MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2007

Rikors Numru. 20/2002/1

Rikors Nru: 20/2002

A.M.J. Investments Limited

vs

Maurice Bonnici, Priscilla Cumbo u Lawrence Montesin rispettivament bhala president, segretarju u kaxxier tal-Kumitat tal-Kazin Laburista ta’ Marsaxlokk u in rapprezentanza ta’ l-istess

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-28 ta’ Jannar 2002 fejn esponiet:

Illi huma jikru lill-intimati l-fond bhala kazin numru 66 Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk bil-kera ta’ Lm15 fis-sena li tithallas kull sena bil-quddiem u l-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta’ Awissu 2002.

Illi l-intimati minghajr il-kunsens tas-sid:-

i. Ghamlu xoghol strutturali fil-fond lilhom mikri tant illi znaturaw il-post u rendewha difficli biex wiehed jiddentifika l-entita’ shiha tal-post mikri liema xogholijiet huma kontra l-ligijiet vigenti tal-bini u tas-sanita’.
ii. Ssullokaw il-post in toto jew in parte.
iii. Kkawzaw hsara konsiderevoli fil-proprjeta’ mikrija.
iv. Biddlu d-destinazzjoni tal-fond mikri.

Illi ghalhekk a tenur ta’ l-Artikolu 9 tal-Kap 69 ir-rikorrenti ghandhom dritt li jirriprendu l-pussess tal-fond.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti li jirriprendi l-post fuq imsemmi ghar-ragunijiet premessi u konsegwentement tordna l-izgumbrament ta’ l-intimati fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss.
Bl-ispejjez kontra l-intimati u b’riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.

Ra r-risposta ta’ l-intimati nomine pprezentata fil-11 ta’ Frar, 2002 fejn esponiet:

Illi t-talbiet rikorrenti kif dedotti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li ma hux minnu dak li qieghed jigi allegat u dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti tieghu.

Ra d-digriet tieghu ta’ l-ewwel ta’ Dicembru 2004 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederik Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti.

Semgha t-trattazzjoni ta’ l-avukati.

Ikkunsidra:

1. L-erba’ kawzali li fuqhom hija msejsa t-talba ghall-izgumbrament huma marbuta ma’ xulxin u l-Bord ser jikkunsidrahom f’daqqa. Il-Bord hu marbut bis-sura tal-fond kif jinghad fir-rikors kif ukoll bil-provi i jitressqu dwar hekk. It-trattazzjoni m’hiex xhieda u ma tistax twaqqa jew issahhah provi. Fir-rikors qed jinghad li l-fond inkera bhala kazin, kazin politiku fejn titwettaq hidma politika biex ixerred ideali u ideat kemm b’hidma gewwa kemm b’hidma barra. Tissemma l-kelma remissa li bhala ‘kelma’ garage illum kellha hafna tifsiriet. Il-fond mertu tal-kawza inkera bhala kazin politiku kif jinghad fir-rikors u kif jghidu l-intimati fit-trattazzjoni. Il-Bord ma jifhimx kif l-avukat tar-rikorrenti fit-trattazzjoni beda jissottometti li l-fond inkera bhala ‘bar’ meta x-xhieda mressqa minnu stess turi mod iehor. Hi cara l-intenzjoni tal-partijiet li riedu li l-fond jinkera bhala kazin politiku. Qabel il-kirja ma kien hemm l-ebda fond minn fejn tista’ ssir hidma politika fir-rahal. Dan kien il-hsieb tal-partijiet. Hija cara hafna x-xhieda ta’ Remigio Cassar prodott mill-intimati li jmur lura ghas-sena 1969:
“Nghid li fis-sena 1969, jiena kont membru tal-Kumitat tac-Centru Laburista ta’ Marsaxlokk. Niftakar li meta nxtara l-post ghall-kazin ta’ l-istess Centru, kien infetah bieb li jinfed minn dan l-istess post ghar-remissa li tinstab f’numru 66, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk”.

Dan ifisser li r-remissa inkriet biex tintuza ghall-hidma kollha ta’ kazin politiku f’rahal. Wara saret <u>kollha</u> kemm hi bar <u>biss</u> ghax inxtara fond iehor.

2. Nazzareno Fenech ighid li missieru Giocondo kien kera l-fond “lill-kazin ta’ Marsaxlokk Malta Labour Party”. Hu llum ghandu ‘l fuq minn disghin sena u mal-mewt ta’ missieru l-fond intiret minn uliedu, minnu u minn hutu Catherine Caruana u Angela Farrugia, illum mejta.

Sehem din ta’ l-ahhar ghadda fuq iz-zewg ulied, Rosario u Emanuel Farrugia.

