



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-3 ta' Frar, 2010

Rikors Numru. 6/2005/1

**Mary Anne Agius**

**vs**

**Anthony Satariano u s-socjeta' Gaba Diamonds  
Company Limited ghal kull interess li jista' jkollha**

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

“Illi l-intimati kienu jikru minghand Antonia Ferranti l-fond ossia ufficju bin-numru ufficjali 127B, Triq il-Kuncizzjoni, Msida, bil-kera ta' mitt lira Maltin (Lm100) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem u cioe' mill-1 t'April sal-31 ta' Marzu ta' kull sena;

Illi l-imsemmija Antonia Ferranti mietet fit-28 ta' Dicembru 2004, u halliet lir-rikorrenti bhala l-werrieta unika taghha;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi r-rikorrenti ghandha bzonn l-imsemmi ufficju ghall-uzu personali taghha u tal-familja taghha u dan oltre illi dan l-ahhar l-esponenti ndunat li l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond imsemmi billi qeghdin juzaw il-fond bhala store tal-gwiez;

Illi fic-cirkostanzi, r-rikorrenti ghandha dritt tirriprendi l-pussess tal-fond;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord illi filwaqt illi tigi awtorizzata ma ggedidx il-kirja tal-fond fl-iskadenza li jmiss, tigi in vizta tac-cirkostanzi premessi, awtorizzata inoltre tirriprendi l-pussess tal-fond 127B, Triq il-Kuncizzjoni, Msida u konsegwentement jordna dan il-Bord l-izgumbrament tal-intimati mill-fond fi zmien qasir u perentorju li jigu lilu prefiss;

Bl-ispejjes, bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ta' kull dritt spettanti lir-rikorrenti ghad-danni.

Ra r-risposta tal-intimat Anthony Satariano :

Illi huwa ma jikrix il-fond inkwistjoni u ma ghandu ebda konnessjoni mas-Socjeta' intimata Gaba Diamonds Company Limited;

Illi inoltre huwa ma ghandu ebda interess dirett jew indirett fuq dan il-fond;

Ghaldaqstant l-intimat Anthony Satariano jitlob lil dan il-Bord biex jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju kontra r-rikorrenti;

Ra wkoll ir-risposta as-socjeta' intimata Gaba Diamonds Company Limited li tghid:

Illi s-socjeta' Gaba Diamonds Company Limited tikri l-fond in kwistjoni u ilha taghmel dan sa mill-1975;

Illi r-rikorrenti ma ghandha l-ebda dritt titlob li tirriprendi l-fond ghar-raguni li ghandha bzonnu ghall-uzu taghha jew

Kopja Informali ta' Sentenza

tal-familja taghha stante fil-kaz ta' ufficju dan mhux kontemplat fil-ligi;

Illi dan il-fond dejjem gie mikri bhala ufficju u dejjem baqa' jigi wzat bhala tali u fl-ebda mument jew bl-ebda moda s-Socjeta' ma biddlet d-destinazzjoni tal-fond;

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda;

Bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti li minn issa qed tigi ingunta ghas-subizzjoni;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-ewwel osservazzjoni ta' dan il-Bord hija dwar l-incertezzi li biha r-rikorrenti vvantat din il-procedura. Fl-ewwel lok hija pprezentat dan ir-rikors kontra Anthony Satariano u kontra s-socjeta' kummercjali ghal kull interess li jista' jkollha u minkejja dan, fil-premessi taghha tghid li l-intimati kienu jikru l-istess fond min ghand l-*aventi causa* taghha. Huwa desiderabbli li meta persuna tadixxi lil Bord jehtieg qabel xejn tkun taf min huma l-inkwilini taghha. Rilevanti huwa l-fatt illi l-Antonia Ferranti, sid il-fond, mietet fit-28 ta' Dicembru 2004 u r-rikorrenti bhala werrieta taghha, ipprezentat dan ir-rikors fl-14 ta' Jannar 2005 u ghalhekk *mundo magis* in-nuqqas ta' konsapevolezza tal-fatti propriji da parti tar-rikorrenti. Di piu' minkejja li r-rikors huwa intestat f'isem ir-rikorrenti wahedha, fl-affidavit taghha a fol 13 tghid li hi, Mary Anne Wait u zewgha kienu nominati l-eredi universali taz-zija taghha Antonia Ferranti u ghalhekk wirtu dan l-ufficcju. Minkejja dan, xorta ipprezentat ir-rikors f'isimha biss u cioe' Mary Anne Agius.

