MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta ta' l-4 ta' Frar, 2004

Rikors Numru. 10/1997/1

Tempesta Limited

vs

Joseph Zammit

Illum 4 ta' Frar 2004.

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu s-socjeta' attrici, wara li ppremettiet illi permezz ta' skrittura privata tal-11 ta' April 1951 – hawn annessa bhala dokument A – l-ante causa ta' l-esponenti kienu taw lill-ante causa ta' intimat b'titolu ta' lokazzjoni l-fond 58, 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.

Illi l-esponenti saru jafu 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 saru jafu li l-intimat ssolloka jew ceda l-lokazzjoni tal-fond fuq imsemmi.

Talbet li dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha jirriprendi l-pussess tal-fond 58, Jetties Wharf, Marsa, billi okkorrendo jipprefiggi 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 riferenza 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 gahs-suespost, ir-rikorrenti jrid jipprova t-titolu ta’ proprjeta’ tieghu fuq il-fond de quo.

4. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati 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-kondizzjonijiet tal-kera vigenti favur tieghu.

5. 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 wkoll in-Noti ta’ Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet dwar dan il-kaz.

Ikkunsidra:

Illi s-socjeta' rikorrenti qed titlob li tigi awtorizzata tirriprendi l-pussess tal-fond mikri lill-intimat 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 presenti li jittratta kwistjonijiet li nqalghu bejn il-kontendenti fil-perijodu tar-rilokazzjoni a tenur tal-Kap.69, m'ghandux jigi mismugh minn dan il-Bord.

Il-prova tat-titolu giet sodisfatta permezz tad-dikjarazzjoni tan-Nutar Tonio Spiteri tal-24 ta' Ottubru 1997.[2]

Dwar l-ewwel raguni ghar-ripresa tal-fond mikri, u cioe' dak ta' n-*non uso* ma jidher li tressqu ebda provi konvincenti. Anzi qed jigi allegat mis-socjeta' rikorrenti stess illi l-fond *de quo* 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

[1] A fol.22 tal-process
[2] ara certifikat relattiv a fol.21

kien ha minghand l-awturi fit-titolu tas-sid presenti l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera, illi dan il-fond kellu jintuza bhala mahzen.[3] Inghad a propositu 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 merkanzija fil-fond*." [4]

Fil-kaz prezenti jirrizulta illi l-fond in kwistjoni mhuwiex vojt, imma fih qed tinhazen merkanzija li ghandha x'taqsam ma' *slot machines* u loghobiet ohra li jinkrew fil-kazini u l-hwienet tax-xorb.[5] Ghalhekk xi tip ta' uzu qieghed isir minnu, u kif inghad fis-sentenza citata, zgur mhux il-kaz li mahzen ghandu jinzamm miftuh regolarment bhal hanut. Konsegwentement sa fejn it-talba prezenti tistrieh fuq din ir-raguni, ma tistax ghalhekk tintlaqa'.

Sabiex tirnexxi talba bbazata fuq ir-raguni tas-sullokazjoni 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 ribadit minn dawn il-Qrati, kellha tkun wahda cara u univoka u ma thalli l-ebda dubbju ragonevoli. Altrimenti,ilQorti u l-Bord kienu jkunu obbligati jiffavorixxu lill-inkwilin u jsalvaw il-kirja ghaliex ikun gie adegwatament stabilit illi ma kienitx tirrizulta c-cessjoni allegata li timplika r-rinunzja attiva ta' l-inkwilin ghal kull interess li seta' kellu fil-kirja favur tieghu. Kellu ovvjament jigi ppruvat mhux biss il-fatt tac-cessjoni

[3] ara Dok.A anness mar-Rikors promotur a fol.2
[4] 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
[5] ara xhieda ta' Umberto Pergola, ta' l-10 ta' Dicembru 1997.

jew trasferiment tal-kirja lil terzi imma ukoll il-fatt li tali cessoni jew trasferiment sar ad insaputa tas-sid u kontra l-volonta' espressa tieghu." [6]

Il-fond in kwistjoni kien hadu originarjament Anthony Zammit, missier l-intimat prezenti, permezz ta' l-iskrittura privata gia msemmija tal-1951.[7] 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 Limited" biex jinnegozjaw il-kiri ta' *slot machines* u loghbiet simili lil kazini u hwienet ohra.[8] L-istess intimat u John Said isostnu illi dan kien sar bil-kunsens ta' certu Alfred Delia li dik il-habta kien jamministra l-beni tal-Markiz Scicluna, is-sid originali. L-intimat isostni wkoll illi kienet saret skrittura ohra fejn Said gie awtorizzat jaghmel uzu mill-fond mikri. Said innifsu pero' fid-deposizzjoni tieghu ma kienx cert minn dan,ma riedx jikkommetti ruhu u lanqas seta' jipproduci ebda kopja ta' l-istess skrittura jew xi tip ta' prova ohra f'dan ir-rigward.[9] Wara xi zmien fit-thaddim ta' dana in-negozju permezz tal-kumpanija msemmija, John Said irtira u minfloku beda jmexxi ibnu Patrick. Missier l-intimat sadanittant kien lahaq miet, u l-inimat ukoll ma' z-zmien beda jnaqqas l-interess, sakemm spicca jmexxi kollox Patrick Said wahdu li fforma kumpanija gdida wahda,il-PJS Limited, li fiha l-intimat ma kellu ebda ishma.

