negozzju.

8. Ir-rikorrent John Spiteri Debono ifisser bid-dettal x'gara bejn Gunju u Novembru, 1997.

(a) Gunju, 1997 – hanut maghluq b'tabella li tghid li kienu qed jghamlu xi stocktaking.

(b) gimgha wara: ra bhal qabel imma 'ghalkemm kellu din it-tabella fuq il-bieb……meta harista gewwa ma kien jidher li hemm hadd.

(c) Gimgha ta' wara: merkanzija kienet inharget kollha u "kien fadal biss l-armaturi u l-counters" li granet wara lanqas dawn ta' l-ahhar ma kienu hemm.

(d) baqa' jara x'qed jigri mill-hanut. Fl-Lulju u Awissu, 1997 il-fond kien vojt. F'Settembru, 1997 bdew isiru xi xogholijiet "fosthom xogholijiet fuq il-pedament. F'Novembru, 1997 il-fond infetah minn nies differenti ghan-negozzju differenti".

(e) Ma giex accettat kera aktar.

9. Giet esebita dikjarazzjoni tad-9 ta' Dicembru, 1954 fejn Carmelo Anastasi Ltd iddikjara li kien issulloka l-fond bl-istess jeddijiet u drittijiet imsemmija fil-kuntratt tan-Nutar Victor Bisazza lil Allwares Ltd rapprezentata mill-Managing Director, Oreste Anastasi (fol 85).

10.Oreste Anastasi fl-affidavit tieghu jsemmi l-ftehim fuq imsemmi, sentenza tal-'Qorti' tas-7 ta' Gunju, 1960 (li qatt ma giet prezentata). Il-fond sakemm hu kien Managing Director ta' Allwares Ltd dejjem baqa' miftuh. Isemmi l-bomba li splodiet fl-inhawi f'Jannar, 1996 li "ghamlet hafna hsara fil-hanut izda jiena ma sewwejtx mill-ewwel". Avza lis-sid izda "kien impossibbli li xoghol isir malajr minhabba li l-hsara kienet estensiva" (fol 91). Izied li f'Gunju, 1997

"il-post kellu bzonn ta' refurbishment sostanzjali u dan anki b'rizultat tal-bomba" (ibid).

In kontro-ezami x-xhud tilef il-pacenzja fit-twegibiet tieghu (fol 140-150).

11.Leo Cassar prodott minn Allwares Ltd li hu direttur, b'referenza ghax-xhieda tar-rikorrent John Spiteri Debono stqarr li

"il-post mhux kien maghluq, il-post ma kienx miftuh ghan-nies. F'Gunju iddecidejt li nbiddlu il-generu, minhabba (li) ix-xoghol…ma kienx qieghed ghaddej tajjeb, hadt decizjoni…ukoll li nghamel refurbishment minhabba

l-bomba……fejn konna soffrejna hsarat konsiderevoli (fol 104) (ara ukoll fol 104-105 u 125).

Ressaq quddiem il-Bord kif saru x-xogholijiet fil-fond bejn il-bidu ta’ Gunju, 1997 u nofs Novembru, (fol 98). Minhabba l-hsarat li saru bl-espluzjoni l-fond inghalaq ghal jumejn.

12.Ramon Grech li kien jahdem ma’ Allwares Ltd xehed dwar ix-xoghol li sar fil-fond (fol 124).

13.Ir-rikorrenti jsostnu li l-fond inzamm maghluq bla ebda raguni, volontarjament u minghajr ebda gustifikazzjoni. Jaghmlu emfasi fuq ix-xhieda ta’ Oreste Anastasi dwar il-hsara li ghamlet il-bomba. Is-socjeta’ Allwares Ltd issottomettiet fit-trattazzjoni li riedet taghmel refurbishment fil-fond u dan lestietu fi zmien anqas milli ppjanat.

14.Il-gurisprudenza tghallem illi min izomm il-fond maghluq u mhux juzah bhala hanut jigi li jkun biddel id-destinazzjoni tieghu (‘Galea vs Falzon’, App. Civ. 30/05/02). In-nuqqas ta’ uzu tal-fond ghall-zmien indefinit ghall-iskop li hu mirki jammonta, jekk ma jkunx hemm gustifikazzjoni fic-cirkustanzi specjali tal-kaz ghall-tibdil fid-destinazzjoni tieghu. Biex fond ikellu u jibqa’ jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-hanut jehtieg li jkun jibqa’ uzat bhala tali (‘Caruana vs Aquilina’, 22/05/89, ‘Borg vs Cortis’, 19/02/80, Appelli Civili). Biex dan in-non uso jammonta ghall-uzu diversi hemm bzonn li jghaddi certu zmien volutabbli skond ic-cirkustanzi tal-kaz u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi raguni rresistibbli (‘Bonello vs Cassar’, 24/11/86, App. Civ).

