



MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2014

Rikors Numru. 83/2005/1

**Avukat Dr. Michelle Tabone Ekonomu ta'
Monsinjur Arcisqof, Amministratur tal-Beni
Ekklesjastici**

vs

Messrs. Giov. Muscat & Co Ltd

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti tikri lis-socjeta' intimata l-fondi numru:-

- a. 30, Triq Lvant, Valletta versu l-keru ta' tnax-il lira Maltija (Lm12) kull sitt xhur, l-iskadenza li jmiss hija dik ta' l-1 ta' Jannar, 2006;
- b. 31, Triq Lvant, Valletta versu l-keru ta' tnax-il lira Maltija (Lm12) kull sitt xhur, l-iskadenza li jmiss hija dik ta' l-1 ta' Jannar, 2006
- c. 212, Triq Sant'Ursola, Valletta versu l-keru ta' hmistax-il lira Maltija (Lm15) kull sitt xhur, l-iskadenza li jmiss hija dik ta' l-1 ta' Jannar, 2006;
- d. 213, Triq Sant'Ursola, Valletta versu l-keru ta' tmienja u tletin lira Maltija (Lm38) kull sitt xhur, l-iskadenza li jmiss hija dik ta' l-1 ta' Jannar, 2006;
- e. 157, Old Theatre Street, Valletta versu l-keru ta' mija u ghoxrin lira Maltija u hamsin centezmu (Lm120.50) kull sitt xhur, l-iskadenza li jmiss hija dik ta' l-1 ta' Jannar, 2006;

Illi l-proprjeta' fuq imsemmija hija mikrija sabiex tintuza bhala stamperija;

Illi s-socjeta' intimata m'hijiex taghmel uzu mill-proprjeta' ghall-iskop li gie mikri u ghalhekk gie li biddlet id-destinazzjoni;

Illi inoltre saret hsara konsiderevoli fil-proprjeta' mikrija;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex tawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' fuq imsemmija u tordna lis-socjeta' intimata sabiex tizgombra minn gewwa l-istess f'terminu qasir u perentorju li jstabilixxi dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata li tghid hekk:

Illi l-esponenti qeghdin juzaw il-fondi lilhom lokati skond it-termini tal-lokazzjoni rilevanti;

Illi ma hemmx il-hsarat lamentati fil-fondi lokati;

Illi t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Semgha l-provi;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti huma sidien ta' diversi fondi lkoll attigwi ma' xulxin gewwa l-Belt Valletta u mikrija lis-socjeta' intimata, ossia lill-Giovanni Muscat li zmien ilu kkostitwixxa socjeta' kummercjali u trasferixxa n-negozju f'isem l-istess. Din is-socjeta' kienet sussegwentement rikonoxxuta mis-sidien bhala l-inkwilina tal-fondi kollha mniffda ma' xulxin u gestiti bhala stamperija minn hafna zmien ilu. Ir-rikorrenti sid adiet lil dan il-Bord bit-talba li tirriprendi l-pussess tal-fondi fuq il-premessa ta' bdil fid-destinazzjoni tal-fond konsistenti fin-nuqqas ta' uzu tieghu kif ukoll fuq il-kawzali ta' hsara konsiderevoli fl-istess proprjeta'. In-natura tal-kirja mhix wahda kontestata ghaliex huwa pacifiku bejn il-partijiet li l-fondi kollha kif mndiffda flimkien huma intizi ghall-uzu bhala stamperija;

Nuqqas ta' uzu:

Mill-provi akkwiziti jemergi illi dawn il-fond tniffdu ma' xulxin u saru tibdiliel strutturali magguri sabiex jintuzaw bhala stamperija tant li tnehhew soqfa intermedjarji u ohrajn kienu rinfurzati sabiex jiehd u t-toqol tal-makkinarju tal-istampar. Dan il-fond jinsab affjankat mal-Monasteru ta' Sant'Ursola. Patri Mariano Aquilina xehed illi ilu kappillan tal-Monasteru ghal aktar minn 26 sena oltre li ilu jghix hemm ghal dawn l-ahhar 40 sena. Huwa jiftakar dan il-fond attiv bhala stamperija b'numru ta' haddiema jahdmu go fih. Diversi xhieda ohra, fosthom girien u l-Madre Prijura tal-Monasteru xehedu illi ma hemm l-ebda attivita f'dan il-fond minn xi snin 'l hawn. Huwa jinsabu f'posizzjoni fejn jistghu jikkonstataw dan b'ghajnejhom u