3. F’Awissu 1996 Nazzareno Fenech ma acettax aktar kera, bhala amministratur ghax il-kazin *“kellu sala kbira u kompluta minn fejn jopera”.* Fix-xhur bikrin ta’ l-1999 il-membri tal-kazin “kienu xtraw dar (terraced house) kbira appogg mas-sala li diga’ kellhom u kienu ser jikkonvertuha f’kazin. Din id-dar twaqqet u giet irrangata. Jirrizulta li kien hemm trattattivi bejn is-sidien u l-intimati. Ftehim ma ntlahaqx u fit-18 ta’ Jannar 2001 b’att tan-Nutar Peter Carbonaro (ma giex pprezentat) il-fond inbiegh lis-socjeta’ rikorrenti li hi maghmula minn xi nies tal-familja Fenech.

4. Fis-27 ta’ Lulju 2001 s-socjeta’ rikorrenti qabbdet lill-Perit David Pace li ghamel access, hejja rapport u xehed fuqu quddiem il-Bord.

5. Ezatt erba’ snin wara l-periti teknici mahtura mill-Bord ghamlu access u fir-rapport taghhom jghidu:
“illi l-kostatazzjonijiet tal-AIC David Pace gew konfermati waqt l-access bl-eccezzjoni ta’ .....”

6. Bejn iz-zewg accessi sar tibdil fil-fond mill-intimati. Ir-rikors gie prezentat fit-*28 ta’ Jannar 2002*.

7. Fost hwejjeg ohra l-Perit Pace ikkonstata li l-fond kien qed jintuza bhala *“bar tal-Kazin tal-Partit Laburista stante li l-fond sovrapost u retrostanti huwa l-kazin inniffsu”,* li l-fond *“fih kamra mat-triq, bitha wara u kamra ohra zghira wara l-bitha”*, li *“fl-ewwel kamra infetah bieb fil-hajt tax-xellug biex ighaqqad il-fond ma’ l-intrata tal-kazin”* u li *“l-hajt ta’ wara tal-ahhar kamra tnehha biex din il-kamra ssir haga wahda mal-kamra ta’ wra tal-fond l-iehor”.*
8. Il-periti teknici kkonstataw li dak li kien bar sar ambjent ghall-magazzinagg, l-bitha msaqqfa tnehhiet, il-fond *‘ma jinfidx mal-proprjeta’ retroposta’.*

9. In kontro ezami Maurice Bonnici li ilu president tal-kazin mill-1975/1976 gie mistoqsi:

Mistoqsi: "issa inti ghidt ukoll li inthom ghamiltu x-xogholijiet fil-post
wara li nbdiet il-kawza. Issa fil-post ara nghidx sew, li wara
li nbdiet il-kawza, intom baqqantu l-faccata u ghamiltu l-faccata bil-graffiti.... biex gibtuh li jaqbel mal-kumplament tal-bini li xtrajtu. Gara hekk jew ma garax?.

Twegiba: Gara hekk, iva gara.

Mistoqsija: Veru llum jekk thares minn barra tista' tara fejn spicca l-bini
u fejn jibda iehor, jew tara qisu bini wiehed, jidher qisu kollu haga wahda?

Twegiba: Jista' jidher kif qed tghid inti, iva (fol 200).

10. Il-bieb tal-fond inkwistjoni ma nbidilx. Skond Michael Fenech, minn barra ma hemm l-ebda diffikulta biex tigi identifikata l-proprjeta' (fol 127 u ritratti esebiti).

11. Il-Perit David Pace jghid fir-rapport:
"m'hix cara jekk il-proprjeta' kienetx tinkludi dawra l-ambjenti biss inkella kellhux xi ohrajn maghhom. Id-delinejazzjoni tal-konfini inghatat mill-persuni li juzaw il-post, u mhux minn xi dokumenti jew provi ohra. Normalment wiehed jistenna illi t-terran ikollu bitha jew gardina zghira, pero' m'hiex eskluz ghal kollox li d-delineazzjoni hi korretta" (fol 18).

Il-perit stqarr li kien inkarigat fost hwejjeg ohra li jaghti *"opinjoni anke fuq il-linja tal-qasma"*. Izid li fis-saaf kien hemm travi doppji *"li taw x'jixdhu li forsi kien hemm xi fetha, xi hajt infetah" (fol 21).*

12. Il-fond inkwistjoni ghandu bieb tieghu fuq barra u iehor li jinfed ghall-fond iehor proprjeta' ta' l-intimati. Skond Bonnici *"l-ewwel kien hemm ir-remissa imbaghad inxtara l-post ta' magembu u issa ricenti xtara post iehor" (seduta 3 ta' Mejju 2006 a fol 194).*

13. Alfred Fenech, direttur u msieheb fis-socjeta' rikorrenti kien prezenti flimkien ma' Michael Fenech, il-president tal-Kazin Maurice Bonnici u Emanuel Zerafa, barman tal-kazin meta l-perit Pace mar fuq il-post. Xehed li kienu sabu li l-kazin Laburista ta' Marsaxlokk kien ghamel xi xogholijiet strutturali fir-remissa u sahansitra anke fethu xi hitan divizorji appogg mas-sala taghhom u liema sala taghti gahl go dar li kienu xtraw u li l-kzin kien qed jissulloka r-remissa lil terzi biex tigi offerta bhala bar (fol 121).