Illi Anthony Satariano ddikjara li hu estraneju ghal dawn il-proceduri stante li ma jikrix dan il-fond u ma ghandu ebda konnessjoni mas-socjeta' intimata. Invista ta' dan, l-Bord

qed jilliberah mill-osservanza tal-gudizzju a spejjez tar-rikorrenti;

Illi r-rikorrenti tghid illi dan il-fond huwa mikri bhala ufficcju u indunat li l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond billi qeghdin juzawh bhala store tal-gwiewz. Jazzarda izid dan il-Bord illi ir-rikorrenti pproponiet provi biex turi li dan l-ufficju qed jintuza bhala hanut meta l-premessa taghha hija dwar uzu tal-ufficju bhala store tal-gwiewzu mhux bhala hanut.

Illi qabel kull konsiderazzjoni ohra jehtieg li jkun determinat jekk ufficcju hux akkluz fid-definizzjoni tal-kelma "hanut" skond il-Kap 69 u dan ghaliex fil-kaz li mhux hekk kompriz, l-fond ma jkunx igawdi mill-protezzjoni tal-ligi. Is-socjeta' intimata tghid illi r-rikorrenti ma ghandha ebda dritt titlob ir-ripresa tal-fond ghar-raguni li ghandha bzonn l-uzu tieghu stante li fil-kaz ta' ufficcju dan mhux kontemplat fil-ligi. Izzid l-istess socjeta', illi dan il-fond dejjem inkera bhala ufficcju u qatt ma biddlet id-destinazzjoni tal-fond. Jekk il-partijiet ma jaqblu fuq xejn, almenu huma konkordi mal-fatt illi dan il-fond huwa ufficcju. Issa l-insenjament li jemergi mill-gurisprudenza in rigward huwa li jehtieg li l-Bord izomm quddiemu id-distinzjoni bejn ufficcju *ut sic*, ossia "semplici ufficcju" (**Curmi vs Tabone PA 28/3/09**) u ufficcju li jintuza ghal skopijiet kummercjali u cioe minn fejn wiehed jopera u jaghmel il-kummerc.

Illi minn ezami tal-gurisprudenza **Herbert Moore vs Emanuel Calleja et App 7.11.1938**, **Cilia vs Losco App 14.4.1947 Vol XXXIII.1.51**, **Vincent Curmi et vs Joseph Tabone PA 28.3.2009** u **Baldacchino vs Caruana App 28.12.2001**, l-aktar interpretazzjoni wiesgha ghat-tifsira tal-kelma "hanut" bhala fond munit bil-protezzjoni tal-Kap 69 inghatat fl-ahhar sentenza citata. Ammess illi din hija sentenza pjuttost singolari u mhux daqstant invokata fil-gurisprudenza, jirrizulta illi dik il-Qorti, minkejja li ttentat tinterpreta l-kelma hanut b'mod aktar wiesgha minn qabel ma inkludix fiha ufficcju. Dik il-Qorti irriteniet:

Hekk allura gustament it-terminu “hanut” gie estiz minn dak is-siniifikat tradizzjonali ta' xiri u bejgh ta' oggetti ghal dak anqas ovvju tal-prestazzjoni ta' servizzi, kemm dawk bl-opra ta' l-idejn kif ukoll bl-opra tal-mohh. It-terminu “negozju” gie allura ifisser mhux biss l-operazzjonijiet kummercjali li l-kelma ordinarjament kienet konsiderata li tfisser imma ukoll dawk l-operazzjonijiet l-ohrajn kollha ta' attivita' tal-bniedem illi jimporta l-ghoti ta' servizz kontra pagament ta' kull indole u natura.

Illi dak kien kaz rigwardanti garage uzat biex fih jitqiegħed xarabank licenzjat ghax-xogħol tal-inkwilin u naturalment xejn konness mal-kaz in dizamina izda il-Qorti tal-Appell, fid-dettamm tagħha rigwardanti l-interpretazzjoni tal-kelma “hanut” għamlet dan ben konsapevoli tal-effetti ta' tali interpretazzjoni. Issa l-parti rilevanti għal kaz in dizamina hija dik dwar l-“ghoti ta' servizz kontra pagament ta' kull indole u natura”. Is-socjeta' intimata tghid illi hija għandha in-negozju tagħha stabbilit f'lok iehor u dan l-ufficcju jintuza sabiex isiru laqgħat ma' persuni li għal xi raguni ma jkunux jistghu jigu fl-istabbilment tagħha li [tajjeb ikun innutat minn dan il-Bord] jinsab ftit 'l bogħod mill-fond in kwistjoni. L-intimat jghid li dan il-fond huwa “l-ufficcju ta' Gaba Diamonds. L-Ufficcju” (fol 32). “Isiru appuntamenti specifici f'hin specifiku ma' klijenti li għandhom x'jaqsmu mal-Gaba Diamonds ovvjament” (fol 33). “Isiru meetings tal-kumpanija u jinzammu computers fil-post. Jinzammu karti, dokumenti relatati ma' qisu arkivju ta' Gaba Diamonds”. (fol 33). “hafna mill-hin ikun magħluq il-bieb, Isiru appuntamenti specifici f'hin specifiku” (fol 34). Mistoqsi hekk: “igiefieri tifthuh meta jkun hemm appuntament?,” ix-xhud wiegeb: “Meta jkun hemm appuntament, meta jkun hemm il-bzonn li jintuza” (fol 35).

