



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH CASSAR**

Seduta ta' l-20 ta' Gunju, 2005

Rikors Numru. 151/2000/1

Rikors Nru: 151/2000

Anna Galea, Jeremy Salomone u Vanessa Salomone

-vs-

St. Julians Band Club

Il- Bord,

Ra r- rikors ta' Anna Galea, Jeremy Salomone u  
Vanessa Salomone fejn jesponu bir- rispettt:

Illi l- esponenti (u ohrajn) jikru lis- socjeta' St. Julians Band  
Club il- fond bin- numru 17, 18, 19, 20 u 21, St. Georges  
Road, San Giljan, bil- kera ta' Lm 43 fis- sena pagabbli  
kull sena bil- quddiem, l- ewwel skadenza fit- 12 ta'  
Marzu, 2001.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi s- socjeta intimata ssulokat u/jew cediet il- fond, jew parti minnu, lil terzi u bidlet l- uzu tal- fond minghajr il- permess tas- sidien.

Ghaldaqstant l- esponeneti jitolbu bir- rispett illi dan il- Bord joghobgu jawtorizzhom ma jgeddux il- kirja fl- iskadenza li jmiss u li jigu awtorizzati jirriprendu pussess tal- fond numri 17 sa 21, St. Georges Road, St. Julians.

Ra r- risposta tas- socjeta' intimata fejn tesponi b' rispett:

1. Illi qabel xejn ir- rikorrenti, wehidhom, u cioe' parti mill- ko- propjetarji, ma jistghux jagixxu ghar- ripreza tal- fond u ghalhekk il- gudizzju mhux integru.

2. Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall- premess ir- rikorrenti iridu jaghzlu it- trieq taghhom u cioe' ma jistghux jallegaw cessjoni u/jew sullokazzjoni ta' parti mill- fond; iridu jghazlu it- triq taghhom sabiex l- esponenti ikunu f' pozizzjoni li jiddefendu ruhom.

3. Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall- premess ir- rikorrenti iridu jippruvaw li kien hemm xi kondizzjoni partikolari, meta saret il- koncessjoni lokatizja tal- fondi in kwistjoni lill- esponenti li tivvjetahom, kif premess, mit- tgawdija tal- fondi mikrija. Fil- fatt kif sejjer jirrizulta waqt it- trattazzjoni tal- kawza il- lokazzjoni in kwistjoni kienet inghatat minghajr l- ebda skrittura ta' xejn u l- awtur tar- rikorrenti kien kera il- fond in kwistjoni lill- esponenti bil- fakolta' lilhom li jaghmlu li iridu basta illi lillu, jigifieri lis- sid, ma jinvolvuhx fi spejjes – vide f' dan ir- rigward is- sentenza moghtija minn dan il- Bord fil- 10 ta' Lulju 1984 fil- kawza fl- ismijiet "Albert Salamone et vs Dottor Gaetano Borg Olivier et nomine" Rikors numru 256B/76.

4. Illi bla pregudizzju ghall- premess ghandu jigi notat ukoll illi l- ewwel darba li r- rikorrenti ma accettawx il- kera kien fit- 12 ta' Marzu 2000, meta, se mai, xi parti tal- fondi imsemmija kienu ilhom immexxija minn persuni imqabbda mill- esponenti almenu sa minn zmien twil qabel.

Kopja Informali ta' Sentenza

Sema ix- xhieda bil- Gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra n- noti ta' osservazzjonijiet tal- partijiet.

Ra l- verbal.

Ikkonsidra,

1. Fis- seduta tat- 30 ta' Jannar 2001 l- intimati ressqu lura l- ewwel eccezzjonijiet.

2. Il- Bord ser jikkonsidra xi punti legali imqajjma f' dawn il- proceduri. Kemm fir- rikors u kemm fir- risposta jissemmew cessjoni / sullokazzjoni. Dawn il- kliem ma jfissrux l- istess imma jintuzaw f' daqqa. "Is- sullokazzjoni a differenza ta- cessjoni tad- drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta' kera, li ghalih sid il- kera principali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill- kuntratt originali tal- kirja u ghalhekk quddiem sid il- kera s- subinkwilin hu terza persuna" (Darmanin vs Camilleri, 28/1/2000 App.). Fin- novissimo Digesto Italiano (voce locazione p.1100) jinghad

"la sublocazione implica una seconda locazione, che puo' essere totale a parziale e la cessione, una vendita del diritto di godimento."