Sinjifikanti hafna f'dan ir-rigward ir-risposti li ta l-intimat ghad-domandi li kienu qed isirulu dwar min jaghmel uzu mill-fond in kwistjoni u cioe' n-numru 58, Jetties Wharf il-Marsa:

"Dr.Therese Cachia: Inti qed tghid illi dan il-fond qieghed jintuza?

Xhud: Il-58

---

[6] Appell: R.Azzopardi et noe.vs Peter Portelli: 6.10.1999; kollez. vol.LXXXIII.ii.80
[7] Dok.A a fol.2
[8] ara Dok.Z a fol. 60 -63 tar-Rikors Nru.10/97 quddiem dan il-Bord ukoll
[9] ara deposizzjoni John Said tat-13 ta' Ottubru 1999 a fol.73

Dr.Cachia: l-58 qieghed jintuza minn kumpanija li ganndek inti mas-sur Said?

Xhud: Issa ttifel tieghu,konna kellna tliet kumpaniji, ghall-istess generu qeghda tintuza, l-istess.

Dr.Carmelo Galea: Min juzah, il-kumpanija jew inti?

Xhud: Juzah Patrick Said hemmhekk, it-tifel ta' Johnny Said, juzah hemmhekk.

Magistrat: Biss inti ghandek xi sehem f'din il-kupnaija li gahndu Patrick Said?

Xhud: Bhal issa m'ghandix,le….

Dr.Cachia: Jigifieri bhal registered office tal-kumpanija hija hemmhekk,hija 58?

Xhud: Din il-kumpanija jiena m'ghandix x'naqsam fiha,le le qed tifhem.

Dr.Cachia: Jigifieri inti assenjat il-post,tajt il-post?

Xhud:Ezatt,ezatt.

Dr.Cachia: lil din il-kumpanija

Xhud: Ezatt,yes,ezatt,ehe….."[10]

L-istess Patrick Said ikkonferma li din hija l-posizzjoni prezenti.

"….Qabel kien hemm missieri f'dan ix-xoghol, imbaghad ghamel shab ma' Joe Zammit.

Mistoqsija:Meta ghamel shab iffurmaw kumpanija jew shab fuq isimhom biss jahdmu?

[10] ara deposizzjoni Joseph Zammit tat-2 ta' Dicembru 1998 a fol.55 -56 tal-process

Xhud; Fuq isimhom biss zgur,jidhirli.

Mistoqsija: Bhala rikonoxximent ta' l-uzu tal-post, tista' tghidilna kemm thallas fis-sena?

Xhud: Jiena, ma nhallas xejn jiena.Jiena naghti bhala 'sleeping partner' lis-sur Zammit.

Mistoqsija: Kemm hu dan l-ammont?

Xhud: Mhux dejjem l-istess.

Mistqosija: Bejn wiehed u iehor?

Xhud: Daqqa tlett mija (Lm300),daqqa mitejn (LM200) fis-sena.

Mistoqsija: Meta tghid li huwa 'sleeping partner' semplicement ghax taghtih dan ir-rikonoxximent jew ghandu x'jaqsam fin-negozju?

Xhud: No,ghax kellu certi kaxxi tal-Video Games kienu baqghu fil-kumpanija,allura.

Mistoqsija: Liema kumpanija Sur Said?

Xhud: Mhux kumpanija, bil-Video Games u affarijiet hekk. Mhux kumpanija jigifieri. Ma kienx hemm kumpanija dak iz-zmien.

Mistoqsija; Illum hemm?

Xhud: Illum iva.

Mistoqsija: X"jisimha?

Xhud: Il-PJS. Ghandi VAT number…

Mistoqsija: Is-sur Zammit ghandu x'jaqsam mal-PJS?

Xhud: No. ….

Mistoqsija:Il-Video Games tas-Sur Zammit illum il-gurnata kemm ghandhom zmien fuqhom?

Xhud: Ma nafx. Illum tkissru.

Mistoqsija: jigifieri ghadhom jezistu jew ma ghadhomx jezistu?