15.Il-partijiet jaqblu li l-fond inzamm maghluq bejn Gunju 1997 – Novembru 1997. Jirrizulta li s-socjeta’ kovnenut li hija l-inkwilina tal-fond issullokat lis-socjeta’ intervenuta il-fond meta kien ghadu jintuza bhala ironmongery. Wara xi zmien l-ahhar imsemmija socjeta’ iddecidiet li tbiddel l-generu tan-negozzju. Waqt it-trattazzjoni saret referenza ghal dan it-tibdil: jigifieri ma setax isir. Fil-kuntratt tal-5 ta’ Dicembru, 1951 jissemma li l-kerrej seta’ jaghmel mill-

fond ‘hanut modern’. Ma jissemma xejn aktar dwar l-uzu tal-post. Is-sullokazzjoni li saret minn Ignazio Anastasi Ltd lill-Allwares Ltd ma biddlet xejn minn dan. Fuq dina il-punt ma sar ebda tibdil fis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-7 ta’ Gunju, 1960. Ghalhekk ma hemm xejn fil-ftehim kontra li ‘ironmongery’ titbiddel f’hanut tal-hwejjeg. Fil-fond sar ‘refurbishment’ u tibdil li dam sejjer mal-hames xhur skorruti. Din hija bidla ghal kollox li kellha ta’ bilfors tiehu certu zmien.

16.Ir-rikorrenti ghamlu referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re ‘Grima vs Aquilina’ (29/10/66)/ F’dik il-kawza l-Qorti deherilha li l-intimat ‘drycleaner’ ma kienx kredibbli meta qal li ma hiex jiftah fix-xhur tas-sajf u li zminijiet ohra ma kienx jiftah ghax kellu hsara fil-magna.

17.Saret referenza ghas-sentenza moghtija mill-Bord (kif presedut) fit-3 ta’ April, 2001 in re ‘Demanuele vs Fast Foods Ltd’ u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-30 ta’ Settembru, 2002. Hemmhekk post f’Bugibba f’Jannar u Frar ta’ kull sena kien jinzamm maghluq ghax ma jkunx hemm negozzju. Irrizulta li l-kerrej kien qed imexxi n-negozzju kif ifettillu tant li xhud li ressaq hu stqarr

“Bhalissa m’ghandniex impjegati peress li ghadna konvenju biex inbiegh il-kumpanija ma’ terzi u dan l-agreement li ghandu sena, sentejn biex jippruvawh biex jara jekk tfitxux jew le”.

Qamet ukoll il-kwistjoni ta’ kemm kienu kredibbli r-rapprezentanti tas-socjeta’ intimata. Il-fond kien qed jintuza biex isir negozzju <u>fuqu</u> u mhux minn <u>go fih</u> b’dannu ghas-sid.

18.Fil-kaz li ghandu quddiem il-Bord il-fond dam maghluq ghal ftit xhur biex isir ‘refurbishment’. Huwa minnu kif jghidu r-rikorrenti li l-bidla fil-generu ma saritx imhabba l-espluzjoni tad-29/30 Jannar, 1996. Imma l-bidla kif hinu l-ftehim setghet issir (ara Gera de Petri vs Coney, App. Mill-Bord, 22 ta’ Ottubru, 1998 imsemmija mill-kuraturi). Ma

jistax jinghad li hawn ‘non uso’ fit-tifsira li taghti l-gurisprudenza.

19.Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti imsejsa fuq l-ewwel kawzali.

20.It-tieni kawzali tar-rikorrenti li hi s-socjeta’ intimata “ghamlet diversi alterazzjonijiet anke strutturali fil-fond”.

21.La tbiddel il-generu tan-negozzju ta’ bilfors kellu jsir xi tibdil. Ir-rikorrent Edgar Camilleri isemmi “jirrangaw il-hanut, biddlu ic-cangatura ossija l-madum, et” (fol 31). Apparti li ma jissemma xejn izjed skond il-ftehim originali gie miftiehem li “kwalunkwe benefikat li jsir fl-imsemmi post ghandu jibqa’ a vantagg tas-sidien”. Ma gie ppruvat xejn dwar din il-kawzali.

22.Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti imsejsa fuq it-tieni kawzali.

23.It-tielet kawzali: “is-socjeta’ intimata ssullokat il-fond lill-terzi”.

24.Il-Bord jaghmel referenza ghal dak li intqal fuq dwar transazzjonijiet li saru fuq il-fond (para. 2-5). L-aggravju tar-rikorrenti hu aktarx dwar kif ‘dahlu’ fil-fond Leonard u Rita Cassar. Mid-dokument a fol 63 jirrizulta li dawn huma d-diretturi ta’ Allwares Ltd b’effett mit-3 ta’ Gunju, 1997. Qabel d-diretturi kienu Pauline Anastasi, Oreste Anastasi u Albert Anastasi. Mix-xhieda jirrizulta li l-ishma tas-socjeta’ Allwares Limited, li hadet b’sullokazzjoni l-fond, inxtraw mill-mizzewgin Cassar. Allwares Ltd ghada s-subinkwilin tal-fond. Tibdil ta’ Diretturi ta’ socjeta’ u bejgh ta’ ishma ma jfissirx sullokazzjoni. Cassar jidher li riedu jixtru l-fond. Meta dan ma sehx xtraw l-ishma ta’ Allwares Limited. L-inkwilin tal-fond hi s-socjeta’ ‘Ignazio Anastasi Ltd’ u s-subinkwilin ghada s-socjeta’ ‘Allwares Ltd’. Il-qaghda ghada kif kienet fis-7 ta’ Gunju, 1960 meta inghatat is-sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera (fol 80). Minn dak inhar ma saret ebda sullokazzjoni.

25.Il-Bord qed jichad ghalhekk it-talba tar-rikorrenti msejsa fuq it-tielet kawzali.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti. Is-socjeta' ‘Allwares Ltd’ li interveniet fil-kawza thallas l-ispejjez taghha. L-ispejjez l-ohra jithallsu mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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