Kopja Informali ta' Sentenza

widejhom ghaliex lkoll jafu xkienu jaraw u jisimghu meta l-istamperija kienet attiva. Llum kullma jaraw huwa persuna idahhal karozza privata tieghu mill-bieb prinicipali u jhalli l-vettura hemm sakemm jerga' jirritrona ghaliha filghaxija. Fejn qabel il-bieb prinicipali kien ikun miftuh issa qed ikun dejjem mghaluq u b'tabella fuqu bil-kliem "Garage - No Parking". Perit arkitett inkarigat mill-intimati ghamel rapport dwar l-istat tal-fond ossia fondi (fol 8 *et seq*) u kkonkluda li dan il-fond mhux qed jintuza hlief bhala "store" sabiex jinhazen il-makkinarju goff tas-socjeta' intimata. F'okkazzjoni ohra jghid li kien ittenta jaghmel spezzjoni izda ma kien fetahlu hadd minkejja li din kienet f'gurnata fost il-gimgha u ma seta' jara ebda attivita' fil-post. Ir-ritratti esebiti minn dan ix-xhud juru stat ta' telqa u abbandun u mhux fond li fih issir l-attivita ta' stampar tal-karta. Il-periti teknici tal-Bord li hejjew rapport dwar l-aspett tekniku tal-istat fiziku tal-fond irrimarkaw illi "Kien hemm ghadd ta' affarijiet skartati mixhutin fuq "pellets" [recte. "pallets"] tal-injam flimkien ma' tankijiet u makkinarju mwarrab, mhux uzabbli, u hemm indikazzjoni li gie mitfugh f'dan il-post imwarrab ghal perjodu ta' snin shah";

B'mod kontrastat ghal dawn il-fatti, s-socjeta' intimata tirritjeni li ma hemm l-ebda nuqqas ta' uzu tal-fond. Sandro Magri, azzjonist u impjegat tal-istess socjeta' sa mill-1972 jghid illi l-fondi jintuzaw in parti ghal-skopijiet ta' amministrazzjoni, parti bhala stamperija u parti bhala garaxx ghall-vetturi tal-kumpanija. Inoltre huwa jahdem ta' kulljum f'dawn il-fondi bejn id-disgha u nofs ta' filghodu u l-hamsa ta' filghaxija. Sean Muscat, impjegat mill-1996 mis-socjeta' intimata u General Manager tal-istess mill-2011 jghid li minn tfulitu jiftakar il-kumpanija "topera mill-korp ta' binjiet [in kwistjoni] U hekk ghadha taghmel sal gurnata tal-lum" u jkun xoghol ta' kulljum f'dan il-bini (fol 129). David Smith xehed li jahdem bhala "office administrator" fil-binjiet in kwistjoni bil-frekwenza ta' tlett darbiet fil-gimgha minn meta rtira;

Kopja Informali ta' Sentenza

Esposti dawn il-fatti jokkorri li issa jkunu mistharrga mill-ottika ta' dak li tipprovdi l-ligi dwar in-nuqqas ta' uzu ta' fond u l-konsegwenzi ghall-istess ommissjoni. Preventivament, izda, tajjeb li jkun mfakkar illi kif tinsenja l-gurisprudenza, n-nuqqas ta' uzu ta' fond jista' jekwipari ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu li konsegwentement jista' jgib fuqu l-estremi tal-izgombro skond l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, ara in rigward l-kawza **Alan Kyle noe vs Mary La Rosa et App Civ 23.11.2005** u **Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M. D.**, Appell, 16 ta' Dicembru 1968. Huwa ghalhekk il-bdil fid-destinazzjoni tal-fond li huwa punit mill-ligi specjali Kap 69 jekk dak it-tibdil kien kawzat bl-akkampant *non uzo*. Dan ghaliex il-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala *bonus paterfamilias* u n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit u minghajar raguni valida fil-ligi jew l-uzu tieghu b'mod sporadiku huwa parifikat ukoll ghal-bdil fid-destinazzjoni tieghu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn zmien twil (ara in rigward **Joseph Portelli vs Emanuel Sacco** App. 19.5.1998; **Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196**). Marbut ma' dan il-principju imbghad hemm il-principju l-iehor ukoll pacifikament akkolt fis-sentenzi tal-Qrati taghna illi l-premessa tan-non uzu hija wahda sostanzjalment ta' fatt;