Xhud: No,hi, spiccaw….."[11]

Il-fatt li Patrick Said jghid illi l-kumpens ta' parti mill-profitti qed jaghtih lill-intimat bhal "*sleeping partner*" fin-negozju tieghu ma jaghmel ebda differenza, ghax kif intqal mill-Qorti ta' l-Appell:

"*Il-patt li wiehed mill-partijiet jassenja lill-parti l-ohra kwota tal-profitti tal-hanut mhix bizzejjed biex jikkostitwixxi socjeta' jew assocjazzjoni bejn dawk iz-zewg persuni. Ghalhekk jekk il-kerrej jitlaq' l-ezercizzju tal-hanut lil haddiehor, li jobbliga ruhu li jhallas lil dak il-kerrej sehem mill-profitti minghajr ma jissemma xejn li dak l-inkwilin ghandu jbati sehem mill-perditi eventwali ta' dak il-hanut, ma jistax jigi ritenut li l-intenzjoni kienet li jiffurmaw socjeta' jew assocjazzjoni bejniethom, izda tirrizulta l-figura ta' lokazzjoni u r-rata ta' profitti stabilita favur l-inwkilin tirraprezenta l-prezz tal-istess lokazzjoni. Konvenzjoni simili minghajr il-kunsnes tas-sid tal-hanut tintitola lil sid il-hanut jitlob ir-ripreza tal-pussess ta' l-istess hanut.*"[12]

L-intimat jikkontendi illi ghal dak kollu li ghamel gab il-kunsens ta' l-amministratur tas-sid, u fi kwalunkwe kaz is-sid minkejja li kien jaf b'din is-sitwazzjoni kien akwiexxenti u qatt ma pprotesta bl-ebda mod. Apparti l-fatt illi, kif gia nghad, il-kunsens espress tas-sid permezz tas-sur Delia qatt ma gie ppruvat, lanqas jista' jinghad illi gie ppruvat xi kunsens tacitu. Anzi mix-xhieda prodotti mis-socjeta' rikorrenti jirrizulta appuntu l-kuntrarju. Infatti malli bdew jissuspettaw illi l-inkwilin kien ghadda l-fond lil terzi ma

[11] ara deposizzjoni Patrick Said tat-30 ta' Ottubru 2002 a fol.147-148 tal-process
[12] Konti Alfred Sant Furnier vs Francis Bezzina Wettinger: 10.1.03

gietx accettata izjed kera,[13] u l-ahhar ircevuta li giet rilaxxjata kienet dik tas-26 ta' Novembru 1986.[14] Apparti dan, kunsens tacitu ma jiswa xejn f'dan ir-rigward ghax kif qalet il-Qorti ta' l-Appell:

"…..*Il-Bord ghandu jaghti l-permess biex sid il-kera jiehu lura l-fond jekk (fost kazijiet ohra) il-kerrrej,fil-kors tal-kiri ta' qabel…ikun issuloka l-fond….minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera…Ma kienx, ghalhekk, korrett il-Board, meta rritjena li kunsnes tacitu ta' sid il-kera,prezunt mic-cirkostanzi kif apprezzati minnu, kien bizzejjed. Kif qalet din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-12 ta' Mejju 1950,fil-kawza "Spiridione Ellul vs. Giuseppe Buttigieg et.", "Il-ligi, precizament biex tevita l-kwistjonijiet u s-supposizzjonijet ta' approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunens ghas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid li s-semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu,ma kienx hemm ghalfejn jinghad illi l-kunsens mehtieg kien il-kunsens espress. Il-fatt illi l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu" (Kolez.Vol.XXXIV.i.168). Naturalment, dan il-kunsens espress ma hemmx bzonn jirrivesti ebda forma sagramentali; pero' "espress" jehtieg li jkun, ghad illi ghall-prova tal-ghoti tieghu…. meta jigi affermat, jista' jittiehed sussidju anki mic-cirkostanzi…"*[15]

Fil-kaz in ezami ic-Chairman huwa ghalhekk sodisfatt illi gie ppruvat li, f'xi zmien l-intimat ippermetta li fil-fond in kwistjoni tiddahhal merkanzija appartenenti lil socjeta' kummercajli li kien ifforma hu flimkien ma' terzi. Imma mbaghad, anke meta ma baqghetx tiffunzjona din il-kumpanija, huwa ppermetta lil dawn it-terzi, li sadanittant iffurmaw kumpanija ohra,sabiex jibqghu jaghmlu uzu esklussiv mill-istess fond ghall-hazna ta' merkanzija proprja taghhom, li huwa ma kellu xejn x'jaqasm maghha. Ta' dan huwa qed jircievi kumpens annwali minghand l-imsemmi Patrick Said fis-somom imsemija. Huwa evidenti ghalhekk illi hawnhekk kellna cessjoni tad-drittijiet lokatizi mill-istess intimat a favur ta' terzi minghajr

[13] ara deposizzjoni Vincent Curmi a fol.10 -20 tal-process
[14] Dok.VC 8 a fol.32
[15] Kaptan John Beck vs John Cassar Demajo:28.2.1958;Kollez.vol.XLII p.66

il-kunsens espress tas-sid,u l-allegazzjoni tas-socjeta' rikorrenti giet ghalhekk adegwatament ippruvata.

Ghal dawn il-motivi jilqa' t-talba u jawtorizza lis-socjeta' rikorrenti sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond indikat fir-Rikors bin-numru tmienja u hamsin (58) Jetties Wharf, il-Marsa, u ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi terminu ta' xahrejn mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur

< Sentenza Finali >

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