



MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta ta' l-4 ta' Frar, 2004

Rikors Numru. 9/1997/1

Vincent Curmi bhala mandatarju ta' l-assenti Corinne
Ramsay

vs

Joseph Zammit

Illum 4 ta' Frar 2004

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrent nomine, wara li ppremetta illi permezz ta' skrittura privata tal-11 ta' April 1951 – hawn annessa bhala Dokument A – l-ante causa ta' l-esponenti nomine kienu taw lill-ante causa ta' intimat b'titolu ta' lokazzjoni l-fond 60, Jetties Wharf, Marsa, versu l-kera ta' hamsin lira Maltin (Lm50.00) fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, prossima skadenza fil-15 ta' Lulju 1997.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-esponenti nomine sar jaf li l-intimat m'ghadux qieghed juza dan il-fond ghall-uzu tieghu, u dan in-non uso jikkostitwixxi ksur tal-kundizzjonijiet lokatizzji oltre tibdil fid-destinazzjoni tieghu;

In oltre, l-esponenti nomine sar jaf li l-intimat ssulloka jew ceda l-lokazzjoni tal-fond fuq imsemmi.

Talab li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond 60, Jetties Wharf, Marsa, billi okkorrendo jipprefigi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament ta' l-istess intimat.

Bl-ispejjez.

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi:

1. illi in linea preliminari, ir-rikors huwa irritu u null stante illi ma giex prezentat quddiem it-Tribunal illi ssir referenza ghalih fl-okkju ta' l-istess rikors;
2. illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, dan it-Tribunal ma huwiex kompetenti sabiex jiehu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti, kif jigi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;
3. illi ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti jridu qabel xejn jiproducu l-prokura illi huwa jallega illi gahndu mingahnd Corinne Ramsay.
4. Illi ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti jrid jipprova t-titolu ta' proprjeta' tieghu fuq il-fond de quo;
5. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda ghaliex fl-ewwel lok mhux veru illi l-esponenti ma huwiex qieghed juza dan il-fond ghall-uzu tieghu; u fit-tieni lok lanqas huwa veru illi l-esponenti b'xi sullokazzjoni vera jew allegata kiser il-kundizzjonijiet tal-kera vigenti favur tieghu.

Kopja Informali ta' Sentenza

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra l-atti kollha tar-Rikors, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

Ra l-verbal tat-30 ta' Ottubru 2002 fejn il-partijiet qablu illi l-provi migbura fir-Rikors numru 10/1997 fl-ismijiet: "Tempesta Limited vs Joseph Zammit" pendenti quddiem dan il-Bord ukoll kellhom jghoddu anke ghar-Rikors prezenti.

Ra wkoll in-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet dwar dan il-kaz.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti bhala amministratur u ghan-nom tas-sid qed jitlob li jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond mikri lill-intimati ghal zewg ragunijiet:

- (i) in-*non uso*; u
- (ii) is-sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja favur terzi.

Dawn iz-zewg ragunijiet ghaliex is-sid ghandu jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond mikri huma regolati bl-artikolu 9 tal-Kap.69.

Imma qabel ma jigi ndagat il-mertu, jinhtieg qabel xejn li jigu ezaminati l-eccezzjonijiet ta' natura preliminari ta' l-intimat.

L-ewwel eccezzjoni giet superata b'digriet ta' dan il-Bord tad-29 ta' Ottubru 1997.¹

Dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal ma tressqu ebda sottomissjonijiet u c-Chairman lanqas ma jara ebda raguni ghaliex Rikors bhal dak prezenti, li jittratta kwistjonijiet li nqalghu bejn il-kontendenti fil-

¹ A fol.27 tal-process

perijodu tar-rilokazzjoni a tenur tal-Kap.69, m'ghandux jigi ttrattat quddiem dan il-Bord.

L-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti sabiex jidher ghan-nom tas-sid giet ippruvata permezz tal-prokura relattiva ipprezentata fl-udjenza tat-18 ta' Novembru 1997.²

Il-prova tat-titolu giet sodisfatta permezz tad-dikjarazzjoni tan-Nutar Tonio Spiteri tas-17 ta' Ottubru 1997.³

Dwar il-mertu: ghall-ewwel raguni tan-*non uso* ma jidher li tressqu ebda provi konvincenti. Anzi qed jigi allegat mir-rikorrent stess illi l-fond qed jintuza minn terzi li lilhom giet moghddija l-kirja mill-intimat. Jirrizulta mill-iskrittura privata tal-11 ta' April 1951, li permezz taghha missier l-intimat kien ha minghand l-awturi fit-titolu tas-sid prezenti l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera, illi l-fond in kwistjoni kellu jintuza bhala mahzen.⁴ Inghad mill-Qrati taghna illi:

*".... Gie konstantement ritenut li n-nuqqas ta' uzu ta' fond jammonta ghall-bdil fid-destinazzjoni cioe' ghall-uzu divers tal-fond. Pero' fil-kaz ta' mahzen, il-fatt li l-fond jinsab maghluq ma jwassalx bilfors ghal nuqqas ta' uzu, imma huwa cirkostanza li l-Bord jiehu in konsiderazzjoni biex jasal ghall-konkluzjoni tieghu jekk fil-fatt il-kerrej huwiex qieghed jahzen mekanzija fil-fond."*⁵

Fil-kaz prezenti jirrizulta illi l-fond in kwistjoni mhux vojg, imma fih qed jinhaznu xi oggetti. Fi kliem l-A.I.C. David Pace, meta zamm access fil-fond in kwistjoni fuq inkarigu tas-sid fis-16 ta' Mejju 1996, huwa sab hemm: "*xi cimi u hbula qodma, u xi affarijiet mahzunin mal-gnub tieghu.*"⁶ Hekk ukoll l-intimat spjega illi f'dan il-fond izomm: "*mas-sebghin billiards, sebghin jew mija insomma f'dan il-fond in-number 60.*" Zied jghid ukoll illi huwa kien fin-negozju ta' l-amusemnet machines. Illum huwa semi-irtirat

² Dok. VC.6 a fol.35.