3. L- intimati fin- nota ta' sottomissjonijiet taghhom jirreferu ghall- sullokazzjoni / cessjoni ta' parti ta' fond. Il- gurisprudenza tghallem li "d- dispozizzjoni tal- ligi (art 9 tal- Kap 69) li tilkommina d- dekadenza mid- dritt ta' l- inkwilinat kontra l- inkwilin li jissulloka l- fond minghajr permess tas- sid hija applikabbli anke meta s- sullokazzjoni issir biss ghal- parti mill- fond, u mhux ghall- fond kollu." (VolXXXVII – 1 – 118 u 'Micallef vs Frendo', App. 14/4/1969). L- art 9 (a)(ii) u 9 (a)(iii) tal- Kap 69 iddahlu fil- ligi bl- Att XXVIII ta' l- 1947.

4. Fl- Ordinanza XXI tal- 1931 it- test Ingliz kien hekk:

“wholly sublet the premises or made over the lease’

it- test Taljan

“abbia sublocato il fondo o trasferito la locazione”

Il- qagħda isewwiet bil- Proklama pubblikata u mahruga fil- Gazzetta tal- Gvern tas- 17 ta' Jannar 1946 billi l- kelma ‘wholly’ tnehhiet mit- test Ingliz li gie dikjarat dak awtentiku (p.9319). Is- sullokzzjoni / cessjoni ta' parti ma tistax ssir.

5. L- art 9 (a)(ii) tal- Kap 69 jirreferi għal fondi mikrija bhala djar fejn jghammru n- nies. L- art 9(a)(iii) jirreferi għall- kull sura ta' fond. L- ewwel subinciz isemmi ‘sehem biss mill- fond’ it- tieni jirreferi għal ‘sublokzazzjoni jew cessjoni ta' kirja ta' xi fond.” Dan qed jingħad imhabba xi sottomissjonijiet magħmula mill- intimati fin- nota tagħhom li fil- fehema tal- Bord mhumiex cari bizzejjed. Jingħad ukoll li permezz ta' l- Att V tal- 1955 kazin registrat mal- Kummissarju tal- Pulizija gie mħares bhala ‘hanut’.

6. Mill- provi jirrisulta li fl- 1934 il- kazin kien diga mikri u l- bar kien jinkera minn kazin lil terzi (fol 53). Il- fond kien fi stat iehor u bicca minnhu kienet remissa. Huwa car li meta ssir referenza li s- sidien originali qalu lill- kazin li seta jagħmel li jrid dwn kienu qed jirreferu għall- tibdil strutturali biss u mhux ukoll għall- tranzazzjonijiet. Dan johrog car mix- xheida kif ukoll mis- sentenza mogħtija mill- Bord (diversament presedut) dwar dan il- fond fl- 10 ta' Lulju 1984 (‘Salomone et vs Borg Olivier er noe, fol 46 – 52).

7. Fl- 14 ta' Awissu 1998 il- Kazin “kien ikkonceda b' titolu ta' kera” lil George Gauci “il- bar u r- restaurant.” Din il- kitba tissemma f' ohra tal- 21 ta' April 1999 (fol 46 – 48). Fl- ahhar kitba imsemmija gie dikjarat li George Gauci qabel it- 2 ta' April 1999 kien ‘assejna’ ambjenti fil- kazin lil Silvio Anastasi “biex ikun jista' jezercita in- negozju ta' Restaurant/Cafeteria b' kera ta' Lm 3000 fis- sena. Gauci baqa' jmexxi l- bar bil- kera ta' Lm 1000 fis- sena. Meta

Gauci kien responsabbli ghall kollox kien ihallas iz- zewg ammonti hu i.e. Lm 4000 fis- sena.

