MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2006

Rikors Numru. 77/1998/2

Rikors Nru 77/1998

Palmar Limited

Vs

Victor Ciantar

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mis-socjeta' rikorrenti fit-28 ta' Lulju, 2003 fejn esponiet:

Illi b'sentenza moghtija minn dan il-Bord fis-7 ta' Dicembru, 2000 kien ordnat l-izgumbrament ta'l-intimat Victor Ciantar mis-sala maghrufa *tal-Billiards,* parti mil-lukanda *Point de Vue,* is-Saqqajja, r-Rabat. L-intimat Ciantar appella mis-sentenza izda l-Qorti ta' l-Appell, b'sentenza moghtija fit-28 ta' Dicembru, 2001, ikkonfermat is-sentenza tal-Bord u regghet ordnat l-izgumbrament. L-

intimat talab ritrattazzjoni, u kiseb sospensjoni ta' l-esekuzzjoni tas-sentenza, izda l-Qorti ta' l-Appell b'sentenza moghtija fit-12 ta' Mejju 2003, cahdet it-talba ghal ritrattazzjoni, u s-sentenza ta' zgumbrament setghet fl-ahhar tigi esegwita.

F'xi zmien meta l-fond kien ghadu f'idejh, l-awturi ta' Victor Ciantar ghamel alterazzjonijiet strutturali fil-fond billi issegregah minn tarag li kien parti minnu u li kien jaghtih access ghat-triq pubblika Step Street. Meta, bis-sahha ta' mandat ta' zgumbrament, is-socjeta' rikorrenti hadet lura l-pussess tal-fond, ma nghatax il-fond kollu ghax l-access ghat-tarag u ghat-triq pubblika baqa' mbarrat, u t-tarag baqa' f'idejn l-intimat.

Ir-rikorrenti ghalhekk titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jordna esekuzzjoni ulterjuri billi jordna l-izgumbrament ta' l-intimat mit-tarag u l-access ghat-triq pubblika fi Step Street, biex hekk is-sentenza ta' zgumbrament tkun imwettqa ghal kollox billi r-rikorrenti tiehu l-pussess tal-proprjeta' taghha bl-accessorji kollha taghha, u ma tibqax imfixkla minhabba ghamel unilaterali ta' l-intimat.

Ra r-risposta ta' l-intimat pprezentata fit-12 ta' Awissu, 2003 fejn espona:

1. Illi dak li qed jinghad minn Palmar Limited huwa semplici invenzjoni, kontradetta mid-diretturi stess, u minn provi ohra li se jissemmew.

2. Fl-ewwel lok ghandu jinghad li l-anqas fir-rikors tal-ftuh tal-kawza ma ssemma li l-'billiard room' kellha l-bieb taghha minn fuq it-Triq Saqqajja Hill. Kif issa jippretendu, ghall-ahjar kumdita' taghhom li ghandu jkun hemm access ghat-triq Saqqajja Hill? L-anqas kien hekk mitlub fir-rikors.

3. Imma dan ma kienx zball fir-rikors. Il-fatti hekk huma. Il-Billiard Room, li dwarha sar l-izgumbrament, kellha l-access taghha mill-hanut Black Cat li qieghed

f’Saqqajja Hill, Rabat, u li hu mikri lil Victor Ciantar. Qed tigi esebita ricevuta Dok A, minghand Palmar Limited stess fejn jinghad li l-Billiard Room ghandha access mill-hanut Black Cat. Dan mhux xi zball ta’ Palmar, imma sahansitra s-sidien precenti kienu jaghmlu r-ricevuta b’dak il-mod, li l-access ghall-billiard room kien mill-hanut Black Cat! Qatt ma tissemma li kien hemm il-bieb barra ghal barra fuq Saqqajja Hill.