14. Il-kazin kellu ftehim max-xhud Carmelo Muscat l-ewwel u wara ma' Emanuel Zerafa dwar 'kiri tal-bar'. Kien hemm zmien meta l-fond inkwistjoni minn kazin sar bar biss kif jirrizulta bla ebda dubju mir-rapport u mix-xhieda tal-Perit David Pace u mix-xhieda mressqa miz-zewg nahat. Mill-kontro ezami ta' Lawrence Montesin 'l-bar' m'ghadux fil-fond de quo imma ttiehed fl-ahhar fond li xtraw proprjeta' tal-kazin. Il-fond 'de quo' mhux qed jintuza:
"Nuzawh ghall-affarijiet tac-centru proprju. Nixtiequ x-xewqa taghna naghmluh kamra biex nilqghu n-nies bhal li jigu d-deputati. Ma nistghux naghmluha minhabba l-kawza bhalissa".

15. Il-periti kkonstataw (fol 189) illi:
"l-istess fond kien uzat primarjament bhala lok ta' magazzinagg inkluzi kaxxi tal-luminata, umbrellel, siggijiet tal-plastic, fridge kbira, speaker, flimkien ma' affarijiet ohra li huma konnessi, u li normalment jintuzaw f'tombla organizzata".

16. Ix-xhieda fuq imsemmija trid tigi kkunsidrata fid-dawl tal-gurisprudenza:
"non uzu u uzu divers huma zewg kuncetti kontradistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavolaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi 'non uzu' gie ekwiparat ghall-uzu divers" ('Rocco Caruana et vs Albert Cauchi', Appell 6 ta' Dicembru 1968).

"Fil-kaz tan-non uzu ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni maghluq u

inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien" (Elena Magri et vs Andrea Piscopo, Appell 12 ta' Mejju 1950). *"jew jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghall-perijodi qosra"* ('Pullicino vs Briffa', Appell 18 ta' Gunju 1983, 'Josephine Smeets vs Evelyn Spiteri' Appell 30 ta' Ottubru 1997).

"Invece fil-kaz ta' uzu divers il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kienet issir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Ad exemplum, minn garage ghal karozza jaghmlu store ('Emanuel Mifsud vs Philip Cassar' Appell 31 ta' Mejju 1996) jew minn furnished flat jaghmlu ufficcju ('Gemma Saliba vs Mario Schembri' Appell 3 ta' Dicembru 1999).

17. "In linea ta' principju jezisti wkoll l-ubbligu taht il-ligi komuni li ma jsirux modifikazzjonijiet fil-haga mibnija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera (artikolu 1564 tal-Kodici Civili) Ancorche ma kienx hemm disposizzjoni partikolari..... xorta wahda jibqa' l-obbligu legali taht l-Artikolu 1554 ta' l-istess Kodici Civili mpost lill-kerrej li jgawdi l-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja skond l-uzu miftiehem jew prezunt" (Vol XLVII-1-264). Jidher minn skorta sentenzi illi l-precitat artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temperat sew fuq l-insenjament ta' awturi bhal PACIFICI MAZZONI u LAURENT. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-principju illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji ghat-tgawdija tal-post u l-fond jista' jigi riprestinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni"(migbura mis-sentenza 'Cynthia Debono et vs Joseph Tanti et', Appell 1 ta' Dicembru 2004.)

18. Fil-fehma tal-Bord il-fond gie mikri bhala kazin. Wara nxtrat proprjeta' ohra u l-fond beda jintuza biss bhala 'bar'. Wara, fiz-zmien bejn l-accessi tal-Perit David Pace u tal-periti mahtura mill-Bord, il-fond beda jintuza biex jinzammu fih xi affarijiet konnessi ma' attivita' tal-kazin u beda jinzamm maghluq. Saru alterazzjonijiet fil-fond li biddlu d-destinazzjoni tal-fond. L-intimati ghamlu alterazzjonijiet fil-fond u bhala rizultat id-destinazzjoni tal-

fond qed titbiddel. Dan hu kaz li jixbah hafna dak kunsidrat fis-sentenza in re ‘David Borg vs W.V.S. (Marketing) Ltd’, Appell 1 ta’ Dicembru 2004):