Huwa fatt inkonfutabbli illi dawn il-fondi mhux biss tniffdu flimkien biex isiru jiffurmaw fond wiehed izda ukoll fihom saru tibdiliet stutturali sostanzjali sabiex il-fond, bhala unita' wahda, jintuza bhala stamperija. Kienu sahansitra tnehhew soqfa interni sabiex kien krejat spazju u livell intermedjarju, kollox biex jakkomoda l-magni kbar tal-istampar. Dawn il-magni kienu kbar b'tali mod li kellha tinhatt parti mill-faccata ta' wiehed mill-fondi u terga tintrama' kif kienet sabiex tiddahhal wahda mill-magni. Issa s-socjeta' intimata tghid illi hija dejjem uzat il-fond bhala stamperija, sede ta' amministrazzjoni u magazzinar u ghadha taghmel hekk sal-lum. Ir-rikorrenti mxiet fid-direzzjoni ta' provi biex tallega li s-socjeta' intimata qed topera minn fond iehor senjatament mill-fond Europrint Ltd gewwa San Gwann izda is-socjeta' kienet pronta tinneha dan u qalet li din hija kumpanija sussidjara tas-socjeta' intimata. Minkejja

Kopja Informali ta' Sentenza

dan, u minkejja dak li tenna qabel, in kontro-ezami wara li rtira mix-xoghol minn mas-socjeta' intimata ix-xhud Sandro Magri qal hekk: "Ma naqbilx li ma kienx isir xoghol ta' stampar f'dawn il-fondi, kien isir xi haga zghira, certu stampar kien isir bil-makkinarju li raw il-periti membri tal-Bord. Il-Europrint Ltd, kienet kumpanija mixtrija mis-socjeta' Messrs. Giovanni Muscat & Co u d-diretturi taz-zewg socjetajiet huma l-istess. Il-qofol tax-xoghol ta' stampar isir il-Europrint u stampar t'affarijiet zaghar, bhal biljetti ta' vizita, dak isir fil-fond 212/213. Wara li tlaqt jien dahal jahdem minfloki certu Shawn Muscat, ukoll fl-amministrazzjoni". Meta Sandro Magri xehed in kontro-ezami kien rtirat mill-impjeg minn mas-socjeta' intimata u dan huwa l-oppost li xehed meta kien ghadu jahdem maghha u l-oppost ta' dak li xehed ukoll Sean Muscat. Jirrizulta ghalhekk illi minn dan il-fond m'ghadux gestit bhala stamperija kif kien fil-passat. Illum qed iservi biex ikunu stampati xi biljetti ta' vizita, isiru timbri u xi forma ta' amministrazzjoni. Kellhom ragun ghalhekk ix-xhieda tar-rikorrenti jinnotaw illi ma hemm l-ebda attivita' ghaddeja f'dan il-fond relattivament ghal dak li kien isehh fil-passat. Pero' tajjeb li jkun osservat illi l-fond qed iservi ukoll bhala garaxx ghal vettura ta' xi wiehed mill-impjegati meta dan qatt ma kien isir qabel, oltre li fejn qed tinzamm mhux garaxx proprju izda entrata tal-fond;

Certament illi dawk l-alterazzjonijiet ta' natura straordinarja kienu konsentiti sabiex il-fond ikun adebit bhala stamperija. Minkejja dan, it-telqa u l-hsarat fil-fond huma evidenza ta' dak li tirritjeni ir-rikorrenti li dan il-fond mhux qed jintuza u li l-ftit uzu li qed isir minnu huwa biss stratagema sabiex is-socjeta' intimata ma tkunx kostretta tirrilaxxa l-kirja. Il-Bord huwa tal-fehma ghalhekk illi r-rikorrenti skontat il-prova tan-nuqqas ta' uzu tal-fond liema nuqqas f'dan il-kaz jammonta ghal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta;

Illi ghalhekk ukoll mhux mehtieg li tkun mistharrga t-tieni premessa ta' hsarat konsiderevoli fil-fond mertu tal-kawza;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgomberu qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mis-socjeta' intimata.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----