4. Il-hanut Black Cat mhux tal-kumpanija Palmar, imma tal-gvern. Dan li gej l-avukat sottoskritt jiddikjara li jafu personalment ghaliex kien partecipi fih. Zmien ilu l-gvern, jidher imbuttat minn xi hadd, ried li ikun hemm gheluq bejn il-Black Cat u l-Billiard Room. Fuq dan kien hemm korrispondenza mal-Lands Department. Kieku gara hekk dak iz-zmien, Palmar Limited ma kienx ikollhom jaghmlu kawza, ghaliex il-Billiard Room kienet tkun inaccessibbli mit-triq, u kont tista’ tidhol fiha biss mill-Point de Vue Hotel, li tigi fuqha.

5. Imma hemm fatti ohra li juru li l-allegazzjoni li saret li kien Ciantar li matul il-kirja saqqaf it-tarag hija ghal kollox infondata. Ghall-ahjar tifsira ta’ kollox qed tkun ammessa ma’ din ir-risposta fotografija tal-bibien in kwistjoni, u l-Black Cat u l-Billiard Room. (Dok B). Fuq dan ir-ritratt hemm immarkat il-Black Cat, il-fondi 22, 23 u 24 f’Saqqajja Hill, u parti mill-fond 21 (ta’ terzi). Qed tigi ndikata wkoll il-Billiard Room.

6. Minn dan ir-ritratt johrog car li kien hemm zewg tifsiliet ta’ bibien fuq barra li kienu maghluqin bil-gebel. Jekk wiehed imur fuq il-post isib li dawn it-tnejn iwasslu ghal fuq. Xi zmien ilu hafna, u certament qabel il-gwerra, dawn iz-zewg turgien kienu ssaqqfu, u ghalhekk kien possibbli li ssir il-Billiard Room. Kieku z-zewg turgien kien jinfdu ghal nofs is-sala. Wiehed minn dawn it-turgien jinsab mal-fondi 23/24 u l-iehor mal-fond 22. Kieku ma naghlqux, il-billiard ma kienx joqghod, u dawk kienu zmenijiet meta l-billiard kien dak il-kbir li nafu fil-kazini tal-baned, qabel ma dahlet l-American Pool tal-Billiard iz-zghir. Jekk kien joqghod il-billiard, min jilghab kellu l-

akbar opportunita' li jispicca jaqa' t-tarag. L-istruttura turi li kien hemm zewg turgien.

7. Qed jigi anness ritratt (c) ta' fejn hemm imsaqqaf f'parti mill-fond 22. Is-saqaf juri li dawn huma xorok, li f'parti minnhom saret hsara u kienet inqasam xi xriek u kien gie lapazzat. Kieku kif qed jigi allegat li x-xoghol sar ricenti, minn meta bdiet il-kirja, kien aktar ikun facli li jsir il-konkrit, specjalment jekk kien se jkun hemm il-billiard li ghandu toqol sewwa. Il-gebel jitkellem. L-istruttura ilha hemm zmien qadim hafna.

8. Qed jigi anness affidavit ta' Emanuel Vella Dok D li jitkellem wahdu u jghid l-istorja tal-post. Il-Point De Vue fi zmien il-gwerra kienet ittiehdet mill-Inglizi, u s-sala jew billiard room kienet segregata diga' .

9. Jekk dan mhux bizzejjed hemm konstatazzjonijiet gudizzjarji li jippruvaw li l-billiard room kienet mifruda mill-fond 22 u ma kienx hemm tarag ghal fuq minn barra. Fir-rikors 411/58 fl-ismijiet Peter Attard vs Joseph Ciantar (deciza 23 t'April, 2003) hemm deskrizzjoni tal-fondi u tal-Billiard Room, meta Victor Ciantar kien ghadu tifel zghir. F'dik is-sentenza jissemma li hemm il-hanut "u zewg bibien 'l isfel hemm in-numru 22 li huwa wzat bhala store". Ta' min isemmi li n-numri tal-bibien baqghu l-istess. U fejn qed jippretendu Palmar fil-fatt l-anqas fl-1960 ma kien hemm bieb ghal barra. Ghadu bl-istess numru. Kien sar f'dik il-kawza ezami mill-periti teknici tal-Bord.