“*B’danakollu, l-uzu li s-socjeta’ ....bdiet taghmel mill-fond wara li xtrat proprjeta’ ohra ma tidholx fil-latitudni konsentita’ expressis mill-kuntratt lokatizju ..... l-uzu divers li sar mill-fond..... ma jistax ma jitqiesx sostanzjali, u wkoll pregudizzjali ghall-interssi tas-sid”.*

19. Saret sullokazzjoni tal-fond kollu. Il-kazin jintuza bhala bar biss. Gie esebit ftehim ta’ kiri ta’ bar. Dan jixbah ftehimijiet bejn kazin ta’ kull sura li juzaw parti mill-fond mikri biex jigbdu n-nies. Imma sa daqshekk. Il-kaz ta’ llum hu differenti minn dak tar-rikors fl-ismijiet “Anna Galea et vs St Julians Band Club (Appell 10 ta’ Mejju 2006). F’dak il-kaz fond kien jintuza bhala kazin li kellu bar mieghu. Zdiedet sewwa l-hidma ta’ min kien ha l-bar b’kiri minghand il-kazin li baqa’ kazin. Imma fil-kaz ta’ llum il-fond kollu beda jintuza bhala bar u l-kazin proprju ‘telaq’ banda ohra. Fl-ahhar ukoll il-bar telaq banda ohra. Aktarx fil-mori tar-rikors (fol 174). Qieghed jigri kollox bil-proprjeta’ tas-sid. Bidla daqqa b’mod, bidla daqqa b’mod iehor. L-intimati qed jaghmlu li jridu b’haga mikrija lilhom. Qeghdin jiznaturaw il-fond kif jaqbel lilhom. L-ewwel isehh bdil ta’ destinazzjoni u wara non uso.

20. Qed jigi sottomess li kien hemm l-akkwiexxenza tas-sid/sidien.

“L-oneru tal-provi li tali uzu sar bil-konsapevolezza, akkwinixxenza jew kunsens tacitu jew espress ta’ sid il-kera kien jaqa’ fuq l-inkwilin. Oneru dan li din il-Qorti tqis li l-inkwilin ma ssodisfax” (“Gemma Saliba et vs Mario Schembri”, Appell 3 ta’ Dicembru 1999; Joseph Deguara proprio et nomine vs Emanuele Peresso nomine, Appell 15 ta’ Novembru 1994).

21. Gieli l-intimati jsemmu zewg membri tal-familja Fenech li kienu fuq il-kumitat jew kienu jidhlu l-kazin. Dan b’referenza ghad-dahliet fil-fond u t-twellija tal-bar. In kontro ezami jidhru, huma stess dubjuzi dwar din il-prezenza. Minn naha tar-rikorrenti kollox hu michud. Nazzareno Fenech jghid li missieru gieli ma hax kera. L-intimati ma ppruvaw xejn minn dak li jallegaw u/jew issottomettew fit-trattazzjoni. Il-familja Fenech malli l-intimati jew il-membri ta’qabilhom sabu post iehor ghall-

kazin, talbu l-post lura ghax ma kienx hemm htiega aktar ta’ ‘kazin’. Fl-ahhar mill-ahhar, tant graw affarijiet dwar l-uzu tal-fond, li llum jinzamm maghluq u fih xi hwejjeg tal-kazin, li ma jistax ikun li sid ikun akkwixxenti ghal kull ma jsir.

22. Jista’ jizdied li *‘rinunzja tacita’ ghandha tigi interpretata tant restrittivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tigi dezunta ma tkunx tista’ tingibed kongettura ohra hlief il-propozitu evidenti tar-rinunzja. Hemm bzonn li din tirrizulta minn att jew kumpless ta’ atti li jissupponu necessarjament fir-rinunzjiet l-intenzjoni li huma jobduha d-dritt tieghu’* (Carmelo Galea vs Dottor Albert Camilleri nomine’, Appell Civili 18 ta’ Marzu 1977).

23. Skond ir-rapport tal-periti u l-provi mressqa sar tibdil fl-istruttura tal-fond. Dan il-bdil wassal ghal bdil ta’ destinazzjoni u wara ghan-non usu. Saret ukoll sullokazzjoni ghal certu zmien. Dawn huma l-kawzali li gew pruvati. Allegazzjonijiet ohra ma gewx pruvati sodisfacentement. It-talba tas-socjeta’ rikorrenti imsejsa fuq il-kawzali hawn imsemmija ghandha tigi milqugha. Ghalhekk il-Bord jilqa’ t-talba tas-socjeta’ rikorrenti u jawtorizzaha terga’ tiehu f’idejha l-fond 74, qabel 66, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk; Ghall-ghan ta’ tkeccija l-Bord qed jaghti tlett (3) xhur zmien millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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