³ ara certifikat relattiv a fol.26

⁴ ara Dok.A anness mar-Rikors promotur a fol.2

⁵ Appell:P.Zammit vs S.Mizzi:14.7.1988,kollez.vol.LXXII.ii.283; ara wkoll sentenzi ta' dan il-Bord:H.Debrincat vs.Cilia Products Ltd.:15.11.2000 u L.Gatt vs.Pauline Cassar:13.10.99

⁶ ara affidavit ta' l-A.I.C. Pace tal-5 ta' Dicembru 1997 a fo..45 tal-process numru 10/1997

imma xi kultant ibiegh mill-magni li ghandu mahun f'dan il-post.⁷ Ghalhekk xi tip ta' uzu qiegħed isir minnu, u kif ingħad fis-sentenza citata, zgur mhux il-kaz li mahzen għandu jinzamm miftuh regolament bħal hanut. Dwar dak li jgħid l-A.I.C. Pace fl-affidavit tiegħu fis-sens illi meta ried jagħmel l-access kellu jistenna lil terza persuna biex tigi tiftaħlu l-post għax l-intimat ma kellux cavetta, l-istess intimat spjega illi din ic-cavetta dakinhar kienet f'idejn lavrant tiegħu, certu Ciantar, li kien johodlu hsieb dak il-mahzen.⁸ Konsegwentement sa fejn it-talba hija ibbazata fuq din ir-raguni ma tistax għalhekk tintlaqa'.

Sabiex tirnexxi talba bbazata fuq ir-raguni tas-sullokazzjoni jew cessjoni, huwa stabbilit fil-gurisprudenza lokali illi:

"....l-prova tac-cessjoni jew ta' xi forma ta' trasferiment tal-lokazzjoni kellu jipprovaha min jallegaha u cioe' r-rikorrenti appellanti;

*Inoltre tali prova, kif ga' konstantement gie riadbit minn dawn il-Qrati, kelha tkun wahda cara u univoka u ma thalli l-ebda dubbju ragonevoli. Altrimenti, il-Qorti u l-Bord kienu jkunu obbligati jiffavorixxu lill-inkwilin u jsalvaw il-kirja għaliex ikun gie adegwatament stabilit illi ma kienitx tirrizulta c-cessjoni allegata li timplika r-rinunzja attiva ta' l-inkwilin għal kull interess li seta' kellu fil-kirja favur tiegħu. Kellu ovvjament jigi ppruvat mhux biss il-fatt tac-cessjoni jew trasferiment tal-kirja lil terzi imma ukoll il-fatt li tali cessjoni jew trasferiment sar ad insaputa tas-sid u kontra l-volonta' espressa tiegħu."*⁹

Il-fond in kwistjoni kien hadu originarjament Anthony Zammit, missier l-intimat prezenti, permess ta' l-iskrittura privata ġia msemmija tal-1951 flimkien mal-fond l-iehor mertu tal-kawza numru 10/1997 quddiem dan il-Bord ukoll.¹⁰ F'xi zmien wara, l-intimat beda jinnegozja bi shab ma' certu John Said u infatti anke ffurmaw kumpanija kummercjali bejniethom fl-1972, il-"Malta Coin Equipment

⁷ ara deposizzjoni intimat tat-2 ta' Dicembru 1998 a fol.52 tal-kawza presenti

⁸ ibid a fol.53

⁹ Appell: R.Azzopardi et noe vs Peter Portelli: 6.10.1999; kollez. vol.LXXXIII.ii.80

¹⁰ Dok.A a fol.2

Kopja Informali ta' Sentenza

Limited" biex jinnegożjaw il-kiri ta' *slot machines* u loghbiet oħra lil kazini u hwienet.¹¹ Dawn il-magni kienu jinzammu fil-fond numru 58, Jetties Wharf, il-Marsa, mikri wkoll għand l-intimat, imma mkien ma rriuzta illi l-fond in kwistjoni qatt intuza għal dan l-iskop ukoll. Ma rrizltaw ebda cirkostanzi li jistghu jindikaw illi qatt kien hemm xi sullokazzjoni jew cessjoni ta' dan il-fond ukoll lil John Said, it-tifel tiegħu Patrick jew xi terza persuna oħra. Irrizulta biss illi l-fond nunru sittin (60) Jetties Wharf, il-Marsa, kien u baqa' dejjem f'idejn l-intimat u misseru u għalhekk din ir-raguni għar-ripresa tal-fond mikri lanqas ma giet ippruvata.

Għal dawn il-motivi tiddeciedi r-Rikors, billi tichad it-talba tar-rikorrent nomine, bl-ispejjeż kontra tiegħu.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registatur

Vera kopja

Għar-Registatur

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

¹¹ ara Dok.Z a fol. 60 -63 tar-Rikors Nru.10/97 quddiem dan il-Bord ukoll