10. Illi Palmar Limited kienu ghamlu kawza quddiem il-Bord tal-Kera fejn talbu r-ripreza tal-fondi 22,23 u 24 Saqqajja Hill. Fost kawzali ohra allegaw li Joe Ciantar missier l-esponenti kien ghamel tibdil strutturali fil-fond. (Rikors 4B/1983). Il-Bord b'sentenza tat-2 ta' Novembru, 1989, kien cahad li kien hemm xi tibdil strutturali, u l-unika haga li ssemmiet kienet li nfethu xi bibien u mhux inghalqu. A fol 49 tal-istess process hemm ir-rapport tal-membri teknici tal-Bord.

11. Illi l-allegazzjonijiet ta' Palmar Limited mhux biss huma nfondati, imma huma mahsuba biex iktar jinqdew

b’kull mezz, halli jiehdu l-postijiet f’idejhom li ilhom mikrija kif inhuma minghand l-esponenti.

12. Illi huwa sintomatiku, li waqt li l-kawza tal-1983 (Rikors 4B/1983) ghaliex kien hemm xi bibien interni Palmar Limited ressquha bhala kawzali, fil-kawza de quo bl-ebda mod ma ghamlu allegazzjoni li sar tibdil strutturali fis-sens li nghalaq biex li jaghti ghall-barra! Dan certament kien tibdil strutturali ta’ natura serja u gravi.
Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, pruvati anke b’referenza ghal ittri gudizzjarji f’kawzi li ghaddew in gudikat, ma ghandu jkun hemm l-ebda dubbju li s-sala tal-Billiard ma kellhiex access ghall-barra, fatt li hu wkoll accettat mill-istess Palmar Limited fl-ircevuta rilaxxjata minnhom.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

1. B’rikors imressaq fis-16 ta’ April 1998 s-socjeta’ rikorrenti talbet lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jaghtiha permess ma ggeddidtx il-kirja:
“ta’ sala maghrufa bhala tal-billiards li tifforma parti mill-Point De Vue Hotel, is-Saqqajja, r-Rabat”.

2. B’sentenza tas-7 ta’ Dicembru, 2000 il-Bord laqa’ t-talba tar-rikorrenti. Din is-sentenza giet konfermata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-28 ta’ Dicembru, 2001. B’sentenza moghtija mill-istess Qorti giet michuda talba ghat-thassir tas-sentenza u smiegh mill-gdid fit-12 ta’ Mejju, 2003.

3. Billi r-rikors fuq imsemmi dwar il-konsistenza tal-kirja l-president tal-Bord u l-periti marru fuq il-post. Waqt l-access ‘gie stabbilit illi, originarjament, din l-istess sala (billiard room) kienet tikkonsisti f’numru ta’ mezzanin li l-access taghhom kien mit-tarag pubbliku maghruf bhala Steps Street jew Telgha tas-Saqqajja (Salita Saqqajja)......... Parti mill-volum sottopost ghal din is-sala huwa settur sanitarju (cioe’ toilet) li ghandu l-access

tieghu sitwat f'numru 25, Telgha tas-Saqqajja, Rabat, liema fond hu adebit bhala bar u jismu Black Cat li .... flimkien mal-proprjeta' sottoposta ghalih huma proprjeta' tal-Gvern..... l-fondi l-ohra sottoposti ghal din l-istess sala huma proprjeta' privata (dan mhux korrett u l-partijiet skond verbal tal-20 ta' Ottubru,2005 qablu li dawn il-fondi huma proprjeta' ta' Palmar Limited u huma mikrijin lill-familja Ciantar) u maghmulin uzu bhala residenza ghall-skopijiet ta' magazinagg" (fol 40).