8. FI- 1 ta' Awissu 2000 saret kitba privata ohra fejn deheru l- imsemija Anastasi u l- kazin kif ukoll Walter Cassar. Saret referenza ghall- kitbiet ta' qabel u Anastasi bhala l- ewwel parti "qed tassenja id- drittijiet taghha kollha fuq l- imsemmi restaurant bit- tieni parti (Walter Cassar), li da parti tieghu, qieghed jaccetta u jakkwista l- istess drittijiet u t- tielet parti (il- Kazin) tiddikjara li qed taccetta li tillibera lill- ewwel parti, li minn naha taghha taccetta, minn kull relazzjoni maghha u tirrikonoxxi lit- tieni parti bhala l- operatur il- gdid ta' l- imsemmi restaurant" (fol 21). Cassar bhala rikonoxximent hallas Lm 3000 lill- kazin u korrispettiv ghat- tgawdija ta' Lm 3000 fis- sena. Mehmuz mal- ftehim il- partijiet iffirmaw 'tibdil' jew 'allokzjonijiet dekorattivi' li Cassar xtaq jghamel (fol 24). Dawn inghataw importanza fil- proceduri u jidher li twettqu:

- (1) "Id- dekorazzjonijiet li hemm fuq il- hitan tar-restaurant fuq gewwa ibiddilhom minn kif inhuma, ahmar u vjola skur, ghall- kulur iktar 'softer stone'.
- (2) Il- partition door li hemm li jaghti ghall- intrata tal- Kazin jigi rrangat biex ikun bieb li jservi ta' access tajjeb bejn ir- restaurant, l- intrata u l- Bar tal- Kazin.
- (3) Embellishment ta' dik il- parti tal- parapett quddiem ir- restaurant, bi pjanti, liema pjanti u kull embellishment iehor iridu jigu approvati mill- Kumitat.
- (4) Tibdil ta' siggijiet minn tal- hadid ghal tal- injam.
- (5) Titjib tar- refrigerated area fil- kcina." (fol 24 u fol 22 (5))

9. Gie stipulat li t- tmexxija tal- imsemmi restaurant huwa intiz, kif kien dejjem intiz, sabiex iservi lill- membri tal- kazin u l- hbieb taghhom. Seta jsir trasferiment basta jigi approvat mill- kazin. Gew inposti hinijiet "sabiex jigi

godut mill- membri tal- kazin u l- bieb taghhom.” Kull sena kellha tithallas is- somma ta' Lm 300 ghall- festa ta' San Giljan. Cassar dahal responsabbli ghall- kwalunkew danni jekk imur kontra il- ftehim.

10. Kull min ha l- ambjent / ambjenti ried jiehu hsieb il- parti t' isfel tal- kazin, izomm tidher lista ta' prezzijiet approvati mill- kumitat kull sena, tomba u fund raising imorru ghall- kazin responsabbli li jista' ma jhalli l- ebda loghob ta' karti u kull loghob iehor isir bl- approvazzjoni tal- kazin. Il- kontijiet tad- dawl u tat- telefonija kienu a karigu tal- kerrej li kellu jixtri xorb minghand ditta wahda biss. Il- kumitat zamm kontrol fuq min jidhol, fuq il- hin tal- ftuh u l- gheluq fuq l- impjegati fil- ambjenti. Obbliga lill- inkwilin li jzomm siggijiet u imwejjed fuq il- veranda ghall- membri. Gie stipulat ukoll li.

“19. L- inkwilin ma jistax iwahhal l- ebda reklami jew posters minghajr il- permess tal- Kumitat.

20. Gruppi ta' nies li jkunu jridu jorganizzaw xi ikla jew attivita' ohra fil- parti mehalla lill- inkwilin irid ikollhom l- approvazzjoni tal- kumitat.” (fol 42 – 44, Dok KB1)

11. L- ilmenti tar- rikorrenti huma migbura fil- qasir fin- nota ta' osservazzjonijiet taghhom (fol 110)

(i) parti sostanzjali tal- fond gie sullokata lill terzi minghajr il- kunsens tas- sidien.

(ii) minn parti ohra li giet sullokata lill- terzi qed jigi operat bar.