Illi minn dan kollu jemergi illi dan il-fond huwa veru u proprju ufficcju fis-sens tradizzjonali u mix-xhieda prodotta mis-socjeta' intimata stess jeskludi dak l-operat mehtieg mill-insenjament tas-sentenza appena citata *supra* tat-28.12.2001. Fis-sentenza ġia citata Vincent Curmi et vs Joseph Tabone il-Qorti rragunat hekk:

Il-bank ghalhekk hu nkluz fid-definizzjoni ta' hanut. Il-proprjeta' mikrija ma kienitx intiza biex tintuza bhala semplici ufficcju jew centru amministrattiv imma bhala s-sede minn fejn jopera l-bank u jaghmel il-kummerc u jinqdew il-kljenti (u mhux biss bhala ufficcju legali).

Minn dan jemergi ghalhekk illi kemm il-darba l-proprjeta' hija intiza biex tintuza bhala *semplici ufficcju jew centru amministrattiv*, dak il-fond ma jaqax fid-definizzjoni ta' hanut. Kwindi ghalhekk l-Bord hu tal-fehma li dan il-fond mhux "hanut" kif definit fil-ligi u ghalhekk ma jgawdix il-protezzjoni specjali bil-konsegwenza li r-rikorrenti ghandha kull dritt tivvanta procedura ghar-ripresa bazata fuq il-htiega tal-fond minnha jew il-familja taghha.

Illi, dejjem skond l-insenjament emergenti mill-gurisprudenza, jehtieg li s-sid jipprova l-bzonn attwali tal-fond sabiex il-Bord jawtorizza r-ripresa (**Salvu Scicluna vs Rosario Maria Savona App Civ 29/05/1995**) liema bzonn ghandu jirrizulta li jkun rejali u mhux ivvintat jew kapriccuz. Ir-rikorrenti trid tirriposjedi dan l-ufficcju "ghall-uzu taghha u tal-familja taghha" u dan skond ir-rikors promotur. Fl-affidavit taghha, ir-rikorrenti tghid illi trid l-ufficcju biex tifthu bhala *estate agency* u dan peress illi hija involuta f'dan ix-xoghol, ilha taghmlu ghal aktar minn tletin sena, m'ghandhiex minn fejn topera u f'kaz li tirriprendi l-pussess, bintha tista' tirritorna mill-Olanda u tkompli x-xoghol hi. Hija prezentat affidavit ta' Nutar Pubbliku li jikkonferma li jaf lir-rikorrenti bhala sensara. Illi dwar dan, il-Bord ma jaqbilx mal-osservazzjoni tas-socjeta' intimata fin-nota taghha (fol 69) li "sensara ma jfissirx li ghandha bzonn ufficcju. Anzi x-xoghol ta' sensar huwa proprju barra minn ufficcju ghaliex ilaqqqa' lill-kumpraturi u vendituri fuq il-post biex iwassalhom f'negozju". Jazzarda izid dan il-Bord illi r-raguni postulata mir-rikorrenti hija wahda valida u qatt ma kienet kontestata l-professjoni taghha ta' sensara.

Ghal dawn il-mottivi, jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-fond 127B, Triq il-Kuncizzjoni, Msida, fi zmien tletin (30) jum mil-lum minghand is-socjeta' intimata li

Kopja Informali ta' Sentenza

ghanda thalli l-fond vakanti ghal-libera ripresa tieghu mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kwantu ghal-dawk riferibbli ghall-intimat Anthony Satariano jithallsu mir-rikorrenti u kwantu ghal dawk riferibbli ghas-socjeta' intimata jithallsu mill-istess socjeta'

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----