4. 'Palmar Limited' xtraw 'The Guest House named Point De Vue bearing members three, four, five six and seven (3,4,5,6,7) The Saqqajja Rabat Malta together with the underlying tenements number one (1) Saqqajja Steps and numbers twenty two, twenty three and twenty four (22,23,24) Saqqajja Hill, Rabat Malta with all their singular rights and appurtenances, free and unencumbered permezz ta' zewg atti pubblikati fit- 2 ta' April 1979 u fis-27 ta' Marzu, 1980. Gie dikjarat li:
"The said guest house and other tenements are being sold tale quale" kif ukoll li "purchasers are aware of the fact that the said guest house and other tenements are rented to different persons".

5. Minn naha ta' Ciantar gew esebiti dokumenti li jaghmlu parti mir-rikors 411/58 fl-ismijiet 'Peter Attard vs Guiseppe Ciantar' deciza fit-23 ta' April, 1960 li tieghu l-Bord ezamina l-atti u s-sentenza.

6. F'dan il-process hemm rapport tal-periti tal-Bord dwar il-fondi 36 College Street, Rabat, 25 Saqqajja Steps Rabat, 22 Saqqajja Steps Rabat. Il-proceduri tal-lum ma jikkoncernawx l-ewwel fond. Dwar l-ohrajn jinghad:

<u>Fond 25</u>

"Dan il-fond jikkonsisti fi pjan terran biss u hu maghmul minn kamra kbira kif tidhol bil-bieb wiesa u tieqa ghat-triq u li jservi bhala hanut; gabinett bhala kcina, kamra mal-gemb tal-hanut, f'livell aktar gholi, aktarx ? bil-gallerija mikxufa fuq it-triq, zewgt ikmamar kbar, imniffdin bhala wahda u accessibbli minn dina, li ghandhom zewg

galleriji mikxufa fuq it-triq, dana jservu bhala 'billiard' veranda, w.c. veranda ohra, kamra aktarx zghira mudlama u wc.

Dan il-fond ghandu l-pavimenti parti bil-madum u parti bil-franka u ghandu l-ilma u l-elettriku.

<u>Fond 22</u>

Dan il-fond jikkonsisti fi pjanterran biss u hu maghmul minn kamra ta' tip medju kif tidhol minghajr tieqa ghat-triq, tarag mal-gemb maghluq u ma jighti ghall-imkien, spazju taht it-tarag zghir u mudlam; passagg; bitha interna, w.c., zewgt ikmamar ta' daqs medju interni u mudlami, parti mhaffra fil-blat u inabitabbli.

Dan il-fond ghandu l-pavimenti bil-konkos, ghandu l-ilma u l-elettriku in parti.

7. F'dan ir-rikors mart l-intimat Ciantar xehdet li z-zewg fondi "kienu ta' l-istess sid u krejnihom flimkien". Qabilhom il-kamra 22 kienet mikrija lil terzi. L-intimat ighid l-istess. Ir-rikors kien gie prezentat fit-<u>2 ta' Gunju, 1958 u deciz fit-23 ta' April 1960.</u>

8. Fit-13 ta' Jannar 1983 is-socjeta' 'Palmar Limited' ghamlet rikors quddiem il-Bord fejn talbet li terga' tiehu f'idejha 'il-fond li jgib in-numri 22,23, 24, Saqqajja Hill, Rabat, bil-kera annwu ta' erbgha u ghoxrin lira Maltija "mhabba tibdil strutturali minghajr il-kunsens tas-sid, ksur ta' kondizzjonijiet tal-kera u non uso ghal zmien twil, mikri lil Joe Ciantar (Rikors 4B/83). Mill-atti li l-Bord ra, kollha billi gew prodotti xi whud minnhom biss jirrizulta min kienu l-proprjetarji (ara para 4 ta' din is-sentenza) u li dejjem kienu qed isiru sullokazzjonijiet. Ma' dawn l-atti hemm relazzjoni tal-periti li kienu l-istess bhal ta' llum. Jaghti x-xbiegha tal-fond:

"gie spezzjonat il-fond numru 22,23,24 Saqqajja Hill, Rabat. Gie nnotat li ma ntaghmel l-ebda tibdil strutturali fl-istess fond. L-unika alterazzjoni li saret hija fetha ta' bieb..... f'hajt divisorju ntern bejn il-fond numru (23) u (24)

li jigi taht it-turgien, liema bieb holoq, mezz ta' interkomunikazzjoni bejn zewgt ikmamar laterali ta' zewg fondi originarjament divizi cioe' (23) u (24). Rigward in-numru (23), dina tikkonsisti f'ambjent tas-sodda fuq barra fil-faccata, kamrin tal-banju u toilet, u bitha – liema bitha ghandha aperturi tan-numru (24) li jaghtu ghaliha.