(iii) minn parti ohra li giet sullokata lill- terzi qed jigi operat restaurant.

12. X' fihom it- tranzazzjonijiet li ghamel il- kazin diga gie imfisser fid- dettall (ara fuq). Li jghidu r- rikorrenti:

“Hemm bini li sa ffit zmien ilu kien jinkorpora kazin u bar tal- kazin. Illum dak il- bini barra li jinkorpora ukoll restaurant b' entrata separata, tabella separata u hinijiet ta' ftuh separati u klijentela ukoll separata ghax il- klienti li jmorru gor- restaurant mhumie x in- nies li jmorru l- kazin.”

(fol 17) Ma' l- awtoritajiet kemm il- bar u r- restaurant jidhru ghar- rashom ghall- htigijiet ta' taxxa.

13. Ghall- habta tal- bidu tad- disghinijiet il- partijiet ippruvaw jaqsmu l- propjeta': bicca terga tmur ghand ir- rikorrenti u bicca isir propjeta' tal- kazin. It- tibdil strutturali li kien mehtieg ma giex approvat mill- awtoritajiet u ma sar xejn. Skond Michael Farrugia president ghal hafna snin u li ghadu fil- kazin:

“Meta ahna irrejalizzajna illi dan l- izvilupp flimkien, bejn is- sid u ahna, ma setax isehh u billi kellna s- soqfa ikkundannati u kien hemm ukoll xi hitan, u anke tarag ikkundannati, ahna allura iddecidejna illi nidhlu ghall- riparazzjonijiet ghalina. Fil- fatt biddilna s- soqfa kollha li huma esposti u cioe' ta' l- ewwel sular u qlajna tarag u kien hemm xi hitan li kienu perikoluzi qlajnihom. Meta konna spiccajna dawn ir- riparazzjonijiet kollha illi semmejt, imbghad giet il- proposta tal- barman illi jirringa il- kamra bhala restaurant, halli b' hekk ikollu kcina akbar u l- membri jistghu jigu servuti ahjar u ahna accettajna wkoll. Ghandi nghid illi f' dawn ir- riparazzjonijiet u alterazzjonijiet illi ahna ghamilna, ahna nfaqna is- somma ta' bejn wiehed u iehor Lm 20,000. Il- fondi tal- kazin, prattikament ixxuttaw kompletament. Kien propizjament tfacca dan Zaren Gauci u offra li nirrangaw ghas- spejjez tieghu, din il- kamra bhala restaurant. Minn kamra mhux uzata wisq, ikkonvertejniha f' restaurant u hekk sar, u ilu jintuza bhala restaurant, bejn wiehed u iehor, ghal dawn l- ahhar hames snin.” (fol 56)

14. Jirrizulta li meta dahal Walter Cassar ma rrispettax ir- regolamenti: e.g. ta' isem lir- restaurant (darba XII, darba Acqua Pazza flimkien ma' St. Julians Band Club Fish Restaurant 1927) hareg cards b' wiehed minn dawn l- ismijiet (fol 34), hareg avviz f' gazzetta bl- isem 'XII Restaurant' (Dok I a fol 39), gab riklam bl- istess isem fi ktejjeb 'Restaurants in Malta & Gozo' (fol 40 – 41). Ir- rikors gie prezentat fit- 23 ta' Novembru 2000. Id- dok a fol 39 deher f' gazzetta tat- 22 ta' Novembru 2000. Ir- restaurant ghandu bieb minn barra u bieb minn gol- kazin. Tnehha kollox fuq insistenza tal- Kazin. Ir- restaurant b'

kera fissa gie sviluppat. Gauci xehed, Cassar ma tressaq minn hadd. Il- mobilja fir- restaurant hija tieghu. L- aktar li sahqu r- rikorrenti f' dan ir- rikors kien fuq ir- restaurant, li skond huma bil ftehim miktub mal- kazin, kif kiber fid-daqs, kif jorganizza hu indipendenti mill- kazin u min qieghed hemm jinsab hemm b' cessjoni / sullokazzjoni.

15. Bhal kazini ohra f' Malta u f' Ghawdex dan il- kazin dejjem kellu bar u restaurant u l- bqija tal- bini baqa' ghall-kazin. Ghall- ewwel l- bar kien aktar importanti mir-restaurant, wara l- qagħda inqalbet. Skond il-gurisprudenza bars u postijiet fejn wiehed jidhol go kazin qatt ma gew kunsidrati bhala sullokazzjonijiet jew cessjonijiet imma kuntratti sui generis isejhulhom x' jsejhulhom il- partijiet fil- kitbiet bejniethom.

“Il- Kuntratt li bih id- direzzjoni ta' cirkolu tikri parti mill-lokal tac- cirkolu biex jigi adibit għall- uzu ta' buffet għas-servizz tas- soci tac- cirkolu, għandu go fih in- natura ta' lokazzjoni flimkien ma' dik ta' forniture ta' buffet għall- uzu tas- soci. Dan huwa kuntratt 'sui generis' li ma jaqax taht ir- regoli tal- lokazzjoni.”

Għalhekk meta jispicca z- zmien ta' dak il- kuntratt, min kellu l- bottegin f' idejh ma għandux dritt għar-rikkazzjoni.” (‘Farrugia vs Pullicino noe’, 27/10/1944, Vol XXXIE – XXXIIA – p. 83 – 86. Ara ukoll ‘Zammit vs Attard noe et’, App. Civ. 7/2/1949 – li jghoddu għal kaz ta' illum għalkemm ingħataw qabel ‘kazin’ dahal taht it- tifsira ta' hanut, aktar qrib fiz- zmien ‘Galea vs Galea noe’, App. Civ. 8/1/1965 u ‘Bezzina vs Northern District Homing Union’, Bord, 4/11/2002) Mill- bidu nett il- kazin kien għamel bar li maz- zmien zviluppa skond il- htigiejiet ta' illum. Jista' jkun li l- hidma zdieget. Il- kazin gie zgur modernizzat u billi jistghu jidhlu nies mhux membri u forsi turisti fir- restaurant ma jfissirx li saret cessjoni / sullokazzjoni ta' parti tal- kazin. Il- fond baqa' principalment kazin. Ir- rikorrenti rabtu kawzali ohra ma' ta' 'l- ewwel': li nbidel l- uzu. Billi gol kazin tkabbar ir-restaurant ma jfissirx li l- fond ma baqax kazin. Il- kazin minn dejjem kellu bar u illum minkeja li tkabbru l- bar u zgur ir- restaurant, il- fond baqa principalment kazin. Il-



partijiet ftit li xejn dahlu fuq din il- kawzali, hlief forsi b' mod indirett. (dwar provi fuq bdil ta' destinazzjoni ara App. 'Boffa et vs Borg', 10/1/2000; 'Borg vs W.V.S. (Marketing) Ltd., 1/12/2004; ghall gabra ta' guriprudenza ara 'Galea et vs Falzon et', App. 1/12/2004) Dan ma hu bl- ebda mod bdil ta' destinazzjoni: il- bar li ghall- bidu seta jservi ukoll ikel kien fil- kazin mill- bidu.

16. Fin- nota ta' sottomissjonijiet l- intimati taw l- eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita tal- gudizzju. Din hija eccezzjoni dilatorja u trid tinghata formalment fil- bidunett tal- proceduri. (ara 'Abela vs Abela et', App. 05/3/2003). Ghalhekk kif moghotija hawn din l- eccezzjoni qed tigi michuda. Is- sentenzi msemija fl- istess nota ('Sapiano vs Micallef' u 'Borg mhux Briffa et vs Diacono', App. 13/4/1953, 18/5/53; mhux pubblikati jirreferu ghall- ftehmijiet bejn kerrejja u terzi, ftehmijiet sospettuzi mghamula biex jahbu negozzi ghad- dannu tas- sid li m' humiex hawn applikabbi.

Ghalhekk il- Bord jichad it- talbiet tar- rikorrenti, billi xi sottomissjonijiet maghmula mill- intimati ma gewx milqugha, l- ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il- partijiet.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----