Rigward in-numru (24) dina tikkonsisti f'ambjent ta' salott, ambjent tas-sodda b'tieqa ghall-bitha u kcina zghira.

Kif diga' riferit hawn fuq, dawn huma mniffdin interament minn bieb taht it-tarag.

Rigward in-numru (22) dana jikkonsisti fi spazju ghall-magazzinag, u jikkonsisti f'ambjent fuq barra, kuridur u kamra fuq gewwa. Qieghed jintuza ghal kaxex tal-luminata sabiex jissupplixxi l-bar. Ma ntaghmlu ebda alterazzjonijiet strutturali barra hekk.

Fis-sentenza l-Bord kien stabilixxa li l-ghan pricipali tal-kirja kien dar ta' abitazzjoni

9. F'dak ir-rikors is-socjeta' rikorrenti issottomettiet:

"illi l-ahhar ricevuta tat-30 ta' Ottubru, 1982 kienet mahruga mill-kumpanija rikorrenti (i.e. Palmar Ltd) u r-rikorrenti jirrikonoxxu dina r-ricevuta bhala taghhom. L-ircevuta qieghda favur Joseph Ciantar, l-intimat prezenti".

10. Fir-rikors li ta bidu gahl dawn il-proceduri Palmar Limited talbet li terga' tiehu f'idejha "is-sala maghrufa bhala tal-billiards li tifforma parti mill-Point De Vue Hotel, is-Saqqajja, Rabat.

11. Bir-rikorsi li ghamlet (4B/83 u 77B/98) is-socjeta' rikorrenti qed taghraf zewg kirjiet:

1. Il-fond 22, 23, 24 it-Telgha tas-Saqqajja, Rabat.
2. Is-sala maghrufa bhala tal-billiards.

12. In kontro ezami Mario Galea mistoqsi:

"naqblu li s-sala kienet mikrija ghaliha u t-twenty two, twenty three, twenty four kienu kirja separata"

Wiegeb iva u "imma t-tarag parti mis-sala".

Ighid ukoll:

"ghax it-tarag jaghti ghal gos-sala u s-saqaf maghluq, u l-bieb ta' barra jidher li kien hemm il-frame u ghalquh u ghamluh bil-gebel....."

Izda hu ma rax dan ix-xoghol isir.

13. Huwa minnu li l-kirja xi darba kienet haga wahda. Hemm turgien li xi darba kienu jwasslu ghas-sala u li nghalqu. Zgur li kienu maghluqa meta sar l-ewwel rikors. Imma jibqa' l-fatt li s-socjeta' rikorrenti bl-atti li ghamlet quddiem il-Bord accettat li kien hemm zewg kirjiet. Meta sar ir-rikors ta' llum ma saret l-ebda referenza ghall-fondi l-ohra ghax dawn kienu mikrija ghar-rashom bhala residenza. La kien hemm zewg kirjiet is-socjeta' rikorrenti ma tistax targumenta li ghandha l-jedd tidhol fil-fond 22 biex hekk ikollha access ghal barra t-triq.

Ghalhekk il-Bord jirrevoka 'contrario imperio' d-digriet tieghu tat-23 ta' Awissu, 2003 u jichad it-talba maghmula minn Palmar Limited ghall-esekuzzjoni ulterjuri tal-mandat. L-ispejjez jithallsu mis-socjeta' Palmar Limited.

< Sentenza Finali >

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